

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 10.08.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Vesse 9 OÜ

**registrikood:** 16289103

**tänavanimi, maja number:** Vabaduse pst 174b

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10917

**telefon:** +372 58545412

**e-posti aadress:** info@restate.ee

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>6</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>6</b>
<b>Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud</b>	<b>7</b>
<b>Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 4 Laenukohustised</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 5 Võlad ja ettemaksud</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 6 Müügitulu</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 7 Seotud osapooled</b>	<b>9</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>11</b>

## Tegevusaruanne

Vesse 9 OÜ on asutatud augustis 2021. Ettevõtte tegevusala on kinnisvara üürile andmine. 2021 aastal omandati kinnistu Tallinnas, Vesse 9. Ettevõtte omakapital on negatiivne, kuid see kaetakse tulevaste perioodide tulude arvelt

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	10.08.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	15 404	2 500	
Nõuded ja ettemaksud	9 593	0	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>24 997</b>	<b>2 500</b>	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	920 944	0	3
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>920 944</b>	<b>0</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>945 941</b>	<b>2 500</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	23 722	0	4
Võlad ja ettemaksud	78 027	0	5
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>101 749</b>	<b>0</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	865 584	0	4
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>865 584</b>	<b>0</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>967 333</b>	<b>0</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 892	0	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>-21 392</b>	<b>2 500</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>945 941</b>	<b>2 500</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	10.08.2021 - 31.12.2022	Lisa nr
Müügitulu	120 424	6
Muud äritulud	562	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-41 283	
Mitmesugused tegevuskulud	-14 459	
Muud ärikulud	-44	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>65 200</b>	
Intressitulud	26	
Intressikulud	-84 368	
Muud finantstulud ja -kulud	-4 750	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-23 892</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-23 892</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Majandusaasta aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standarditega, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Majandustehingud kirjendatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele.

Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langsele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuste langus (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust koguma, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansi väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansiilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussuma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edaspidi, kui õiglase väärtuse meetod on usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega leitav kajastatakse kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse meetodil.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

### Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

2019. aastast alates kehtiva seadusemuudatusega kehtestatakse regulaarselt makstavatele dividendidele soodsam maksumäär, milleks on 14% (14/86 netosummast). Äriühingud saavad kasutada soodsamat maksumäära neljandal aastal makstud dividendide puhul kolme eelneva aasta keskmise dividendi väljamakse ulatuses. Ülejäänud osa, mis ületab viimase kolme aasta keskmise väljamakse, maksustatakse tavapärase 20% maksumääraga (20/80 netosummast).

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

### Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud ettevõttega sel määral, et nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel. Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- Osanikud;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. aktsionäridest ettevõtete tütarettevõtjad);
- Tegev- ja kõrgem juhtkond;
- Eelnenud punktis kirjeldatud isikute lähisugulased (sh elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 355	8 355
Ostjatelt laekumata arved	8 355	8 355
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 238	1 238
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>9 593</b>	<b>9 593</b>

### Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
<b>10.08.2021</b>		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
<b>Jääkmaksumus</b>	0	0
Ostud ja parendused	920 944	920 944
<b>31.12.2022</b>		
Soetusmaksumus	920 944	920 944
Akumuleeritud kulum	0	0
<b>Jääkmaksumus</b>	920 944	920 944

### Lisa 4 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajaline laen								
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen ettevõtjalt	415 000	0	415 000		12%	EUR	30.09.2026	7
Pikaajaline laen krediidasutustelt	474 306	23 722	450 584		7,08%	EUR	10.11.2026	7
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	889 306	23 722	865 584					
<b>Laenukohustised kokku</b>	889 306	23 722	865 584					



## Lisa 5 Võlad ja ettemaksud

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 436	4 436	
Maksuvõlad	1 433	1 433	
Muud võlad	58 475	58 475	
Intressivõlad	58 475	58 475	8
Saadud ettemaksud	59	59	
Muud saadud ettemaksud	59	59	
Saadud tagatisrahad	13 624	13 624	
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>78 027</b>	<b>78 027</b>	

## Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	10.08.2021 - 31.12.2022	10.08.2021 - 10.08.2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	120 424	0
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>120 424</b>	<b>0</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>120 424</b>	<b>0</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu ruumide üürist	79 109	0
Tulud kommunaalidest	41 315	0
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>120 424</b>	<b>0</b>

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Restate Property Developers OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Restate OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	10.08.2021	Lisa nr
<b>Võlad ja ettemaksud</b>			
Emaettevõtja	11 711	0	5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 100	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	46 763	0	5
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>60 574</b>	<b>0</b>	

<b>PIKAAJALISED</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>10.08.2021</b>	<b>Lisa nr</b>
Laenukohustised			
Emaettevõtja	83 000	0	4
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	332 000	0	4
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>415 000</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

<b>LAENUKOHUSTISED</b>	<b>10.08.2021</b>	<b>Saadud laenud</b>	<b>Saadud laenude tagasimaksed</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Perioodi arvestatud intress</b>	<b>Lisa nr</b>
Emaettevõtja	0	83 000	0	83 000	1 711	4
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	332 000	0	332 000	46 763	4
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>0</b>	<b>415 000</b>	<b>0</b>	<b>415 000</b>	<b>48 474</b>	<b>4</b>

<b>OSTETUD</b>	<b>10.08.2021 - 31.12.2022</b>	
	<b>Teenused</b>	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		11 064
<b>Kokku ostetud</b>		<b>11 064</b>

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.04.2023

**Vesse 9 OÜ (registrikood: 16289103) 10.08.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTON KRUGLOV	Juhatuse liige	02.05.2023

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 892
<b>Kokku</b>	<b>-23 892</b>
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-23 892
<b>Kokku</b>	<b>-23 892</b>

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 892
<b>Kokku</b>	<b>-23 892</b>
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-23 892
<b>Kokku</b>	<b>-23 892</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	120424	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Restate Property Developers OÜ	11592452	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Kaska Drive OÜ	11627386	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 58545412
E-posti aadress	info@restate.ee