

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**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>9</b>
<b>Lisa 5 Võlad ja ettemaksud</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 6 Müügitulu</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 7 Seotud osapooled</b>	<b>10</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>12</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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	24 237	15 404	
Nõuded ja ettemaksud	19 003	9 593	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>43 240</b>	<b>24 997</b>	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	926 814	920 944	3
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>926 814</b>	<b>920 944</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>970 054</b>	<b>945 941</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	19 480	23 722	4
Võlad ja ettemaksud	132 831	78 027	5
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>152 311</b>	<b>101 749</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	849 171	865 584	4
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>849 171</b>	<b>865 584</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>1 001 482</b>	<b>967 333</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 892	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 036	-23 892	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>-31 428</b>	<b>-21 392</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>970 054</b>	<b>945 941</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	117 725	120 424	6
Muud äritulud	720	562	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-29 070	-41 283	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 700	-14 459	
Muud ärikulud	0	-44	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>76 675</b>	<b>65 200</b>	
Intressitulud	80	26	
Intressikulud	-86 791	-84 368	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-4 750	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-10 036</b>	<b>-23 892</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-10 036</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 tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

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 väärtusest (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 õiglates 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 omapäraselt 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 nendevahelised 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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	19 003	19 003
Ostjatelt laekumata arved	19 003	19 003
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>19 003</b>	<b>19 003</b>
	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>31.12.2021</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
Ostud ja parendused	5 870	5 870
<b>31.12.2023</b>		
Soetusmaksumus	926 814	926 814
Akumuleeritud kulum	0	0
<b>Jääkmaksumus</b>	926 814	926 814

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	83 313	73 836



## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised võlakirjad								
Pikaajaline laen ettevõtjalt	415 000	0	415 000		12%	EUR	30.09.2026	7
Pikaajaline laen krediiasutustelt	453 651	19 480	434 171		4.750%+ 6k EURIBOR	EUR	10.11.2026	
<b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b>	868 651	19 480	849 171					
<b>Laenukohustised kokku</b>	868 651	19 480	849 171					
	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 krediiasutustelt	474 306	23 722	450 584		4.750%+ 6k EURIBOR	EUR	10.11.2026	
<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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 871	4 871	
Maksuvõlad	1 318	1 318	
Muud võlad	126 642	126 642	
Intressivõlad	126 642	126 642	7
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>132 831</b>	<b>132 831</b>	
	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	7
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)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	117 725	120 424
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>117 725</b>	<b>120 424</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>117 725</b>	<b>120 424</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu ruumide üürist	83 313	79 109
Tulud kommunaalidest	34 412	41 315
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>117 725</b>	<b>120 424</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	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
--------------	------------	------------	---------

<b>Võlad ja ettemaksud</b>			
Emaettevõtja	21 671	11 711	5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 100	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	86 603	46 763	5
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>108 274</b>	<b>60 574</b>	

<b>PIKAAJALISED</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Lisa nr</b>
Laenukohustised			
Emaettevõtja	83 000	83 000	4
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	332 000	332 000	4
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>415 000</b>	<b>415 000</b>	

<b>LAENUKOHUSTISED</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Saadud laenud</b>	<b>Saadud laenude tagasimaksud</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Perioodi arvestatud intress</b>	<b>Lisa nr</b>
Emaettevõtja	0	83 000	0	83 000	11 711	4,5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	332 000	0	332 000	46 763	4,5
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>0</b>	<b>415 000</b>	<b>0</b>	<b>415 000</b>	<b>58 474</b>	

<b>LAENUKOHUSTISED</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Saadud laenud</b>	<b>Saadud laenude tagasimaksud</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Perioodi arvestatud intress</b>	<b>Lisa nr</b>
Emaettevõtja	83 000	0	0	83 000	9 960	4,5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	332 000	0	0	332 000	39 840	4,5
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>415 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>415 000</b>	<b>49 800</b>	

<b>OSTETUD</b>	<b>2023</b>		<b>2022</b>	
	<b>Teenused</b>		<b>Teenused</b>	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		0		11 064
<b>Kokku ostetud</b>		<b>0</b>		<b>11 064</b>

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.03.2024

**Vesse 9 OÜ (registrikood: 16289103) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTON KRUGLOV	Juhatuse liige	28.03.2024

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 892
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 036
<b>Kokku</b>	<b>-33 928</b>
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-33 928
<b>Kokku</b>	<b>-33 928</b>

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 892
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 036
<b>Kokku</b>	<b>-33 928</b>
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-33 928
<b>Kokku</b>	<b>-33 928</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	117725	100.00%	Jah