

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing Viimsi Haldus

registrikood: 10618178

tänava/talu nimi, Nelgi tee 1

maja ja korteri number:

alevik: Viimsi alevik

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 74001

telefon: +372 6066836, +372 6066805

faks: +372 6066837

e-posti aadress: haldus@viimsivald.ee, heiki@viimsihaldus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Kasutusrent	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Saadud ettemaksed	14
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Muud äritulud	15
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 17 Seotud osapooled	16
Lisa 18 Pooleliolevad kohtuvaidlused	17

Tegevusaruanne

Tulud, kulud ja kasum

2011 .a. oli osaühingu Viimsi Haldus müügitulu 719 259 eurot, sellest üüritulu 215 214 eurot , tulu haldus- ja hooldusteenusest ning teostatud remonttöödest 504 045 eurot. Osaühingu ärikasum oli aruandeaastal 18 432 eurot, aruandeaasta kahjum 62 871 eurot. Üldhalduskulude suurus aruandeperioodil oli 50 547 eurot. Osaühingu kasutuses olevalt põhivaralt arvestatud kulum ja väärtuse langus on 117 083 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2011	2010
Müügitulu (eurodes)	719 259	391 179
Ärikasum (eurodes)	18 432	10 293
Puhaskasum (eurodes)	-62 871	12 553
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (%)	1,47	1,93

Personal

Osaühingu Viimsi Haldus keskmine töötajate arv oli aruandeaastal oli 20 töötajat. 2011.a. oli tööjõukulude suurus 243 558 eurot. Juhatus on üheliikmeline ja nõukogu viieliikmeline. Juhatuse liikmele ja nõukogu liikmetele arvestati tasu aruandeaastal 35 929 eurot.

Uued tegevussuunad

2011.a.renoveeriti Nelgi tee 1 hoone juurde kuuluvad parklad, Pargi tee lasteaia küttesüsteemid.Põhitegevusvaldkondadeks oli osaühingul haldus- ja hooldusteenuse osutamine Viimsi valla koolidele ja lasteaedadele. 2011 aastal lisandus osaühingu tegevusvaldkondadele juurde sadamateenuse osutamine Leppneeme ja Kelnase sadamas ning valla territooriumil olevate bussipaviljonide hooldus. Nende teenuste lisandumine suurendas ka osaühingu müügitulu.

2012.a. on lisaks eelpool toodud teenuste osuamisele, planeeritud teostada Nelgi tee 1 hoone I korrusel asuva 340 m2 Viimsi Vallavalisusele kuuluva büroopinna kapitaalremont.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	694 346	825 672	2
Nõuded ja ettemaksed	1 652 514	1 061 949	3
Kokku käibevara	2 346 860	1 887 621	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	11 073 086	12 395 830	3
Materiaalne põhivara	5 641 700	5 371 002	5
Kokku põhivara	16 714 786	17 766 832	
Kokku varad	19 061 646	19 654 453	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 385 731	846 192	7
Võlad ja ettemaksed	214 716	129 617	8
Kokku lühiajalised kohustused	1 600 447	975 809	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	11 067 767	12 487 578	7
Kokku pikaajalised kohustused	11 067 767	12 487 578	
Kokku kohustused	12 668 214	13 463 387	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 155 175	5 889 938	10
Kohustuslik reservkapital	288 575	288 575	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 553	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-62 871	12 553	
Kokku omakapital	6 393 432	6 191 066	
Kokku kohustused ja omakapital	19 061 646	19 654 453	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	719 259	391 179	11
Muud äritulud	2 781	11 106	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-292 406	-29 455	13
Mitmesugused tegevuskulud	-50 547	-35 014	14
Tööjõukulud	-243 558	-219 858	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-117 083	-107 337	5
Muud ärikulud	-14	-328	
Ärikasum (kahjum)	18 432	10 293	
Finantstulud ja -kulud	-81 303	2 260	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-62 871	12 553	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-62 871	12 553	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	18 432	10 293	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	117 083	107 337	5
Muud korrigeerimised	-85 147	0	16
Kokku korrigeerimised	31 936	107 337	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-220 272	11 885	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	85 099	-72 770	
Laekunud intressid	3 843	2 260	16
Kokku rahavood äritegevusest	-80 962	59 005	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-387 781	-72 814	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-387 781	-72 814	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-77 669	-78 574	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	265 237	0	10
Muud laekumised finantseerimistegevusest	952 452	934 164	3
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-802 603	-770 888	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	337 417	84 702	
Kokku rahavood	-131 326	70 893	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	825 672	754 779	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-131 326	70 893	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	694 346	825 672	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	5 889 938	234 067	54 508	6 178 513
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	12 553	12 553
Muutused reservides	0	54 508	-54 508	0
31.12.2010	5 889 938	288 575	12 553	6 191 066
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-62 871	-62 871
Emiteeritud osakapital	265 237	0	0	265 237
31.12.2011	6 155 175	288 575	-50 318	6 393 432

2011.a. suurendas ainuosanik - Viimsi vald äriühingu osakapitali rahalise sissemaksega 265 237 euro võrra.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Viimsi Haldus 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ Viimsi Haldus kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seoses Eesti Vabariigis krooni asendumisega euroga 01.01.2011 on 2010.a. arv näitajad konverteeritud kroonidest eurodesse kursiga 1:15,6466.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuiseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud mitmesugustes tegevuskuludes. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses.

Viimsi valla koolide ning lasteaedadega seotud kütte-, vee-, elektrienergia-, valve- ja koristusteenused käsitatakse OÜ Viimsi Haldus raamatupidamises edasiantavate kuludena. Edasiantavad kulud ei kajastu raamatupidamise tulude -kulude arvestuses, vaid ühelt poolt nõuetena Viimsi valla vastu ning teiselt poolt kohustustena kütte-, vee-, valve-, koristusteenust pakkuvate ettevõtete ees.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 2000

Põhivarana kajastatakse need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 2 000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp Amortisatsiooninorm Kasulik eluiga

Ehitised 3 kuni 5% 50 kuni 20 aastat

Masinad ja seadmed 20-50 % 5 kuni 2 aastat

Muu inventar 20-25% 5 kuni 4 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, 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 õiglases 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 õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise 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

Müügitulu kajastatakse sellisel määral, kui võrd on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest majanduslikku kasu ja kui võrd müügitulu saab usaldusväärselt määrata. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2011 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	694 346	825 672
Kokku raha	694 346	825 672

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	66 296	109 351	
Ostjatelt laekumata arved	66 296	109 351	
Muud nõuded	1 586 201	952 453	
Käibemaksu ettemaks	35 825	0	4
Nõue emaaettevõtte vastu edasiantavate kulude osas	58 557	0	
Lühiajaline nõue emaaettevõtte vastu	1 491 819	952 453	
Ettemaksed	17	145	17
Pikajalised nõuded emaaettevõtte vastu	11 073 086	12 395 830	
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 725 600	13 457 779	

Osaühingul Viimsi Haldus on nõue Viimsi valla vastu seoses avalikku huvi esindavate objektide- Viimsi kool, Leppneeme lasteaed, Randvere keskus ning jalgpalliplats kokku summas 12 395 829 eurot, sellest lühiajaline nõue 1 491 819 eurot ning pikaajaline nõue 10 904 010 eurot. Osaühingul Viimsi Haldus on pikaajaline nõue Viimsi vallavalitsuse vastu seoses valla teede- ehitusega diskonteeritud summas 169 076 eurot.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	35 825	1 297	0	6 909
Üksikisiku tulumaks	0	3 446	0	0
Erisoodustuse tulumaks	0	326	0	29
Sotsiaalmaks	0	6 684	0	0
Kohustuslik kogumispension	0	108	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	707	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	35 825	12 568	0	6 938

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Maa	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2009								
Soetusmaksumus	3 134 871	2 602 436	40 205	40 205	103 788	0	0	5 881 300
Akumuleeritud kulum	0	-445 212	-14 998	-14 998	-15 567	0	0	-475 777
Jääkmaksumus	3 134 871	2 157 224	25 207	25 207	88 221	0	0	5 405 523
Ostud ja parendused	6 417	25 938	31 537	31 537	0	0	0	63 892
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	6 417	25 938				0	0	32 355
Muud ostud ja parendused			31 537	31 537	0	0	0	31 537
Amortisatsioonikulu	0	-85 804	-8 671	-8 671	-5 189	0	0	-99 664
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-7 672	0	0	0	0	0	-7 672
Muud muutused	0	0	0	0	0	8 923	8 923	8 923
31.12.2010								
Soetusmaksumus	3 141 288	2 628 374	71 742	71 742	103 788	8 923	8 923	5 954 115
Akumuleeritud kulum	0	-538 688	-23 669	-23 669	-20 756	0	0	-583 113
Jääkmaksumus	3 141 288	2 089 686	48 073	48 073	83 032	8 923	8 923	5 371 002
Ostud ja parendused	282 834	102 647	2 300	2 300	0	0	0	387 781
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	282 834	102 647						385 481
Muud ostud ja parendused			2 300	2 300	0	0	0	2 300
Amortisatsioonikulu	0	-91 836	-19 148	-19 148	-5 196	0	0	-116 180
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-903	0	0	0	0	0	-903
Ümberklassifitseerimised	0	8 923	0		0	-8 923	-8 923	0
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	0	8 923	0		0	-8 923	-8 923	0
31.12.2011								
Soetusmaksumus	3 424 122	2 739 944	74 042	74 042	103 788	0	0	6 341 896
Akumuleeritud kulum	0	-631 427	-42 817	-42 817	-25 952	0	0	-700 196
Jääkmaksumus	3 424 122	2 108 517	31 225	31 225	77 836	0	0	5 641 700

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	6 177	4 197
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	4 320	4 197
1-5 aasta jooksul	10 145	4 197

Äriühingu on rendile võtnud 2 sõidukit.

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Investeeringislaen	78 759	78 759			euro
Lühiajalised laenud kokku	78 759	78 759			
Lühiajalised võlakirjad					
Kasutusvaldus	1 306 972	1 306 972			euro
Lühiajalised võlakirjad kokku	1 306 972	1 306 972			
Pikaajalised laenud					
Investeeringislaen	1 006 859	0	395 000	611 859	euro
Pikaajalised laenud kokku	1 006 859		395 000	611 859	
Muud laenukohustused					
Kasutusvaldus	10 060 908	0	4 197 984	5 862 924	euro
Muud laenukohustused kokku	10 060 908	0	4 197 984	5 862 924	
Laenukohustused kokku	12 453 498	1 385 731	4 592 984	6 474 783	

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Investeeringislaen	79 252	79 252			euro
Lühiajalised laenud kokku	79 252	79 252			
Lühiajalised võlakirjad					
Kasutusvaldus	766 940	766 940			euro
Lühiajalised võlakirjad kokku	766 940	766 940			
Pikaajalised laenud					
Investeeringislaen	1 084 035	0	383 470	700 565	euro
Pikaajalised laenud kokku	1 084 035	0	383 470	700 565	
Muud laenukohustused					
Kasutusvaldus	11 403 543	0	3 834 699	7 568 844	euro
Muud laenukohustused kokku	11 403 543	0	3 834 699	7 568 844	
Laenukohustused kokku	13 333 770	846 192	4 218 169	8 269 409	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2011	31.12.2010
Maa	63 457	63 547
Ehitised	331 447	351 736
Kokku	394 904	415 283

Osaühingul Viimsi Haldus on pikaajaline laen SEB pank ASilt, laenu tähtaeg on 20.10.2016 ning laenuintress on 6 kuu euribor ja 1,42% laenujäägilt aastas, laenu lühiajaline osa on 20 239 eurot ning pikaajaline osa 79 268 eurot.

SEB pank AS kasuks on seatud hüpoteek Leppneemes Leppniidu tee 1 kinnistule summas 315 724 eurot.

Laenukohustus Swedbank Eesti AS ees on 986 111 eurot, laenu tähtaeg on 31.08.2026, laenuintress - 6 kuu euribor ja 0,580-0,780% laenujäägilt aastas. Laenu lühiajaline osa on 58 520 eurot ja pikaajaline osa on 927 591 eurot.

Swedbank Eesti AS kasuks on seatud laenu tagatisena hüpoteek kinnistule asukohaga Viimsis Nelgi tee 1 summas 1 620 160 eurot.

Viimsi kooliga seotud kasutusvalduse lepinguga on osaühingul Viimsi Haldus pikaajaline kohustus Seb Liising AS ees 9 218 079 eurot, sellest lühiajaline osa 524 337 eurot ja pikaajaline osa 8 693 742 eurot; seoses Randvere keskuse ja jalgpalliplatsi kasutusvaldusega on pikaajaline kohustus AS Esmar Ehitus ees 2 149 801 eurot, sellest lühiajaline osa 782 635 eurot ja pikaajaline osa 1 367 166 eurot. OÜ Viimsi Haldus poolt on antud laenu garantii seoses AS Esmar Ehitus võetud kohustusega AS Swedbank ees summas 690 246 eurot, garantii on antud jalgpalliplatsi rajamisega seonduvate lepingute alusel.

OÜ Viimsi Haldus on käendanud AS Esmar Ehitus võetud kohustust AS Swedbank ees summas 2 556 466 eurot, käendus on antud Randvere keskuse ehitamisega seonduvate lepingute alusel.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	169 570	93 969	
Võlad töövõtjatele	16 384	12 516	
Maksuvõlad	12 568	6 938	4
Muud võlad	6 391	6 391	
Saadud ettemaksed	9 803	9 803	9
Kokku võlad ja ettemaksed	214 716	129 617	

Lisa 9 Saadud ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Üüri ettemakse	9 803	9 803
Kokku saadud ettemaksed	9 803	9 803

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	6 155 175	5 889 938
Osade arv (tk)	1	1
2011.a. suurendas ainuosanik rahalise sissemaksiga osakapitali 265237,25 euro võrra.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	719 259	391 179
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	719 259	391 179
Kokku müügitulu	719 259	391 179
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud	215 214	216 777
Tulud haldus- ja hooldusteenusest	502 556	174 402
Muud tulud	1 489	0
Kokku müügitulu	719 259	391 179

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Hoonestusõiguse tasu	0	9 507
Muud	2 781	1 599
Kokku muud äritulud	2 781	11 106

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Sisseostetud ehitus-, remonditeenused, materjalid	-292 406	-29 455
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-292 406	-29 455

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-2 561	-3 185	
Lähetuskulud	-43	-66	
Koolituskulud	-686	-273	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-7 755	-2 187	
Kulu ebatähtsusest laekuvatest nõuetest	0	7 548	
Kasutusrent	-6 177	-4 197	6
Isikliku auto kasutamise hüvitis	-1 028	-767	
Sideteenused	-750	0	
Erijuhtude sotsiaal ja tulumaks	-6 589	-6 313	
Pangateenused	-1 008	-379	
Masinate hooldus ja remonttööd	-4 967	-3 340	
Tugiteenused	-18 983	-21 855	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-50 547	-35 014	

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	-178 388	-159 597
Sotsiaalmaksud	-62 780	-54 795
Puhkusereservi muutus	-2 390	-5 466
Kokku tööjõukulud	-243 558	-219 858
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	20	20

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	3 843	2 260
Intressitulu hoiustelt	3 843	2 260
Intressikulu diskonteeritud pikaajalistelt nõuetelt	-85 146	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-81 303	2 260

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Viimsi vallavalitsus
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	12 655 057	12 875	13 445 598	12 566
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	25 155	6 975	836	7 223
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	17	2 149 801	145	2 392 551

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	1 230	524 114	1 468	1 034 944
Sidusettevõtjad	63 013	35 347	67 009	28 397

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	35 929	35 918

Osaühingu juhatus on üheliikmeline, nõukogu on viieliikmeline. Aruandeaastal arvestati nõukogu ja juhatuse liikme tasu kokku summas 35 929 eurot.

Osaühingu Viimsi Haldus juhatajaga sõlmitud juhatuse liikme lepingus sätestatu kohaselt on juhatuse liikmel õigus lepingu lõppemisel 4 kuutasu suurusele hüvitisele.

Lisa 18 Pooleliolevad kohtuvaidlused

Osaühing Viimsi Haldus on esitanud hagi NordWest Kinnisvara OÜ vastu (tsiviilasi nr 2-11-1643) hoonestusõiguse omanikule langemise nõusoleku tuvastamise nõudes. Harju Maakohtu otsusega 19.12.2011.a. on hagi osaliselt rahuldatud.

OÜ NordWest Kinnisvara on esitanud apellatsioonikaebuse, mille menetlemine Tallinna Ringkonnakohtus on pooleli.

Nimetatud kohtuasja tarbeks pole 2011.a eraldisi moodustatud.

2008.a. seati NordWest Kinnisvara OÜ kasuks hoonestusõigus Haabneeme Staadioni kinnistule 50 aastaks. 2010.a. on NordWest Kinnisvara OÜ seadnud Haabneeme Staadioni kinnistuga seotud hoonestusõigusele hüpoteegi kokku summas 1, 4 miljonit eurot kolmandate isikute kasuks.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Viimsi Haldus (registrikood: 10618178) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIKI VIRRONEN	Juhatuse liige	05.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Viimsi Haldus osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing Viimsi Haldus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõttele kuuluva kahe kinnistu koosseisus olev maa on kajastamata bilansis. Sellise maa maksumus maa maksustamishinnaga on orienteeruvalt 44 tuhat eurot.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõju, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Osaühing Viimsi Haldus finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande Lisas 18 esitatud informatsioonile, mille kohaselt ettevõttele kuuluvale kinnistule Haabneeme staadion on seatud hoonestusõigus NordWest Kinnisvara OÜ kasuks, mis on koormatud kahe hüpoteegiga kokku summas 1,4 miljonit eurot. Käesoleval hetkel on Viimsi Haldus OÜ ja NordWest Kinnisvara OÜ vahel käimas kohtuvaidlus (tsiviilasi nr 2-11-1643) hoonestusõiguse tasu maksamise võlgnevuse ning hoonestusõiguse omanikule langemise nõusoleku tuvastamise nõudes.

Kohtuvaidluse tulemusena on võimalik, et ettevõtte saab kõnealuse hoonestusõiguse omanikuks. Sellisel juhul võivad hüpoteekidega tagatud nõuete võlausaldajad asuda oma nõudeid hoonestusõigusele seatud hüpoteekide arvelt rahuldama.

Hetkel puuduvad aga ettevõttel piisavad andmed, et hinnata hoonestusõiguse ettevõttele tagasilangemise ja hüpoteekide reliseerimise tõenäosust. Seetõttu ei ole nimetatud kohtuasja tarbeks 2011 raamatupidamise aastaaruandes eraldist moodustatud.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aivar Kangust

Vandeaudiitori number 223

Grant Thornton Rimess OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Tallinn

06.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Viimsi Haldus (registrikood: 10618178) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KANGUST	Vandeaudiitor	06.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 553
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-62 871
Kokku	-50 318
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	504045	70.08%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	215214	29.92%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Viimsi vald	75021250	Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	6155175 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6066836
Telefon	+372 6066805
Faks	+372 6066837
E-posti aadress	heiki@viimsihaldus.ee
E-posti aadress	haldus@viimsivald.ee