

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Villa Fröhling OÜ

**registrikood:** 12436487

**tänava/talu nimi,** Roosi tn 3

**maja ja korteri number:**

**linn:** Pärnu linn, Pärnu linn

**vald:** Pärnu linn

**maakond:** Pärnu maakond

**postisihthnumber:** 80014

**telefon:** +372 5104292

**e-posti aadress:** ingridililleladu@gmail.com

## Sisukord

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                             | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne               | 4  |
| Bilanss                                    | 4  |
| Kasumiaruanne                              | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad         | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                  | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                | 7  |
| Lisa 3 Muud nõuded                         | 7  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud            | 8  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed                 | 8  |
| Lisa 6 Müügitulu                           | 9  |
| Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 9  |
| Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud           | 9  |
| Lisa 9 Tööjõukulud                         | 9  |
| Lisa 10 Seotud osapooled                   | 9  |
| Aruande allkirjad                          | 11 |

## Tegevusaruanne

### Üldinfo:

OÜ Villa Fröhling on asutatud 2013.a. märtsis, alates 2016.a. on põhitegevusalaks hoonete ja üürimajade haldus ja kõrvaltegevusalaks enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

### Äritegevusest:

2013.a. soetas ettevõtte kinnisvarainvesteeringuna kinnistu Pärnu linnas Papli tn.27, millel renoveeris korterelamu.

2019.a. õnnestus müüa 1 korter, aasta lõpu seisuga jäi müümata 7 korterist 1 korter, mis müüdi 2020.a.

Äritegevusest saadi 2021.a. müügitulu 5 157 € võrreldes eelnenud majandusaastaga müügitulu vähenes 1 393 euro võrra, 2020.a oli müügitulu suuruseks 6 550 eurot, ettevõtlusest saadi 2021 kasumit 12 307 eurot, 2020.a. saadi kasumit summas 91 401 eurot.

Kinnisvarainvesteeringut on majandusaasta aruandes kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

2018 osteti osalus sidusettevõtte Siiliarendus OÜ, kuid 2019 aastal alustati sidusettevõtte likvideerimist, kuna tegevus ei käivitunud, 2020 aastal ettevõtte likvideeriti.

Uurimis- ja arendusväljaminekuid aruandeaastal ei olnud ja neid ei planeerita ka järgnevaks perioodiks.

### Töötajad ja juhtkond:

2021.a ega ka 2020.a. OÜ Villa Fröhling töötajaid ei olnud, juhatuse liikmetele tasu ei makstud ja muid olulisi soodustusi ei arvestatud.

OÜ Villa Fröhling järgmise aasta eesmärgiks on jätkata hoonete ja üürimajade haldust ning kõrvaltegevusalaks enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Jüri Vainukivi

OÜ Villa Fröhling juhatuse liige.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021     | 31.12.2020     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 6 776          | 318 689        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 324 307        | 688            | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>331 083</b> | <b>319 377</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>331 083</b> | <b>319 377</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 87             | 1 176          | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>87</b>      | <b>1 176</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>87</b>      | <b>1 176</b>   |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 315 700        | 224 300        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 12 796         | 91 401         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>330 996</b> | <b>318 201</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>331 083</b> | <b>319 377</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021          | 2020          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 5 157         | 6 550         | 6       |
| Muud äritulud                               | 0             | 94 722        |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -2 903        | -4 039        | 7       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -1 765        | -6 152        | 8       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>489</b>    | <b>91 081</b> |         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | 0             | -84           |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 12 307        | 404           |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>12 796</b> | <b>91 401</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>12 796</b> | <b>91 401</b> |         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

OÜ Villa Fröhling liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 lõige 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud aastaaruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standarditega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega.

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta.

Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär

määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 10-50 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

#### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, saadud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglases väärtuses, mille hulka kuuluvad tehingutasud ja kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

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 efektiivse intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rokem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pärast bilansipäeva, kuid enne aruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise korral.

#### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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, 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.

#### Seotud osapooled

Villa Fröhling OÜ aastaaruande koostamisel on osapooled loetud seotuks, kui ühel poolel on teise üle kontroll või oluline mõju teise poole finants- või juhtimisotsustele.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks

- a) omanike,
- b) tegevjuhtkonda, juhatuse ja nõukogu liikmed,
- c) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2021     | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Laenu nõuded                      | 312 000        | 312 000        |
| Muud nõuded                       | 12 307         | 12 307         |
| Intressinõuded                    | 12 307         | 12 307         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>324 307</b> | <b>324 307</b> |
|                                   |                |                |
|                                   | 31.12.2020     | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 678            | 678            |
| Ostjatelt laekumata arved         | 678            | 678            |
| Muud nõuded                       | 10             | 10             |
| Intressinõuded                    | 10             | 10             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>688</b>     | <b>688</b>     |

## Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

|                          | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
|--------------------------|---------------|----------------|
| Intressinõuded           | 12 307        | 12 307         |
| Ariühingule              | 12 307        | 12 307         |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>12 307</b> | <b>12 307</b>  |
|                          |               |                |
|                          | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul |
| Intressinõuded           | 10            | 10             |
| Ariühingule              | 10            | 10             |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>10</b>     | <b>10</b>      |

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |          |         |
|------------------------|----------|---------|
|                        | Ehitised | Kokku   |
| <b>31.12.2019</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 75 721   | 75 721  |
| Akumuleeritud kulum    | -26 443  | -26 443 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 49 278   | 49 278  |
|                        |          |         |
| Amortisatsioonikulu    | -49 278  | -49 278 |
|                        |          |         |
| <b>31.12.2020</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 75 721   | 75 721  |
| Akumuleeritud kulum    | -75 721  | -75 721 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 0        | 0       |
|                        |          |         |
|                        |          |         |
| <b>31.12.2021</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 0        | 0       |
| Akumuleeritud kulum    | 0        | 0       |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 0        | 0       |

|                                           | 2021 | 2020    |
|-------------------------------------------|------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna |      | 144 000 |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Saadud ettemaksed                | 87           | 87             |
| Muud saadud ettemaksed           | 87           | 87             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>87</b>    | <b>87</b>      |
|                                  |              |                |
|                                  | 31.12.2020   | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 498          | 498            |
| Saadud ettemaksed                | 678          | 678            |
| Muud saadud ettemaksed           | 678          | 678            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 176</b> | <b>1 176</b>   |

## Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2021         | 2020         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |              |              |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |              |              |
| Eesti                                       | 5 157        | 6 550        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>5 157</b> | <b>6 550</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>5 157</b> | <b>6 550</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |              |              |
| Hoonete ja üürimajade haldus                | 5 157        | 6 550        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>5 157</b> | <b>6 550</b> |

## Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2021         | 2020         |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Tooraine ja materjal                             | 364          | 305          |
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | 2 539        | 3 734        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>2 903</b> | <b>4 039</b> |

## Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2021         | 2020         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 20           | 23           |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 0            | 115          |
| Muud                                   | 1 745        | 6 014        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>1 765</b> | <b>6 152</b> |

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingus Villa Fröhling põhikohaga töötajaid ei olnud, juhatuse liikmete tööd ei tasustatud.

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--------------|------------|------------|
|--------------|------------|------------|

| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |                |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 312 000        | 0        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>312 000</b> | <b>0</b> |

| <b>ANTUD LAENUD</b>                                                                                                              | <b>Antud laenud</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>Perioodi arvestatud intress</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|------------------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 312 000             | 31 200            | 12 307                             |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>312 000</b>      | <b>31 200</b>     | <b>12 307</b>                      |

| <b>OSTETUD</b>                                                                                                                   | <b>2020</b>   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|                                                                                                                                  | <b>Kaubad</b> |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 306           |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                             | <b>306</b>    |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2022

**Villa Fröhling OÜ (registrikood: 12436487) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| JÜRI VAINUKIVI     | Juhatuse liige     | 16.06.2022           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 315 700        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 12 796         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>328 496</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Dividendideks                                                          | 300 000        |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 28 496         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>328 496</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                                   | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms) | 68321      | 5157            | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Õnne Vainukivi | 45705224215                               | Eesti             | 2500 EUR<br>(Ühisomand)      |
| Jüri Vainukivi | 36507314219                               | Eesti             | 2500 EUR<br>(Ühisomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                       |
|-----------------|----------------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5104292               |
| E-posti aadress | ingridililleladu@gmail.com |