

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 19.12.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Viimsi Properties OÜ

registrikood: 14629121

tänava/talu nimi, Vana-Posti tn 7-8

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10146

e-posti aadress: aavo.kokk@catella.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	8
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Võlad tarnijatele	9
Lisa 9 Müügitulu	9
Lisa 10 Seotud osapooled	9
Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11
Vandeauditori aruanne	12

Tegevusaruanne

Ettevõtte

Viimsi Properties OÜ põhitegevusalaks on enda kinnisvara uue rüütle andmine ja kaitsus. Ettevõtte omandas 2019. aastal kinnistis Peterburi tee 38 Tallinn ja väikse kinnistu Viimsis Harjumaal. Ettevõtte tegevust võimaldavad makromajanduse arengud mõjutada nii positiivses kui negatiivses suunas, samuti mõjutab ettevõtte tegevust kinnisvaraturu tsüklikilisus. Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Tulud, kasum ja finantssuhtarvud

2019. aasta muudatustulude oli 190 229,- eurot. Muudatustulust 100 % oli tulu muudatustuludest Eestis. Majandusaasta tulemuseks oli kasum 12 849 eurot.

Investeeringud

Ettevõtte teostas 2019. aastal investeeringuid Peterburi tee 38 Tallinn kinnistutel, säilitamiseks ja parandamiseks hoonete parimat kasutusotstarvet.

Personal

2019. aastal puudus ettevõtte palgaline töötajaskond. Juhatuse liikmetele nendega lepingu loomise korral hüvitist ei maksta.

Eesmärgid ja järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkata endiselt tegevust kinnisvara väljakuulutamise alal.

Bilansipaevajärgsed suundmused

Seoses 2020. aasta alguses vallandunud ülemaailmse Covid19 viiruse pandeemiaga on aruande esitamise hetkeks suurenenud ebakindlus majanduskeskkonna kasvu osas. Juhtkonna hinnang pandeemia negatiivsele mõjule ettevõtte majandustegevusele on avara toodud lisas Suundmused pärast aruandekuupäeva.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	19.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 500	2 500
Nõuded ja ettemaksud	64 725	0
Kokku käibevarad	67 225	2 500
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	3 050 629	0
Kokku põhivarad	3 050 629	0
Kokku varad	3 117 854	2 500
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksud	28 235	0
Kokku lühiajalised kohustised	28 235	0
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	3 043 760	0
Võlad ja ettemaksud	30 510	0
Kokku pikaajalised kohustised	3 074 270	0
Kokku kohustised	3 102 505	0
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 849	0
Kokku omakapital	15 349	2 500
Kokku kohustised ja omakapital	3 117 854	2 500

Kasumiaruanne

(eurodes)

	19.12.2018 - 31.12.2019
Müügitulu	190 229
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-146 154
Brutokasum (-kahjum)	44 075
Üldhalduskulud	-715
Muud ärikulud	-1
Äriksaum (kahjum)	43 359
Intressikulud	-30 510
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 849
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 849

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Viimsi Properties OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Viimsi Properties OÜ kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse §3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud aastaaruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas finantsaruandluse standardiga. Viimsi Properteis OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke, rahaturufondi osakuid ning katkestatavoid tähtajalisi hoiuseid.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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 ja kulutusi (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

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 kirjel "Muud äritulud" või "Muud ärikulud".

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast või kui ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "Intressikulud".

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt ettevõtte põhikirjale moodustab reservkapital vähemalt 10% osakapitalist. Eraldise reservkapitali tehakse kasumi arvelt.

Tulud

Tulu kaupade müügist 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 kinnisvara müügist kajastatakse asjaõiguslepingu sõlmimise kuupäeva seisuga.

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

Kulud

Kulude arvestus toimub tekkepõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.19 kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2020 netodividendidena välja maksta 1/3 2019. aastal jaotatud kasumist, millelt residentidest äriühing on maksnud tulumaksu.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidentidest füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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.

Maksustamissüsteemi omapärasest 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. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on loetud olulise osalusega juriidilisest isikust omanikke, tegevjuhtkonda ning viimaste poolt valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	19.12.2018
Pangakontod	2 500	2 500
Kokku raha	2 500	2 500

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	61 305	61 305
Ostjatelt laekumata arved	61 305	61 305
Muud nõuded	2 964	2 964
Viitlaekumised	2 964	2 964
Ettemaksed	456	456
Tulevaste perioodide kulud	456	456
Kokku nõuded ja ettemaksed	64 725	64 725

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2019
Ostjatelt laekumata arved	61 305
Kokku nõuded ostjate vastu	61 305

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	3 050 629
31.12.2019	3 050 629

	19.12.2018 - 31.12.2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	127 338
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	11 914

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omanik laen	2 829 500		2 829 500		2%	EUR	31.12.2025
Muud laenud	214 260		214 260		2%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	3 043 760		3 043 760				
Laenukohustised kokku	3 043 760		3 043 760				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksud

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	16 380	16 380	
Maksuvõlad	4 265	4 265	
Muud võlad	30 510		30 510
Intressivõlad	30 510		30 510
Saadud ettemaksud	7 590	7 590	
Muud saadud ettemaksud	7 590	7 590	
Kokku võlad ja ettemaksud	58 745	28 235	30 510

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2019	19.12.2018
Hankijate võlad	16 380	0
Kokku võlad tarnijatele	16 380	0

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	19.12.2018 - 31.12.2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	190 229
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	190 229
Kokku müügitulu	190 229
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Ruumide rent	127 338
Kommunaalteenuste müük	62 891
Kokku müügitulu	190 229

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019
	Kohustised
Emaettevõtja	2 860 010

Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Koroonaviiruse (COVID-19) mõju

Esimesed teated uuest koroonaviirusest (COVID-19) jõudsid Hiinast Maailma Tervishoiuorganisatsioonini (WHO) 2019. aasta detsembris ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, põhjustades probleeme ettevõtetele ja üldisele majandustegevusele. 11.märtsil nimetas WHO koroonaviiruse puhangu pandeemiaks ning seetõttu on tänaseks paljudes riikides välja kuulutatud eriolukord. Koroonaviiruse leviku tõkestamiseks on piiratud ajutiselt Schengeni sise- ja välispiiri ületamist ning taastatud piirikontrollid Euroopas. Ettevõtte käsitleb haiguspuhangut aruandekuupäevajärgse mittekorrigeeriva sündmusena.

Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me võimalikuks anda realistlikke kvantitatiivseid hinnanguid. Võimalikud finantsmõjud kajastatakse ettevõtte aruandluses 2020. aastal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2020

Viimsi Properties OÜ (registrikood: 14629121) 19.12.2018 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AAVO KOKK	Juhatuse liige	24.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Viimsi Properties OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Viimsi Properties OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatuses teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Viimsi Properties OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Raul Randväli

Vandeaudiitori number 467

CAPELLA CONSULTING OSAÜHING

Auditiorettevõtja tegevusloa number 267

Pirni tn 12, Tallinn, Harju maakond, 10617

25.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Viimsi Properties OÜ (registrikood: 14629121) 19.12.2018 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL RANDVÄLI	Vandeaudiitor	25.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 849
Kokku	12 849

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	190229	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Bellvi Förvaltnings AB		Rootsi	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	aavo.kokk@catella.ee