

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Valgekivi OÜ

registrikood: 14681050

tänava/talu nimi, Lai tn 15

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthnumber: 80010

telefon: +372 5046203

e-posti aadress: aare@reldor.ee

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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Valgekivi OÜ asutati 13.03.2019 aastal.

Valgekivi OÜ põhitegevusala on ärihoonete ehitamine ja üürileandmine.

Jaauaris 2021 valmis Järvamaal, Paides, Valgekivi Ärikeskus. Ärikeskuses on 3535,20m² üüripinda. Hoone viiest üüripinnast oli välja renditud neli.

2021. aastal oli ettevõttel plaanis alustada samale kinnistule teise ärihoone ehitamist, mille üldpind on 3564m².

Majandusaasta lõpus otsustati ärihoone ehitustegevus ajutiselt peatada.

2021 aasta lõppes osahingule 68248 eurose kasumiga.

Peamised finantssuhtarvud:	
	2021
EBITDA= ärikasum+amortisatsioon	172556
DSCR (laenu maksevõimekus)=EBITDA/(intressikulu+graafikujärgsed laenumaksed)	1,21
Müügitulu puhasrentaablus (%); Puhasrentaablus (%)=puhaskasum/müügitulux100	29,31
Võlakordaja=Kohustised kokku/varad kokku	0,97
Kogukapitali puhasrentaablus (ROA %); ROA (%)=puhaskasum/varad kokkux100	2,50

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	27 728	2 973	
Nõuded ja ettemaksed	19 989	58 884	2
Varud	0	378	
Kokku käibevarad	47 717	62 235	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 685 120	2 522 027	3
Kokku põhivarad	2 685 120	2 522 027	
Kokku varad	2 732 837	2 584 262	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	82 238	66 048	4
Võlad ja ettemaksed	66 204	329 933	5
Kokku lühiajalised kohustised	148 442	395 981	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 507 657	2 179 791	4
Kokku pikaajalised kohustised	2 507 657	2 179 791	
Kokku kohustised	2 656 099	2 575 772	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 990	-336	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 248	6 326	
Kokku omakapital	76 738	8 490	
Kokku kohustised ja omakapital	2 732 837	2 584 262	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	232 867	8 583	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-42 737	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-17 575	-2 264	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-42 471	0	3
Ärikasum (kahjum)	130 084	6 319	
Intressitulud	19	0	
Intressikulud	-61 855	0	
Muud finantstulud ja -kulud	0	7	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	68 248	6 326	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 248	6 326	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühingu Valgekivi 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 esitatud kasumiaruande skeemi 1.

Ettevõtte on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõuded. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Nõuded jaotatakse järelejäänud tähtaja järgi lühiajalisteks ja pikaajalisteks nõueteks. Nõuded kuni 12 kuud kajastatakse lühiajaliste nõuetena ja nõuded 1 - 5 aastat kajastatakse pikaajaliste nõuetena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuga on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid analoogselt materiaalse põhivaraga soetusmaksumuses miinus amortisatsioon. Maad ei amortiseerita.

Intressikulud, mis on seotud kinnisvara ehitusega, kajastatakse vara soetusmaksumuses alates ehitustegevuse algusest kuni vara valmimiseni ja kasutuselevõtmiseni.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantskohustised liigitatakse lühiajaliseks siis, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast ja pikaajaliseks kui tasumise aeg on pikem kui 12 kuud.

Kulud

Kulude arvestust peetakse tekkepõhiselt. Aruandeaasta kulud on kajastatud kasumiaruande vastavatel ridadel.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksu kuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. OÜ Valgekivi loeb seotud osapoolteks ettevõtte osanikke ja juhatuse liikmeid.

Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 122	17 122
Ostjatelt laekumata arved	17 122	17 122
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 867	2 867
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 989	19 989
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 300	10 300
Ostjatelt laekumata arved	10 300	10 300
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	48 584	48 584
Kokku nõuded ja ettemaksed	58 884	58 884

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
				Kokku
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2019				
Soetusmaksumus	320 000		67 517	387 517
Akumuleeritud kulum			0	
Jääkmaksumus	320 000		67 517	387 517
Ostud ja parendused			2 134 510	2 134 510
31.12.2020				
Soetusmaksumus	320 000		2 202 027	2 522 027
Jääkmaksumus	320 000		2 202 027	2 522 027
Ostud ja parendused			205 565	205 565
Amortisatsioonikulu		-42 472		-42 472
Ümberliigitamised		2 316 630	-2 316 630	
31.12.2021				
Soetusmaksumus	320 000	2 316 630	90 962	2 727 592
Akumuleeritud kulum		-42 472		-42 472
Jääkmaksumus	320 000	2 274 158	90 962	2 685 120

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	1 598 952	82 238	1 516 714		EUR	11.08.2025
Laen seotud osapoolelt	438 993		438 993		EUR	31.12.2023
Laen seotud osapoolelt	551 950		551 950		EUR	31.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	2 589 895	82 238	2 507 657			
Laenukohustised kokku	2 589 895	82 238	2 507 657			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Laen seotud osapoolelt	521 200		521 200		EUR	30.12.2022
Pangalaen	1 316 396	66 048	1 250 348		EUR	11.08.2025
Laen seotud osapoolelt	408 243		408 243		EUR	30.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	2 245 839	66 048	2 179 791			
Laenukohustised kokku	2 245 839	66 048	2 179 791			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Maa	320 000	320 000
Ehitised	2 365 120	2 202 027
Kokku	2 685 120	2 522 027

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	32 830	32 830
Maksuvõlad	5 730	5 730
Saadud ettemaksed	27 644	27 644
Muud saadud ettemaksed	27 644	27 644
Kokku võlad ja ettemaksed	66 204	66 204
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	298 169	298 169
Muud võlad	4 120	4 120
Muud viitvõlad	4 120	4 120
Saadud ettemaksed	27 644	27 644
Tulevaste perioodide tulud	27 644	27 644
Kokku võlad ja ettemaksed	329 933	329 933

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	232 867	8 583
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	232 867	8 583
Kokku müügitulu	232 867	8 583
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	232 867	8 583
Kokku müügitulu	232 867	8 583

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 080	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 790	0
Kokku võlad ja ettemaksed	13 870	0

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	990 943	929 443
Kokku laenukohustised	990 943	929 443

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	80 000	849 443	929 443	0
Kokku laenukohustised	80 000	849 443	929 443	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	929 443	61 500	990 943	0
Kokku laenukohustised	929 443	61 500	990 943	0

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	992	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 738	29 484
Kokku ostetud	11 730	29 484

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.04.2022

Valgekivi OÜ (registrikood: 14681050) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIVO LOGINOV	Juhatuse liige	09.04.2022
AARE PARTS	Juhatuse liige	11.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Valgekivi OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Valgekivi OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, 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 11.

Juhtkonna vastustus 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 ülevaatamise 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 Valgekivi OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Made Tamm

Vandeaudiitori number 353

Gaidian OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 117

Kullimänniku tee 30, Papsaare küla, Pärnu linn, Pärnu maakond, 88317

11.04.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Valgekivi OÜ (registrikood: 14681050) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADE TAMM	Vandeaudiitor	11.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 990
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 248
Kokku	74 238
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	74 238
Kokku	74 238

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	232867	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Reldor	10929760	Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Miston Capital OÜ	14590844	Paide linn, Paide linn, Järva maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5046203
E-posti aadress	aare@reldor.ee