

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Kooli Investeeringud

registrikood: 14289079

tänava/talu nimi, Tarva tn 20

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthnumber: 80026

telefon: +372 5104292, +372 5293878

e-posti aadress: andres.sutt@lvm.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Majandusaasta aruande koostamisel on lähtutud raamatupidamise seadusest ja Eesti Finantsaruandluse standardist. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õiglaselt raamatupidamiskohustuslase finantsseisundit, -tulemust ja rahavoogusid. Äriühing on jätkuvalt tegutsev.

Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendus.

Ettevõtte alustas 2017 a suvel kortermaja arendamise ettevalmistamisega aadressil Kooli 63 Pärnu. Planeeritav ehituse algus oli plaanitud talv 2018, kuid täiendavate nõudmistega ehitusloale lükkus see 2019 aastasse.

Ehitatav arendus on viiekorruseline elu-ja ärihoone, mille ehitamisel pööratakse erilist tähelepanu energiatõhususele ja kaasaegsele elukeskkonnale. Elamus on kokku 33 korterit, nii 2, 3 ja 4 toalised. Elamu üldine toon on valge, vihjates traditsioonilise "Pärnu rannahoone" funktsiilis arhitektuurile, mis annab kerge ja õhulise üldilme. Elamu on keskse trepikoja ja liftiga, kahe kompaktse mahuga hoone, mõlemad osad viiekorruselised. Hoone soklikorrusele tulevad panipaigad, tehnilised ruumid ja parkimiskohad.

Arenduse projekteerimiskulutusi finantseeriti omanikelaene ja Swedbank AS investeerimislaenu kaasates.

31.12.2019 seisuga on võlaõiguslikud müügilepingud sõlmitud 20 korterile, maja valmimistähtaeg on märts 2020.

Käesolevast aruandest nähtub, et ettevõtte omakapital ei vasta Äriseadustiku nõuetele, st osaühingu netovara oli vähem kui pool osakapitali.

Kuna tegemist on arendusfirmaga, kus tulude teenimiseks on vaja teha mitmeaastane ehitusprotsess, siis negatiivne tulem on tekkinud just seetõttu, et laenukulutusi ei kapitaliseerita omahinna hulka. Ehitusfaasis tekkinud negatiivne tulem on äriplaani sissearvestatud ning tänast, Eesti üldise majanduskliimat arvestades, on tulevased müügitulud piisavad katmaks eelnevate perioodide kahjumit.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	101 940	6 015	
Nõuded ja ettemaksed	34 846	4 065	2,4
Varud	2 130 584	257 633	3
Kokku käibevarad	2 267 370	267 713	
Kokku varad	2 267 370	267 713	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 865 874	270 000	5,8
Võlad ja ettemaksed	528 532	31 295	4,6
Kokku lühiajalised kohustised	2 394 406	301 295	
Kokku kohustised	2 394 406	301 295	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	1
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-33 582	-6 542	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-93 454	-27 040	
Kokku omakapital	-127 036	-33 582	
Kokku kohustised ja omakapital	2 267 370	267 713	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Muud äritulud	1 000	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 097	0
Mitmesugused tegevuskulud	-2 633	-1 808
Muud ärikulud	-5	0
Ärikasum (kahjum)	-6 735	-1 808
Intressitulud	4	1
Intressikulud	-86 723	-25 233
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-93 454	-27 040
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-93 454	-27 040

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-6 735	-1 808	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-30 781	-1 299	2,4
Varude muutus	-1 872 951	-38 124	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	429 173	0	4,6
Laekunud intressid	4	1	
Kokku rahavood äritegevusest	-1 481 290	-41 230	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 595 874	20 000	5,8
Makstud intressid	-18 659	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 577 215	20 000	
Kokku rahavood	95 925	-21 230	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 015	27 245	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	95 925	-21 230	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	101 940	6 015	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Sissemaksmata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 500	-2 500	-6 542	-6 542
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-27 040	-27 040
31.12.2018	2 500	-2 500	-33 582	-33 582
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-93 454	-93 454
31.12.2019	2 500	-2 500	-127 036	-127 036

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kooli Investeeringud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud keskmise suurusega ettevõtte aastaaruande koostamise nõudeid järgides. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, kui neid on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes. Kasutatud on kasumiaruande skeemi nr.1 ning rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Sissemakseta osakapitali kajastamisel lähtutakse raamatupidamise toimkonna juhendi (RTJ) 3 „Finantsinstrumendid“ punktist 56. Ettevõtte puudub tingimusteta nõudeõigus omanike vastu, seega nõuet ei kajastata ning sissemaksmata osa kajastatakse omakapitalis miinusega.

Lisarea nimetus	31.12.2018	Muutus	31.12.2018
Nõuded omanike vastu /Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed/	2 500	-2 500	0
Sissemaksmata osakapital /Omakapital/	0	-2 500	-2 500

Raha

Rahana kajastatakse arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga- ühe maksevõimet eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingu-partneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodil kuludesse.

Varud

Varudena võetud arvele kinnisvara arendusprojekt Pärnus.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse seisundisse.

Finantskohustised

Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused. Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

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.

Seotud osapooled

Ettevõtte 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

- omanike, kes omavad olulist mõju või kontrolli ja üldjuhul osalust üle 20%
- tegevjuhtkonda, juhatuse ja nõukogu liikmed
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10 988	10 988	
Ostjatelt laekumata arved	10 988	10 988	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	23 858	23 858	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 846	34 846	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 065	4 065	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 065	4 065	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Lõpetamata toodang	2 130 584	257 633
Kokku varud	2 130 584	257 633

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	23 858	448
Ettemaksukonto jääk		3 617
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	23 858	4 065

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Swedbank AS investeerimislaen	852 274	852 274			4%	EUR	14.11.2020	
Lühiajaline laen eraisikust omanikelt	441 800	441 800			10%	EUR	31.12.2020	8
Lühiajaline laen sidusfirmalt	506 800	506 800			10%	EUR	31.12.2020	8
Lühiajaline laen äriühingutelt	65 000	65 000			10%	EUR	31.12.2020	8
Lühiajalised laenud kokku	1 865 874	1 865 874						
Laenukohustised kokku	1 865 874	1 865 874						

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline laen sidusfirmalt	135 000	135 000			10%	EUR	31.12.2019	8
Lühiajaline laen eraisikust omanikelt	135 000	135 000			10%	EUR	31.12.2019	8
Lühiajalised laenud kokku	270 000	270 000						
Laenukohustised kokku	270 000	270 000						

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	2 130 584	257 633
Kokku	2 130 584	257 633

Swedbank AS kasuks seatud hüpoteek ehitisele Kooli 63 Pärnu

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	143 036	143 036	
Muud võlad	99 239	99 239	
Intressivõlad	99 239	99 239	8
Saadud ettemaksed	286 257	286 257	
Muud saadud ettemaksed	286 257	286 257	
Kokku võlad ja ettemaksed	528 532	528 532	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	120	120	
Muud võlad	31 175	31 175	
Intressivõlad	31 175	31 175	8
Kokku võlad ja ettemaksed	31 295	31 295	

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingus põhikohaga töötajaid ei olnud, samuti ei tasustatud juhatuse liikmete tööd.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Sidusettevõtjad	556 283	150 577
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	556 556	150 597

Laenud

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad				
Sidusettevõtjad	371 800	10%	EUR	31.12.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	306 800	10%	EUR	31.12.2020
Tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	65 000	10%	EUR	31.12.2020

2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad				
Sidusettevõtjad	10 000	10%	EUR	31.12.2019
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	10 000	10%	EUR	31.12.2019

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019
	Kaupade ja teenuste ostud
Sidusettevõtjad	9
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	833

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid arvestatud ei ole ja muid soodustusi pole tehtud. Kõik tehingud on toimunud turutingimustel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2020

OÜ Kooli Investeeringud (registrikood: 14289079) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SUTT	Juhatuse liige	21.10.2020
JÜRI VAINUKIVI	Juhatuse liige	21.10.2020
ÕNNE VAINUKIVI	Juhatuse liige	21.10.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-33 582
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-93 454
Kokku	-127 036

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-33 582
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-93 454
Kokku	-127 036

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
LVM Kinnisvara OÜ	10033331	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Õnne Vainukivi	45705224215	Eesti	625 EUR (Lihtomand)
Jüri Vainukivi	36507314219	Eesti	625 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5104292
Mobiiltelefon	+372 5293878
E-posti aadress	andres.sutt@lvm.ee