

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 07.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: ViimsiVillage OÜ

registrikood: 16135009

tänavatalu nimi, Tuukri tn 54
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10120

telefon: +372 6077072

e-posti aadress: vagif.german@unico.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	8
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Lisa 10 Tegevuse jätkuvus	10
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

ViimsiVillage OÜ on Eesti kinnisvaraturul tegutsenud aastast 2021 ning põhitegevuseks on hoonestusprojektide arendus. Osaühingu juhatusse kuulub kaks liiget. Ettevõtte loodi Viimsi Antenniväljaku kinnisvaraprojekti arenduseks. Tegevuste juurde kuuluvad taristu ja hoonete projekteerimine, ehitus, majade müük. Peamiseks tegevussuunaks on eramute, paaris- ja ridaelamute arendus edasimüügi sihiga.

2021. aastal tekkinud kahjumiks on 72 683 €, mis tekkis ettevõttele laenu finantskuludena. 2021. aastal ei olnud makromajanduslikke mõjusid ettevõtte tegevusele. Ettevõtte omakapitali taastamistegevuseks on arenduse kinnisvara müügist saadav tulu. Kuna tegemist on pikema ajalise projektiga, siis on igati arvestatav, et ka taastamistegevusega läheb aega.

Aastal 2021 olid kavas järgmised toimingud:

- alustada Viimsi Antenniväljaku kinnisvaraprojekti arenduse I etapiga, mille orienteeruv tähtaeg on mai 2023.a.
- alustada taristu loomisega.
- II ja III etapi kinnistute omandamine arenduse jaoks, millega tekib ettevõttele varude ettemaks.

Lähitulevikus planeeritavad toimingud:

- viia lõpule Viimsi Antenniväljaku kinnisvaraprojekti arenduse taristu.
- alustada majade ehitusega.

ViimsiVillage OÜ netovara ei vastanud aruandekuupäeval äriseadustikus sätestatud nõuetele. Pärast aruandekuupäeva ja enne käesoleva aruande koostamist on ViimsiVillage OÜ osanikud otsustanud muuta ViimsiVillage OÜ põhikirja, mis kohaselt saab nüüd moodustada omakapitali vabatahtlike reserve. ViimsiVillage OÜ osanike otsuse alusel 2022.aastal (enne käesoleva aruande koostamist) on moodustatud ViimsiVillage OÜ vabatahtlik omakapitalireserv summas 514 297 eurot, mille tulemusena vastab ühingu netovara äriseadustiku nõuetele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	07.01.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	549 959	2 500	2
Nõuded ja ettemaksed	209 639	0	3
Varud	3 449 599	0	4
Kokku käibevarad	4 209 197	2 500	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	200 222	0	3
Kokku põhivarad	200 222	0	
Kokku varad	4 409 419	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	13 262	0	7
Kokku lühiajalised kohustised	13 262	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 406 040	0	6
Võlad ja ettemaksed	60 300	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	4 466 340	0	
Kokku kohustised	4 479 602	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-72 683	0	
Kokku omakapital	-70 183	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	4 409 419	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	07.01.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-14	
Ärikasum (kahjum)	-14	
Intressitulud	8 542	
Intressikulud	-81 211	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-72 683	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-72 683	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ViimsiVillage OÜ 31.12.2021 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruande eesmärk on anda aruande kasutajale, kellel on aruandest arusaamiseks piisavad finantsalased teadmised, ViimsiVillage OÜ finantsseisundi ja -tulemuse kohta asjakohast ning tõepäraselt esitatud informatsiooni, mida aruande kasutaja saaks oma majandusotsuste tegemisel kasutada. Tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega ja see 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 kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtuti eeldusest, et ViimsiVillage OÜ on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid); või
- (d) teise ettevõtte omakapitaliinstrument (nt investering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglase väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ViimsiVillage OÜ kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansis on rahana kajastatud raha ja raha ekvivalendid. Raha ekvivalentideks on tähtajalised pangahoiused hoiutähtajaga kuni kolm kuud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on hinnatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna (muude tegevuskulude seas).

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä (muude tegevuskulude seas).

Varud

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

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi.

Varusid hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude arvestamisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit.

Finantskohustised

Finantskohustus on lepinguline kohustus tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid (nt kohustus tarnija ees).

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstava tasu õiglase

väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõppenud või aegunud.

Tulud

Kauba müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud tulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse, kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

Kulud kajastatakse nende tekkimise hetkel.

Maksustamine

Teenitud tulult tasumisele kuuluv tulumaks kantakse kuludesse siis, kui otsustatakse tulu jaotada (välja maksta dividendid). Tulumaks deklareeritakse ja tasutakse (st kantakse üle riigile) siis, kui dividendid makstakse välja.

Regulaarselt makstavatele dividendide (st dividendide, mille suurus on eelmise kolme kalendriaasta keskmisest jaotatud ja välja makstud kasumist, millelt on deklareeritud ja tasutud tulumaks, väiksem või sellega võrdne) maksustamisel on maksumääraks 14/86 dividendidena väljamakstavalt summalt.

Ülejäänud väljamakstud dividendide maksustamisel on maksumääraks 20/80 dividendidena väljamakstavalt summalt.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik (nii füüsiline, kui ka juriidiline), kes on seotud ViimsiVillage OÜ -ga sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel. Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolude otsustele või nad mõlemad on kolmanda osapoole olulise mõju või kontrolli all.

Mõistmaks, milline on seotud osapooltega tehtud tehingute võimalik mõju ViimsiVillage OÜ finantsseisundile ja kasumile, avaldatakse nende kohta raamatupidamise aastaaruandes täiendav informatsioon. Informatsioon seotud osapooltega tehtud tehingute kohta avalikustatakse seotud osapoolte rühmade ja tehinguliikide lõikes.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva toimunud korrigeerivad sündmused on käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel arvesse võetud.

Korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid.

Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aruandeperioodi bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades, juhul kui nad on olulised. Mittekorrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	07.01.2021
Arvelduskonto	549 959	2 500
Kokku raha	549 959	2 500

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	68 688	68 688		5
Laenunõuded	140 000	140 000		
Muud nõuded	951	951		
Intressinõuded	951	951		
Tagatishoius	200 222		200 222	
Kokku nõuded ja ettemaksed	409 861	209 639	200 222	

Tagatishoiuse lisainfo. Tegemist on kinnisvaraprojekti arendamiseks ja elamute ehitamiseks võetud krediidilepingu tagatishoiusega.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2021
Lõpetamata toodang	1 972 992
Kinnisvara arendus	1 972 992
Ettemaksed varude eest	1 476 607
Kokku varud	3 449 599

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021
	Ettemaks
Käibemaks	18 876
Ettemaksukonto jääk	49 812
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	68 688

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 252 730		175 401	1 077 329	6 kuu Euribor + 3%	EUR	12.03.2031
Laen	3 102 750			3 102 750	3%	EUR	31.01.2027
Laen	50 560			50 560	3%	EUR	31.01.2027
Pikaajalised laenud kokku	4 406 040		175 401	4 230 639			
Laenukohustised kokku	4 406 040		175 401	4 230 639			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	
Maa	1 014 005	
Kokku	1 014 005	

Tagatiseks panditud maa on kajastatud bilansikirjel "Varud".

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 320	2 320	
Muud võlad	62 492	2 192	60 300
Intressivõlad	62 492	2 192	60 300
Saadud ettemaksed	8 750	8 750	
Tulevaste perioodide tulud	8 750	8 750	
Kokku võlad ja ettemaksed	73 562	13 262	60 300

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Retail Consulting Group OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021
Laenukohustised	
Emaettevõtja	3 102 750

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 560
Kokku laenukohustised	3 153 310
Võlad ja ettemaksed	
Emaettevõtja	59 623
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	677
Kokku võlad ja ettemaksed	60 300

LAENUKOHUSTISED	07.01.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja		3 202 750	100 000	3 102 750	59 623
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		50 560		50 560	677
Kokku laenukohustised	0	3 253 310	100 000	3 153 310	60 300

OSTETUD	07.01.2021 - 31.12.2021	
	Teenused	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	953 000	
Kokku ostetud	953 000	

Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Olulisemad sündmused pärast aruandekuupäeva:

Esmalt saame välja tuua põhilisema sündmuse, milleks on arenduse maade väljaostmine, mille tõttu ettemased varude eest muutusid nüüd ettevõttele oma varudeks.

Lisaks oleme alustanud arenduse ehitusega, esmalt alustasime taristu loomisega.

Samuti oleme sõlminud ka esimesed lepingud meie uute kodude omanikega.

Lisa 10 Tegevuse jätkuvus

ViimsiVillage OÜ netovara ei vastanud aruandekuupäeval äriseadustikus sätestatud nõuetele. Vaatamata sellele on ViimsiVillage OÜ juhatus seisukohal, et käesoleva aruande koostamise kuupäevaks ei eksisteeri ebakindlust ühingu tegevuse jätkuvuse osas 12 kuu jooksul aruande- ning käesoleva aruande koostamise kuupäevast, kuna pärast aruandekuupäeva ja enne käesoleva aruande koostamist on ViimsiVillage OÜ osanikud otsustanud muuta ViimsiVillage OÜ põhikirja, mis võimaldab nüüd moodustada omakapitali vabatahtlike reserve.

ViimsiVillage OÜ osanike otsuse alusel 2022. aastal (enne käesoleva aruande koostamist) on moodustatud ViimsiVillage OÜ vabatahtlik omakapitalireserv summas 514 297 eurot, mille tulemusena vastab ühingu netovara äriseadustiku nõuetele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2022

ViimsiVillage OÜ (registrikood: 16135009) 07.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VAGIF GERMAN	Juhatuse liige	16.06.2022
Resolutsioon:	Kinnitan.	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ViimsiVillage OÜ osanikele

Olen üle vaadanud ViimsiVillage OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisa- ja lisandusi. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

ViimsiVillage OÜ 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

Minu kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõtte rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab minult kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas ma olen saanud teadlikuks millestki, mis paneks mind uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt olen ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtte. 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 ma nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud ma teadlikuks millestki sellisest, mis paneks mind uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt ViimsiVillage OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ja sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Stella Zdobnõh

Vandeaudiitori number 85

ECOVIS Stella Audiitoribüroo OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 167

Väike-Ameerika tn 8, Tallinn, Harju maakond, 10129

17.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

ViimsiVillage OÜ (registrikood: 16135009) 07.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STELLA ZDOBNŮH	Vandeaudiitor	17.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-72 683
Kokku	-72 683
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-72 683
Kokku	-72 683

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Unico Eesti OÜ	11576464	Eesti	250 EUR (Lihtomand)
OÜ Retail Consulting Group	11428876	Eesti	2250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6077072
E-posti aadress	vagif.german@unico.ee