

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Viimsi Investeeringud OÜ

registrikood: 16064812

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 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 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 asutati 30.09.2020, mistõttu on käesoleva aruande perioodi võrreldav periood tavapärasest pikem, st 30.09.2020-31.12.2020.

Osaühingule kuulub arendusprojekt Viimsi vallas, kuhu on plaanitud rajada 13 krundile elamud.

Osaühingule kuulub äriühingust Jaanide Infra OÜ'st 48,52% osalus, mille põhitegevuseks on kolme erineva arenduspiirkonna infrastruktuuri väljaehitamine.

Ettevõtte tegevust finantseeriti 2021 aastal omanike laene kaasates.

2021 aastal juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

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)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	891	5 947	
Nõuded ja ettemaksed	8 006	366	2
Varud	770 424	392 287	3
Kokku käibevarad	779 321	398 600	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 213	1 213	5
Kokku põhivarad	1 213	1 213	
Kokku varad	780 534	399 813	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	771 700	400 000	6,9
Võlad ja ettemaksed	86 761	9 366	7,9
Kokku lühiajalised kohustised	858 461	409 366	
Kokku kohustised	858 461	409 366	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-9 553	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-68 374	-9 553	
Kokku omakapital	-77 927	-9 553	
Kokku kohustised ja omakapital	780 534	399 813	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	30.09.2020 - 31.12.2020	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-8 198	-313	
Ärikasum (kahjum)	-8 198	-313	
Intressikulud	-60 176	-9 240	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-68 374	-9 553	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-68 374	-9 553	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	30.09.2020 - 31.12.2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-8 198	-313	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 640	-366	2,4
Varude muutus	-378 137	-392 287	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	17 219	126	7
Kokku rahavood äritegevusest	-376 756	-392 840	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-1 213	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-1 213	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	394 700	600 000	6,9
Saadud laenude tagasimaksed	-23 000	-200 000	6,9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	371 700	400 000	
Kokku rahavood	-5 056	5 947	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 947	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 056	5 947	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	891	5 947	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Sissemaksmata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.09.2020	2 500	-2 500		0
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-9 553	-9 553
31.12.2020	2 500	-2 500	-9 553	-9 553
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-68 374	-68 374
31.12.2021	2 500	-2 500	-77 927	-77 927

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Viimsi 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 printsibist, 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.

Raha

Rahana kajastatakse arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on igaühe maksevõimet eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodil kuludesse.

Varud

Varudena võetud arvele kinnisvara arendusprojekt Viimsi vallas.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, ehituskulutustest 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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on osapooled loetud seotuks, kui ühel poolel on teise üle kontroll või oluline mõju teise poole finantsvõi 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.

Bilansijärgsete sündmuste lisa esitatakse juhul kui on esineb sündmuseid, mille kajastamine on juhtkonna hinnangul oluline.

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 006	8 006	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 006	8 006	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	366	366	
Kokku nõuded ja ettemaksed	366	366	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata toodang	770 424	392 287
Kokku varud	770 424	392 287

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	8 006	366
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 006	366

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
16126499	Jaanide Infra OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus		

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus			
Jaanide Infra OÜ			
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus			
Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Jaanide Infra OÜ			

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud äriühingutelt	431 850	431 850			10%	EUR	31.12.2022	9
Lühiajaline laen eraisikust omanikelt	339 850	339 850			10%	EUR	31.12.2022	9
Lühiajalised laenud kokku	771 700	771 700						
Laenukohustised kokku	771 700	771 700						
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud äriühingutelt	200 000	200 000			10%	EUR	31.12.2021	9
Lühiajaline laen eraisikust omanikelt	200 000	200 000			10%	EUR	09.10.2021	9
Lühiajalised laenud kokku	400 000	400 000						
Laenukohustised kokku	400 000	400 000						

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 345	17 345	
Muud võlad	69 416	69 416	
Intressivõlad	69 416	69 416	9
Kokku võlad ja ettemaksed	86 761	86 761	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	126	126	
Muud võlad	9 240	9 240	
Intressivõlad	9 240	9 240	9
Kokku võlad ja ettemaksed	9 366	9 366	

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

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

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	407 850	200 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	363 850	200 000
Kokku laenukohustised	771 700	400 000
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	38 203	7 213
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	31 213	2 027
Kokku võlad ja ettemaksed	69 416	9 240

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	400 000	200 000	200 000	7 213
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	200 000		200 000	2 027
Kokku laenukohustised	600 000	200 000	400 000	9 240

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	200 000	230 850	23 000	407 850	30 990
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	200 000	163 850		363 850	29 186
Kokku laenukohustised	400 000	394 700	23 000	771 700	60 176

OSTETUD	2021
	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	148
Kokku ostetud	148

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.06.2022

Viimsi Investeeringud OÜ (registrikood: 16064812) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SUTT	Juhatuse liige	24.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-9 553
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-68 374
Kokku	-77 927

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-9 553
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-68 374
Kokku	-77 927

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
LVM Kinnisvara Tallinn OÜ	12060817	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Õne Vainukivi	45705224215	Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	625 EUR (Lihtomand)
Jüri Vainukivi	36507314219	Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	625 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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