

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Viimsi Investeeringud OÜ

registrikood: 16064812

tänav a nimi, Roosi tn 3

maja number:

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthnumber: 80014

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, majandusaasta on 01.jaanuar-31.detsember

Osaühingule kuulub arendusprojekt Viimsi vallas, kuhu on plaanitud rajada 13 krundile elamud. 2022 aastal alustati 5 eramu ehitus, mis valmivad 2023 aastal.

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

Ettevõtte tegevust finantseeriti 2022 aastal omanike laene kaasates.

2022 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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 074	891	
Nõuded ja ettemaksed	25 542	8 006	2,4
Varud	1 725 552	770 424	3
Kokku käibevarad	1 758 168	779 321	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 213	1 213	5
Kokku põhivarad	1 213	1 213	
Kokku varad	1 759 381	780 534	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 277 500	771 700	6,9
Võlad ja ettemaksed	342 829	86 761	4,7
Kokku lühiajalised kohustised	1 620 329	858 461	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	319 100	0	
Kokku pikaajalised kohustised	319 100	0	
Kokku kohustised	1 939 429	858 461	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-77 927	-9 553	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-102 121	-68 374	
Kokku omakapital	-180 048	-77 927	
Kokku kohustised ja omakapital	1 759 381	780 534	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-9 028	-8 198	
Ärikasum (kahjum)	-9 028	-8 198	
Intressikulud	-93 093	-60 176	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-102 121	-68 374	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-102 121	-68 374	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-9 028	-8 198	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-17 536	-7 640	2,4
Varude muutus	-955 128	-378 137	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	163 690	17 219	4,7
Kokku rahavood äritegevusest	-818 002	-376 756	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	824 900	394 700	6,9
Saadud laenude tagasimaksed	0	-23 000	6,9
Makstud intressid	-715	0	6,9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	824 185	371 700	
Kokku rahavood	6 183	-5 056	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	891	5 947	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 183	-5 056	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 074	891	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Sissemaksmata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-102 121	-102 121
31.12.2022	2 500	-2 500	-180 048	-180 048

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

Finantskohustisteks on võetud laenud, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused. Finantskohustised 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 õiglasest väärtusest.

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)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	25 542	25 542	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 542	25 542	
	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	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	1 725 552	770 424
Kokku varud	1 725 552	770 424

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	25 542	8 006
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	25 542	8 006

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
16126499	Jaanide Infra OÜ		Kinnisvaraala tegevus	48.52	48.52

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
Jaanide Infra OÜ	1 202	11	1 213
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 202	11	1 213

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Jaanide Infra OÜ			

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud äriühingutelt	691 250	691 250			10%	EUR	31.12.2023	9
Lühiajaline laen eraisikust omanikelt	586 250	586 250			10%	EUR	31.12.2023	9
L								
Lühiajalised laenud kokku	1 277 500	1 277 500						
Pikaajalised laenud								
Investeeringulaen BigBank AS	319 100		319 100		6 kuu euribor+5,7%	EUR	04.11.2024	
Pikaajalised laenud kokku	319 100		319 100					
Laenukohustised kokku	1 596 600	1 277 500	319 100					
	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						

Investeeringulaenu tagatiseks on seatud Viimsi kinnistutele hüpoteek BigBank AS kasuks.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	131 035	131 035	
Muud võlad	161 794	161 794	
Intressivõlad	161 794	161 794	6,9
Saadud ettemaksed	50 000	50 000	
Muud saadud ettemaksed	50 000	50 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	342 829	342 829	
	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	6,9
Kokku võlad ja ettemaksed	86 761	86 761	

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	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	710 750	407 850
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	566 750	363 850
Kokku laenukohustised	1 277 500	771 700
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	87 626	38 203
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	74 168	31 213
Kokku võlad ja ettemaksed	161 794	69 416

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 ettevõttjad	200 000	230 850	23 000	407 850	30 990
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	200 000	163 850		363 850	29 186
Kokku laenukohustised	400 000	394 700	23 000	771 700	60 176

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	407 850	302 900	710 750	49 423
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	363 850	202 900	566 750	42 955
Kokku laenukohustised	771 700	505 800	1 277 500	92 378

OSTETUD	2022	2021
	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	298	148
Kokku ostetud	298	148

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2023

Viimsi Investeeringud OÜ (registrikood: 16064812) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SUTT	Juhatuse liige	27.06.2023
ÕNNE VAINUKIVI	Juhatuse liige	27.06.2023
JÜRI VAINUKIVI	Juhatuse liige	27.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-77 927
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-102 121
Kokku	-180 048

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-77 927
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-102 121
Kokku	-180 048

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