

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Viimsi Investeeringud OÜ

registrikood: 16064812

tänavanimi: Roosi tn 3

maja number:

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthumber: 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.

Peamised finantssuhtarvud

	2023	2022
Müügitulu	1 320 416	0
Puhaskasum (-kahjum)	271 878	-10 121
Varade maht	1 832 218	1 759 381
Brutokasumimäär % (brutokasum/ müügitulu *100)	34	0
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	1,05	0,91

Ettevõtte asutati 30.09.2020, majandusaasta on 01.jaanuar-31.detsember

Osaühingule kuulub 13 kinnistuga arendusprojekt Viimsi vallas. 2023 aastal renditati välja 5 üksikeramut, millest müüdi 1 ning loodi kommunikatsioonid ja infra ülejäänud kinnistutele ning müüdi need kõik kruntidena.

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

Ettevõtte tegevust finantseeriti 2023 aastal omanike laene kaasates.

2023 aastal juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	250 107	7 074	
Nõuded ja ettemaksed	393	25 542	2,4
Varud	1 580 505	1 725 552	3
Kokku käibevarad	1 831 005	1 758 168	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 213	1 213	5
Kokku põhivarad	1 213	1 213	
Kokku varad	1 832 218	1 759 381	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 460 900	1 277 500	6,9
Võlad ja ettemaksed	279 488	342 829	6,7,9
Kokku lühiajalised kohustised	1 740 388	1 620 329	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	319 100	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	319 100	
Kokku kohustised	1 740 388	1 939 429	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-180 048	-77 927	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	271 878	-102 121	
Kokku omakapital	91 830	-180 048	
Kokku kohustised ja omakapital	1 832 218	1 759 381	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 320 416	0	
Muud äritulud	380	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-875 654	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-14 465	-9 028	
Ärikasum (kahjum)	430 677	-9 028	
Intressitulud	1 135	0	
Intressikulud	-159 934	-93 093	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	271 878	-102 121	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	271 878	-102 121	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	430 677	-9 028	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	25 149	-17 536	2,4
Varude muutus	145 047	-955 128	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-178 675	163 690	7
Laekunud intressid	1 135	0	
Kokku rahavood äritegevusest	423 333	-818 002	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	478 300	824 900	6,9
Saadud laenude tagasimaksed	-614 000	0	6,9
Makstud intressid	-44 600	-715	6,9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-180 300	824 185	
Kokku rahavood	243 033	6 183	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 074	891	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	243 033	6 183	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	250 107	7 074	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Sissemaksmata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			271 878	271 878
31.12.2023	2 500	-2 500	91 830	91 830

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 moodustas 91 830 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 18 366 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 73 464 eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2024.a kasumiaruandes kajastava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2023

Tulumaksu arvestamisel on lähtutud kehtivast 20% tulumaksumäärast.

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 ettemaksud

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 laenu, 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

- a) omanike, kes omavad olulist mõju või kontrolli ja üldjuhul osalust üle 20%
- b) tegevjuhtkonda, juhatuse ja nõukogu liikmed
- c) 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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	393	393	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	393	393	
	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	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	1 580 505	1 725 552
Kokku varud	1 580 505	1 725 552

Bilansipäeva seisuga on varudena arvel 4 valmimisel üksikelaamut Viimsi vallas

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	393	25 542
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	393	25 542

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
16126499	Jaanide Infra OÜ		Kinnisvaraala tegevus	48.52	48.52

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Jaanide Infra OÜ	1 213	-37	1 176
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 213	-37	1 176

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline laen juriidilisest isikust omanikelt	516 250	516 250			10%	EUR	31.12.2024	9
Lühiajaline laen eraisikust omanikelt	506 250	506 250			10%	EUR	31.12.2024	9
Lühiajaline laen äriühingutelt	240 800	240 800			10%	EUR	31.12.2024	9
Investeeringulaen BigBank AS	197 600	197 600			6 kuu euribor+5,7%	EUR	04.11.2024	
Lühiajalised laenud kokku	1 460 900	1 460 900						
Laenukohustised kokku	1 460 900	1 460 900						
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline laen juriidilisest isikust omanikelt	566 750	566 750			10%	EUR	31.12.2023	9
Lühiajaline laen eraisikust omanikelt	586 250	586 250			10%	EUR	31.12.2023	9
Laenud äriühingutelt	124 500	124 500			10%	EUR	31.12.2023	9
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					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 360	2 360	
Muud võlad	277 128	277 128	6,9
Intressivõlad	277 128	277 128	6,9
Kokku võlad ja ettemaksed	279 488	279 488	
	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	

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	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	747 050	710 750	6
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	516 250	566 750	6
Kokku laenukohustised	1 263 300	1 277 500	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	152 546	87 626	7
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	124 582	74 168	7
Kokku võlad ja ettemaksed	277 128	161 794	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	407 850	302 900	710 750	49 423	6
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	363 850	202 900	566 750	42 955	6
Kokku laenukohustised	771 700	505 800	1 277 500	92 378	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	710 750	225 300	189 000	747 050	72 037	6
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	566 750	24 500	75 000	516 250	50 414	6
Kokku laenukohustised	1 277 500	249 800	264 000	1 263 300	122 451	

OSTETUD	2023		2022
	Kaubad	Teenused	Kaubad
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	71		298
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		26 488	
Kokku ostetud	71	26 488	298

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.05.2024

Viimsi Investeeringud OÜ (registrikood: 16064812) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SUTT	Juhatuse liige	13.05.2024
JÜRI VAINUKIVI	Juhatuse liige	25.06.2024
ÕNNE VAINUKIVI	Juhatuse liige	25.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-180 048
Aruandeaasta kasum (kahjum)	271 878
Kokku	91 830

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-180 048
Aruandeaasta kasum (kahjum)	271 878
Kokku	91 830

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1320416	100.00%	Jah