

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing Valdor Holding

registrikood: 10760947

tänava/talu nimi, Peterburi tee 44/4

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11415

telefon: +372 6201122

faks: +372 6201195, +372 6066006

e-posti aadress: ando.aron@stokker.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	6
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	7
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 7 Laenukohustised	9
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Võlad tarnijatele	10
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	10
Lisa 11 Osakapital	11
Lisa 12 Müügitulu	11
Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 14 Üldhalduskulud	11
Lisa 15 Tööjõukulud	12
Lisa 16 Muud ärikulud	12
Lisa 17 Intressikulud	12
Lisa 18 Intressitulud	12
Lisa 19 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Sissejuhatust

2023. aastal jätkus Valdor Holding OÜ traditsioonilise äri- ja investeerimistegevus. Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 68201)

Tulud, kulud ja kasum

2023. aastal moodustas Valdor Holding OÜ müügitulu 63 tuh.eurot. Müügitulust moodustas 100% rendi teenuste müük. Valdor Holding OÜ müügitulust moodustas 100% müük Eesti turul. Valdor Holding OÜ kahjumiks kujunes 97,2 tuh eurot.

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti kinnisvara arendusse 65,7 tuh. eurot..

Personal

2023. aastal oli OÜ Valdor Holdingus tööl üks juhatuse liige kellele maksti töötasuks 8,7 tuh. eurot

esmärgid järgmiseks majandusaastaks

Valdor Holding OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on leida rentnikud tühjadele rendipindadele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 301	27 265	2
Nõuded ja ettemaksed	301 317	1 330 436	3
Kokku käibevarad	311 618	1 357 701	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	272 588	272 588	3
Kinnisvarainvesteeringud	3 806 662	3 740 955	6
Kokku põhivarad	4 079 250	4 013 543	
Kokku varad	4 390 868	5 371 244	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 002 581	1 000 000	7
Võlad ja ettemaksed	2 048 499	2 042 153	8
Kokku lühiajalised kohustised	3 051 080	3 042 153	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	481 483	1 409 496	7
Kokku pikaajalised kohustised	481 483	1 409 496	
Kokku kohustised	3 532 563	4 451 649	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	916 783	1 013 985	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-61 290	-97 202	
Kokku omakapital	858 305	919 595	
Kokku kohustised ja omakapital	4 390 868	5 371 244	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	62 841	68 955	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-14 702	-56 255	13
Brutokasum (-kahjum)	48 139	12 700	
Üldhalduskulud	-52 446	-38 538	14
Muud ärikulud	-17 417	-9 917	16
Ärikasum (kahjum)	-21 724	-35 755	
Intressitulud	3	3	
Intressikulud	-39 569	-61 450	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-61 290	-97 202	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-61 290	-97 202	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Valdor Holding OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Valdor Holding OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, millest on mahaarvatud akumuleeritud kulum. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1000 euro ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Põhivara müügist saadud tulu või kulu kajastatakse kasumiaruandes vastavalt muudes ärituludes või –kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Arvestusperioodiks on kalendrikuu.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangaarve	10 301	27 265
Kokku raha	10 301	27 265

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	4 661	4 661		
Ostjatelt laekumata arved	4 661	4 661		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	296 649	296 649		5
Laenunõuded	139 000		139 000	
Ettemaksed	433 595	7	433 588	
Tulevaste perioodide kulud	433 595	7	433 588	
Moodustatud reserv	-300 000		-300 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	573 905	301 317	272 588	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	4 122	4 122		
Ostjatelt laekumata arved	4 122	4 122		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 326 314	1 326 314		
Laenunõuded	139 000		139 000	
Ettemaksed	433 588		433 588	
Muud makstud ettemaksed	433 588		433 588	
Moodustatud reserv	-300 000		-300 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 603 024	1 330 436	272 588	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Ostjatelt laekumata arved	4 661	4 122
Nõuded ostjate vastu	4 661	4 122
Kokku nõuded ostjate vastu	4 661	4 122

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		1 499		1 499
Käibemaks		368	13 373	
Üksikisiku tulumaks		14		31
Sotsiaalmaks		239		216
Ettemaksukonto jääk	296 649		1 312 941	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	296 649	2 120	1 326 314	1 746

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	2 939 549	2 939 549
Jääkmaksumus	2 939 549	2 939 549
Ostud ja parendused	801 406	801 406
31.12.2022		
Soetusmaksumus	3 740 955	3 740 955
Jääkmaksumus	3 740 955	3 740 955
Ostud ja parendused	65 707	65 707
31.12.2023		
Soetusmaksumus	3 806 662	3 806 662
Jääkmaksumus	3 806 662	3 806 662

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	1 461

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
AS	481 483		481 483	
Omanikulaen	1 002 581	1 002 581		
Pikaajalised laenud kokku	1 484 064	1 002 581	481 483	
Laenukohustised kokku	1 484 064	1 002 581	481 483	
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
AS	1 406 915	1 000 000	406 915	
Omanikulaen	1 002 581		1 002 581	
Pikaajalised laenud kokku	2 409 496	1 000 000	1 409 496	
Laenukohustised kokku	2 409 496	1 000 000	1 409 496	

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 024 794	2 024 794	
Võlad töövõtjatele	711	711	
Maksuvõlad	2 120	2 120	5
Muud võlad	6 984	6 984	
Dividendivõlad	5 995	5 995	
Muud viitvõlad	989	989	
Saadud ettemaksed	13 890	13 890	
Muud saadud ettemaksed	13 890	13 890	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 048 499	2 048 499	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 018 823	2 018 823	
Võlad töövõtjatele	711	711	
Maksuvõlad	1 746	1 746	5
Muud võlad	6 983	6 983	
Dividendivõlad	5 995	5 995	
Muud viitvõlad	988	988	
Saadud ettemaksed	13 890	13 890	
Muud saadud ettemaksed	13 890	13 890	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 042 153	2 042 153	

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Võlad tarnijatele	2 024 794	2 018 823
Kokku võlad tarnijatele	2 024 794	2 018 823

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Võlad töövõtjatele	711	711
Kokku võlad töövõtjatele	711	711

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	62 841	68 955
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	62 841	68 955
Kokku müügitulu	62 841	68 955
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent	62 841	68 955
Kokku müügitulu	62 841	68 955

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022
Energia	13 918	12 102
Elektrienergia	5 543	12 102
Soojusenergia	8 375	0
Veevarustusteenused	0	297
Alltöövõtutööd	784	43 856
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14 702	56 255

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022
Energia	6 113	1 950
Kütus	6 113	1 950
Mitmesugused bürookulud	34 759	26 263
Tööjõukulud	11 574	10 325
Kokku üldhalduskulud	52 446	38 538

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	8 700	7 779
Sotsiaalmaksud	2 874	2 546
Kokku tööjõukulud	11 574	10 325
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Kahjum materiaalseste põhivarade müügist	0	-7 500
Riigiloivud	17 417	17 417
Reservi moodustamine	0	0
Kokku muud ärikulud	17 417	9 917

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	39 569	61 450
Kokku intressikulud	39 569	61 450

Lisa 18 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu hoiustelt	3	3
Kokku intressitulud	3	3

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 002 581	1 000 000
Kokku laenukohustised	1 002 581	1 000 000
Võlad ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 021 381	2 015 062
Kokku võlad ja ettemaksed	2 021 381	2 015 062

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	481 483	1 406 915
Kokku laenukohustised	481 483	1 406 915

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 448 045	100 000	61 450
Kokku laenukohustised	2 448 045	100 000	61 450

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 348 045	37 600	1 002 600	39 569
Kokku laenukohustised	2 348 045	37 600	1 002 600	39 569

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	8 700	7 779

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.04.2024

Osaühing Valdor Holding (registrikood: 10760947) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDO ARON	Juhatuse liige	25.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Valdor Holding osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Valdor Holding raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Mõõdunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Osaühing Valdor Holding finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ilmar Tälli

Vandeaudiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

25.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Valdor Holding (registrikood: 10760947) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	25.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	916 783
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-61 290
Kokku	855 493

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	62841	100.00%	Jah