

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Vana-Kalamaja Investeeringud OÜ

registrikood: 12181107

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Viru väljak 2

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 5643445

e-posti aadress: info@neokapital.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	7
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 5 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	9
Vandeauditiitori aruanne	10

Tegevusaruanne

Vana-Kalamaja Investeeringud OÜ on kantud äriregistrisse 24.10.2011. aastal. Ettevõtte tegevusalaks on investeerimine kinnisvara projektidesse. 2018 ja 2019 aastal soetati kaks kinnistut Rae valda. Majandusaastal ja sellele eelnevatel aastatel tegeleti nende kinnistute arendamisega.

Aruandeaastal müügitulu ei olnud.

2023.aastal ettevõttes töötajaid ei olnud ja palka ei makstud. Juhatus koosneb ühest liikmest.

Juhatusel liikmele majandusaastal tasu ei makstud. Soodustusi juhtkonnale ettevõtte poolt ei ole tehtud. Juhatusel liikmele ametist lahkumisel eraldi tasu ja hüvitist ei maksta.

31.12.2023 seisuga oli ettevõtte omakapital negatiivne -140 784 eurot. Juhatusel hinnangul on Vana-Kalamaja Investeeringud OÜ võimeline tegevust jätkama. Negatiivne omakapital likvideeritakse kinnisvarainvesteeringu võõrandamisest saadud tuluga.

2024.aastal jätkatakse kinnisvara arendamisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	685	813	
Kokku käibevarad	685	813	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 591 821	2 585 503	2
Kokku põhivarad	2 591 821	2 585 503	
Kokku varad	2 592 506	2 586 316	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 400	360 517	4
Kokku lühiajalised kohustised	2 400	360 517	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 730 890	2 248 291	3
Kokku pikaajalised kohustised	2 730 890	2 248 291	
Kokku kohustised	2 733 290	2 608 808	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	20 000	20 000	
Ülekurss	88 001	88 001	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-130 494	-16 407	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-118 291	-114 086	
Kokku omakapital	-140 784	-22 492	
Kokku kohustised ja omakapital	2 592 506	2 586 316	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-3 872	-1 043	
Ärikasum (kahjum)	-3 872	-1 043	
Intressikulud	-114 419	-113 043	5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-118 291	-114 086	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-118 291	-114 086	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Vana-Kalamaja Investeeringud OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Vastavalt Raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raha

Raha ja raha ekvivalendid

Raha jääki kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke pankades.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arveidon hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil, ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvele võtmist õiglasel väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõppemisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Tulud

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Vana-Kalamaja Investeeringud OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	2 566 087
Ostud ja parendused	19 416
31.12.2022	2 585 503
Ostud ja parendused	6 318
31.12.2023	2 591 821

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	729	451

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud järgmisi kinnisasju:

- Sauki, Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond (16047 m²)
- Mõigu tee 10, Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond (34284 m²)

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Seotud osapoolelt	2 730 890	0	2 730 890	0	5%	EUR	31.12.2026	5
Pikaajalised laenud kokku	2 730 890	0	2 730 890	0				
Laenukohustised kokku	2 730 890	0	2 730 890	0				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Seotud osapoolelt	2 248 291	0	2 248 291	0	5%	EUR	31.12.2024	5
Pikaajalised laenud kokku	2 248 291	0	2 248 291	0				
Laenukohustised kokku	2 248 291	0	2 248 291	0				

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 400	2 400	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 400	2 400	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 838	7 838	
Võlad seotud osapooltele	352 679	352 679	5
Kokku võlad ja ettemaksed	360 517	360 517	

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	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	2 730 890	2 248 291	3
Kokku laenukohustised	2 730 890	2 248 291	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	352 679	5
Kokku võlad ja ettemaksed	0	352 679	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud 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	2 235 291	13 000	2 248 291	113 043	0
Kokku antud laenud	2 235 291	13 000	2 248 291	113 043	
ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	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	2 248 291	482 598	2 730 890	114 419	3
Kokku antud laenud	2 248 291	482 598	2 730 890	114 419	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2024

Vana-Kalamaja Investeeringud OÜ (registrikood: 12181107) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDERS ANDERSON	Juhatuse liige	28.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vana-Kalamaja Investeeringud OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Vana-Kalamaja Investeeringud OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 8.

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) *Möödunud 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 asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

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

Ülevaatus 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

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Vana-Kalamaja Investeeringud OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Muu asjaolu

Tegemata märkust raamatupidamise aastaaruande kohta, juhime tähelepanu asjaolule, et Vana-Kalamaja Investeeringud OÜ netovara seisuga 31.12.2023 ei vasta äriseadustikus sätestatule. Osanikud peavad juhinduma äriseadustiku § 176-st et viia netovara vastavusse äriseadustikuga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Peep Parmakson

Vandeaudiitori number 465

Osaühing Ignase

Auditoorettevõtja tegevusloa number 65

Villemi tee 1

Ignase küla

Kastre vald

62109 Tartumaa

01.07.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Vana-Kalamaja Investeeringud OÜ (registrikood: 12181107) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEEP PARMAKSON	Vandeaudiitor	01.07.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-130 494
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-118 291
Kokku	-248 785
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-248 785
Kokku	-248 785