

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: VANALINNA INVESTEERINGUD OÜ

registrikood: 12435192

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Pärnu mnt 251
postisihthnumber: 11615

telefon: +372 53401005

e-posti aadress: urmas.tsahkna@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Tööjõukulud	11
Lisa 13 Intressikulud	11
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 15 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Äriühingu tegevusalaks on ruumide üürile andmine Tallinnas. Osaühingu juhatus koosneb kahest juhatuse liikmest. Juhatuse liikmetele 2023. aastal tasusid ei makstud ja soodustusi ei tehtud. Töötajaid Vanalinna Investeeringute OÜ-l 2023. aastal ei olnud. Vanalinna Investeeringud OÜ osakapital viidi 2022 aasta lõpus Äriseadustiku nõuetele vastavaks. 2022 aasta ja 2023 vältel olid COVID piirangute järgselt üüritulud taastumas. Juhatus näeb võimalust 2024 aastal veel üürivoogude taseme tõusuks ja kasumlikkuse tõstmiseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 454	11	2
Nõuded ja ettemaksed	3 197	9 794	3
Varud	701	701	
Kokku käibevarad	8 352	10 506	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 223 085	1 232 621	5
Materiaalsed põhivarad	14 298	18 556	
Kokku põhivarad	1 237 383	1 251 177	
Kokku varad	1 245 735	1 261 683	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	23 368	782 788	6
Võlad ja ettemaksed	51 800	11 387	7
Kokku lühiajalised kohustised	75 168	794 175	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 226 456	464 630	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 226 456	464 630	
Kokku kohustised	1 301 624	1 258 805	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	378	-104 016	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-58 767	104 394	
Kokku omakapital	-55 889	2 878	
Kokku kohustised ja omakapital	1 245 735	1 261 683	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	76 977	53 384	9
Muud äritulud	1 054	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-19 780	-17 887	10
Mitmesugused tegevuskulud	-7 984	-10 489	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-18 597	-16 892	
Muud ärikulud	-8	-18	
Ärikasum (kahjum)	31 662	8 098	
Intressikulud	-90 429	-63 562	13
Muud finantstulud ja -kulud	0	159 858	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-58 767	104 394	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-58 767	104 394	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

VANALINNA INVESTEERINGUD OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskonto	4 454	11
Kokku raha	4 454	11

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 890	2 890	
Ostjatelt laekumata arved	2 890	2 890	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6	6	4
Ettemaksed	301	301	
Tulevaste perioodide kulud	301	301	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 197	3 197	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	9 371	9 371	
Ostjatelt laekumata arved	9 371	9 371	
Ettemaksed	423	423	
Tulevaste perioodide kulud	423	423	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 794	9 794	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		624	998
Ettemaksukonto jääk	6		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6	624	998

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 425 912	1 425 912
Akumuleeritud kulum	-187 054	-187 054
Jääkmaksumus	1 238 858	1 238 858
Ostud ja parendused	8 022	8 022
Amortisatsioonikulu	-14 259	-14 259
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 433 934	1 433 934
Akumuleeritud kulum	-201 313	-201 313
Jääkmaksumus	1 232 621	1 232 621
Ostud ja parendused	4 803	4 803
Amortisatsioonikulu	-14 339	-14 339
31.12.2023		
Soetusmaksumus	1 438 737	1 438 737
Akumuleeritud kulum	-215 652	-215 652
Jääkmaksumus	1 223 085	1 223 085

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	60 384	44 310
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 187	6 813

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Swedbank	767 994	23 368	744 626		15.02.2026	
Ettevõtted	481 830	0	481 830		31.12.2025	15
Pikaajalised laenud kokku	1 249 824	23 368	1 226 456			
Laenukohustised kokku	1 249 824	23 368	1 226 456			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Swedbank	782 788	782 788	0		15.02.2023	
Ettevõtted	464 630	0	464 630		31.12.2024	15
Pikaajalised laenud kokku	1 247 418	782 788	464 630			
Laenukohustised kokku	1 247 418	782 788	464 630			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	1 223 085	1 232 621
Kokku	1 223 085	1 232 621

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 515	7 515	
Maksuvõlad	624	624	4
Muud võlad	43 661	43 661	
Intressivõlad	37 981	37 981	
Muud viitvõlad	5 680	5 680	
Kokku võlad ja ettemaksed	51 800	51 800	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 735	4 735	
Maksuvõlad	998	998	4
Muud võlad	5 654	5 654	
Muud viitvõlad	5 654	5 654	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 387	11 387	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	76 977	53 384
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	76 977	53 384
Kokku müügitulu	76 977	53 384
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara renditulud	60 384	44 310
Muud tulud	16 593	9 074
Kokku müügitulu	76 977	53 384

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	19 780	17 887
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	19 780	17 887

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Muud tegevuskulud	7 984	10 489
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 984	10 489

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid

Lisa 13 Intressikulud (eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	90 429	63 562
Kokku intressikulud	90 429	63 562

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2023	2022
Nõuetest loobumine osanike poolt	0	159 858
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	159 858

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 890	8 133
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 890	8 133
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 981	0
Kokku võlad ja ettemaksed	37 981	0

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	481 830	464 630
Kokku laenukohustised	481 830	464 630

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	423 700	61 680	20 750	464 630	37 469
Kokku laenukohustised	423 700	61 680	20 750	464 630	37 469

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	464 630	17 200	0	481 830	37 981
Kokku laenukohustised	464 630	17 200	0	481 830	37 981

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	76 977	37 371
Kokku müüdnud	76 977	37 371

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2024

VANALINNA INVESTEERINGUD OÜ (registrikood: 12435192) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS TSAHKNA	Juhatuse liige	28.06.2024
Resolutsioon:	Urmah Tsahkna	
MEELIS LIIVAK	Juhatuse liige	28.06.2024
Resolutsioon:	Kinnitada, ilma vaidlusteta	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	378
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-58 767
Kokku	-58 389
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-58 389
Kokku	-58 389

Katta kahjum tulevaste perioodide kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	76977	100.00%	Jah