

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Vanalinna Varad OÜ

registrikood: 12695881

tänav a nimi, Väike-Turu tn 5-81

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51004

telefon: +372 5255387

e-posti aadress: head.naabrid@gmail.com

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 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Muud äritulud	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Muud ärikulud	11
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Vanalinna Varad OÜ on 2014.aastal asutatud Eesti kapitalil kinnisvara valdkonnas tegutsev ettevõtte, mis loodi Pikk Kinnisvara OÜ jagunemise tulemusel.

Ettevõtte omab kahte korterit Tallinna vanalinnas.

Aruandeperioodil kujunes majandustegevuse tulemiks 35 830 eurot kahjumit (2021.a. 48 141 eurot kasumit).

2023.aastal jätkab ettevõtte omandatud kinnisvara haldamist ja võimalusel välja üürimist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	30	2 543	2
Nõuded ja ettemaksed	81 392	81 392	3
Kokku käibevarad	81 422	83 935	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	412 000	412 000	4
Kokku põhivarad	412 000	412 000	
Kokku varad	493 422	495 935	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	445 052	417 498	5
Võlad ja ettemaksed	539	604	6;7
Kokku lühiajalised kohustised	445 591	418 102	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	37 834	32 006	5
Kokku pikaajalised kohustised	37 834	32 006	
Kokku kohustised	483 425	450 108	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muud reservid	80 000	80 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-36 673	-84 814	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 830	48 141	
Kokku omakapital	9 997	45 827	
Kokku kohustised ja omakapital	493 422	495 935	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Muud äritulud	0	81 392	8
Mitmesugused tegevuskulud	-5 011	-4 767	9
Muud ärikulud	-1 037	0	11
Ärikasum (kahjum)	-6 048	76 625	
Intressikulud	-29 782	-28 484	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-35 830	48 141	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 830	48 141	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-6 048	76 625	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	-81 392	3;8
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-65	268	6
Kokku rahavood äritegevusest	-6 113	-4 499	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 600	108 700	5;12
Saadud laenude tagasimaksed	0	-101 681	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 600	7 019	
Kokku rahavood	-2 513	2 520	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 543	23	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 513	2 520	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	30	2 543	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 500		-84 814	-82 314
Korrigeeritud saldo 31.12.2020	2 500		-84 814	-82 314
Aruandeaasta kasum (kahjum)			48 141	48 141
Muutused muudest omanike sissemaksetest		80 000		80 000
31.12.2021	2 500	80 000	-36 673	45 827
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-35 830	-35 830
31.12.2022	2 500	80 000	-72 503	9 997

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vanalinna Varad 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab nimetatud seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus (edaspidi toimkonna juhend). Majandustehinguid kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende toimumise momendil tegelikus väärtuses välja, arvatus juhtudel, mida on kirjeldatud allpool. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Osaühing kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha lähendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ning teda ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Arvestades asjaolusid, et kinnisvarainvesteeringu väärtus aastatega tõuseb, kajastatakse seda õiglasel väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid.

Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine

Maamaksud on kajastatud tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on loetud emaettevõtjat ja teisi konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskonto	30	2 543
Kokku raha	30	2 543

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud nõuded	81 392	81 392	8
Kokku nõuded ja ettemaksed	81 392	81 392	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud nõuded	81 392	81 392	8
Kokku nõuded ja ettemaksed	81 392	81 392	

Muude nõuetena kajastatakse Pikk 15, Tallinn kaasomandi osalise jagamise kompromissist tulenevat kompensatsiooninõuet summas 81 392 eurot.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	412 000
31.12.2021	412 000
31.12.2022	412 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 413	4 167

Ettevõtte omab kahte eluruumi Tallinna vanalinnas.

Vara hoitakse turuväärtuse kasvu või renditulu teenimise eesmärgil.

Lisa 5 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								
Laen emaettevõttelt	445 052	445 052			6,6% + 12 kuu euribor	eur		12;13
Lühiajalised laenud kokku	445 052	445 052						
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	37 834		37 834		6,6euribor% + 12 kuu	eur	2028	12;13
Pikaajalised laenud kokku	37 834		37 834					
Laenukohustised kokku	482 886	445 052	37 834					
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	417 498	417 498			6,6% + 12 kuu euribor	eur		12;13
Lühiajalised laenud kokku	417 498	417 498						
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	32 006			32 006	6,6%+12 kuu eurib.	eur	2028	12;13
Pikaajalised laenud kokku	32 006			32 006				
Laenukohustised kokku	449 504	417 498		32 006				

Vastavalt laenulepingute tingimustele lisatakse arvestatud intressikulud laenusummadele. Aruandeperioodil oli kapitaliseeritud intress 29 782 eurot ja 2021.a. 28 484 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	539	539	7
Kokku võlad ja ettemaksed	539	539	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	604	604	7
Kokku võlad ja ettemaksed	604	604	

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad tarnijatele	539	604	6
Kokku võlad tarnijatele	539	604	

Aastaaruande koostamise ajaks on võlad tarnijatele tasutud.

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	81 392
Kokku muud äritulud	0	81 392

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	304	304
Kommunaalkulud	4 109	3 377
Muud	598	1 086
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 011	4 767

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	289	0
Muud	748	0
Kokku muud ärikulud	1 037	0

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	29 782	28 484	5
Kokku intressikulud	29 782	28 484	

Vastavalt laenulepingute tingimustele on intressikulud lisatud laenusummadele.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	24 Holding OÜ
--	---------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	445 052	417 498	5
Kokku laenukohustised	445 052	417 498	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	37 834	32 006	5
Kokku laenukohustised	37 834	32 006	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	469 563	107 000	75 000	449 504	27 941	5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	24 438	1 700	26 681	0	543	
Kokku laenukohustised	494 001	108 700	101 681	449 504	28 484	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr	
Emaettevõtja	449 504	3 600	482 886	29 782	5;12	
Kokku laenukohustised	449 504	3 600	482 886	29 782		

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2023

Vanalinna Varad OÜ (registrikood: 12695881) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO MILIUS	Juhatuse liige	29.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-36 673
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 830
Kokku	-72 503
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-72 503
Kokku	-72 503

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
24 Holding OÜ	11170403	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5255387
E-posti aadress	head.naabrid@gmail.com