

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: VANALINNA INVESTEERINGUD OÜ

registrikood: 12435192

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 251

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

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	9
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 12 Tööjõukulud	10
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 2022. aastal tasusid ei makstud ja soodustusi ei tehtud. Töötajaid Vanalinna Investeeringute OÜ-l 2022. aastal ei olnud. Vanalinna Investeeringud OÜ osakapital viidi 2022 aasta lõpus Äriseadustiku nõuetele vastavaks. 2022 aasta vältel on COVID piirangute järgselt üüritulud taastumas. Ettevõtte juhatus näeb võimalust 2023 aastal kriisi eelsete üürivoogude taastamiseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11	1 510	2
Nõuded ja ettemaksed	9 794	15 787	3
Varud	701	0	
Kokku käibevarad	10 506	17 297	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 232 621	1 238 858	5
Materiaalsed põhivarad	18 556	2 936	6
Kokku põhivarad	1 251 177	1 241 794	
Kokku varad	1 261 683	1 259 091	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	782 788	42 742	6
Võlad ja ettemaksed	11 387	111 377	7
Kokku lühiajalised kohustised	794 175	154 119	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	464 630	1 206 488	6
Kokku pikaajalised kohustised	464 630	1 206 488	
Kokku kohustised	1 258 805	1 360 607	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-104 016	-56 630	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	104 394	-47 386	
Kokku omakapital	2 878	-101 516	
Kokku kohustised ja omakapital	1 261 683	1 259 091	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	53 384	33 331	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 887	-10 995	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 489	-828	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-16 892	-14 153	
Muud ärikulud	-18	0	
Ärikasum (kahjum)	8 098	7 355	
Intressikulud	-63 562	-54 741	13
Muud finantstulud ja -kulud	159 858	0	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	104 394	-47 386	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	104 394	-47 386	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

VANALINNA INVESTEERINGUD OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2022. 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskonto	11	1 510
Kokku raha	11	1 510

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
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

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	13 396	13 396
Ostjatelt laekumata arved	13 396	13 396
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 179	2 179
Ettemaksed	212	212
Tulevaste perioodide kulud	212	212
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 787	15 787

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	998	1 617
Ettemaksukonto jääk		562
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	998	2 179

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	1 405 123	1 405 123
Akumuleeritud kulum	-173 002	-173 002
Jääkmaksumus	1 232 121	1 232 121
Ostud ja parendused	20 789	20 789
Amortisatsioonikulu	-14 052	-14 052
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

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	44 310	24 706
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 813	2 370

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		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
Pikaajalised laenud kokku	1 247 418	782 788	464 630		
Laenukohustised kokku	1 247 418	782 788	464 630		

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Swedbank	825 530	42 742	782 788		15.02.2023
Ettevõtted	423 700	0	423 700		31.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	1 249 230	42 742	1 206 488		
Laenukohustised kokku	1 249 230	42 742	1 206 488		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	1 232 621	1 238 858
Kokku	1 232 621	1 238 858

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 526	2 526	
Muud võlad	108 851	108 851	
Intressivõlad	102 389	102 389	
Muud viitvõlad	6 462	6 462	
Kokku võlad ja ettemaksed	111 377	111 377	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	53 384	33 331
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	53 384	33 331
Kokku müügitulu	53 384	33 331
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara renditulud	44 310	24 706
Muud tulud	9 074	8 625
Kokku müügitulu	53 384	33 331

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	17 887	10 995
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	17 887	10 995

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Muud tegevuskulud	10 489	828
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 489	828

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	63 562	54 741
Kokku intressikulud	63 562	54 741

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Nõuetest loobumine osanike poolt	159 858	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	159 858	0

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 133	13 396
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 133	13 396
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	102 584
Kokku võlad ja ettemaksed	0	102 584

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	464 630	423 700
Kokku laenukohustised	464 630	423 700

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	347 000	76 700	0	423 700	30 662
Kokku laenukohustised	347 000	76 700	0	423 700	30 662

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

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 371	33 331
Kokku müüdid	37 371	33 331

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.01.2023

VANALINNA INVESTEERINGUD OÜ (registrikood: 12435192) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS TSAHKNA	Juhatuse liige	25.01.2023
MEELIS LIIVAK	Juhatuse liige	26.01.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-104 016
Aruandeaasta kasum (kahjum)	104 394
Kokku	378
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	378
Kokku	378

Ettepanek on tekkinud kasumit mitte jaotada.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	53384	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
UT Kinnisvara OÜ	12427071	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
OÜ Aktia Trust	10996437	Kristiine linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 53401005
E-posti aadress	urmas.tsahkna@gmail.com