

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Vanamõisa Kodu

registrikood: 16135305

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Nafta tn 1

postisihthnumber: 10120

e-posti aadress: greta@propertysolutions.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	8
Lisa 4 Osakapital	9
Lisa 5 Seotud osapooled	9
Lisa 6 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

OÜ Vanamõisa Kodu peamine tegevusvaldkond on kinnisvaraalane tegevus:

kinnisvara ost-müük, arendus ja haldamine.

2021-2022.a.investeeriti kinnisvarasse, soetati kinnistu Vanamõisa külas, Saue vallas, Harjumaal.

Aruandeaastal ettevõttel müügitulu ei olnud.

Ettevõtte juhatuses on kolm liiget, tasu neile aruandeaastal ei arvestatud.

Arengusuunad järgnevals majandusaastaks

Eesmärgiks on detailplaneeringu jätkamine ja valmimine Põlluvälja ja Suurepõllu kinnistutel Vanamõisa külas, Saue vallas, Harjumaal.

2024.a. ettevõtte investeerib detailplaneeringu valmimiseks vajaminevate tööde jaoks.

OÜ Vanamõisa Kodu on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	74	3 576	
Kokku käibevarad	74	3 576	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	313 815	297 866	2
Kokku põhivarad	313 815	297 866	
Kokku varad	313 889	301 442	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 100	0	
Kokku lühiajalised kohustised	1 100	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	312 972	298 942	3
Kokku pikaajalised kohustised	312 972	298 942	
Kokku kohustised	314 072	298 942	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	4
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 683	0	
Kokku omakapital	-183	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	313 889	301 442	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused tegevuskulud	-2 683	0
Ärikasum (kahjum)	-2 683	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 683	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 683	0

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vanamõisa Kodu 2023.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Soetusmaksumus on:

- vara omandamisel selle eest makstud raha või mitterahalise tasu õiglane väärtus.

Korrigeeritud soetusmaksumus on finantsvara algne soetusmaksumus, mida on vajadusel korrigeeritud järgmiste summadega:

- väärtuse langusest või laekumise ebatõenäosusest tingitud võimalik allahindlus (ebatõenäoliselt laekuvate finantsvarade puhul).

Õiglane väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses.

Edasine kajastamine toimub samuti soetusmaksumuse meetodil .

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1600 euro, kantakse kulusse kasutuselevõtmise hetkel.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja – asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seoses tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta.

Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Lõpetamata ehitisi ja maad ei amortiseerita .

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud 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.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandepäeva. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu. OÜ Vanamõisa Kodu majandustegevuses eelpool nimetatud tingimuste rikkumisi ei ole esinenud .

Kulud

Vastavalt Kasumiaruande skeem 1-le rühmitatakse kulud nende iseloomu järgi. Nii tulud kui ka kulud fikseeritakse nende tekkimise momendil, sõltumata sellest, kas raha on laekunud või välja makstud - tekkepõhine arvestusprintsip.

Kasumiaruande koostamisel viiakse vastavusse ettevõtte tulud aruandeperioodil ja nende saavutamiseks tehtud kulud. Seega kasumiaruandes toodud arvud mitte kõik ei näita raha tegelikku laekumist ja väljaminekut. Kulutused, mis on aruandeperioodist pikemad, periodiseeritakse lähtudes olulisuse printsiibist.

Muude ärikulude kirjetel kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid kulusid.

Finantskulud on kulud, mis on seotud ettevõtte tegevuse rahastamisega, investeerimistegevusega ja nende tegevustega seotud valuutakursside muutustega ning finantsvarade ümberhindlusega.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende ja muid väljamakseid.

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

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapool üle või oluline mõju teise äripoolle ärilistele otsustele.

OÜ Vanamõisa Kodu käsitleb seotud osapooltena:

juhatuse liikmeid ja omanikke ning nende lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
Ostud ja parendused	282 985	14 881	297 866
31.12.2022			
Soetusmaksumus	282 985	14 881	297 866
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	282 985	14 881	297 866
Ostud ja parendused		15 949	15 949
31.12.2023			
Soetusmaksumus	282 985	30 830	313 815
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	282 985	30 830	313 815

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnistu Vanamõisa külas, Saue vallas, Harjumaal.

Vastavalt RTJ 5 on võimalik laenukulutusi kapitaliseerida.

Laenukulutused on arvestatud lõpetamata projektide maksumusse.

Kapitaliseeritud laenukulutused aastate lõikes:

2021 2 885 eur

2022 8 557 eur
2023 9 030 eur

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								
Osanik 1	125 189		125 189		3%	EUR	7.01.2029	6
Osanik 2	125 189		125 189		3%	EUR	7.01.2029	6
Osanik 3	62 594		62 594		3%	EUR	7.01.2029	6
Pikaajalised laenud kokku	312 972		312 972					
Laenukohustised kokku	312 972		312 972					

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Osanik 1	119 577		119 577		3%	Eur	07.01.2024	6
Osanik 2	119 577		119 577		3%	Eur	07.01.2024	6
Osanik 3	59 788		59 788		3%	Eur	07.01.2024	6
Pikaajalised laenud kokku	298 942		298 942					
Laenukohustised kokku	298 942		298 942					

Osanike laenud:

Laen 1 Osanik :

Lepingu tähtaeg: 7.01.2029

Alusvaluuta: EUR

Intress: 3%

Laenujääk 01.01.2023 119 577 eur

Laekunud 2023.a 2 000 eur

Tagastatud 2023.a. 0 eur

Arvestatud intressid 2023 3 612 eur

31.12.2023 kapitaliseeritud laenuintressid 3 612 eur

Laenujääk 31.12.2023 125 189 eur

Laen 2 Osanik :

Lepingu tähtaeg: 7.01.2029

Alusvaluuta: EUR

Intress: 3%

Laenujääk 01.01.2023 119 577 eur

Laekunud 2023.a 2 000 eur

Tagastatud 2023.a. 0 eur

Arvestatud intressid 2023 3 612 eur

31.12.2023 kapitaliseeritud laenuintressid 3 612 eur

Laenujääk 31.12.2023 125 189 eur

Laen 3 Osanik :

Lepingu tähtaeg: 7.01.2029

Alusvaluuta: EUR

Intress: 3%

Laenujääk 01.01.2023 59 788 eur

Laekunud 2023.a 1 000 eur

Tagastatud 2023.a. 0 eur

Arvestatud intressid 2023 1 806 eur

31.12.2023 kapitaliseeritud laenuintressid 1 806 eur

Laenujääk 31.12.2023 62 594 eur

Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	3	3
I osa nimiväärtus 1000 eur II osa nimiväärtus 1000 eur III osa nimiväärtus 500 eur		

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	312 972	298 942	3
Kokku laenukohustised	312 972	298 942	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	102 885	187 500	298 942	8 557	3
Kokku laenukohustised	102 885	187 500	298 942	8 557	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	298 942	5 000	312 972	9 030	3
Kokku laenukohustised	298 942	5 000	312 972	9 030	

Lisa 6 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid ning selle mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest ning tavaliselt ei kajastata selle mõju lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, need avaldatakse lisades.

Juhatuse hinnangul olulised korrigeerivad ja mittekorrigeerivad aruandekuupäeva järgsed sündmused puuduvad.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.05.2024

OÜ Vanamõisa Kodu (registrikood: 16135305) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEITI ELSTER	Juhatuse liige	10.06.2024
GRETA BUILO	Juhatuse liige	11.06.2024
MAIK LINT	Juhatuse liige	11.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 683
Kokku	-2 683
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-2 683
Kokku	-2 683

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 683
Kokku	-2 683
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-2 683
Kokku	-2 683