

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Vana-Tartu 18 OÜ

registrikood: 11182792

tänav a nimi, maja number: Vana-Tartu mnt 18

küla: Järveküla

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 75304

e-posti aadress: eek.margus@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Vana-Tartu 18 OÜ alustas oma põhitegevust detsembris 2017, mil omandati sõltumatult osapoolelt Rae vallas Järvekülas Vana-Tartu mnt 18 asuva lao- ja büroohoonetest koosnev ärihoone. Omandamise käigus võeti üle kõik seni kehtinud üürilepingud.

2023. aastal toimus ettevõtte äritegevus plaanipäraselt.

2024. aastal jätkab ettevõtte oma põhitegevusega.

/allkirjastatud digitaalselt/

Margus Eek

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	29 755	24 854	
Nõuded ja ettemaksed	18 863	24 021	2
Kokku käibevarad	48 618	48 875	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 924 863	1 924 863	3
Kokku põhivarad	1 924 863	1 924 863	
Kokku varad	1 973 481	1 973 738	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	58 635	1 638 875	4
Võlad ja ettemaksed	50 093	47 716	5
Kokku lühiajalised kohustised	108 728	1 686 591	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 495 721	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 495 721	0	
Kokku kohustised	1 604 449	1 686 591	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	284 591	210 570	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 885	74 021	
Kokku omakapital	369 032	287 147	
Kokku kohustised ja omakapital	1 973 481	1 973 738	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	251 862	244 420	9
Muud äritulud	33 322	44 413	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-34 026	-42 396	
Mitmesugused tegevuskulud	-24 545	-17 822	
Tööjõukulud	-14 881	-10 704	10
Muud ärikulud	-19	0	
Ärikasum (kahjum)	211 713	217 911	
Intressitulud	5	5	
Intressikulud	-129 833	-143 895	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	81 885	74 021	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 885	74 021	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vana-Tartu 18 OÜ (edaspidi ka ettevõtte) 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt Eesti finantsaruandluse standardist.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis kirjel „Raha“ arvelduskontol ja sularahakassas olevat raha.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluutaks on euro, kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes muude finantstulude ja -kulude real.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korregeeritud soetusmaksumuses.

Nõuete allahindlust kajastatakse individuaalselt, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse ettevõtte juhatuse poolt igal bilansipäeval ümber lähtudes investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest ning amortisatsiooni neilt ei arvestata. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

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 bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st osutatud teenuste eest saadavates summates, millest on maha arvestatud hinnaalandid.

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

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

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kus kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata vaid maksustatakse jaotamata kasumist tehtud dividendide väljamakseid. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 1. jaanuarist 2019 kohaldub TuMS § 4 lg 5 ja § 501 alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Äriühing saab kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendi ulatuses neljandal aastal dividendi maksustada madalama maksumääraga 14/86. Ülejäänud osa, mis ületab viimase kolme aasta keskmise väljamakset, maksustatakse tavapärase 20/80 maksumääraga (TuMS § 4 lg 1¹; § 50 lg 1). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide välja maksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	18 863	18 863
Ostjatelt laekumata arved	18 863	18 863
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 863	18 863
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	24 001	24 001
Ostjatelt laekumata arved	24 001	24 001
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20	20
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 021	24 021

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	1 924 863
31.12.2022	1 924 863
31.12.2023	1 924 863

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	251 862	244 420
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-24 545	-17 822

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen pangalt	984 356	58 635	925 721		6 kuu EURIBOR + 2,2%	EUR	27.11.2026
Laen seotud osapooltelt	570 000	0	570 000		10%	EUR	27.11.2028
Pikaajalised laenud kokku	1 554 356	58 635	1 495 721				
Laenukohustised kokku	1 554 356	58 635	1 495 721				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen pangalt	1 068 875	1 068 875			4,82%	EUR	27.11.2023
Laen seotud osapooltelt	570 000	570 000			20%	EUR	27.11.2023
Lühiajalised laenud kokku	1 638 875	1 638 875					
Laenukohustised kokku	1 638 875	1 638 875					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	1 924 863	1 924 863
Kokku	1 924 863	1 924 863

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 404	5 404	
Võlad töövõtjatele	0	0	
Maksuvõlad	3 880	3 880	6
Saadud ettemaksed	40 809	40 809	
Tulevaste perioodide tulud	100	100	
Muud saadud ettemaksed	40 709	40 709	
Kokku võlad ja ettemaksed	50 093	50 093	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 613	6 613	
Võlad töövõtjatele	800	800	
Maksuvõlad	4 890	4 890	6
Saadud ettemaksed	35 413	35 413	
Muud saadud ettemaksed	35 413	35 413	
Kokku võlad ja ettemaksed	47 716	47 716	

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		3 880		4 302
Üksikisiku tulumaks		0		200
Sotsiaalmaks		0		342
Kohustuslik kogumispension		0		21
Töötuskindlustusmaksed		0		25
Ettemaksukonto jääk	0		20	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		3 880	20	4 890

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	274 857	213 443
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	91 619	71 148
Kokku tingimuslikud kohustised	366 476	284 591

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	251 862	244 420
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	251 862	244 420
Kokku müügitulu	251 862	244 420
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarainvesteeringu üüritulu	251 862	244 420
Kokku müügitulu	251 862	244 420

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-11 152	-8 014
Sotsiaalmaksud	-3 729	-2 690
Kokku tööjõukulud	-14 881	-10 704
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	570 000
Kokku laenukohustised	0	570 000

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	570 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	570 000	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	570 000	0	0	570 000	114 000
Kokku laenukohustised	570 000	0	0	570 000	114 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	570 000	0	0	570 000	71 250
Kokku laenukohustised	570 000	0	0	570 000	71 250

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	11 152	8 014

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2024

Vana-Tartu 18 OÜ (registrikood: 11182792) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS EEK	Juhatuse liige	25.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	284 591
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 885
Kokku	366 476
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	366 476
Kokku	366 476

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	251862	100.00%	Jah