

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Arter Kinnisvara OÜ

registrikood: 12927541

tänavanimi, maja number: Liivalaia tn 34 // 36 // Veski tn 1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10132

telefon: +372 6805400

e-posti aadress: info@kapitel.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Osakapital	12
Lisa 7 Seotud osapooled	12
Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Lisa 9 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Arter Kinnisvara OÜ-le (endise nimega Tiigiveski Arendus OÜ) kuuluvad kinnistud Tallinnas Liivalaia tänava piirkonnas kogupindalaga 11 920 m².

Ettevõtte on rajamas multifunktsionaalset hoonekompleksi, mis koosneb 28- ja 15-korruselisest büroohoonest ja 9-korruselisest korterhotellist ning neid ühendavast keskhoonest koos parkimismajaga. Kokku 44 tuhande m² üüripinnaga kvartalisse tuleb 34 tuhat m² kõrge kvaliteedilist büroopinda, 6 tuhat m² erinevaid toitlustus- ja teeninduspindu ning 4 tuhat m² üürikortereid. Lisaks büroopinnale pakutakse kompleksis mitmesuguseid teenuseid nagu spordiklubi koos ujula, lõõgastusbasseinide, saunade ja väliterrassiga, samuti tervise- ja iluteenused.

Keskkonnasõbralike energialahendustega liginullenergiahooned on projekteeritud ja ehitatakse vastavalt rahvusvahelise BREEAM standardi *Excellent* kõrgele tasemele.

Kahekorruselisse maa-alusesse parklasse ja maapealsesse parkimismajja tuleb kokku 470 parkimiskohta, autopesula, Eesti suurim, 90 kohaga jalgrataste siseparkla rataste pesu- ja remondialaga ning riietus- ja duširuumidega. Kvartali taha jääva kunagise Härjapea jõesängi alale rajatakse heakorrastatud park, mis on avatud kõigile linnaelanikele.

2021. aastal alanud ehitustegevus jätkus 2023. aastal ning vastavalt lepingule Merko Ehitus Eesti AS-iga valmivad kompleksi esimesed kaks torni 2024. aasta sügisel. Kvartali suurimaks üürnikuks on AS Swedbank, kes üürib kogu kõrgeima ehk 28-korruselise torni ning maa-alused parkimiskorrad.

Riskid ja riskijuhtimine

Igapäevatoos puutub Arter Kinnisvara OÜ kokku erinevate äritegevusega seotud riskidega.

Üürnikega seotud krediidiriski juhitakse valdavalt pangagarantiide/tagatisdeposiitide abil.

Pangalaenu intressid on enamasti seotud Euroopa Keskpanga baasmäärade muutustega. Seega on ettevõtte üsna avatud intressiriskile. Intressiriskide maandamiseks hoiab ettevõtte laenu suhet varade turuväärtusesse mõõdukalt tasemel.

Likviidsusriski maandab ettevõtte piisava suurusega rahareservide abil. Pikaajaliste pangalaenu refinantseerimisvõimaluste väljaselgitamist alustatakse piisavalt vara, et valida sobivaim lahendus lõppeva pangalaenu refinantseerimiseks. Samuti on kontserni emaettevõttel piisavalt likviidsust, et vajadusel tagada tütarettevõtte likviidsus.

Valuutarisk ettevõttel puudub, sest kõik tehingud toimuvad eurodes.

Üldine majandusolukord

Siin ja edaspidi esitatud andmed pärinevad Swedbanki, Statistikaameti ja Colliers Internationali poolt avaldatud ülevaadetest.

2022. aastal alanud majanduslangus jätkus Eestis ka 2023. aastal. Selle peamiseks põhjuseks olevate sisendhindade järsu kasvu ning eksportturgude nõudluse languse kiiret pöördumist ei ole näha ka 2024. aastal. Valitsuskulude defitsiit ja tänane eelarvepoliitika ei luba riigil oluliselt majanduselu elavdada. Pigem vastupidi – täiendavate maksudega (käibemaksu ja tulumaksu tõus ning planeeritav uus auto- ja suhkrumaks) püütakse küll eelarve defitsiiti vähendada, kuid see toob kaasa majanduse jahtumise ning ostujõu vähenemise. Positiivse poole pealt võib välja tuua jätkuvalt madala tööpuuduse ning jaekaupmeeste rõõmuks lisandväärtuse järjest suurema ülekandumise tööandjatelt töövõtjatele, sest palkade kasv (2023. aastal 11% võrreldes aasta varasemaga) ületab jätkuvalt tootlikkuse kasvu.

Ärikinnisvara tehingute turg langes 2023. aastal rekordmadalale tasemele. Aasta kogumaht ületas Eestis napilt 150 miljoni euro piiri, olles aasta varasemast üle kahe korra madalam (2022. aastal 336 miljonit eurot) ning 2021. aasta rekordtasemest lausa neli korda madalam. Põhjused on peamiselt geopoliitilised, oma osa on ka majanduse üldisel jahtumisel ning jätkuvalt kõrgetel baasintressimääradel.

Arter Kinnisvara OÜ omakapital ei vasta äriseadustikus kehtestatud nõuetele, omakapital on negatiivne summas 213 tuhat eurot. Negatiivne omakapital tuleneb asjaolust, et ettevõtte arendab kinnisvara, mille üld-, müügi-, turundus- ja muud kulud on olnud suuremad kui aruandeperioodil saadud tulud. Arendus valmib osaliselt 2024. aasta sügisel ja lõplikult 2025. aasta sügisel, peale mida on võimalik hakata teenima renditulu. Ettevõtte juhtkonna hinnangul on ettevõtte tegevus jätkuv, sest aruande koostamise hetkeks on täidetud hoonete kompleks üürilepingutega 90% ulatuses, vt lisa 9.

Olulisemad finanssuhtarvud

	2023	2022
Lühiajalise võla kattekordaja	19,8%	19,8%
Võlakordaja	100,2%	99,5%

Lühiajalise võla kattekordaja: Käibevara / Lühiajalised kohustised * 100

Võlakordaja: Kohustised kokku / Koguaktivad * 100

Ettevõtte juhatus koosneb kahest liikmest, kellele tasu ei maksta. Ettevõtte majandustegevust korraldab AS Kapital.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	732 062	3 809	
Nõuded ja ettemaksed	1 343 999	1 535 436	2
Kokku käibevarad	2 076 061	1 539 245	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	100 578 942	48 755 046	3
Materiaalsed põhivarad	93 085	0	
Immateriaalsed põhivarad	11 052	12 280	
Kokku põhivarad	100 683 079	48 767 326	
Kokku varad	102 759 140	50 306 571	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	10 473 876	7 769 977	5
Eraldised	2 335	1 650	
Kokku lühiajalised kohustised	10 476 211	7 771 627	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	92 458 308	42 308 032	4
Võlad ja ettemaksed	37 791	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	92 496 099	42 308 032	
Kokku kohustised	102 972 310	50 079 659	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Muud reservid	3 300 000	3 300 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 075 588	-2 865 934	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-440 082	-209 654	
Kokku omakapital	-213 170	226 912	
Kokku kohustised ja omakapital	102 759 140	50 306 571	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-36 795	-36 570
Brutokasum (-kahjum)	-36 795	-36 570
Turustuskulud	-271 556	-114 541
Üldhalduskulud	-125 930	-57 286
Muud ärikulud	-8 044	-1 268
Äri kasum (kahjum)	-442 325	-209 665
Muud finantstulud ja -kulud	2 243	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-440 082	-209 654
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-440 082	-209 654

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arter Kinnisvara OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise seaduse kohaselt on Arter Kinnisvara OÜ liigitatud väikeettevõtjaks, millest tulenevalt on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Ettevõtte on korrigeerinud eelmise majandusaasta osas 31.12.2022 seisuga kinnisvarainvesteeringu ning võlad ja ettemaksed saldosis tulenevalt sellest, et ehitaja esitas arved jaanuaris 2023. aastal, kuid tööd, mille eest arved tehti seondusid 2022. aastaga.

Mõju bilansile seisuga 31.12.2022

Saldod 2022.a aastaaruandes

Kinnisvarainvesteeringud 44 758 223 eurot

Võlad ja ettemaksed 3 773 154 eurot

Muudatuse mõju

Kinnisvarainvesteeringud 3 996 823 eurot

Võlad ja ettemaksed 3 996 823 eurot

Muudetud saldod 2023.a. aastaaruandes

Kinnisvarainvesteeringud 48 755 046 eurot

Võlad ja ettemaksed 7 769 977 eurot

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadava tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvaraobjekti ehitamise finantseerimisel laenuga on otseselt objekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutused arvatud objekti soetusmaksumusse.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatavad amortisatsioonimäärad:

maa - ei amortiseerita,

ehitised - 3% aastas,

muud kapitaliseeritud kulutused 3 kuni 10 aastat.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Kinnisvarainvesteeringute kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus "Varade väärtuse langus" kirjeldatud põhimõtetest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 eurot

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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Maad ei amortiseerita. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatavalt.

Materiaalse põhivara kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus "Varade väärtuse langus" kirjeldatud põhimõtetest.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui immateriaalse vara kasulikkude eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, eeldatakse, et kasulik eluiga on 10 aastat. Kasulike eluigade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

Arvutitarkvara 1 kuni 5 aastat

Muu immateriaalne põhivara 1 kuni 5 aastat

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatavalt. Immateriaalse põhivara kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus „Varade väärtuse langus“ kirjeldatud põhimõtetest.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse kinnisvarainvesteeringute ning materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha genereeriv üksus). Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud

(v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kahjumi vähendamisena.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolle. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kaupade müügist 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäärat saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2020.a. esimene arvesse võetav aasta.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	226 624	226 624
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 039 738	1 039 738
Muud nõuded	36	36
Ettemaksed	77 601	77 601
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 343 999	1 343 999
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 427 794	1 427 794
Muud nõuded	0	0
Ettemaksed	107 642	107 642
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 535 436	1 535 436

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2022			
Soetusmaksumus	9 354 969	39 400 077	48 755 046
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	9 354 969	39 400 077	48 755 046
Ostud ja parendused	0	51 823 896	51 823 896
31.12.2023			
Soetusmaksumus	9 354 969	91 223 973	100 578 942
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	9 354 969	91 223 973	100 578 942

	2023	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	36 570	

Ostud ja parendused sisaldavad multifunktsionaalse äri- ja elukvartali projekti Arter Kvartal ehituskulusid.

Lõpetamata projektid ja ettemaksed soetusmaksumus sisaldab kapitaliseeritud AS Kapitel juhtimisteenuseid summas 1 358 702 eurot (2022: 960 754 eurot) ja kapitaliseeritud laenuintresse 5 708 334 eurot (2022: 1 937 231 eurot). Seotud osapooltelt saadud laenude

intresside osas vt. lisa 7.

2023. aastal olid kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud 36 570 eurot (2022: 36 570 eurot). Haldamiskulud sisaldavad maamaksu kulu.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	82 211 882	0	82 211 882	0	5% aastas	euro	02.01.2026	7
Pangalaen	10 246 426	0	0	10 246 426	1,75%+1k EURIBOR	euro	24.03.2030	
Pikaajalised laenud kokku	92 458 308	0	82 211 882	10 246 426				
Laenukohustised kokku	92 458 308	0	82 211 882	10 246 426				
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	42 308 032	0	42 308 032	0	5% aastas	euro	02.01.2026	7
Pikaajalised laenud kokku	42 308 032	0	42 308 032	0				
Laenukohustised kokku	42 308 032	0	42 308 032	0				

Tallinnas, kinnistule asukohaga Liivalaia 34/36, Tallinn büroohoone ehitamiseks on võetud SEB pangalaen limiidiga 85 mln eurot, mille tagatiseks on seatud hüpoteek summas 100 mln eurot.

AS Kapitel on andnud tagasivõtmatu garantii summas kuni 52 mln eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	130 944	130 944	0	
Võlad seotud osapooltele	10 109 127	10 109 127	0	7
Maksuvõlad	1 363	1 363	0	
Muud võlad	15 413	15 413	0	
Saadud ettemaksed	254 820	217 029	37 791	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 511 667	10 473 876	37 791	

	31.12.2022	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	55 008	55 008	0	
Võlad seotud osapooltele	7 713 333	7 713 333	0	7
Maksuvõlad	1 432	1 432	0	
Saadud ettemaksed	204	204	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 769 977	7 769 977	0	

Täpsem informatsioon seotud osapooltega tehingute osas on toodud lisa 7.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2023 koosneb 1 osast nimiväärtusega 2 500 eurot, mille eest on täielikult tasutud.		

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaattevõtja nimetus	ELL Real Estate Holding B.V.
Riik, kus aruandekohustuslase emaattevõtja on registreeritud	Holland
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaattevõtja	AS Kapitel
Riik, kus kontserni emaattevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 109 127	7 713 333	5
Kokku võlad ja ettemaksed	10 109 127	7 713 333	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	82 211 882	42 308 032	4
Kokku laenukohustised	82 211 882	42 308 032	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	19 366 680	21 557 875	42 308 032	1 383 477	4
Kokku laenukohustised	19 366 680	21 557 875	42 308 032	1 383 477	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	42 308 032	36 555 400	82 211 882	3 348 450	4
Kokku laenukohustised	42 308 032	36 555 400	82 211 882	3 348 450	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	397 948	351 795
Kokku ostetud	397 948	351 795

Arter Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegevjuhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Arter Kinnisvara OÜ emaettevõtteks on alates 30.11.2018 ELL Real Estate Holding B.V.

Tasumata laenuintressid lisatakse igal bilansipäeval laenu põhiosa summale. Seega seisuga 31.12.2023 sisaldab saadud laenu laenuintresse summas 5 285 681 eurot (2022: 1 937 231 eurot), vt. lisa 4.

Ostudes on kajastatud AS Kapitel juhtimisteenuste kulud, mis on kapitaliseeritud kinnisvarainvesteeringute lõpetamata projektid ja ettemaksed, vt. lisa 3.

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud ja nõudeid alla hinnatud.

Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva

26.03.2024 asutati OÜ Arter Kinnisvara tütarettevõtte Spordiklubi Tark Ei Torma OÜ. Nimetatud ettevõtte hakkab tegelema spordiklubi opereerimisega Tallinnas Arteri Kinnisvara arendusprojekti.

Lisa 9 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Negatiivne omakapital

Arter Kinnisvara OÜ omakapital ei vasta äriseadustikus kehtestatud nõuetele, omakapital on negatiivne summas 213 tuhat eurot. Negatiivne omakapital tuleneb asjaolust, et ettevõtte arendab kinnisvara, mille üld-, müügi-, turundus- ja muud kulud on olnud suuremad kui aruandeperioodil saadud tulud. Arendus valmib osaliselt 2024. aasta sügisel ja lõplikult 2025. aasta sügisel, peale mida on võimalik hakata teenima renditulul.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul on ettevõtte tegevus jätkuv, sest aruande koostamise hetkeks on arenduses olev hoonete kompleks täidetud üürilepingutega 90% ulatuses.

Negatiivne käibekapital

Seisuga 31. detsember 2023 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 8,4 miljonit eurot.

Arter Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna kinnitusele ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele 2024. aastal majandusraskusi.

2024. aasta prognoositud äritegevuse rahavoog

2024. aastal on planeeritud äritegevuse rahavoog negatiivne 3 miljonit eurot, mille lisanduvad planeeritavad investeeringud kuni 45 miljonit eurot. Nimetatud väljaminekud kaetakse koos võimaliku käibevahendite puudujäägiga emaettevõttelt saadud laenu suurendamisega ning pangalaenu limiidiga 85 miljonit eurot, olenevalt tegelikust äri ja investeerimistegevuse rahavoost.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2024

Arter Kinnisvara OÜ (registrikood: 12927541) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT PALLO	Juhatuse liige	15.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Arter Kinnisvara OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Arter Kinnisvara OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilansi seisuga 31. detsember 2023;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Asjaolu rõhutamine - Negatiivne omakapital

Juhime tähelepanu asjaolule, et ettevõtte omakapital ei ole 31. detsembri 2023 seisuga vastavuses äriseadustiku nõuetega. Juhtkond on avalikustanud oma tegevusplaani omakapitali vastavusse viimiseks äriseadustiku nõuetega raamatupidamise aastaaruande lisas 9. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot

tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt lühendatud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatause poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatause poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

15. mai 2024
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Arter Kinnisvara OÜ (registrikood: 12927541) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RANDO RAND	Vandeaudiitor	15.05.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 075 588
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-440 082
Kokku	-3 515 670
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-3 075 588
Kokku	-3 075 588

Ettevõttel tekib alates 2024 aastast müügitulu, mis võimaldab kahjumit katta.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 075 588
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-440 082
Kokku	-3 515 670