

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Imanta

registrikood: 14684060

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Pärnu mnt 141

postisihthnumber: 11314

telefon: +372 6805400

e-posti aadress: info@kapitel.ee

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 Osakapital	9
Lisa 6 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	9
Lisa 7 Intressikulud	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Lisa 9 Tegevuse jätkuvus	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Imanta asutati 18.03.2019. Samal aastal soetas ettevõtte avalikul enampakkumisel hoonestamata kinnistu Tallinnas Imanta tn 8.

2019. aastal algas arenduskontseptsiooni väljatöötamine. Samal aastal sõlmiti kinnistul parkimisoperaatoriga leping, mis lõpetati 2021. aasta aprillis seoses kõrvalasuva Arteri Kvartali ehitustegevusega. 2023. aastal jätkus kinnistu arenduse ettevalmistus eesmärgiga rajada äriotstarbelised eluruumid.

2024. aastal on planeeritud projekteerimistingimuste taotlemine ja projekteerimise alustamine.

OÜ Imanta juhatus koosneb kahest liikmest, kellele tasusid ei makstud.

Ettevõttel puudusid 2023. aastal ja 2022. aastal töötajad ning majandusalast tegevust korraldas kontserni emaettevõtte AS Kapitel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 937	13 173	
Nõuded ja ettemaksed	264	498	2
Kokku käibevarad	5 201	13 671	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 275 791	2 275 346	3
Kokku põhivarad	2 275 791	2 275 346	
Kokku varad	2 280 992	2 289 017	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	2 722	
Kokku lühiajalised kohustised	0	2 722	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 308 542	2 196 181	4
Kokku pikaajalised kohustised	2 308 542	2 196 181	
Kokku kohustised	2 308 542	2 198 903	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Muud reservid	450 000	450 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-362 386	-243 158	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-117 664	-119 228	
Kokku omakapital	-27 550	90 114	
Kokku kohustised ja omakapital	2 280 992	2 289 017	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 542	-5 532	6
Brutokasum (-kahjum)	-4 542	-5 532	
Üldhalduskulud	-760	-33	
Muud ärikulud	-1	0	
Äri kasum (kahjum)	-5 303	-5 565	
Intressikulud	-112 361	-113 665	8
Muud finantstulud ja -kulud	0	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-117 664	-119 228	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-117 664	-119 228	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

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

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

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. 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 laekuv summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva 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 rakendatav amortisatsioonimäär on 3% aastas.

Hiilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiilisemad 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse 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 amortiseerimispehmetest. Kasutusrendimaksed 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

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 maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära 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 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1
Muud nõuded	263	263
Kokku nõuded ja ettemaksed	264	264
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	498	498
Muud nõuded	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	498	498

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2022			
Soetusmaksumus	2 229 434	45 912	2 275 346
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	2 229 434	45 912	2 275 346
Ostud ja parendused	0	445	445
31.12.2023			
Soetusmaksumus	2 229 434	46 357	2 275 791
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	2 229 434	46 357	2 275 791

	2023	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 542	

Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud 2022. aastal olid 5 532 eurot.

Lisa 4 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								
Laen emaettevõttelt	2 308 542	0	2 308 542	0	5% aastas	euro	22.04.2029	8
Pikaajalised laenud kokku	2 308 542	0	2 308 542	0				
Laenukohustised kokku	2 308 542	0	2 308 542	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	2 196 181	0	2 196 181	0	5% aastas	euro	31.12.2024	8
Pikaajalised laenud kokku	2 196 181	0	2 196 181	0				
Laenukohustised kokku	2 196 181	0	2 196 181	0				

Kontserni emaettevõttelt AS Kapitel saadud laenu lepingu kohaselt lisatakse arvestatud, kuid tasumata intressid igakuiselt laenu põhisummale. Saadud laenule on 2023. aastal lisatud intressid summas 112 361 eurot (2022: 113 665 eurot).

Lisa 5 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 6 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	4 542	5 532
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	4 542	5 532

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	112 361	113 665	4, 8
Kokku intressikulud	112 361	113 665	

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 308 542	2 196 181	4
Kokku laenukohustised	2 308 542	2 196 181	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 232 516	113 665	150 000	2 196 181	113 665	4
Kokku laenukohustised	2 232 516	113 665	150 000	2 196 181	113 665	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 196 181	112 361	0	2 308 542	112 361	4
Kokku laenukohustised	2 196 181	112 361	0	2 308 542	112 361	

OÜ Imanta aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Kohustistes seisuga 31.12.2023 on kajastatud AS-lt Kapitel saadud laen 2 308 542 eurot (31.12.2022: 2 196 181 eurot).

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

Lisa 9 Tegevuse jätkuvus

31.12.2023 seisuga on ettevõtte omakapital negatiivne summas 27 550 eurot. Omakapital ei vasta äriseadustikus kehtestatud nõuetele. Negatiivne omakapital tuleneb asjaolust, et 2019. aastal soetas ettevõtte hoonestamata kinnistu Tallinnas Imanta tn 8 ja alustas samal aastal arenduskontseptsiooni väljatöötamist. 2023. aastal jätkus kinnistu arenduse ettevalmistus eesmärgiga rajada äriotstarbelised eluruumid.

Omakapitali äriseadustikus kehtestatud nõuetele vastavusse viimiseks on 26.06.2024 juhatuse võtnud vastu otsuse teha osaühingu vabatahtlikusse reservi rahaline sissemakse summas 300 000 eurot.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul on ettevõtte tegevus jätkuv ning ja rahalised vahendid selleks tagab kontserni emaettevõtte AS Kapitel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2024

OÜ Imanta (registrikood: 14684060) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT PALLO	Juhatuse liige	26.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-362 386
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-117 664
Kokku	-480 050
Katmine	
Teiste reservide suurendamine (vähendamine)	300 000
Kokku	300 000

Ettevõtte omanik on võtnud vastu otsuse suurendada OÜ vabatahtlikku reservi 300 000 EUR võrra.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	0		Jah