

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Imanta

registrikood: 14684060

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 141

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Müügitulu	10
Lisa 7 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 8 Intressikulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Imanta asutati 18.03.2019. Samal aastal soetas ettevõtte avalikul enampakkumisel hoonestamata kinnistu Tallinnas Imanta tn 8 hinnaga 2,22 miljonit eurot. 2019. aastal algas arenduskontseptsiooni väljatöötamine. Samal aastal sõlmiti kinnistul parkimisoperaatoriga leping, mis lõpetati 2021. aasta aprillis. 2021. aastal jätkus kinnistu arenduse ettevalmistus eesmärgiga rajada äriotstarbelised eluruumid.

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

Ettevõttel puudusid 2021. aastal ja 2020. aastal töötajad ning majandusalast tegevust korraldas AS Kapitel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	60 803	53 910	
Nõuded ja ettemaksed	227	4 152	2
Kokku käibevarad	61 030	58 062	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 231 990	2 231 075	3
Kokku põhivarad	2 231 990	2 231 075	
Kokku varad	2 293 020	2 289 137	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 162	736	
Kokku lühiajalised kohustised	1 162	736	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 232 516	2 123 856	4
Kokku pikaajalised kohustised	2 232 516	2 123 856	
Kokku kohustised	2 233 678	2 124 592	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Muud reservid	300 000	300 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-137 954	-66 016	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-105 204	-71 939	
Kokku omakapital	59 342	164 545	
Kokku kohustised ja omakapital	2 293 020	2 289 137	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	8 776	38 843	6
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-5 322	-7 370	7
Brutokasum (-kahjum)	3 454	31 473	
Üldhalduskulud	-5	-44	
Ärikasum (kahjum)	3 449	31 429	
Intressitulud	7	4	
Intressikulud	-108 660	-103 372	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-105 204	-71 939	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-105 204	-71 939	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Imanta 2021. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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 kuulavas 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)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	227	227
Kokku nõuded ja ettemaksed	227	227
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 152	4 152
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 152	4 152

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020			
Soetusmaksumus	2 229 434	1 641	2 231 075
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	2 229 434	1 641	2 231 075
Ostud ja parendused	0	915	915
31.12.2021			
Soetusmaksumus	2 229 434	2 556	2 231 990
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	2 229 434	2 556	2 231 990

	2021	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 776	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 322	

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	2 232 516	0	2 232 516	0	5% aastas	euro	31.12.2024	9
Pikaajalised laenud kokku	2 232 516	0	2 232 516	0				
Laenukohustised kokku	2 232 516	0	2 232 516	0				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	2 123 856	0	2 123 856	0	5% aastas	euro	31.12.2024	9
Pikaajalised laenud kokku	2 123 856	0	2 123 856	0				
Laenukohustised kokku	2 123 856	0	2 123 856	0				

Kontserni emaettevõttelt AS Kapitel saadud laenu lepingu kohaselt lisatakse arvestatud, kuid tasumata intressid igakuiselt laenu põhisummale. Saadud laenule on 2021. aastal lisatud intressid summas 108 660 eurot (2020: 103 372 eurot).

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2021 koosneb 1 osast nimiväärtusega 2 500 eurot, mille eest on täielikult tasutud.		

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 776	38 843
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 776	38 843
Kokku müügitulu	8 776	38 843
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	8 776	38 843
Kokku müügitulu	8 776	38 843

Lisa 7 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	5 322	7 370
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	5 322	7 370

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	108 660	103 372	4
Kokku intressikulud	108 660	103 372	

Kontserni emaettevõttelt AS Kapitel saadud laenu lepingu kohaselt lisatakse arvestatud, kuid tasumata intressid igakuiselt laenu põhisummale. Saadud laenule on 2021. aastal lisatud intressid summas 108 660 eurot (2020: 103 372 eurot).

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Emaettevõtja	2 232 516	2 123 856

Kokku laenukohustised	2 232 516	2 123 856
------------------------------	------------------	------------------

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	2 020 484	103 372	2 123 856	103 372
Kokku laenukohustised	2 020 484	103 372	2 123 856	103 372

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	2 123 856	108 660	2 232 516	108 660
Kokku laenukohustised	2 123 856	108 660	2 232 516	108 660

OÜ Imanta 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 tütarettevõtted);
- tegevjuhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Kohustistes seisuga 31.12.2020 on kajastatud AS-lt Kapitel saadud laen 2 232 516 eurot (31.12.2020: 2 123 856 eurot).

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2022

OÜ Imanta (registrikood: 14684060) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT PALLO	Juhatuse liige	29.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-137 954
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-105 204
Kokku	-243 158
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-243 158
Kokku	-243 158

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8776	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
ELL Real Estate Holding B.V.		Holland	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6805400
E-posti aadress	info@kapitel.ee