

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Immobiliare OÜ

registrikood: 11460176

tänav a nimi, maja number: Veerenni tn 53a

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10138

e-posti aadress: info@cranfeld.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 4 Muud nõuded	11
Lisa 5 Laenunõuded	12
Lisa 6 Laenukohustised	13
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Muud äritulud	14
Lisa 10 Tööjõukulud	14
Lisa 11 Seotud osapooled	14
Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Lisa 13 Tegevuse jätkuvus	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

Immobiiliare OÜ on holdingettevõtte, omades osalusi äriühingutes, mille majandustegevuseks on ärikinnisvara omandamine, arendus, välja üürimine.

Ettevõtte laenukohustused on eurodes ja sellest tulenevalt võib hinnata ettevõtte valuutaturgudest tingitud finantsriski madalaks. Ettevõtte finantsrisk on juhtkonna hinnangul aruande koostamise ajal mõõdukas.

Ettevõtte majandustegevust ei mõjuta hooajalisus ega majandustegevuse tsüklilisus. Samuti ei kaasne ettevõtte tegevusega olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Ettevõtte teenis aruandeaastal müügitulu suuruses 58 tuhat (2021: 57 tuhat) eurot ning majandusaasta lõppes puhaskahjumiga suuruses 2 miljonit (2021 puhaskasum: 4,9 miljonit) eurot.

Immobiiliare OÜ finantssuhtarv:

	2022	2021
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,63	0,56

Suhtarvu arvutamisel kasutatud valem:

- Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	145 235	12 815	
Nõuded ja ettemaksed	2 175 781	570 219	
Nõuded ostjate vastu	2 306	1 537	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	126 309	679	
Laenunõuded	1 585 255	120 000	5,11
Muud nõuded	444 621	427 614	4
Ettemaksed	17 290	20 389	
Kokku käibevarad	2 321 016	583 034	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 213 271	5 023 929	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	4 098 225	5 013 299	2
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	115 046	10 630	3
Nõuded ja ettemaksed	67 062	511 469	11
Laenunõuded	58 400	483 980	5,11
Muud nõuded	8 662	27 489	4
Kokku põhivarad	4 280 333	5 535 398	
Kokku varad	6 601 349	6 118 432	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 668 925	1 008 750	6,11
Võlad ja ettemaksed	1 002 626	26 854	
Võlad tarnijatele	722 968	2 078	
Võlad töövõtjatele	5 114	4 093	
Maksuvõlad	2 754	5 593	
Muud võlad	271 790	15 090	
Kokku lühiajalised kohustised	3 671 551	1 035 604	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	59 400	159 400	6,11
Võlad ja ettemaksed	2 147	17 505	
Muud võlad	2 147	17 505	11
Kokku pikaajalised kohustised	61 547	176 905	
Kokku kohustised	3 733 098	1 212 509	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Muud reservid	73 860	73 860	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 829 507	-66 751	

Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 037 672	4 896 258	
Kokku omakapital	2 868 251	4 905 923	
Kokku kohustised ja omakapital	6 601 349	6 118 432	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	58 000	57 057	
Muud äritulud	0	5 440 229	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 203 275	-50 047	
Mitmesugused tegevuskulud	-66 313	-24 699	
Tööjõukulud	-60 400	-29 449	10
Ärikasum (kahjum)	-1 271 988	5 393 091	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-920 604	-163 126	2
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	105 666	6 577	3
Intressitulud	90 696	32 593	
Intressikulud	-41 442	-372 877	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 037 672	4 896 258	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 037 672	4 896 258	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Immobiiliare OÜ kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

Bilanss on koostatud detailse bilansina Raamatupidamise seaduse lisa 1 alusel ja kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruande põhjaruanded ja lisades olevad tabelid on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, aktsiaid, ostjatelt laekumata arveid ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele õiglasel väärtuses. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui nõuded on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ja tähtajalisi hoiuseid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle investorettevõtte omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui investorettevõtte omab kas otseselt või kaudselt ettevõttes 20% kuni 50% osalust hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Kooskõlas raamatupidamise seaduse §29 ei pea ettevõtte koostama konsolideeritud aruannet, kuna konsolideeritud näitajatest rohkem kui üks ei ületa väikese konsolideerimisgrupi tingimusi (varad kokku 4 000 000 eurot, müügitulu 8 000 000 eurot ja keskmine töötajate arv aruandeaasta jooksul 50 inimest).

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused tütar- või sidusettevõtte kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel); investeeringuobjekti varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ning bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga; omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt investorettevõtte osaluse suurusel. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui investorettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütar- või sidusettevõtja kahjumis ületab tütar- või sidusettevõtja bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investorettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama tütar- või sidusettevõtja kohustisi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustist kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid tütar- või sidusettevõtja vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

Osalus omandatud tütar- või sidusettevõtja varades ja kohustistes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansi põhivara osas netosummana ridadel „Tütarettevõtjate aktsiad ja osad“ ning „Sidusettevõtjate aktsiad ja osad“.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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

Kulud

Kuluna kajastatakse aruandeperioodi väljaminekud, millega kaasneb varade vähenemine või kohustiste suurenemine ja mis vähendavad ettevõtte omakapitali, välja arvatud omanikele tehtud väljamaksed omakapitalist.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmisel perioodil, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete aruandeperioodi kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasi lükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019.a. kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt. Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2023.a. netodividendidena välja maksta 1/3 2020., 2021. ja 2022. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

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 osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriastele otsustele.

Immobiiliare OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikud (sh emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- tütarettevõtjad;
- sidusettevõtjad;
- tegevjuhtkond ja nendega seotud ettevõtjad;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
16245821	Töökoja Linnak OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
16460382	Töökoja Projekt OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	100
16480580	Kungla 40 OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
Töökoja Linnak OÜ	5 013 299	0	-1 037 870	3 975 429
Töökoja Projekt OÜ	0	2 765	-1 134	1 631
Kungla 40 OÜ	0	2 765	118 400	121 165
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 013 299	5 530	-920 604	4 098 225

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Töökoja Projekt OÜ	100	15.03.2022	2 765
Kungla 40 OÜ	100	13.04.2022	2 765

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
16266556	Christal Investments OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	50	50
16286205	VLEstates OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	50	50
16324242	50% United Managers OÜ	Eesti	Ärinõustamine	50	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
Christal Investments OÜ	9 439	0	105 607	115 046
VLEstates OÜ	0	0	0	0
50% United Managers OÜ	1 191	-1 191	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	10 630	-1 191	105 607	115 046

Müüdud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdud osaluse %	Müüdud osalus müügihinnas	Müüdud osaluse müügikasum (-kahjum)
50% United Managers OÜ	50	1 250	59

Immobiiliare OÜ osalus sidusettevõtja VLEstates OÜ omakapitalis seisuga 31.12.2022 oli -3 447 (31.12.2021: -1 565) eurot. Osalus antud ettevõttes müüdi 20.02.2023.

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressinõuded	116 843	108 181	8 662	0
Intressinõuded laenudelt	116 843	108 181	8 662	0
Viitlaekumised	336 440	336 440	0	0
Laenulepingu loovutamise tulenev nõue	333 750	333 750	0	0
Muud nõuded	2 690	2 690	0	0
Kokku muud nõuded	453 283	444 621	8 662	0

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressinõuded	28 663	1 174	27 489	0
Intressinõuded laenudelt	28 663	1 174	27 489	0
Viitlaekumised	426 440	426 440	0	0
Laenulepingu loovutamise tulenev nõue	423 750	423 750	0	0
Muud nõuded	2 690	2 690	0	0
Kokku muud nõuded	455 103	427 614	27 489	0

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenud sidusettevõtjatele	792 755	792 755	0	0	3-6%, 8%+6 kuu Euribor	EUR	jaan-dets 2023	11
Laenud tütarettevõtjatele	850 900	792 500	58 400	0	12%	EUR	aprill 2023-dets 2025	11
Laenunõuded	1 643 655	1 585 255	58 400	0				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenud sidusettevõtjatele	525 580	100 000	425 580	0	3-6%, 8%+6 kuu Euribor	EUR	dets 2022-dets 2023	11
Laenud tütarettevõtjale	78 400	20 000	58 400	0	12%	EUR	juuni 2023-dets 2025	11
Laenunõuded	603 980	120 000	483 980	0				

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud emaettevõtjalt	1 915 175	1 915 175			3-12%, 8%+6 kuu Euribor	EUR	dets 2022-dets 2023	11
Laenud eraisikust omanikult	753 750	753 750			0%	EUR	juuni 2023	11
Lühiajalised laenud kokku	2 668 925	2 668 925						
Pikaajalised laenud								
Laenud emaettevõtjalt	59 400	0	59 400	0	3%	EUR	dets 2025	11
Pikaajalised laenud kokku	59 400	0	59 400	0				
Laenukohustised kokku	2 728 325	2 668 925	59 400	0				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud emaettevõtjalt	55 000	55 000			3-4%	EUR	okt, dets 2022	11
Laenud eraisikust omanikult	753 750	753 750			0-8%	EUR	aprill-sept 2022	11
Laen sidusettevõtjalt	200 000	200 000			3%	EUR	dets 2022	11
Lühiajalised laenud kokku	1 008 750	1 008 750						
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõtjalt	100 000	0	100 000	0	8%+6 kuu Euribor	EUR	dets 2023	
Laen emaettevõtjalt	59 400	0	59 400	0	3%	EUR	dets 2025	
Pikaajalised laenud kokku	159 400	0	159 400	0				11
Laenukohustised kokku	1 168 150	1 008 750	159 400	0				

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 233 468	3 863 605
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	558 367	965 901
Kokku tingimuslikud kohustised	2 791 835	4 829 506

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	5 440 229
Kokku muud äritulud	0	5 440 229

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	45 229	22 088
Sotsiaalmaksud	15 171	7 361
Kokku tööjõukulud	60 400	29 449
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	0
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Cranfeld Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	834 756	20 039	
Sidusettevõtjad	1 194 930	527 384	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	95	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 029 781	547 423	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	1 915 175	55 000	6
Sidusettevõtjad	0	200 000	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	753 750	753 750	6
Kokku laenukohustised	2 668 925	1 008 750	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	991 140	834	
Sidusettevõtjad	0	1 085	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	650	13 171	
Kokku võlad ja ettemaksed	991 790	15 090	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	67 062	58 841	
Sidusettevõtjad	0	452 628	
Kokku nõuded ja ettemaksed	67 062	511 469	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	59 400	159 400	6
Kokku laenukohustised	59 400	159 400	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	2 147	17 505	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 147	17 505	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	0	1 299 000	500 600	78 400	4 412	5
Sidusettevõtjad	0	124 580	0	525 580	12 186	5
Kokku antud laenud	0	1 423 580	500 600	603 980	16 598	
ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	78 400	812 500	40 000	850 900	50 438	5
Sidusettevõtjad	525 580	367 175	100 000	792 755	40 258	5
Kokku antud laenud	603 980	1 179 675	140 000	1 643 655	90 696	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	455 000	240 600	214 400	17 747	6
Sidusettevõtjad	0	200 000	0	200 000	1 085	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 770 000	1 016 250	753 750	13 223	6
Kokku laenukohustised	0	2 425 000	1 256 850	1 168 150	32 055	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	214 400	1 799 425	39 250	1 974 575	48 411	6
Sidusettevõtjad	200 000	0	0	0	6 203	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	753 750	0	0	753 750	-13 172	6
Kokku laenukohustised	1 168 150	1 799 425	39 250	2 728 325	41 442	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	58 000	0
Kokku müüdid	58 000	0

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	1 200 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	41 944	0
Kokku ostetud	1 241 944	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	14 465	13 000

Laenukohustis sidusettevõtjale summas 200 000 eurot läks oktoobris 2022 kohustuse üleandmise lepinguga Cranfeld Invest OÜ-le. Laenulepingu loovutamise tulenev kohustus summas 207 288 eurot on kajastatud bilansireal "Lühiajalised kohustised: Muud võlad".

Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva

50% osalus ettevõttes VLEstates OÜ müüdi 20.02.2023.

Lisa 13 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2022 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 1 350 535 (31.12.2021: 452 570) euro võrra. Aastaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi, kuna ettevõtte suudab katta kõik sissenõutavad lühiajalised kohustised. Osad kohustised on küll kajastatud lühiajalisena vastavalt raamatupidamise seadusele, kuid ettevõtte ei pea neid tasuma 2023. aasta jooksul. Omanikud ei nõua tagasi antud laene ning vajadusel on valmis osaühingut täiendavalt toetama. Arvestades eeltoodut, hindab juhtkond, et suudab tagada ettevõtte tegevuse jätkuvuse ka tulevikus.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2023

Immobiiliare OÜ (registrikood: 11460176) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO LAANETU	Juhatuse liige	27.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Immobiiliare OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Immobiiliare OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkeb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte

suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

27.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Immobiliare OÜ (registrikood: 11460176) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÕMPER	Vandeaudiitor	27.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 829 507
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 037 672
Kokku	2 791 835
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 791 835
Kokku	2 791 835

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 829 507
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 037 672
Kokku	2 791 835
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 791 835
Kokku	2 791 835

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	58000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@cranfeld.com