

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Immobiliare OÜ

registrikood: 11460176

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Veerenni tn 53a

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	9
Lisa 4 Muud nõuded	10
Lisa 5 Laenunõuded	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Muud ärikulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Lisa 12 Tegevuse jätkuvus	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

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 aruandeaastal müügitulu ei teeninud (2022. aasta müügitulu oli 58 tuhat eurot). Majandusaasta lõppes puhaskahjumiga suuruses 1,2 miljonit (2022: 2 miljonit) eurot.

Immobiiliare OÜ finantssuhtarvud:

	2023	2022
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,46	0,63
Võlakordaja	0,68	0,57

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 028	145 235	
Nõuded ja ettemaksed	1 541 336	2 175 781	
Nõuded ostjate vastu	1 823	2 306	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	317	126 309	
Laenunõuded	1 357 400	1 585 255	5,11
Muud nõuded	164 506	444 621	4
Ettemaksed	17 290	17 290	
Kokku käibevarad	1 547 364	2 321 016	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 487 007	4 213 271	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	3 342 017	4 098 225	2
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	144 990	115 046	3
Nõuded ja ettemaksed	74 071	67 062	11
Laenunõuded	58 400	58 400	5,11
Muud nõuded	15 671	8 662	4
Kokku põhivarad	3 561 078	4 280 333	
Kokku varad	5 108 442	6 601 349	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 743 171	2 668 925	6
Võlad ja ettemaksed	647 685	1 002 626	
Võlad tarnijatele	3 222	722 968	
Võlad töövõtjatele	2 592	5 114	
Maksuvõlad	1 399	2 754	
Muud võlad	640 472	271 790	
Kokku lühiajalised kohustised	3 390 856	3 671 551	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	59 400	59 400	6,11
Võlad ja ettemaksed	3 929	2 147	
Muud võlad	3 929	2 147	11
Kokku pikaajalised kohustised	63 329	61 547	
Kokku kohustised	3 454 185	3 733 098	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Muud reservid	73 860	73 860	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 791 835	4 829 507	

Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 213 994	-2 037 672	
Kokku omakapital	1 654 257	2 868 251	
Kokku kohustised ja omakapital	5 108 442	6 601 349	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	0	58 000	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-1 203 275	
Mitmesugused tegevuskulud	-49 139	-66 313	
Tööjõukulud	-23 778	-60 400	9
Olulised käibevara allahindlused	-136 720	0	
Muud ärikulud	-200 000	0	10
Ärikasum (kahjum)	-409 637	-1 271 988	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-756 208	-920 604	2
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	31 194	105 666	3
Intressitulud	140 140	90 696	11
Intressikulud	-219 483	-41 442	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 213 994	-2 037 672	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 213 994	-2 037 672	

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 väärtusel. 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 suurusele. 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 soetusmaksumuses (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 väljaminekut, 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 01.01.2024.a. netodividendidena välja maksta 1/3 2021., 2022. ja 2023. 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 äriplaneerimisele.

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	Osalus määra (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
16245821	Cranfeld Medical City OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
16460382	Töökoja Projekt OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
16480580	Kungla 40 OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Cranfeld Medical City OÜ	3 975 429	-633 412	3 342 017
Töökoja Projekt OÜ	1 631	-1 631	0
Kungla 40 OÜ	121 165	-121 165	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	4 098 225	-756 208	3 342 017

Immobiiliare OÜ osalus tütarettevõtja Töökoja Projekt OÜ omakapitalis seisuga 31.12.2023 oli -507 (31.12.2022: 1 631) eurot ja Kungla 40 OÜ omakapitalis seisuga 31.12.2023 -148 388 (31.12.2022: 121 165) eurot.

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määra (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
16266556	Christal Investments OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	50	50
16286205	VLEstates OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	50	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Christal Investments OÜ	115 046	29 944	144 990
VLEstates OÜ	0	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	115 046	29 944	144 990

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
VLEstates OÜ	50	1 250	1 250

Immobiiliare OÜ osalus sidusettevõtja VLEstates OÜ omakapitalis seisuga 31.12.2022 oli -3 447.

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressinõuded	180 082	164 411	15 671	0
Intressinõuded laenudelt	180 082	164 411	15 671	0
Viitlaekumised	95	95	0	0
Muud nõuded	95	95	0	0
Kokku muud nõuded	180 177	164 506	15 671	0

	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

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenud tütarettevõtjatele	1 415 800	1 357 400	58 400	0	12%	EUR	mai 2024-dets 2025	11
Laenunõuded	1 415 800	1 357 400	58 400	0				
	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				

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud emaettevõtjalt	1 512 043	1 512 043			3-12%, 8%+6 kuu Euribor	EUR	okt-dets 2024	11
Laenud eraisikust omanikult	698 750	698 750			0%	EUR	dets 2024	11
Laenud sidusettevõtjalt	132 378	132 378			2,5-3%	EUR	juuni-aug 2024	11
Laen	400 000	400 000			6%	EUR	sept 2024	
Lühiajalised laenud kokku	2 743 171	2 743 171						
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	2 802 571	2 743 171	59 400	0				

	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				

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 262 273	2 233 468
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	315 568	558 367
Kokku tingimuslikud kohustised	1 577 841	2 791 835

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	17 771	45 229
Sotsiaalmaksud	6 007	15 171
Kokku tööjõukulud	23 778	60 400
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	200 000	0
Kokku muud ärikulud	200 000	0

Hüvitis on aruandekuupäeva seisuga tasumata (tähtaeg 31.03.2024) ja kohustis on kajastatud bilansireal "Lühiajalised kohustised: Muud võlad".

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	1 521 811	834 756	
Sidusettevõtjad	0	1 194 930	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	95	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 521 811	2 029 781	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	1 512 043	1 915 175	6
Sidusettevõtjad	132 378	0	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	698 750	753 750	6
Kokku laenukohustised	2 343 171	2 668 925	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	436 149	991 140	
Sidusettevõtjad	2 087	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	650	
Kokku võlad ja ettemaksed	438 236	991 790	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	74 071	67 062	
Kokku nõuded ja ettemaksed	74 071	67 062	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	59 400	59 400	6
Kokku laenukohustised	59 400	59 400	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	3 929	2 147	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 929	2 147	

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	
ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	850 900	572 900	8 000	1 415 800	129 163	5
Sidusettevõtjad	792 755	0	727 175	0	10 977	5
Kokku antud laenud	1 643 655	572 900	735 175	1 415 800	140 140	

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	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 974 575	724 500	1 127 632	1 571 443	215 160	6
Sidusettevõtjad	0	132 378	0	132 378	2 087	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	753 750	0	55 000	698 750	0	6
Kokku laenukohustised	2 728 325	856 878	1 182 632	2 402 571	217 247	

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	0	58 000
Kokku müüdnud	0	58 000

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	0	1 200 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	230 997	41 944
Kokku ostetud	230 997	1 241 944

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	0	14 465

Laenukohustis sidusettevõtjale summas 200 000 eurot läks oktoobris 2022 kohustuse üleandmise lepinguga Cranfeld Invest OÜ-le.

Laenulepingu loovutamise tulenev kohustus summas 207 288 eurot (tähtaeg dets 2024) on kajastatud bilansireal "Lühiajalised kohustised: Muud võlad".

Sidusettevõtjatele antud laenud kogusummas 65 580 kanti aruandeaastal kuludesse.

Ettevõtte juhtkonna hinnangu kohaselt ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Ettevõtte ei ole aruandeaastal arvestanud tasusid ega teinud muid olulisi soodustusi tegevjuhtkonnale.

Lisa 12 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2023 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 1 843 492 (31.12.2022: 1 350 535) euro võrra. Aastaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkuvusest. 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 ettevõttel on võimalus neid pikendada. Omanikud ei nõua tagasi antud laene ning vajadusel on valmis osühingut täiendavalt toetama. Arvestades eeltoodut, hindab juhtkond, et suudab tagada ettevõtte tegevuse jätkuvuse ka tulevikus.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2024

Immobiliare OÜ (registrikood: 11460176) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO LAANETU	Juhatuse liige	18.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Immobiilare OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Immobiilare OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Immobiilare OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

18.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Immobiliare OÜ (registrikood: 11460176) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÕMPER	Vandeaudiitor	18.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 791 835
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 213 994
Kokku	1 577 841
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 577 841
Kokku	1 577 841

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 791 835
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 213 994
Kokku	1 577 841
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 577 841
Kokku	1 577 841