

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OSAÜHING DELTA PLAZA

registrikood: 10726169

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	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 5 Kasutusrent	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 12 Üldhalduskulud	15
Lisa 13 Intressikulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

OÜ Delta Plaza on AS Kapiteli tütarettevõtte, millele kuulub Tallinnas Pärnu mnt. 141 asuv büroohoone Delta Plaza. 2008. aasta detsembris valminud 14-korruselises büroohoones on ligikaudu 12 tuhat m² üüritavat pinda. Hoone esimesel korrusel paiknevad toitlustus- ning kaubanduspinnad ja 2.-14. korrusel asuvad büroopinnad. Parkimine on korraldatud üürnikele 350-kohalises parkimismajas ning külastajatele büroohoone ümber ja parkimismaja esimesel korrusel.

Ettevõtte käive püsis 2023. aastal stabiilsena, kasvades veidi vähem kui 1% võrra võrreldes 2022. aastaga. Üüritulud kasvasid 5% võrra ja ärikasum kasvas võrreldes 2022. aastaga 8% võrra. Üüritulud kasvasid peamiselt tänu üürilepingute indekseerimistele ning väiksemale vakantsile, mis omakorda mõjutas positiivselt üürilendja kanda jäävaid kõrvalkulusid.

Ettevõtte 2023. aasta puhaskasum oli üle kolme korra madalam kui 2022. aastal, ulatudes 203 tuhande euroni. Kasumi languse peamiseks põhjuseks olid intressikulude kasv (504 tuhat eurot 2023. aastal vs 168 tuhat eurot 2022. aastal) ning suurenenud tulumaksukulu väljamakstud dividendidelt (346 tuhat vs 111 tuhat 2022. aastal).

Olulisematest investeeringutest jätkas ettevõtte 2023. aastal mitmete üüripindade ümberehitusega, uuendas hoone tehnosüsteeme ja rajas spordisaali kõigile büroomajas asuvate ettevõtete töötajatele. Lisaks paigaldas ettevõtte autoparklasse täiendavaid elektriautode laadimisjaamu.

Hoonel on alates 2022. aastast rahvusvaheline BREEAM jätkusuutlikuse sertifikaat tasemel Excellent. Rahvusvaheline kvaliteedimärk kinnitab hoone omaniku panustamist paremasse sisekliimasse ja töökeskkonda.

Riskid ja riskijuhtimine

Igapäevatoos puutub OÜ Delta Plaza kokku erinevate äritegevusega seotud riskidega.

Üürnikega seotud krediidiriski juhitakse valdavalt pangagarantiide/tagatisdeposiitide abil, samuti tegeldakse aktiivselt võlgnevuses olevate üürnikega.

Pangalaenude intressid on enamasti seotud Euroopa Keskpanka baasmäärade muutustega. Seega on ettevõtte üsna avatud intressiriskile. Intressiriskide maandamiseks hoiab ettevõtte laenude suhet varade turuväärtusesse mõõdukalt tasemel.

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

Valuutarisk ettevõttel puudub, sest kõik tehingud toimuvad eurodes.

Üldine majandusolukord

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

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

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

Olulisemad suhtarvud	2023	2022
Lühiajalise võla kattekordaja	636%	506%
Võlakordaja	66%	63%
Puhaskasumi marginaal	7,0%	23,4%
Ärikasumimarginaal	35,8%	33,5%
Omakapitali tootlus	2,9%	8,9%
Koguvarde tootlus	1,0%	3,5%
Lühiajalise võla kattekordaja	= käibevara/lühiajalised kohustised * 100	
Võlakordaja (debth ratio)	= kohustised kokku/koguaktiva * 100	
Puhaskasumi marginaal	= puhaskasum/müügitulu * 100	
Ärikasumimarginaal	= ärikasum/müügitulu * 100	
Omakapitali tootlus	= puhaskasum/perioodi keskmine omakapital * 100	
Koguvarde tootlus	= puhaskasum/perioodi keskmised koguaktivad * 100	

2024. aastal investeerib ettevõtte täiendavalt hoone tehnosüsteemide kaasajastamisse ning jätkab elektriautode laadimisjaamade rajamist.

2023. ja 2022. aastal puudusid ettevõttel töötajad ja majandusalast tegevust korraldas AS Kapitel.

Ettevõtte juhatus koosneb kahest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	950 252	1 824 509	
Nõuded ja ettemaksed	140 757	396 588	2
Varud	38 214	49 500	
Kokku käibevarad	1 129 223	2 270 597	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	3 000 000	3 000 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	14 461 993	14 896 363	3
Materiaalsed põhivarad	85 972	64 582	4
Kokku põhivarad	17 547 965	17 960 945	
Kokku varad	18 677 188	20 231 542	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	174 604	446 356	7
Eraldised	3 086	2 180	
Kokku lühiajalised kohustised	177 690	448 536	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 000 000	12 000 000	6
Võlad ja ettemaksed	218 234	204 375	7
Kokku pikaajalised kohustised	12 218 234	12 204 375	
Kokku kohustised	12 395 924	12 652 911	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	9
Ülekurss	191 735	191 735	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 879 866	6 711 411	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	202 633	668 455	
Kokku omakapital	6 281 264	7 578 631	
Kokku kohustised ja omakapital	18 677 188	20 231 542	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	2 878 949	2 856 073	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 912 469	-1 905 953	11
Brutokasum (-kahjum)	966 480	950 120	
Turustuskulud	-6 587	-16 026	
Üldhalduskulud	-19 151	-23 516	12
Muud äritulud	90 277	47 043	
Muud ärikulud	-278	-467	
Ärikasum (kahjum)	1 030 741	957 154	
Intressikulud	-503 796	-168 477	13
Muud finantstulud ja -kulud	21 618	-9 757	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	548 563	778 920	
Tulumaks	-345 930	-110 465	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	202 633	668 455	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus on toote hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvaraobjekti ehitamise finantseerimisel laenuga on otseselt objekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutused arvatud objekti soetusmaksumusse.

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

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatavad amortisatsioonimäärad:

maa - ei amortiseerita,

ehitised - 3% aastas,

muud kapitaliseeritud kulutused 3 kuni 10 aastat.

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

komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

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

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

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

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

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

Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Masinad ja seadmed 6 kuni 10 aastat

Muu materiaalne põhivara 5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

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

Immateriaalne põhivara

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

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

Arvutitarkvara 1 kuni 5 aastat

Muu immateriaalne põhivara 1 kuni 5 aastat

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

Varade väärtuse langus

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

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

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kahjumi vähendamisenä

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 amortiseerimispõhimõtetest. 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 õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

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

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 õiglasest 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 2020.a. esimene arvesse võetav aasta.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	102 483	102 483	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	12 765	12 765	0	14
Laenunõuded	3 000 000	0	3 000 000	14
Muud nõuded	23 123	23 123	0	
Ettemaksed	2 386	2 386	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 140 757	140 757	3 000 000	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	367 105	367 105	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	8 804	8 804	0	14
Laenunõuded	3 000 000	0	3 000 000	14
Muud nõuded	18 828	18 828	0	
Ettemaksed	1 851	1 851	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 396 588	396 588	3 000 000	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
				Kokku
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2022				
Soetusmaksumus	1 431 378	22 680 653	128 008	24 240 039
Akumuleeritud kulum	0	-9 343 676	0	-9 343 676
Jääkmaksumus	1 431 378	13 336 977	128 008	14 896 363
Ostud ja parendused	0	6 768	481 113	487 881
Amortisatsioonikulu	0	-922 251	0	-922 251
Ümberliigitamised	0	384 907	-384 907	0
31.12.2023				
Soetusmaksumus	1 431 378	23 072 328	224 214	24 727 920
Akumuleeritud kulum	0	-10 265 927	0	-10 265 927
Jääkmaksumus	1 431 378	12 806 401	224 214	14 461 993

	2023	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 878 949	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	135 060	

Kinnisvarainvesteeringutes on kajastatud maa ja ehitis Tallinnas Pärnu mnt 141.

Ehitise soetusmaksumuses on kapitaliseeritud pangalaenu intressid summas 877 302 eurot ja emaettevõtte poolt antud laenu intressid summas 501 332 eurot.

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 6).

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu ja otsesed haldamiskulud ei sisalda kommunaaltulusid ja -kuluseid, kuna need tasutakse rentnike poolt. Haldamiskulud sisaldavad emaettevõtte juhtimistasuseid summas 135 060 eurot (2022: 131 124 eurot), vt. lisa 14.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu on toodud lisades 5 ja 10.

2022. aastal oli kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu 2 856 073 eurot ja kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud 131 124 eurot, vt lisa 5.

Amortisatsioonikulu on toodud lisas 11.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	201 724	201 724
Akumuleeritud kulum	-137 142	-137 142
Jääkmaksumus	64 582	64 582
Ostud ja parendused	21 390	21 390
31.12.2023		
Soetusmaksumus	223 114	223 114
Akumuleeritud kulum	-137 142	-137 142
Jääkmaksumus	85 972	85 972

Amortisatsioonikulu on toodud lisas 11.

Lisainfot kasutusrendi tingimustel välja renditud põhivara osas vt lisa 5.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	2 878 949	2 856 073	10
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	14 461 993	14 896 363	3, 6
Muud varad	85 972	64 582	4
Kokku	14 547 965	14 960 945	

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				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	12 000 000	0	12 000 000	0	6 kuu EURIBOR+0,95%	euro	05.04.2027	13
Pikaajalised laenud kokku	12 000 000	0	12 000 000	0				
Laenukohustised kokku	12 000 000	0	12 000 000	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								
Pangalaen	12 000 000	0	12 000 000	0	6 kuu EURIBOR+0,95%	euro	05.04.2027	13
Pikaajalised laenud kokku	12 000 000	0	12 000 000	0				
Laenukohustised kokku	12 000 000	0	12 000 000	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	1 431 378	1 431 378
Ehitised	13 030 615	13 336 977
Kokku	14 461 993	14 768 355

Pangalaenu leping summas 12 miljonit eurot sõlmiti 7. aprillil 2017, laenuandjaks AS SEB Pank.
 Tagatiseks panditud varade bilansiline jääkmaksumus on toodud lisades 3 ja 5.
 Pangalaenu intressikulud on lisas 13.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	93 842	93 842	0	
Võlad seotud osapooltele	2 192	2 192	0	14
Maksuvõlad	28 469	28 469	0	
Muud võlad	45 105	45 105	0	
Saadud ettemaksed	223 230	4 996	218 234	
Kokku võlad ja ettemaksed	392 838	174 604	218 234	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	406 721	406 721	0	
Võlad seotud osapooltele	2 196	2 196	0	14
Maksuvõlad	13 197	13 197	0	
Muud võlad	19 413	19 413	0	
Saadud ettemaksed	209 204	4 829	204 375	
Kokku võlad ja ettemaksed	650 731	446 356	204 375	

Saadud ettemaksete all kajastatakse vastavalt üürilepingule üürnikelt laekunud tagatisraha. Saadud rendi ettemaksed, mille alusvaluuta on euro, tasaarveldatakse rendilepingu lõppedes.

Võlad tarnijatele sisaldab võlga emattevõttele 2 192 eurot (31.12.2022: 2 196 eurot), vt. lisa 14.

Saadud ettemaksed seisuga 31.12.2023 sisaldavad ettemakseid seotud osapooltelt summas 492 eurot (31.12.2022: 492 eurot), vt. lisa 14.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

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

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

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2023 oli 6 082 498 eurot (31. detsembril 2022: 7 379 866 eurot). Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 4 924 138 eurot (31. detsembril 2022: 5 563 969 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 158 360 eurot (31. detsembril 2022: 1 815 897 eurot).

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2023 koosneb 1 osast nimiväärtusega 6 391 eurot, mille eest on täielikult tasutud.		

2023. aastal maksti emaettevõttele dividende 1 500 000 eurot, (2022: 500 000 eurot).

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 878 949	2 856 073	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 878 949	2 856 073	
Kokku müügitulu	2 878 949	2 856 073	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüriteenus	2 088 533	1 987 600	3, 5
Kommunaalteenused	492 680	648 305	
Heakorratööd	90 284	57 252	
Haldusteenused	178 865	126 203	
Muud müügitulud	28 587	36 713	
Kokku müügitulu	2 878 949	2 856 073	

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	922 251	863 323	3, 4
Kinnisvara hooldusteenused	511 449	690 548	
Heakorratööd	108 247	68 650	
Kinnisvara haldusteenused	353 542	268 494	
Maamaks	7 970	7 970	
Varakindlustus	9 010	6 968	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 912 469	1 905 953	

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022
Pangateenused	233	220
Tulumaksukulu erisoodustustelt	16	34
Muud	15 816	20 457
Audiitorteenus	3 086	2 805
Kokku üldhalduskulud	19 151	23 516

"Muud" real on kajastatud kontsernisiseseid IT teenuseid summas 8 105 eurot (2022: 7 747 eurot) vt. lisa 14.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	503 796	168 477	6
Kokku intressikulud	503 796	168 477	

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Kapitel
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Kapitel Group OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	9 902	3 821	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 863	4 983	
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 765	8 804	2
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	2 192	2 196	7
Kokku võlad ja ettemaksed	2 192	2 196	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	3 000 000	3 000 000	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 000 000	3 000 000	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	3 000 000	0	3 000 000	44 833	2
Kokku antud laenud	0	3 000 000	0	3 000 000	44 833	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	3 000 000	0	0	3 000 000	90 000	2
Kokku antud laenud	3 000 000	0	0	3 000 000	90 000	

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	98 616	93 865
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	96 035
Kokku müüdnud	98 616	189 900

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	143 165	138 871
Kokku ostetud	143 165	138 871

OÜ Delta Plaza aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Nõuded vt. lisa 2. Kohustised vt. lisa 7.

Ostud emaettevõtjalt sisaldavad juhtimistasu summas 135 060 eurot (2022: 131 124 eurot) ja IT teenuseid summas 8 105 eurot (2022: 7 747 eurot), (vt. lisa 3, 12).

Müügid emaettevõttele koosnevad üüritulust ja kommunaalteenuste eest saadud tulust.

Emaettevõttele antud laenu tagastamistähtaeg on 04.04.2025, intressimäär 3% ja alusvaluuta euro.

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud. Juhatuse ja nõukogu liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel potentsiaalseid kohustusi ei kaasne.

Aruandeperioodil ei ole seotud osapoolte nõudeid alla hinnatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2024

OSAÜHING DELTA PLAZA (registrikood: 10726169) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

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

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OSAÜHING DELTA PLAZA osanikule

Arvamus

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

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

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

Arvamuse alus

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

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

Sõltumatus

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

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

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

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

15. mai 2024
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING DELTA PLAZA (registrikood: 10726169) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RANDO RAND	Vandeaudiitor	15.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 879 866
Aruandeaasta kasum (kahjum)	202 633
Kokku	6 082 499
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 879 866
Kokku	5 879 866

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 879 866
Aruandeaasta kasum (kahjum)	202 633
Kokku	6 082 499

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2878949	100.00%	Jah