

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OSAÜHING VEEILU

registrikood: 10722964

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 Laenunõuded	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 6 Kasutusrent	12
Lisa 7 Laenukohustised	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 12 Üldhalduskulud	15
Lisa 13 Intressikulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

OÜ Veeilu on AS Kapiteli tütarettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvara üürimine. Ettevõttele kuulub 2007. aastal Tallinna südalinnas aadressil Viru väljak 3 valminud neljatärnihotell Nordic Hotel Forum. Hotellis on 258 tuba, spaa ja konverentsikeskus, maa-alune parkla hotelli külastajatele ning restoran NOHO.

OÜ Veeilu on andnud hotelli operaatorlepinguga üürile Nordic Hotels OÜ-le.

Pärast 2021. aasta suvel hotellis lõppenud suuremahulist renoveerimist on viimastel aastatel jätkunud hoones tavapärase majandustegevus.

Ettevõtte 2023. aasta käive kahanes võrreldes aasta varasemaga 14% võrra ning ulatus veidi üle 3 miljoni euro. Käibe languse põhjustas 2022. aastal korrigeeritud rendivara üüriarvestus, mille alusel arvestatakse tulevastel perioodidel laekuvad üüri allahindlused lineaarselt lepinguperioodi kestel. Sellest tulenevalt langes brutokasum -23% ning senisest suuremate turunduskulude tõttu vähenes ettevõtte ärikasum - 31% võrreldes 2022. aastaga.

Tulenevalt tulumaksukohustuse kasvust väljamakstud dividendidelt ning euribori baasintresside tõusust ja sellega kaasnenud suuremate intressikuludest lõpetas ettevõtte 2023. aasta 704 tuhande euro suuruse puhaskasumiga, mis on 67% väiksem kui 2022. aastal.

2023. aasta suvel refinantseeriti AS-st Swedbank võetud investeerimislaen 5 aastaks ning suurendati laenusummat 3 miljoni euro võrra. Muud laenuitingimused jäid valdavalt samaks, v.a. intressimarginaal, mis mõnevõrra kasvas.

Riskid ja riskijuhtimine

Igapäevatoos puutub OÜ Veeilu kokku erinevate äritegevusega seotud riskidega.

Üürnikega seotud krediidiriski juhitakse valdavalt panga tagatisdeposiitide abil. Samuti tegeletakse aktiivselt üürnike võlgnevuste ennetamisega.

Pangalaenu intressid on enamasti seotud Euroopa Keskpanga baasmäärade muutustega. Seega on ettevõtte üsna avatud intressiriskile. Intressiriskide maandamiseks hoiab ettevõtte laenu suhet varade turuväärtusesse mõõduka tasemel.

Likviidsusriski maandab ettevõtte piisava suurusega rahareservide abil. Pikaajaliste pangalaenu 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.

Ärikinnisvara 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.

2024. aastaks prognoosib ettevõtte tavapärase majandustegevuse jätkumist ega planeeri antud perioodiks olulisi investeeringuid.

Olulisemad suhtarvud	2023	2022
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	96%	5%
Võlakordaja	61%	55%
Ärikasumimarginaal	59%	67%
Puhaskasumimarginaal	23%	59%
Omakapitali tootlus	6%	18%
Lühiajalise võla kattekordaja	= käibevara/lühiajalised kohustised * 100	
Võlakordaja	= kohustised kokku/koguaktiva * 100	
Ärikasumimarginaal	= ärikasum/müügitulu * 100	
Puhaskasumimarginaal	= puhaskasum/müügitulu * 100	
Omakapitali tootlus	= puhaskasum/perioodi keskmine omakapital * 100	

2023. aastal 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	515 923	328 939	
Nõuded ja ettemaksed	369 450	429 792	2
Kokku käibevarad	885 373	758 731	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	8 701 925	5 784 256	2
Kinnisvarainvesteeringud	20 203 730	21 115 623	4
Materiaalsed põhivarad	5 489	10 161	5
Kokku põhivarad	28 911 144	26 910 040	
Kokku varad	29 796 517	27 668 771	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	630 000	15 000 000	7
Võlad ja ettemaksed	285 157	161 786	8
Eraldised	3 086	2 180	12
Kokku lühiajalised kohustised	918 243	15 163 966	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	17 160 000	0	7
Võlad ja ettemaksed	9 370	0	8
Kokku pikaajalised kohustised	17 169 370	0	
Kokku kohustised	18 087 613	15 163 966	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 112	5 112	9
Ülekurss	1 661 703	1 661 703	
Oma osad	-1 677 042	-1 677 042	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 015 031	10 384 754	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	704 100	2 130 278	
Kokku omakapital	11 708 904	12 504 805	
Kokku kohustised ja omakapital	29 796 517	27 668 771	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	3 093 544	3 595 040	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 232 520	-1 187 141	11
Brutokasum (-kahjum)	1 861 024	2 407 899	
Turustuskulud	-179 908	0	
Üldhalduskulud	-24 478	-6 041	12
Ärikasum (kahjum)	1 656 638	2 401 858	
Intressikulud	-754 043	-245 858	13
Muud finantstulud ja -kulud	161 970	70 208	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 064 565	2 226 208	
Tulumaks	-360 465	-95 930	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	704 100	2 130 278	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise seaduse kohaselt on OÜ Veeilu 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 laekuv summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. 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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 eurot

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 vähendamisena.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest 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 õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 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	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	132 317	132 317	0	0	
Laenunõuded	7 279 128	0	7 279 128	0	3
Muud nõuded	1 659 930	237 133	948 532	474 265	
Viitlaekumised	1 659 930	237 133	948 532	474 265	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 071 375	369 450	8 227 660	474 265	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	192 659	192 659	0	0	
Laenunõuded	4 124 327	0	4 124 327	0	3
Muud nõuded	1 897 062	237 133	948 531	711 398	
Viitlaekumised	1 897 062	237 133	948 531	711 398	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 214 048	429 792	5 072 858	711 398	

"Viitlaekumised" real kajastub üüri allahindlusest tulenevalt lineaarselt arvestatud üüritulu nõue, mis laekub tulevastel perioodidel.

Lisa 3 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded emaettevõttele	7 279 128	0	7 279 128	0	3% aastas	euro	15.01.2026	2, 14
Laenunõuded	7 279 128	0	7 279 128	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded emaettevõttele	4 124 327	0	4 124 327	0	3% aastas	euro	15.01.2026	2, 14
Laenunõuded	4 124 327	0	4 124 327	0				

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 927 123	28 934 193	30 861 316
Akumuleeritud kulum	0	-9 745 693	-9 745 693
Jääkmaksumus	1 927 123	19 188 500	21 115 623
Ostud ja parendused	0	20 224	20 224
Amortisatsioonikulu	0	-932 117	-932 117
31.12.2023			
Soetusmaksumus	1 927 123	28 954 417	30 881 540
Akumuleeritud kulum	0	-10 677 810	-10 677 810
Jääkmaksumus	1 927 123	18 276 607	20 203 730

	2023	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 075 477	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	287 156	

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks, vt. lisa 7.

2022. aastal oli kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu 3 595 040 eurot ja kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud 234 530 eurot, vt. lisa 6 ja 10.

Amortisatsioonikulu on toodud lisa 11.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	101 299	101 299
Akumuleeritud kulum	-91 138	-91 138
Jääkmaksumus	10 161	10 161
Amortisatsioonikulu	-4 672	-4 672
31.12.2023		
Soetusmaksumus	101 299	101 299
Akumuleeritud kulum	-95 810	-95 810
Jääkmaksumus	5 489	5 489

Vt. lisa 6 ja 7.

Amortisatsioonikulu on toodud lisa 11.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditul	3 075 477	3 595 040	4, 10
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	20 203 730	21 115 623	4, 7
Muud varad	5 489	10 161	5, 7
Kokku	20 209 219	21 125 784	

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pangalaen							
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	17 790 000	630 000	17 160 000	0	^{3k} EURIBOR+1,57%	euro	14.08.2028
Pikaajalised laenud kokku	17 790 000	630 000	17 160 000	0			
Laenukohustised kokku	17 790 000	630 000	17 160 000	0			
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	15 000 000	15 000 000			^{6 kuu} EURIBOR+1,2%	euro	10.09.2023
Lühiajalised laenud kokku	15 000 000	15 000 000					
Laenukohustised kokku	15 000 000	15 000 000	0	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	1 927 123	1 927 123
Ehitised	18 276 607	19 188 500
Muud materiaalsed põhivarad	5 489	10 161
Kokku	20 209 219	21 125 784

AS-lt Swedbank on saadud investeerimislaenu kinnistul Viru väljak 3 Tallinnas hotelli ehitamiseks ja sisustamiseks. 14.08.2023 sõlmitud lepingulisa alusel on uus laenulimiit 18 miljonit eurot, laenu tagastamise tähtaeg on 14.08.2028.a.

Laenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule hüpoteegisummas 20,58 miljonit eurot vt. lisa 4.

Tagatiseks panditud materiaalne põhivara on toodud lisas 5 ja kasutusrenditulu vt. lisa 6.

Pangalaenu intressikulud on toodud lisas 13.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	212 197	212 197	0
Maksuvõlad	23 548	23 548	0
Muud võlad	49 412	49 412	0
Saadud ettemaksed	9 370	0	9 370
Kokku võlad ja ettemaksed	294 527	285 157	9 370

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 856	1 856	0
Maksuvõlad	143 515	143 515	0
Muud võlad	16 415	16 415	0
Kokku võlad ja ettemaksed	161 786	161 786	0

Võlad tarnijatele sisaldab võlga seotud osapooltele 2 578 eurot (2022: 410 eurot), vt lisa 14.

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

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	5 112	5 112
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2023 koosneb 2 osast nimiväärtustega 3 408 eurot ja 1 704 eurot, mille eest on täielikult tasutud. OÜ Veeilu ostis 10. augustil 2016 emaettevõttelt oma osa nimiväärtusega 1 704 eurot hinnaga 1 677 402 eurot.		

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2023 moodustas 11 719 131 eurot (31.12.2022: 12 515 031 eurot).

2023. aastal maksti dividende 1 500 000 eurot (2022: 500 000 eurot), millest tulumaksukulu oli summas 360 465 eurot, (2022: 95 930 eurot).

Bilansipäeva seisuga on jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 9 421 816 eurot (31.12.2022: 9 400 808 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 2 297 315 eurot (31.12.2022: 3 114 223 eurot).

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	3 093 544	3 595 040	4, 6
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 093 544	3 595 040	
Kokku müügitulu	3 093 544	3 595 040	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüriteenus	3 093 544	3 595 040	
Kokku müügitulu	3 093 544	3 595 040	

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	936 789	947 419	4, 5
Kinnisvara haldusteenused	71 322	24 241	
Maamaks	13 187	13 187	
Kinnisvara kindlustus	7 265	5 862	
Juhtimisteenus	196 692	190 968	14
Muud	7 265	5 464	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 232 520	1 187 141	

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022
Kulud eraldiste moodustamiseks	3 086	2 805
Muud kulud	21 392	3 236
Kokku üldhalduskulud	24 478	6 041

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	754 043	245 858	7
Kokku intressikulud	754 043	245 858	

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
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	2 578	410	8
Kokku võlad ja ettemaksed	2 578	410	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	7 279 128	4 124 327	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 279 128	4 124 327	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 254 261	1 800 000	4 124 327	70 066	3
Kokku antud laenud	2 254 261	1 800 000	4 124 327	70 066	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	4 124 327	3 000 000	7 279 128	154 801	3
Kokku antud laenud	4 124 327	3 000 000	7 279 128	154 801	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	203 908	192 453
Kokku ostetud	203 908	192 453

OÜ Veeilu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Nõudena emaettevõttele on näidatud emaettevõttele antud laen. Eelmise kuu tähtjaks laekumata intressid lisatakse laenu põhisummale (vt lisa 3).

2023. aasta arvestuslik intressitulu on 154 801 eurot (2022: 70 066 eurot).

Ostud emaettevõttelt sisaldavad juhtimistasu 196 692 eurot (2022: 190 968 eurot) ja muid teenuseid 7 216 eurot (2022: 1 485 eurot), vt lisa 11.

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud. Juhatuse 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 VEEILU (registrikood: 10722964) 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 VEEILU osanikule

Arvamus

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

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilansi 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 infole, 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 VEEILU (registrikood: 10722964) 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)	11 015 031
Aruandeaasta kasum (kahjum)	704 100
Kokku	11 719 131
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 015 031
Kokku	11 015 031

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3093544	100.00%	Jah