

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Creativestate OÜ

registrikood: 16085636

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Kaupmehe tn 7

postisihthnumber: 10114

telefon: +372 56979920

e-posti aadress: elar.toomsalu@uusmaa.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Varud	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	13
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 9 Laenukohustised	16
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 11 Osakapital	17
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Muud äritulud	18
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 15 Tööjõukulud	18
Lisa 16 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	18
Lisa 17 Intressikulud	19
Lisa 18 Seotud osapooled	19
Lisa 19 Konsolideerimata bilanss	20
Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne	21
Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	22
Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22
Aruande allkirjad	23

Tegevusaruanne

Creativestate OÜ on 2020. aastal loodud kinnisvaraarendusettevõtte. Creativestate OÜ konsolideeritud gruppi kuuluvad tütarettevõtjad: Creativstay OÜ, K79 Creativestate OÜ, J26 Creativestate OÜ ja J9 Creativestate OÜ. Lisaks on investeringud sidusettevõtjatesse Keila Creativestate OÜ ja Peetri Creativestate OÜ.

Konsolideerimisgrupi olulisemad tegevused 2024. majandusaastal olid Pebre tn 6, Põhja-Tallinn kortermaja arendusprojekti ehituse lõpetamine ning infrastruktuuri ehitustööde lõpetamine Keila linna piiril asuval arendusalal.

2024. majandusaasta olulisemad tegevused ettevõtete lõikes.

Creativestay OÜ - 2024. aastal teostas ettevõtte investeerimistegevusi ning otsiti ka uusi kinnisvara arenduseprojekte. Lisaks on plaan uurida ja potentsiaalis alustada uue ärisuunaga, milleks on puhkemajade lühiajalise üüri haldus.

J9 Creativestate OÜ - Pebre tänav 6 kortermaja valmis 2024. a suve lõpus ning valmimise ajaks oli 3 korterit müüdud, sügisel müüdi neljas korter ning kolme korteri müügi protsess jääb veel 2025. aastasse.

J26 Creativestate OÜ - Peamiseks tegevusalaks 2024. aastal oli ettevõtte portfellis oleva üürikinnisvara objekti haldamine ning parendamine. 2024 aasta majandusaastal moodustas J26 Creativestate OÜ müügitulu kokku 34 440 eurot, kasumiks jäi aga 215 033 eurot tulenevalt kinnisvara investeringu ümberhindamisest. Paralleelselt üüriobjekti haldamise ja parendamisega tegeleti 2024. aastal sama objekti projekteerimistöödega, et jõuda kohaliku omavalitsusega kokkuleppele projekteerimistingimuste osas. Saavutati lõplik kokkulepe uue hoone edasise projekteerimise osas.

K79 Creativestate OÜ - 2024. aastal soetati uus arenduskinnistu Pärnus, Riia mnt 60. Eesmärgiga uue hoone projekteerimistööd läbi viia ning üks kahest, kas uue hoone ehitus/arendus ise läbi viia või arenduskinnistu edasi müüa.

Peetri Creativestate OÜ - 2024. aastal kehtestati Peetri aleviku uus üldplaneering, mis andis võimaluse alustada kinnistule uue detailplaneeringu algatamisega. 2025. aastal on plaanis jätkata sama kinnistu detailplaneerimise protsessiga lootusega saada 2026. a lõpuks või 2027. aasta kevadeks detailplaneering kehtestatud.

Keila Creativestate OÜ - 2023. aasta lõpus alustati infrastruktuuri ehitustöödega kinnistul Aru, Valkse küla, Lääne-Harju vald. Tööd hõlmasid osaliselt ka naaberkinnistuid. 2024. aastal viidi infrastruktuuri ehitustööd lõpuni. Piirkonda rajati uus vee- ja kanalisatsioonitrass, andmeside trass, kinnistutele loodi elektriühendus, ehitati välja asfalteeritud tänavad ja kergliiklusteed koos tänavavalgustusega. 2025. aastal keskendutakse kinnistute müügile (6 ridaelamu kinnistut ning 12 eramaja kinnistut) ning viiakse viitega lõpuni ka kõrvalkinnistu, Aru, Keila linn, omandamine. Omandatava kinnistu osas tuleb läbi viia veel detailplaneerimise protsess enne kui projekteerimistöödega on võimalik alustada.

Aktiivselt otsime ja vaatame ka uusi projekte, mida soetada.

Aruandeaastal otsesid kulutusi arengu- ja uurimistegevuseks ei tehtud ning neid ei planeerita ka tuleval majandusaastal.

Aastaruande koostamise perioodil ei ole juhtatuse liikmete hinnangul toimunud sündmuseid, millistel oleks oluline mõju ettevõtte finantsseisundile ja majandustulemustele ning millised olulisuse printsiibi kohaselt kuuluksid avalikustamisele käesolevas aruandes.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	67 472	93 426	
Nõuded ja ettemaksed	638 197	354 568	
Varud	716 178	0	3
Kokku käibevarad	1 421 847	447 994	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	115 420	2 500	5
Nõuded ja ettemaksed	0	60 385	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 130 000	1 383 980	8
Materiaalsed põhivarad	4 226	4 605	
Kokku põhivarad	1 249 646	1 451 470	
Kokku varad	2 671 493	1 899 464	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	683 088	888 986	9
Võlad ja ettemaksed	26 690	42 386	10
Kokku lühiajalised kohustised	709 778	931 372	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	725 748	314 000	9
Kokku pikaajalised kohustised	725 748	314 000	
Kokku kohustised	1 435 526	1 245 372	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	651 592	681 858	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	581 875	-30 266	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 235 967	654 092	
Kokku omakapital	1 235 967	654 092	
Kokku kohustised ja omakapital	2 671 493	1 899 464	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	1 762 653	2 227 498	12
Muud äritulud	326 701	1 403	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 432 432	-2 124 693	14
Mitmesugused tegevuskulud	-40 789	-51 308	
Tööjõukulud	-6 661	-67 406	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-11 044	-9 385	
Muud ärikulud	-2 197	-4 177	
Ärikasum (kahjum)	596 231	-28 068	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	112 920	0	16
Intressitulud	8 232	41 354	
Intressikulud	-135 508	-43 359	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	581 875	-30 073	
Tulumaks	0	-193	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	581 875	-30 266	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	581 875	-30 266	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	596 231	-28 068
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-315 657	9 385
Muud korrigeerimised	-322 498	0
Kokku korrigeerimised	-638 155	9 385
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-124 339	9 570
Varude muutus	-10 000	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-30 854	7 927
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-193
Kokku rahavood äritegevusest	-207 117	-1 379
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 537 929	-2 067 758
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 724 265	1 699 403
Antud laenud	-424 105	-268 600
Antud laenude tagasimaksed	334 000	81 212
Laekunud intressid	467	2 036
Kokku rahavood investeerimistegevusest	96 698	-553 707
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 769 834	2 251 350
Saadud laenude tagasimaksed	-1 563 984	-1 769 289
Makstud intressid	-121 385	-43 359
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	84 465	438 702
Kokku rahavood	-25 954	-116 384
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	93 426	209 810
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-25 954	-116 384
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	67 472	93 426

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	2 500	681 858	684 358
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-30 266	-30 266
31.12.2023	2 500	651 592	654 092
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	581 875	581 875
31.12.2024	2 500	1 233 467	1 235 967

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Creativestate OÜ ja tema tütarettevõtjate konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga (EFS), mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. EFS põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Creativestate OÜ on koostanud konsolideeritud kasumiaruande Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.01.2024-31.12.2024.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Creativestate OÜ ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on Kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil Kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle Kontsernil on kontroll. Kontsern kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuva kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustised ning realiseerimata kasumid ja kahjumid Kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Uued tütarettevõtted (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil. Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglasele väärtusele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglane väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe (negatiivne firmaväärtus) kajastatakse koheselt täies ulatuses perioodi tuluna.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on päev, mil Kontsern võtab endale finantsvara ostu või müügi kohustuse. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise perioodi jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmasel arvelevõtmisel klassifitseeritakse vara ühte neljast finantsvara rühma (vt allpool). Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

- finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglane väärtus;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud – korrigeeritud soetusmaksumus;
- laenud ja nõuded – korrigeeritud soetusmaksumus;
- müügivalmis finantsvara – õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kontsernil on 2024 ja 2023 aastal finantsvarasid ainult rühmas „laenud ja nõuded“.

Laenud ja nõuded teiste osapoolte vastu

Laenud ja nõuded kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on arvutatud sisemise intressimäära kaudu. Korrigeeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused. Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete intressitulude kajastatakse kasumiaruandes intressitulude real.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärses viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh panga arvelduskontodel olev raha ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused. Investeeringus ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Konsolideerimisgrupi arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeering tütarettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 19) on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Investeeringu bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib ettevõtte läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse investeering alla kuni kaetava väärtuseni (kõrgem kahest: kasutusväärtus ja õiglane väärtus miinus müügikulutused). Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi finantskuluna.

Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütarettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist kontserni poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

Investeering sidusettevõtetesse Emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 21) on investeeringud sidusettevõtetesse kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud, välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingud, mille puhul soetusmaksumuseks on omandatud netovara bilansiline väärtus.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti

kahjumis ületab investeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investeerija on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis vastavat kohustust.

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

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, 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, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise 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

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Rendid

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

Kontsern kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustised võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse

kulud.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustise tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates aruandekuupäevast. Laenukohustisi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustisi, mida laenuandjal on õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustise täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui Kontsernil lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamiskonsolideeritud aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruande kuupäeva, 31. detsember 2024 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	4 098	4 098		
Nõuded seotud osapoolte vastu	429 593	429 593		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15 443	15 443		4
Laenunõuded	171 490	171 490		
Muud nõuded	7 766	7 766		
Intressinõuded	7 766	7 766		
Ettemaksed	9 807	9 807		
Muud makstud ettemaksed	9 807	9 807		
Kokku nõuded ja ettemaksed	638 197	638 197		

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	20 447	20 447	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 878	7 878	0	4
Laenunõuded	346 660	286 275	60 385	
Muud nõuded	39 318	39 318	0	
Intressinõuded	39 318	39 318	0	
Ettemaksed	650	650	0	
Muud makstud ettemaksed	650	650	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	414 953	354 568	60 385	

Laenunõuded sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu 169 990 EUR (31.12.2023: 346 660 EUR), lisa 18.

Lisa 3 Varud
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Valmistoodang	706 178	0
Müügiootel vara	706 178	0
Ettemaksed hankijatele	10 000	0
Kokku varud	716 178	0

Müügiootel varana on kajastatud kolme müümata korterit aadressil Pebre tn 9, Tallinn.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	13 536	489	7 372	781
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	967
Erisoodustuse tulumaks	0	234	0	193
Sotsiaalmaks	0	239	0	292
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	18
Töötuskindlustusmaksed	0	0	0	21
Ettemaksukonto jääk	1 907		506	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15 443	962	7 878	2 272

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	115 420	2 500
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	115 420	2 500

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määra (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
16204124	Creativstay OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	100	100
16260022	K79 Creativestate OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	100	100
16266510	J26 Creativestate OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	100	100
16632222	J9 Creativestate OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	100	100

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
16445619	Keila Creativestate OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	50	50
16484595	Petri Creativestate OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2023	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2024
Keila Creativestate OÜ	1 250	113 734	114 984
Petri Creativestate OÜ	1 250	-814	436
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	112 920	115 420

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2023				
Soetusmaksumus	1 125 000	194 626	81 639	1 401 265
Akumuleeritud kulum	0	-17 285	0	-17 285
Jääkmaksumus	1 125 000	177 341	81 639	1 383 980
Ostud ja parendused	0	23 594	0	23 594
Amortisatsioonikulu	0	-9 682	0	-9 682
Ümberliigitamised	-1 125 000	-191 253	-81 639	-1 397 892
31.12.2024				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2023	0
Ostud ja parendused	140 624
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	326 701
Ümberliigitamised	662 675
31.12.2024	1 130 000

	2024	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	34 440	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 724 265	

Aruandeaastal on Pebre 6, Tallinn arendus osaliselt müüdud ning ümberliigitatud müügiootel varaks.

Seisuga 31.12.2024 on kinnisvarainvesteeringute all kajastatud:

- Juurdeveo 26, Tallinn
- Riia mnt 60, Pärnu

Mõlemad kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse hindamisel on kajastatud välise eksperdi hinnangut.

Kinnisvarainvesteeringute hüpoteegid:

- Juurdeveo 26, Tallinn hüpoteek LHV Pank AS kasuks summas 266 000 EUR (lisa 9);
- Riia mnt 60, Pärnu hüpoteek Hüpoteeklaen AS kasuks summas 170 000 EUR (lisa 9).

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Muude võlausaldajate laenud	525 000	525 000			12%-15%	EUR	2025	
Seotud osapoolte laenud	117 725	117 725			0%	EUR	2025	18
Lühiajalised laenud kokku	642 725	642 725						
Pikaajalised laenud								
BIG Pank AS	499 899	26 463	128 239	345 197	6M euribor+ 5,2%	EUR	2036	
LHV Pank AS	266 212	13 900	252 312	0	Euribor+ 4,2%	EUR	2027	
Pikaajalised laenud kokku	766 111	40 363	380 551	345 197				
Laenukohustised kokku	1 408 836	683 088	380 551	345 197				

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Muude võlausaldajate laenud	704 142	704 142			12%-15%	EUR	2024	
Seotud osapoolte laenud	184 844	184 844			0%	EUR	2024	18
Lühiajalised laenud kokku	888 986	888 986						
Pikaajalised laenud								
Muud võlausaldajad	314 000	0	314 000	0	12-15%	EUR	2025	
Pikaajalised laenud kokku	314 000	0	314 000	0				
Laenukohustised kokku	1 202 986	888 986	314 000	0				

Võetud laenude kasuks on seatud järgmised hüpoteegid:

- Juurdeveo 26, Tallinn hüpoteek LHV Pank AS kasuks summas 266 000 EUR (lisa 8);
- Riia mnt 60, Pärnu hüpoteek Hüpoteeklaen AS kasuks summas 170 000 EUR (lisa 8);
- Pebre6, Tallinn hüpoteek BigBank AS kasuks summas 497 579 EUR (lisa 3).

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 201	6 201	
Maksuvõlad	962	962	4
Muud võlad	15 580	15 580	
Intressivõlad	14 123	14 123	
Muud viitvõlad	1 457	1 457	
Saadud ettemaksed	3 947	3 947	
Muud saadud ettemaksed	3 947	3 947	
Kokku võlad ja ettemaksed	26 690	26 690	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 398	17 398	
Võlad töövõtjatele	1 556	1 556	
Maksuvõlad	2 272	2 272	4
Saadud ettemaksed	21 160	21 160	
Muud saadud ettemaksed	21 160	21 160	
Kokku võlad ja ettemaksed	42 386	42 386	

Lisa 11 Osakapital
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 12 Müügitulu
(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 762 653	2 227 498
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 762 653	2 227 498
Kokku müügitulu	1 762 653	2 227 498
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonestusprojektide arendus	1 728 213	2 193 135
Kinnisvara rendile andmine	34 440	34 363
Kokku müügitulu	1 762 653	2 227 498

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	326 701	0	8
Muud	0	1 403	
Kokku muud äritulud	326 701	1 403	

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	-2 103 381
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-1 401 766	0
Energia	-5 397	-2 359
Elektrienergia	-5 397	-2 359
Muud põhitegevusega seotud teenused	-24 539	-17 811
Muud	-730	-1 142
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 432 432	-2 124 693

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	-2 593	-50 483
Sotsiaalmaksud	-4 068	-16 923
Kokku tööjõukulud	-6 661	-67 406
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 16 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	112 920	0	7
Kapitaliosalusel arvestatud kasum	112 920	0	
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	112 920	0	

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	-135 508	-43 359
Kokku intressikulud	-135 508	-43 359

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Creativestate OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	112 976	60 385
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	494 373	325 978
Kokku nõuded ja ettemaksed	607 349	386 363
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	117 725	184 844
Kokku laenukohustised	117 725	184 844

Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Varad		
Käibevarad		
Raha	3 190	2 441
Nõuded ja ettemaksed	598 825	726 279
Kokku käibevarad	602 015	728 720
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	125 420	12 500
Nõuded ja ettemaksed	71 210	60 385
Materiaalsed põhivarad	4 226	4 605
Kokku põhivarad	200 856	77 490
Kokku varad	802 871	806 210
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	679 924	762 644
Võlad ja ettemaksed	15 393	6 180
Kokku lühiajalised kohustised	695 317	768 824
Kokku kohustised	695 317	768 824
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 886	162 370
Aruandeaasta kasum (kahjum)	70 168	-127 484
Kokku omakapital	107 554	37 386
Kokku kohustised ja omakapital	802 871	806 210

Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu	3 949	450 265
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 823	-433 119
Mitmesugused tegevuskulud	-19 468	-31 002
Tööjõukulud	-6 661	-67 406
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-379	-378
Muud ärikulud	-1 997	-2 325
Kokku ärikasum (-kahjum)	-33 379	-83 965
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	112 920	0
Intressitulud	43 487	33
Intressikulud	-52 860	-43 359
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	70 168	-127 291
Tulumaks	0	-193
Aruandeaasta kasum (kahjum)	70 168	-127 484

Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2024	2023
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-33 379	-83 965
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	379	379
Kokku korrigeerimised	379	379
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 729	10 628
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 717	-6 940
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-193
Kokku rahavood äritegevusest	-43 446	-80 091
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-67 455	-644 175
Antud laenude tagasimaksed	235 300	558 895
Laekunud intressid	0	33
Kokku rahavood investeerimistegevusest	167 845	-85 247
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	106 924	805 650
Saadud laenude tagasimaksed	-189 644	-728 150
Makstud intressid	-40 930	-43 359
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-123 650	34 141
Kokku rahavood	749	-131 197
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 441	133 638
Raha ja raha ekvivalentide muutus	749	-131 197
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 190	2 441

Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	2 500	162 370	164 870
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-127 484	-127 484
31.12.2023	2 500	34 886	37 386
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	70 168	70 168
31.12.2024	2 500	105 054	107 554

Aruande elektroonilised kinnitused

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2025

Creativestate OÜ (registrikood: 16085636) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Elar Toomsalu	Juhatuseliige	30.06.2025
Rain Kont	Juhatuseliige	30.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	651 592
Aruandeaasta kasum (kahjum)	581 875
Kokku	1 233 467
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 233 467
Kokku	1 233 467

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	68121	EMTAK 2025	2869	72.65%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	1080	27.35%	Ei