

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Capitalia OÜ

registrikood: 11314629

tänavatalu nimi, Kaarli pst 8-15
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10142

telefon: +372 56627639, +372 5044681

e-posti aadress: siim.roos@mail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalne põhivara	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Capitalia OÜ asutati 2006.a.

Ettevõtte põhitegevusala on äripindade arendus ja ostetud pindadel renditeenuse osutamine. Ettevõtte poolt ostetud büroopind on välja üüritud.

Tulud, kulud ja kasum

2011. aastal ettevõtte realiseerimise netokäive moodustas 23,422 eurot, mis koosnes renditulust. Capitalia OÜ kahjum majandustegevusest oli 1,180 eurot.

Investeeringud

Aruandeperioodil ei tehtud kinnisvarainvesteeringuid.

Personal

Capitalia OÜ-l puuduvad palgalised töötajad. Ettevõtte juhatuse liikmetele töötasu ei maksta. Ettevõtte juhatuse liige, Siim Roos, on raamatupidamise eest vastutav isik.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Capitalia OÜ eesmärk on teenida madala riskiga pika-ajalist tulu kinnisvara investeeringutelt. 2012.a. keskendub ettevõtte olemasoleva büroopinna töös hoidmisele ja kliendirahulolu tõstmisele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	17 848	16 811
Nõuded ja ettemaksed	2 472	2 683
Kokku käibevara	20 320	19 494
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	302 854	309 175
Materiaalne põhivara	4 488	5 055
Kokku põhivara	307 342	314 230
Kokku varad	327 662	333 724
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	10 240	10 300
Võlad ja ettemaksed	20 017	14 813
Kokku lühiajalised kohustused	30 257	25 113
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	290 727	300 753
Kokku pikaajalised kohustused	290 727	300 753
Kokku kohustused	320 984	325 866
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 302	4 505
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 180	797
Kokku omakapital	6 678	7 858
Kokku kohustused ja omakapital	327 662	333 724

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	23 442	25 812
Mitmesugused tegevuskulud	-5 115	-5 343
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-6 887	-7 461
Ärikasum (kahjum)	11 440	13 008
Finantstulud ja -kulud	-12 620	-12 210
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 180	798
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 180	798

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	11 440	13 008
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 887	7 461
Kokku korrigeerimised	6 887	7 461
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	212	192
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	985	-883
Makstud intressid	-8 428	-6 917
Kokku rahavood äritegevusest	11 096	12 861
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	9 587
Saadud laenude tagasimaksed	-10 086	-11 881
Makstud intressid	27	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 059	-2 294
Kokku rahavood	1 037	10 567
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16 811	6 244
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 037	10 567
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17 848	16 811

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	4 505	7 061
Aruandeaasta kasum (kahjum)		797	797
31.12.2010	2 556	5 302	7 858
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-1 180	-1 180
31.12.2011	2 556	4 122	6 678

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Capitalia OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades seotusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Liidu direktiivid) ning selle põhimõtted on kehtestatud Eesti raamatupidamisseaduses ning Vabariigi valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Capitalia OÜ kasutab kasumiaruandete koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja kergesti realiseeritavaid väärtapabereid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu tegemise päeval kehtinud Eesti Panga vahetuskurss. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja kohustused ja mittemonetaarsed finantsvarad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivagte Eesti Panga vahetuskursside alusel. Välisvaluutat tehingute saadad kasumid ja kahjumid kajastatakse perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõuded ostjate vastu on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Sealjuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani (allahindlus kajastatakse bilansis real "ebatõenäoliselt laekuvad arved") ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste arvete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa ja ehitised on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Maa ja ehitised on kajastatud bilansis seotusmaksumuse meetodil, millest on maha arvatud kulum. Maad ei amortiseerita ja hoonetel määratakse igale eraldi amortisatsiooninorm sõltuvalt selle kasulikult tööeas. Juhul kui hoone koosneb üksikute eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluaed, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ja määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Maa ja hoonete seotusmaksumus sisaldab ka soetamisega seonduvaid tehingukulusid.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvara seotusmaksumusele juhul kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste seotusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (remont, hooldus ja muu selline), on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Objekti, mida ettevõtte ise ehitab kinnisvarainvesteeringu eesmärgil, käsitletakse kuni tema valmimiseni kui lõpetamata ehitust analoogiliselt muu materiaalse põhivaraga. Sellest hetkest kui objekti valmib, hakatakse teda kajastama real "maad ja ehitised".

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda poolt majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku eluega üle 1 aasta ja maksumusega üle 300 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta ja maksumus alla 300 euro, kajastatakse kuni kasutuselevõtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutule võtmise hetkel kantakse 100% kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtusliku vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvesse algselt tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema asukohta ja töökorda. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest

on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivara kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses varaobjektile tehtud kulutustele tulevikus tõenäoliselt majanduslikku tulu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara liigile eraldi, arvestades selle kasulikkude eluiga. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult seotusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse var amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, võetakse need komponendid arvele eraldi põhivara liikidena ja rakendatakse erinevaid amortisatsiooninorme vastavalt iga komponendi eeldatavalt kasulikule elueale.

Amortisatsiooni arvestatakse hetkest kui vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ja lõpetatakse kui vara lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldumiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhinevaks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ja lõppväärtuste põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o. kõrgem kahest näitajast vara netohind või vara kasutusväärtus), on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse vara objektid alla hinnatud vastavalt nende kaetavalt väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti seotusmaksumus periood jooksul, mis on vajalik antud objekti otstarbekohaseks kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulusid kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiiir 300

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused), võetakse arvele vastavalt nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega kõiki otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil seotatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud seotusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvad summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud seotusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvestatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks kui selle tasumise tähtpäev on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole õigust tingimusteta tasumist edasi lükata 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mille tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansikuupäevast, kuid refinantseeritakse pika-ajaliseks peale bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena kohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud lepingu tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Vastavalt kehtivalt seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei esine ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamaksutud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukohustusena samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulud

Müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ja tehingust saadava tasu laekumine tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema perioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhul ku intressi laekumine on ebakindel. Sellised juhul arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu arvestatakse hetkest kui ettevõtte tekib dividendide nõudeõigus.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	17 848	16 811
Kokku raha	17 848	16 811

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod	
	Kokku
31.12.2009	
Soetusmaksumus	316 021
Jääkmaksumus	316 021
Amortisatsioonikulu	-6 846
31.12.2010	
Soetusmaksumus	316 021
Akumuleeritud kulum	-6 846
Jääkmaksumus	309 175
Amortisatsioonikulu	-6 321
Jääkmaksumus	302 854

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	23 442	25 812
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 115	5 343

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	5 669	5 669
Jääkmaksumus	5 669	5 669
Amortisatsioonikulu	-614	-614
31.12.2010		
Soetusmaksumus	5 669	5 669
Akumuleeritud kulum	-614	-614
Jääkmaksumus	5 055	5 055
Amortisatsioonikulu	-567	-567
31.12.2011		
Soetusmaksumus		5 670
Akumuleeritud kulum		-1 182
Jääkmaksumus	4 488	4 488

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
DnB Nord	217 886	10 240	40 960	166 686	4%	EUR	12.07.2017
Pikaajalised laenud kokku	217 886	10 240	40 960	166 686			
Muud laenukohustused							
Muud laenukohustused kokku	83 081			83 081			
Laenukohustused kokku	300 967	10 240	40 960	249 767			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
DnB Nord	227 972	10 300	41 200	176 472	3%	EUR	12.07.2017
Pikaajalised laenud kokku	227 972	10 300	41 200	176 472			
Muud laenukohustused							
Muud laenukohustused kokku	83 081			83 081			
Laenukohustused kokku	311 053	10 300	41 200	259 553			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Kokku	307 342	314 230

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	99 878	95 659

Aruande digitaalallkirjad

Capitalia OÜ (registrikood: 11314629) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN ÜHTEGI	Juhatuse liige	29.06.2012
SIIM ROOS	Juhatuse liige	30.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 302
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 180
Kokku	4 122
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	4 122

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	23442	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Siim Roos	37611160309		1278 EUR
Martin Ühtegi	37509270257		1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56627639
Mobiiltelefon	+372 5044681
E-posti aadress	siim.roos@mail.ee