

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021**ärinimi:** ESTONIA CAPITAL OÜ

registrikood: 10571198

tänava/talu nimi, Liivalao tn 11

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11216

telefon: +372 6663111

faks: +372 6663110

e-posti aadress: rrk@rrk.ee

Sisukord

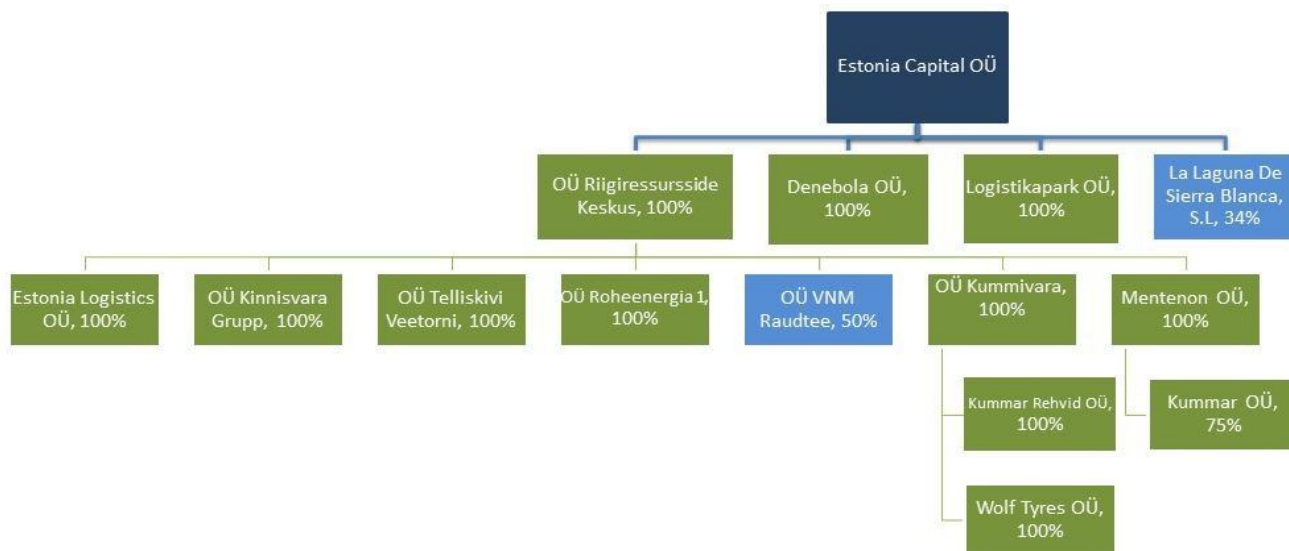
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	7
Konsolideeritud bilanss	7
Konsolideeritud kasumiaruanne	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	9
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Varud	14
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 9 Kapitalirent	17
Lisa 10 Laenukohustised	18
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 13 Sihtfinantseerimine	20
Lisa 14 Müügitulu	21
Lisa 15 Muud äritulud	21
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	22
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	22
Lisa 18 Tööjõukulud	23
Lisa 19 Muud ärikulud	23
Lisa 20 Intressitulud	23
Lisa 21 Intressikulud	23
Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud	24
Lisa 23 Tulumaks	24
Lisa 24 Seotud osapooled	24
Lisa 25 Konsolideerimata bilanss	26
Lisa 26 Konsolideerimata kasumiaruanne	27
Lisa 27 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	28
Lisa 28 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	29
Aruande allkirjad	30
Vandeaudiitori aruanne	31

Tegevusaruanne

Struktuur ja üldinfo

Estonia Capital OÜ (EC) on valdusettevõte, mille põhitegevuseks on tütar- ja sidusettevõtete kaudu tehtud investeeringute haldamine. EC-le kuulus 31.12.2021.a. seisuga kolm tütarettevõtjat: Logistikapark OÜ, Denebola OÜ ja Riigiressursside Keskus OÜ. Lisaks omas EC 34% osalust ettevõttes La Laguna De Sierra

Tütarttevõtjale Riigiressursside Keskus OÜ kuulusid aruande kuupäeva seisuga omakorda tütarfirmad OÜ Estonia Logistics, OÜ Kinnisvara Grupp, OÜ Telliskivi Veetorni, OÜ Kummivara (endise nimega OÜ Paldiski Logistikapark), OÜ Roheenergia 1, OÜ Mentenon ning sidusettevõtte OÜ VNM Raudtee.



Olulisemaks konsolideeritavaks üksuseks on OÜ Riigiressursside Keskus (RRK). RRK põhitegevuseks on tööstuskinnisvara arendamine ning tootmis- ja laopindade üürimine. Ettevõtte koos tütarettevõtjatega on tõenäoliselt suurim Eesti laopindade omanik ja arendaja, mille omanduses on ligi 190,0 tuh. m² lao- ja tootmispinda ning ligi 1,1 mln m² maad. Laopinnad paiknevad viies suuremas logistikapargis Liival, Männikul - Tallinnas, Vana-Narva maanteel Maardus, Paldiskis ja Tapal. Lisaks omatakse arenduseks sobivaid kinnistuid ka mujal piirkondades. Estonia Capital OÜ konsolideerimisgrupi majandusaasta kasum sõltub valdavalt RRK tulemustest. RRK-le kuuluvad omakorda osalused alljärgnevatel ettevõtjatel:

Estonia Logistics OÜ (RRK 100%-ne tütarettevõtja), põhitegevuseks on peamiselt emaettevõtjale kuuluvates logistikaparkides laoteenuste osutamine. Teenuseid osutatakse nii tava-, tolli- ja aktsiisilaos. Põhilisteks teenusteks on kaupade vastutav hoidmine, laadimine, tolli- ja aktsiisidokumentide vormistamine jms.

OÜ Kinnisvara Grupp (RRK 100%-ne tütarettevõtja) haldab grupi logistika- ja tööstusvaldkonna arendusjärgus kinnistuid ja projekte. Ettevõttele kuulub 28,3 ha maad Maardus, Muuga sadama ja Maardu raudteejaama läheduses. Kinnistutele on planeeritud raudteekonteinerteminal koos sinna juurde kuuluva teenindava struktuuriga. Tegemist on unikaalse objektiga kuna on Muuga sadama ja Maardu raudteejaama piirkonnas ainuke kompaktne koht kuhu saab rajada piisava pikkusega raudtee harud tervete rongikoosseisude laadimiseks. Olemas on detailplaneering, raudtee ja infrastruktuuri ehitusprojekt 1520mm laiusele raudteele, mille alusel on väljastatud ka ehitusluba. Kinnistult on eemaldatud võsa, alustatud on pinnase- ja muude ettevalmistustöödega. Ootame 1435mm laiuse Rail Balticu raudtee lõpplahendust vastavate raudteeharude projekteerimiseks. Piirkonnas on valminud uus liiklussõlm, mis ühendab omavahel Põhjaranna tee ja Peterburi tee ning Põhjaranna tee ja Vana-Narva maantee, mis parandab oluliselt antud piirkonna ligipääsetavust ja tõstab kinnistu väärtust. OÜ-le Kinnisvara Grupp kuulub ka ligi 4 ha suurune kinnistu Muuga sadama kõrval Nuudi teel. Aruandeaastal soetati ka arenduseks mõeldud kinnistu Assakul.

2020.a. asutati OÜ Telliskivi Veetorni (RRK 100%-ne tütarettevõtja), mille tegevusala on kinnisvaraarendus. Ettevõttele kuulub kinnistu perspektiivses Telliskivi linnaosas.

Alates 2021 aastast kuulub gruppi ka Mentenon OÜ (RRK 100%-ne tütarettevõtja), mis tegeleb kinnisvara arendusega Tallinnas Telliskivi piirkonnas. Samuti kuulusid ettevõttele aruandeperioodi lõpu seisuga kummitööstuse seadmed ning 75% osalus ettevõttes Kummar OÜ, mis aruande koostamise perioodil on struktuuri korrastamise ja tegevusalade koondamise eesmärgil müüdnud OÜ-le Kummivara.

OÜ Kummivara (RRK 100%-ne tütarettevõtja, endise nimega Paldiski Logistikapark OÜ) on ümber kujundatud kummitööstusega seotud investeeeringute haldamiseks. 2021.a. soetati tervikvarana rehvide taastamise seadmed, milleks asutati tütarettevõtte Kummar Rehvid OÜ. Tegemist on ettevõtte strateegilise plaaniga arendada taaskasutuse lahendusi ja tehnoloogiaid ning on jätkuks seni osaliselt gruppi kuuluvas OÜ Kummar toimunud kummijäätmete ümbertöötlemise tehnoloogia arendusele. Tegevuse laiendamise tulemusena on võimalik taaskasutada nii kasutatud rehve kui nende töötlemise käigus tekkivat kummipuru ja niiviisi suurendada kogu tootmisahelas materjalide taaskasutust. Aruande koostamise perioodil soetati ka 100% osalus OÜ-s Kummar ning osteti gruppi kuuluvalt ettevõttelt toorkummi töötlemise seadmed. Selle tulemusena kontrollib OÜ Kummivara grupi kogu kummitööstuse valdkonda.

OÜ-s Roheenergia 1 (RRK 100%-ne tütarettevõtja) aktiivset tegevust ei toimunud.

Lisaks kuulub RRK-le veel 50% sidusettevõttest OÜ VNM Raudtee, milles aktiivset tegevust ja raudtee majandamist enam ei toimu.

EC-le kuulusid aruande koostamise ajal ka tütarettevõtted Logistikapark OÜ ja Denebola OÜ, mis mõlemad tegelevad arendusjärgus kinnisvara haldamisega ja aktiivset tegevust ei toimunud. Seoses struktuuri korrastamisega ja tegevuse optimeerimisega on aruande koostamise perioodil antud ettevõtted ühendatud ning ühendajana jätkab Logistikapark OÜ.

La Laguna De Sierra Blanca, S.L. on kinnisvara arendusega tegelev sidusettevõtte Hispaanias, millest Estonia Capital OÜ-le kuulub 34%. Võrreldes soetushinnaga on antud kinnisvara väärtus oluliselt kasvanud.

Äritegevuse ülevaade

Äritegevuse ülevaates tuuakse eraldi välja tegevusest tulenev ärikasum, mis ei kajasta KVI väärtuse muutumisest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid. Need võetakse arvesse puhaskasumiga seotud näitajates.

2021.a. konsolideerimisgrupi müügitulud olid 7,62 mln € (2020.a. 6,93 mln €). Võrreldes 2020.a. on tulud kasvanud 10%.

Kuna tegevuskulud on tuludest kiiremini kasvanud, siis on ka ärikasum (ilma KVI-te ümberhindlusteta) võrreldes eelmise aastaga mõnevõrra väiksem, olles 2021.a. 3,383 mln € (2020.a. 3,845 mln €). Ärikasumi määr on 44,4% (2020.a. 55,5%). Ärikasumi ja sellest tuleneva kasumlikuse vähenemine on seotud eelkõige kummitööstuse lisandumisega konsolideerimisgruppi, mis on alles arendusjärgus ja tekitab seetõttu veel kahjumit. Samuti tehti palju kulutusi täiendavate pindade väljaüürimise ettevalmistamiseks, mille tulemused realiseeruvad valdavalt järgmisel aastal.

2021.a. olid üürihinnad stabiilsed või natuke tõusid, seda eriti uute üürilepingute puhul. Kinnisvarainvesteeringute (KVI) ümberhindluse kahjumiks kujunes 2,3 mln € (2020.a. 0,17 tuh.€). KVI arvestusliku kahjumi põhjuseks võib pidada hindajate vahetust ja uute hindajate mõnevõrra konservatiivsemat lähenemist. Sisulist muutust, mis oleks pidanud põhjustama vara väärtuse vähenemist ei olnud, pigem vastupidi. Aruandeaasta puhaskasumit vähendas ka dividendide väljamaksetest tulenev tulumaks summas 200 tuh € ning seega kujunes kontserni konsolideeritud puhaskasumiks kokku 0,8 mln € (2020.a. 3,8 mln €).

Ettevõtte kasutab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel valdavalt diskonteeritud rahavoogude või turuväärtuse meetodit, kontrollides saadud tulemust tegelike näitajate ja ehitushindadega. Hinnangud tehakse sõltumatute atesteeritud kinnisvara hindajate poolt. 2021 hinnangud on teostatud ka uute hindajate poolt, mis on mõnevõrra mõju avaldanud ka hindamise tulemustele.

Olulisemad finantssuhtarvud:		2021	2020
Müügitulu	tuh.EUR	7 617	6 925
Tulude kasv	%	10,0%	0,6%
Ärikasum (ilma KVI kasumi/kahjumita)	tuh.EUR	3 383	3 845
Ärikasumi määr	%	44,4%	55,5%
Kinnisvarainvesteeringute saldo	tuh.EUR	98 532	90 818
KVI rentaablus ärikasumi järgi	%	3,4%	4,2%
Puhaskasum	tuh.EUR	815	3 817
Puhaskasumi kasv	%	-78,6%	-36,3%
Puhasrentaablus	%	10,7%	55,1%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja		1,69	3,24
Varade rentaablus	%	0,7%	3,4%
Omakapitali rentaablus	%	0,3%	4,4%

Suhtarvude arvutamisel kasutatavad valemid:

Tulude kasv = (müügitulu 2021 - müügitulu 2020) / müügitulu 2020*100

Ärikasum (ilma KVI kasumi/kahjumita) = (ärikasum - kasumid(kahjumid) KVI / 1000

Ärikasumi määr = ärikasum (ilma KVI kasumi(kahjumita) / müügitulu*100

KVI rentaablus ärikasumi järgi = ärikasum (ilma KVI kasumi (kahjumita) / KVI saldo*100

Puhaskasumi kasv = (puhaskasum 2021 - puhaskasum 2020) / puhaskasum 2020*100

Puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Varade rentaablus = puhaskasum / varad kokku*100

Omakapitali rentaablus = puhaskasum / omakapital kokku*100

2021.a. jooksul investeeriti kokku 4 223,5 mln € (2020.a. 5 895,9 mln €), millest 3 208,8 mln € olid kinnisvarainvesteeringuid, 1 014,7 mln € põhivara soetus. Olemasolevate logistikaparkide väärtust tõstvaks ning parendusteks on tehtud remonditöid 639,8 tuh.eurot ja (2020.a. 416,5 tuh.eurot). Remondikulud on kajastatud tegevuskulude real.

2021.a. suurim investeering on seotud Paldiski Logistikapargis uuele tehasele pindade ettevalmistamiseks tehtud töödega. Samuti soetati tütarettevõtjalt teine pool kaasomandist kinnistule Tervise tänaval Tallinnas ning kinnistu Assakul Tartu mnt ääres. Seoses mõningate energiaprojektide mitterealiseerumisega osteti tagasi kinnistud Paldiskis ja Liival. Investeeringud põhivarasse on seotud päikeseelektrijaamade võrku ühendamise ja käivitamisega seotud töödega ning 2021 aasta sees alustati kõikides jaamades elektrienergia tootmisega. Lisaks ise elektrienergia tootmisele on plaanis anda seadmeid kasutusse renditulu teenimise eesmärgil. Seniste kummitehnoloogia arendustööde tulemuste rakendamise eesmärgil soetati komplekse tehaseks sõidukite rehvide taastamise seadmed ja alustati oma väljatöötatud tehnoloogia alusel toodetud tooraine baasil rehvide taastamise ja müügiga. Tegemist on materjalide taaskasutusel põhineva projektiga.

2022.a. jätkatakse olemasolevate logistikaparkide parendamist ning seda eelkõige konkreetsetele klientidele pindade ettevalmistamiseks ja energia kokkuhoiu saavutamiseks. Ühtlasi tegeletakse aktiivselt uute projektide analüüsiga laiendamaks ettevõtte tegevust. Suurimad investeeringud on plaanitud Paldiski tehase ettevalmistustööde lõpetamiseks ning Tapa Logistikapargi renoveerimistöödeks seoses sealse olulise aktiivsuse kasvuga. Samuti käib mitme objekti projekteerimine ja ehitustegevuseks ettevalmistamine.

Sõlmiti ka eelleping osade Tervise tn kinnistute võimalikuks müügiks peale planeeringu kehtestamist ja kinnistuteks jagamist. Kuna tegemist on tingimusliku lepinguga, siis reaalsete tuludega veel arvestada ei saa. Kinnistute müügid kajastatakse edaspidi vastavalt iga asjaõiguslepingute sõlmimisele.

Finantstegevuse ülevaade

Aruandeaastal on saadud laenu 2,46 mln € (2020.a. 1,9 mln €) ja tagasi makstud 1,9 mln € (2020.a. 1,7 mln €). Kontserni konsolideerimisgrupi laenujääk pankadele kokku aruandekuupäeva seisuga on 22,1 mln € (2020.a. 21,5 mln €). Võrreldes varade ja omakapitaliga on ettevõtte laenukohustiste maht suhteliselt väike ning ettevõtte on piisavalt kapitaliseeritud ja likviidne. Täiendav laen on seotud päikeseenergia seadmete soetamise finantseerimisega ja tehasele pindade ehitamisega Paldiskis .

EURIBOR-i, millega on seotud ettevõtte laenukohustised, oli 2021.a. endiselt negatiivne ning see mõjus soodsalt ettevõtte intressikuludele. Seoses hüppeliselt kasvanud infaltsiooniga on oodata ka EURIBOR-i mõningast tõusu, mis võiks jääda lähiaastatel 1-2% piiridesse. Selle tasemega on ettevõtte rahavoogude planeerimisel ka arvestatud ning see ei mõjuta oluliselt ettevõtte laenude teenindamise võimet.

Konsolideerimisgrupi tulud ja kohustised on samas valuutas ning seega puudub ka valuutarisk.

Konsolideerimisgrupis töötas kokku koos juhatuse liikmetega 30 inimest, tööjõukulud koos juhatuse liikme tasudega moodustasid 2021.a. 683,1 tuh.eurot (2020.a. 483,2 tuh.eurot). Töötajaid on RRK-s ja RRK tütarfirmas Estonia Logistics OÜ ning kummitööstusega seotud grupi ettevõtetes.

Covid 19 mõju ettevõtte tegevusele

Covid 19 pandeemia ei ole seni oluliselt mõjutanud ettevõtte tegevust ja tulemusi. RRK kliendibaas on suhteliselt hajutatud ning klientide seas ei ole kõige suurema riskiga tegevusaladel tegutsevaid ettevõtteid. Ilmselt ei ole Covid 19-st tulenevat olulist mõju ettevõtte tegevusele oodata ka edaspidi.

Uueks võimalikuks riskiallikaks on aga 2022 aasta alguses Venemaa poolt algatatud sõda Ukraina vastu ning selle ohjeldamiseks kehtestatud sanktsioonid Venemaa ja Valgevene vastu ning Venemaa poolt vastusammuna põhjustatud gaasikriis ja sellest tulenev energiakriis laiemalt. Ettevõtte enda tegevus ei ole Venemaaga seotud ning seetõttu ei mõjuta sanktsioonid ettevõtet otseselt. Pikaajalisi mõjusid on hetkel raske prognoosida, kuid kindlasti avaldavad ettevõttele mõju võimalikud tarneprobleemid, üldine inflatsiooni kasv (eriti ehitus- ja energiahindade muutus), võimalik majanduslangus ja muud taolised tegurid. Siiski ei ole see praeguste hinnangute kohaselt ettevõttele liiga koormav.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 446 426	2 402 249	2
Nõuded ja ettemaksed	2 963 767	7 398 838	3
Varud	118 368	0	5
Kokku käibevarad	5 528 561	9 801 087	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 372	2 391	6
Nõuded ja ettemaksed	4 645 935	9 151 312	3
Kinnisvarainvesteeringud	98 532 000	90 817 883	7
Materiaalsed põhivarad	3 547 670	2 601 364	8
Kokku põhivarad	106 727 977	102 572 950	
Kokku varad	112 256 538	112 374 037	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 158 706	1 844 947	9,10
Võlad ja ettemaksed	1 108 986	1 181 059	11
Kokku lühiajalised kohustised	3 267 692	3 026 006	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	19 950 550	19 657 258	10
Võlad ja ettemaksed	2 564 859	2 511 713	11
Kokku pikaajalised kohustised	22 515 409	22 168 971	
Kokku kohustised	25 783 101	25 194 977	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 564	25 564	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	85 630 000	83 333 527	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	815 317	3 817 413	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	86 473 437	87 179 060	
Kokku omakapital	86 473 437	87 179 060	
Kokku kohustised ja omakapital	112 256 538	112 374 037	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	7 617 003	6 924 825	14
Muud äritulud	263 478	87 689	15
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	142 382	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 199 156	-769 930	16
Mitmesugused tegevuskulud	-2 400 124	-1 862 352	17
Tööjõukulud	-683 059	-483 198	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-68 403	-31 527	8
Muud ärikulud	-2 674 410	-38 095	19
Äri kasum (kahjum)	997 711	3 827 412	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-19	-19	6
Intressitulud	314 962	296 425	20
Intressikulud	-285 166	-268 526	21
Muud finantstulud ja -kulud	-12 171	-37 879	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 015 317	3 817 413	
Tulumaks	-200 000	0	23
Aruandeaasta kasum (kahjum)	815 317	3 817 413	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	815 317	3 817 413	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	815 317	3 817 413	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	997 711	3 827 412	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	68 403	31 527	8
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-1 308	-21	8
Muud korrigeerimised	2 375 989	17 373	7
Kokku korrigeerimised	2 443 084	48 879	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-411 273	-678 829	
Varude muutus	-118 368	0	5
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-77 203	2 861 848	
Makstud intressid	-295 577	-276 407	
Makstud ettevõtte tulumaks	-200 000	0	23
Kokku rahavood äritegevusest	2 338 374	5 782 903	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 014 709	-2 168 991	8
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	1 308	0	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 208 798	-3 727 472	7
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	885 970	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 556	0	
Antud laenud	-2 253 335	-1 792 824	
Antud laenude tagasimaksed	4 438 566	821 658	
Laekunud intressid	656	2 530	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 038 868	-5 979 129	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 460 000	1 900 000	10
Saadud laenude tagasimaksed	-1 884 534	-1 744 149	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-30 795	0	9
Makstud dividendid	-800 000	0	23
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-255 329	155 851	
Kokku rahavood	44 177	-40 375	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 402 249	2 442 624	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	44 177	-40 375	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 446 426	2 402 249	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	25 564	2 556	83 333 527	83 361 647
Aruandeaasta kasum (kahjum)			3 817 413	3 817 413
31.12.2020	25 564	2 556	87 150 940	87 179 060
Aruandeaasta kasum (kahjum)			815 317	815 317
Väljakuulutatud dividendid			-800 000	-800 000
Muud muutused omakapitalis			-720 940	-720 940
31.12.2021	25 564	2 556	86 445 317	86 473 437

Osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 25 564 €.

Äriühendust gruppisest ettevõtete vahel on kajastatud korrigeeritud ostumeetodil korrigeerides bilansirida "Eelmiste perioodide kasum".

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Estonia Capital OÜ 2021. aasta konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Estonia Capital OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Estonia Capital OÜ kasutab rahavoogude aruande koostamisel kaudset meetodit äritegevuse kajastamisel ja otsemeetodit investeerimis- ja finantseerimistevõime kajastamisel.

Majandusaasta aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahalähendid aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääk.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Estonia Capital OÜ konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisas 25 - 28, on investeringuid tütar - ja sidusettevõtjatesse kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Konsolideerimisgrupi aruandes on rida-realt konsolideeritud olulise tähtsusega tütar-ettevõtted.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi tasumata summasid eraldi, arvestades teada olevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Pikaajalisteks loetakse lepingujärgseid pikema kui aastase maksetähtajaga nõudeid.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest. Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit ja hinnatakse bilansis kas soetus- või netorealiseerimismaksumus.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa ja hooned, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või väärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses, kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringutena. Kinnisvarainvesteering on bilansis hinnatud nende õiglase väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude ja turuväärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringutelt arvestatud kasumeid/kahjumeid kajastatakse muudes ärituludes/kuludes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille maksumus jääb alla 1 000 euro, kajastatakse 100%-liselt kuludes. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

Transpordivahendid	5 - 10 aastat
Arvutid ja arvutisüsteemid	4 aastat
Muud masinad ja seadmed	4 - 10 aastat
Muu materiaalne põhivara	2,5 - 4 aastat

Maad ei amortiseerita.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele, laenud ning muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustiste soetusmaksumus on võrdne nende nominal väärtusega. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressitulu.

Tulud

Tulud kajastatakse kasumiaruandes tekkepõhiselt. Kasumeid/kahjumeid põhivara müügist kajastatakse netosummana. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Juhul kui intressitulu laekumine on ebakindel, kajastatakse seda kassapõhiselt, muul juhul tekkepõhiselt.

Kulud

Kulud kajastatakse kasumiaruandes tekkepõhiselt. Kasumeid/kahjumeid põhivara müügist kajastatakse netosummana. Intressikulu kajastatakse kassapõhiselt.

Seotud osapooled

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruandes kajastatakse seotud osapooltena tütar- ja siduettevõtjaid ning juhtkonnaga seotud ettevõtteid. Kajastatud on need osapoolte vahelised tehingud, mida konsolideerimise käigus ei elimineerita.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruande kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Sularaha kassas	588	702
Arvelduskontod	2 445 838	2 401 547
Kokku raha	2 446 426	2 402 249

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	547 793	547 793		
Ostjatelt laekumata arved	547 793	547 793		
Nõuded seotud osapoolte vastu	6 683 917	2 138 114	4 545 803	24
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	140 685	140 685		4
Muud nõuded	102 516	102 516		
Viitlaekumised	102 516	102 516		
Ettemaksed	10 895	10 895		
Tulevaste perioodide kulud	5 842	5 842		
Muud makstud ettemaksed	5 053	5 053		
Tolli -ja aktsiisinõuded	18 800	18 800		
Makstud tagatisrahad	4 968	4 964	4	
MTA tagatiskonto	100 128	0	100 128	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 609 702	2 963 767	4 645 935	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	293 371	293 371		
Ostjatelt laekumata arved	293 371	293 371		
Nõuded seotud osapoolte vastu	9 360 823	4 147 649	5 213 174	24
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 109	10 109		4
Laenunõuded	6 317 062	2 635 099	3 681 963	
Muud nõuded	553 592	297 417	256 175	
Intressinõuded	553 466	297 291	256 175	
Viitlaekumised	126	126		
Ettemaksed	4 714	4 714		
Tulevaste perioodide kulud	4 714	4 714		
Tolli- ja aktsiisinõuded	10 479	10 479		
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 550 150	7 398 838	9 151 312	

Suurim nõue koos intressidega on sidusettevõtjale antud laenunõue La Laguna De Sierra Blanca S.L. 2,04 mln € (2020.a. 2,0 mln €), laenunõue RRK OÜ-le koos intressidega 1,99 mln € (2020.a.5,3 mln €), laenunõue Kummar OÜ-le koos intressidega 1,3 mln € ning laenunõue Roheenergia 2 OÜ-le koos intressidega 1,2 mln € (2020.a.0,3 mln €). Kõikide laenunõuete alusvaluuta on EUR.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		58 363		
Käibemaks	140 685	4 876		5 289
Üksikisiku tulumaks		16 650		11 450
Erisoodustuse tulumaks		482		760
Sotsiaalmaks		30 336		10 705
Kohustuslik kogumispension		1 286		454
Töötuskindlustusmaksed		1 105		552
Aktsiisimaks		97 717		70 143
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		391		230
Ettemaksukonto jääk			10 109	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	140 685	211 206	10 109	99 583

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tooraine ja materjal	28 738	0
Ehitusmaterjal laos	8 220	0
Tooraine ja materjal	20 518	0
Valmistoodang	88 683	0
Ettemaksed varude eest	947	0
Ettemaks varude eest	530	0
Ettemaks müügiks soetatava sõiduauto eest	417	0
Kokku varud	118 368	0

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10706155	VNM Raudtee OÜ	Eesti	Raudtee haldamine	50	50
B92522655	La Laguna De Sierra Blanca S.L.	Hispaania	Kinnisvara haldamine	34	34
12882318	Kummar OÜ	Eesti	Kummi töötlemine	50	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2021
VNM Raudtee OÜ	1 037	0	0	0	-19	0	1 018
La Laguna De Sierra Blanca S.L.	1 354	0	0	0	0	0	1 354
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 391	0	0	0	-19	0	2 372

Kummar OÜ osad müüdi Riigiressursside Keskus OÜ tütarettevõtjale Mentenon OÜ 27.12.2021, kes omab aruandekuupäeva seisuga Kummar OÜ-st 75%. Kuna Kummar OÜ omakapital on negatiivne, siis on osad allahinnatud nullini.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	87 993 733
Ostud ja parendused	3 727 472
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-17 373
Müügid	-885 949
31.12.2020	90 817 883
Ostud ja parendused	3 214 128
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 381 319
Lisandumised äriühenduste kaudu	6 881 308
31.12.2021	98 532 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 155 756	5 043 947
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	754 007	839 505

Kinnisvarainvesteeringute väärtuste leidmisel on arvestatud hindamise ajal avaldatud majandusprognosidega ning lao- ja tootmiskinnisvara sektori suhtelise stabiilsusega. Kinnisvarainvesteeringute hindamisel on kasutatud võrdlus ja valdavalt diskonteeritud rahavoogude meetodit. Tootlusena on kasutatud määrasid 8-12% sõltuvalt vara tüübist, asukohast ja selle seisukorrast. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud grupi väliseid sõltumatuid atesteeritud hindajaid tasemega 7.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ümberhindluse kahjum kokku on 2,4 mln €, sellest üleshindlus 5,8 mln € ja allahindlus 8,2 mln €.

Aruandekuupäeva seisuga on lõpetamata ehituse maksumus 2,07 mln € (2020.a. 255,2 tuh €), sellest Paldiski logistikapargis 1,4 mln € (2020.a.0 €), Silikaltsiidi tööstus-pargis 199,5 tuh € (2020.a. 106,7 tuh €) Maardu logistikapargis 130,2 tuh € (2020.a. 116,4 tuh €), Merepiiga kinnistuga seoses 32,1 tuh € (2020.a. 32,1 tuh €), Liival 6,4 tuh € (2020.a. 0 €), Telliskivi logistikapargis 248,1 tuh €.

Ostud ja parendused sisaldab ka eelneval aruandeaastal müüdud, kuid käesoleval aruandeaastal tagasi ostetud kinnistute maksumust 886,0 tuh €, mis olid mõeldud päikeseparkide rajamiseks, kuid projekt ei realiseerunud.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

									Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2019									
Soetusmaksumus	107 973	1 100	425 707	534 780	59 286	0			594 066
Akumuleeritud kulum	-12 163	-1 100	-90 534	-103 797	-26 369	0			-130 166
Jääkmaksumus	95 810	0	335 173	430 983	32 917	0			463 900
Ostud ja parendused	0	0	630	630	0	2 168 361		2 168 361	2 168 991
Amortisatsioonikulu	-7 492	0	-18 651	-26 143	-5 384	0			-31 527
31.12.2020									
Soetusmaksumus	107 973	1 100	426 337	535 410	59 286	2 168 361		2 168 361	2 763 057
Akumuleeritud kulum	-19 655	-1 100	-109 185	-129 940	-31 753	0			-161 693
Jääkmaksumus	88 318	0	317 152	405 470	27 533	2 168 361		2 168 361	2 601 364
Ostud ja parendused	0	0	988 869	988 869	7 188	216 762	21 136	237 898	1 233 955
Amortisatsioonikulu	-7 492	0	-55 515	-63 007	-5 396				-68 403
Ümberliigitamised						-219 246		-219 246	-219 246
31.12.2021									
Soetusmaksumus	106 276	1 100	1 415 206	1 522 582	66 474	2 165 877	21 136	2 187 013	3 776 069
Akumuleeritud kulum	-25 450	-1 100	-164 700	-191 250	-37 149	0	0	0	-228 399
Jääkmaksumus	80 826	0	1 250 506	1 331 332	29 325	2 165 877	21 136	2 187 013	3 547 670

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2021	2020
Masinad ja seadmed	1 308	0
Transpordivahendid	1 308	
Kokku	1 308	0

Lõpetamata projektina on kajastatud päikesejaamade seadmed ja sellega seotud paigaldus.

Lõpetatud ja arvele on võetud Paldiski ja Maardu logistikaparkide ning Siikaltsiidi tööstuspargi päikesejaamad kokku 219,2 tuh.€. Tütarettevõtja Kummivarasse on soetatud kummitehase seadmed kokku 434,5 tuh.€.

Müüd on kasutatud järelhaagis ja sõiduauto.

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
SIA Citadele Leasing Eesti Filiaal	31 585	31 585	2,5	EUR	31.12.2022	10
Kapitalirendikohustised kokku	31 585	31 585				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Masinad ja seadmed	57 724	0
Kokku	57 724	0

Liisinglepinguga on soetatud seadmed, mis kuuluvad 2021.aasta detsembris soetatud tütaretevõtjale Mentenon OÜ. Aruande koostamise perioodil on liisingmakse täielikult tasutud.

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised võlakirjad								
AS LHV Pank	4 034 174	451 711	3 582 463		1,15	EUR	11.02.2025	
AS LHV Pank	6 573 037	769 261	5 803 776		1,1	EUR	11.02.2025	
OP Corporate Bank plc Eesti Filiaal	2 740 834	238 332	2 502 502		1,85	EUR	07.12.2025	
OP Corporate Bank plc Eesti Filiaal	7 229 626	567 821	6 661 805		1,55	EUR	07.08.2025	
OP Corporate Bank plc Eesti Filiaal	1 500 000	99 996	1 400 004		1,85	EUR	29.08.2025	
Pikaajalised võlakirjad kokku	22 077 671	2 127 121	19 950 550					
Kapitalirendikohustised kokku	31 585	31 585						9
Laenukohustised kokku	22 109 256	2 158 706	19 950 550					
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
AS LHV pank	4 480 651	446 477	4 034 174		1,15	EUR	11.02.2025	
AS LHV Pank	7 332 960	760 335	6 572 625		1,10	EUR	11.02.2025	
OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	7 788 594	558 968	7 229 626		1,55	EUR	07.08.2025	
OP Corporate Bank plc Eesti filiaal	1 900 000	79 167	1 820 833		1,85	EUR	07.12.2025	
Pikaajalised laenud kokku	21 502 205	1 844 947	19 657 258					
Laenukohustised kokku	21 502 205	1 844 947	19 657 258					

Laenude tagatiseks on seatud hüpoteegid 27,4 mln € AS LHV Pank kasuks ja AS OP Corporate Bank plc Eesti filiaali kasuks 21,44 mln €. EV kasuks 351,5 tuh.€. Hüpoteegid on seatud varadele Silikaltsiidi 7,9, Liivalao 8a, 11, 14,18 Tallinnas, Vana-Narva mnt 20 ning Rööpa 1b ja Rööpa IV Maardus ning 6a - 6f, 6h, 6k ja Lõuna harutee T2 Paldiskis. Rüütli tn 9 Paides, Elektrijsaama tee 97 Narvas. Vallavarale on seatud kommertsant 2,0 mln €.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	559 494	559 494		
Võlad töövõtjatele	55 957	55 957		
Võlad seotud osapooltele	94 488	94 488		24
Maksuvõlad	211 206	211 206		4
Muud võlad	39 202	39 202		
Muud viitvõlad	39 202	39 202		
Impordimaks MTA-le	138 751	138 751		
Tagatisrahad ja ostjate ettemaksed	2 574 747	9 888	2 564 859	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 673 845	1 108 986	2 564 859	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	861 493	861 493		
Võlad töövõtjatele	40 278	40 278		
Võlad seotud osapooltele	1 387 760		1 387 760	24
Maksuvõlad	99 583	99 583		4
Muud võlad	95 288	95 288		
Muud viitvõlad	95 288	95 288		
Tagatisrahad ja ostjate ettemaksed	1 152 249	28 296	1 123 953	
Impordimaksukohustus	56 121	56 121		
Kokku võlad ja ettemaksed	3 692 772	1 181 059	2 511 713	

Klientide makstud pikaajalised tagatisrahad moodustavad 409,5 tuh €. Kinnistu eelmüügilepingu ettemaks on 2 155 mln €. Ettemaksu katteks on seatud hüpoteek 2 586 mln €.

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	69 156 254	69 720 752
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	17 289 063	17 430 188
Garantiikiri	0	100 000
Kokku tingimuslikud kohustised	86 445 317	87 250 940

OP Corporate Bank plc Eesti filiaali poolt on väljastatud garantiikiri kehtivusega 31.07.2023. Garantii on Maksu - ja Tolliametile tütarettevõtja Estonia Logistics OÜ tollilao tegevuse tagamiseks. Tervise 5 kinnistule on seatud hüpoteek 2,586 mln €.

Lisa 13 Sihtfinantseerimine

(eurodes)

	31.12.2019		Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud kasumiaruandes	Kajastatud varade soetusmaksumuses	31.12.2020	
	Nõuded	Kohustised					Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks								
palgatoetus	0	0	2 230	0	2 230	0	0	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	0	0	2 230	0	2 230	0	0	0
Kokku sihtfinantseerimine	0	0	2 230	0	2 230	0	0	0
	31.12.2020		Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud kasumiaruandes	Kajastatud varade soetusmaksumuses	31.12.2021	
	Nõuded	Kohustised					Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks								
Riigitugiteenuste Keskus	0	0	1 932	0	0	2 760	0	0
Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks	0	0	1 932	0	0	2 760	0	0
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks								
Riigi Tugiteenuste Keskus	0	0	82 294	0	263 547	0	91 592	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	0	0	82 294	0	263 547	0	91 592	0
Kokku sihtfinantseerimine	0	0	84 226	0	263 547	2 760	91 592	0

Toetuse taotlus on esitatud projekti „Liginullenergiahoonete ehituseks sobiva mull-betoon komposiitmaterjali arendus projekt“ rahastamiseks meetme „TA&I süsteemi kohaliku sotsiaalmajandusliku mõju suurendamine ja nutikas spetsialiseerumine kasvualade arendamiseks“ tegevuse „Teadus- ja arendustegevuse programm nutika spetsialiseerumise kasvualdkondades“ raames. Projekti periood on jaanuar 2021 - jaanuar 2023. Toetuse maksimaalne määr on 70% projekti abikõlblikest kuludest. Seoses puhkenud sõjaga Venemaa ja Ukraina vahel on pikendatud projekti perioodi poole aasta võrra, 13.juunini 2023. "Kajastatud kasumiaruandes" kulu jaguneb töötasukulud 1 320 €, toetuskõlblikud kulud 175 818 € ja muud projektiga seotud kulud 86 409 € (vt. Lisa 19).

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 580 367	6 924 025
Rootsi	2 340	800
Läti	29 633	0
Leedu	4 663	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 617 003	6 924 825
Kokku müügitulu	7 617 003	6 924 825
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüri ja kommunaalteenuste müük	6 751 455	6 266 807
Laondus	653 686	568 416
Tolliagentide tegevus	84 070	55 985
Jäätmete ladustamine	15 046	14 675
Kaup	522	15 704
Rehvide müük	111 679	0
Muud teenused	545	3 238
Kokku müügitulu	7 617 003	6 924 825

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	21
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	1 308	0
Tulu sihtfinantseerimisest	175 818	2 230
Trahvid, viivised ja hüvitised	56 133	85 395
Taastuenergia toetus	28 464	0
Muud	1 755	43
Kokku muud äritulud	263 478	87 689

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2021	2020
Tooraine ja materjal	121 425	0
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	38 996	14 927
Müügi eesmärgil ostetud teenused	968 712	755 003
Energia	8 739	0
Elektrienergia	8 739	0
Alltöövõtutööd	510	0
Transpordikulud	12 141	0
Üür ja rent	42 255	0
Väheväärtuslik põhivara	3 005	0
Masinate varuosad, hooldus, remont	3 373	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 199 156	769 930

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	39 084	33 067
Energia	15 413	8 156
Elektrienergia	121	35
Soojusenergia	2 329	0
Kütus	12 963	8 121
Mitmesugused bürookulud	80 320	60 501
Lähetuskulud	0	78
Koolituskulud	24 546	3 464
Riiklikud ja kohalikud maksud	114 551	108 514
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	12 179	1 110
Reklaam - ja vahendustasud	6 160	2 928
Teenused töövõtulepingu alusel	626 468	470 259
Remondi-, hooldus- ja valvekulud	1 475 016	1 142 792
DP seotud kulud	3 775	0
Muud	2 612	31 483
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 400 124	1 862 352

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	511 096	361 038
Sotsiaalmaksud	171 755	121 739
Haigustasu	208	421
Kokku tööjõukulud	683 059	483 198
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	30	21
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	16	7
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	11	11
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 381 319	17 373	7
Trahvid, viivised ja hüvitised	21 890	15 749	
Liikmemaksud	5 019	4 960	
Arendusega seotud kulud	262 227	0	13
Muud	3 955	13	
Kokku muud ärikulud	2 674 410	38 095	

Lisa 20 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu laenudelt	314 717	296 140
Muud intressitulud	245	285
Kokku intressitulud	314 962	296 425

Lisa 21 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-285 092	-268 526
Intressikulu kapitalirendilt	-74	0
Kokku intressikulud	-285 166	-268 526

Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Laenulepingu muudatused	-3 150	-5 720
Pangagarantii tasud	-1 524	-1 958
Muud	-402	-30 201
Kohustistasu pangale	-7 095	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-12 171	-37 879

Lisa 23 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	800 000	200 000
Eesti	800 000	200 000
Kokku	800 000	200 000

Lisa 24 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Sihtasutus TS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 138 114	4 147 649	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 138 114	4 147 649	3
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	94 488	0	11
Kokku võlad ja ettemaksed	94 488	0	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	2 040 751	1 955 563	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 505 052	3 257 611	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 545 803	5 213 174	3
Võlad ja ettemaksed			

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	0	1 387 760	11
Kokku võlad ja ettemaksed	0	1 387 760	

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtted	1 872 314	30 704	0	1 952 611	49 592	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	1 796 937	1 049 610	810 264	3 260 563	67 594	
Kokku antud laenud	3 669 251	1 080 314	810 264	5 213 174	117 186	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtted	1 952 611	37 528	0	2 040 751	50 612	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	3 260 563	1 333 584	351 000	4 490 638	117 910	
Kokku antud laenud	5 213 174	1 371 112	351 000	6 531 389	168 522	

MÜÜDUD	2021		2020	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	321 995	175	211	885 970
Kokku müüdnud	321 995	175	211	885 970

OSTETUD	2021		2020	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	128 360	886 394		2 244 386
Kokku ostetud	128 360	886 394		2 244 386

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	157 734	65 171

Kontsernis on makstud juhatuse liikmetele juhatuse liikme tasu ja töötasu 157 734 EUR (2020.a. 65 171 EUR).

Seotud isikutele on arvestatud intresse 170 811 EUR (2020.a. 117 186 EUR).

Kõrgema juhtkonnaga seotud ettevõtetele antud laenude saldo 5,26 mln € (2020.a. 7,31 mln.€) on kajastatud koos intressidega, millest laen koos intressiga sidusettevõtjale on 2,04 mln € laen RRK OÜ-le 1,99 mln €.

Tegemist on valdavalt kinnisvara arenduseks antud laenudega.

Lisa 25 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	98 996	12
Nõuded ja ettemaksed	117 492	113 377
Kokku käibevarad	216 488	113 389
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	83 487 988	83 819 514
Nõuded ja ettemaksed	3 490 862	3 405 549
Kinnisvarainvesteeringud	8 350 000	2 200 000
Kokku põhivarad	95 328 850	89 425 063
Kokku varad	95 545 338	89 538 452
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	1 098	31 630
Kokku lühiajalised kohustised	1 098	31 630
Pikaajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	7 694 902	2 327 762
Kokku pikaajalised kohustised	7 694 902	2 327 762
Kokku kohustised	7 696 000	2 359 392
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	25 564	25 564
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 350 940	83 333 527
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 470 278	3 817 413
Kokku omakapital	87 849 338	87 179 060
Kokku kohustised ja omakapital	95 545 338	89 538 452

Lisa 26 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Muud äritulud	3 985 281	10 484
Mitmesugused tegevuskulud	-27 677	-9 067
Tööjõukulud	-9 321	-1 331
Muud ärikulud	0	-57 339
Kokku ärikasum (-kahjum)	3 948 283	-57 253
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-2 531 526	3 853 891
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	650	0
Intressitulud	52 935	50 889
Intressikulud	-64	-114
Muud finantstulud ja -kulud	0	-30 000
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 470 278	3 817 413
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 470 278	3 817 413

Lisa 27 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	3 948 283	-57 253
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-3 985 281	57 339
Kokku korrigeerimised	-3 985 281	57 339
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 123	52 802
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	64	2 318 759
Makstud intressid	-178	-4 923
Kokku rahavood äritegevusest	-35 989	2 366 724
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 164 719	-2 257 339
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-3 000 000	0
Laekunud sidusettevõtjate müügist	650	0
Antud laenud	-37 653	-150 128
Antud laenude tagasimaksed	0	10 264
Laekunud intressid	35	5
Laekunud dividendid	800 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 401 687	-2 397 198
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	5 372 477	53 203
Saadud laenude tagasimaksed	-35 817	-22 721
Makstud dividendid	-800 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 536 660	30 482
Kokku rahavood	98 984	8
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12	4
Raha ja raha ekvivalentide muutus	98 984	8
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	98 996	12

Lisa 28 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	25 564	2 556	83 333 527	83 361 647
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 817 413	3 817 413
31.12.2020	25 564	2 556	87 150 940	87 179 060
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-83 818 160
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				83 818 160
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020				87 179 060
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 470 278	1 470 278
Väljakuulutatud dividendid			-800 000	-800 000
31.12.2021	25 564	2 556	87 821 218	87 849 338
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-83 486 634
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				82 110 733
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021				86 473 437

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.02.2023

ESTONIA CAPITAL OÜ (registrikood: 10571198) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT KARU	Juhatuse liige	17.02.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ESTONIA CAPITAL OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud ESTONIA CAPITAL OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2021 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatus standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetele.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetele.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Luming

Vandeauditori number 477

Auditi büroo PL OÜ

Auditeeritavate tegevusloa number 92

Liiva tn 18-6, Tallinn, Harju maakond, 11615

18.02.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

ESTONIA CAPITAL OÜ (registrikood: 10571198) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT LUMING	Vandeaudiitor	18.02.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	85 630 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	815 317
Kokku	86 445 317
Jaotamine	
Dividendideks	850 000
Kokku	850 000

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sihtasutus TS	90015169	Eesti	17128 EUR (Lihtomand)
Sära Saarepera	61609120080	Eesti	2109 EUR (Lihtomand)
Säde-Ly Saarepera	61402200136	Eesti	2109 EUR (Lihtomand)
Robin-Alexander Saagim-Ratia	39903281519		2109 EUR (Lihtomand)
Eliko Haak	48605215226		2109 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6663111
Faks	+372 6663110
E-posti aadress	rrk@rrk.ee