

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ City Capital

registrikood: 10616191

tänav a nimi, maja number: Karjavalja tn 10

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 12918

telefon: +372 6161363, +372 5037471

faks: +372 6161364

e-posti aadress: info@citycapital.ee

veebilehe aadress: www.citycapital.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	11
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 10 Laenukohustised	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	16
Lisa 16 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Sissejuhatus:

OÜ City Capital asutati 1999. aastal. Majandustegevust alustati ruumide rentimisega. Täna on põhitegevusaladeks kinnisvara ost, müük, arendamine ja üürimine, investeerimistegevus sidus- ja tütarettevõtetesse.

Tegevus:

OÜ City Capital majandustegevus 2022. aastal jätkus stabiilselt - jätkati olemasolevate kinnisvara objektide välja üürimist ning haldamist, investeringuid sidus- ja tütarettevõtetesse.

Aasta lõpuks oli 100% osalus: Elstera AS, GoForest OÜ, Trend Capital OÜ, Papli arendus OÜ.

Osalused tütar- ja sidusettevõtetes: T53 OÜ (50%), Trummi 25a OÜ (50%), P69 OÜ (50%), Vahepere Kodu OÜ (50%), Tatari16 OÜ (50%), SLG Energy OÜ (28%), Goodson&Red OÜ (25%), J3 OÜ (50%), Vanamõisa Kodu OÜ (40%) ja Tabasalu Kinnisvara OÜ (50%).

Personal:

Töötajate arv aruandeperioodil oli 3. Aasta tööjõukulud olid 29 211 eurot.

Juhatuse liikmetele tasu, soodustusi, hüvitisi ametist lahkumisel ettenähtud ei ole.

Eesmärgid järgneva majandusaastaks:

Järgmisel majandusaastal on OÜ City Capital põhieesmärgiks tegevuse jätkamine nii olemasolevatel põhitegevusaladel kui ka investeringute haldamine sidus- ja tütarettevõtetes.

Olulisemad finantsnäitajad:		2022	2021
ROA (%)	Puhaskasum / Varad kokku x 100	5,78%	7,56%
ROE (%)	Puhaskasum / Omakapital kokku x 100	6,58%	7,86%
Võlakordaja	Kohustised kokku / Varad kokku	0,12	0,04

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	45 948	90 205	
Finantsinvesteeringud	0	191 657	2
Nõuded ja ettemaksed	546 628	318 990	3
Kokku käibevarad	592 576	600 852	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	159 510	134 760	5
Nõuded ja ettemaksed	1 888 418	1 546 392	3
Kinnisvarainvesteeringud	945 528	948 506	8
Materiaalsed põhivarad	765	144 720	9
Kokku põhivarad	2 994 221	2 774 378	
Kokku varad	3 586 797	3 375 230	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	23 569	10
Võlad ja ettemaksed	108 009	12 672	11
Kokku lühiajalised kohustised	108 009	36 241	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	329 179	91 052	10
Kokku pikaajalised kohustised	329 179	91 052	
Kokku kohustised	437 188	127 293	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 656	2 656	
Ülekurss	24 902	24 902	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 915 129	2 964 505	12
Aruandeaasta kasum (kahjum)	206 283	255 235	12
Kokku omakapital	3 149 609	3 247 937	
Kokku kohustised ja omakapital	3 586 797	3 375 230	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	92 775	80 372	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-45 894	-35 016	
Brutokasum (-kahjum)	46 881	45 356	
Üldhalduskulud	-107 109	-112 958	
Muud äritulud	28 589	0	
Muud ärikulud	-2 955	-2 584	
Äriksus (kahjum)	-34 594	-70 186	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	171 258	226 611	15
Intressitulud	77 577	103 876	
Intressikulud	-8 121	-1 826	
Muud finantstulud ja -kulud	1 093	-148	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	207 213	258 327	
Tulumaks	-930	-3 092	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	206 283	255 235	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ City Capital 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Eesti finantsaruande standardi järgi on OÜ City Capital väikeettevõtja ja selle kohaselt on koostatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Raha

Raha ja selle lähendina kajastatakse aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingud on konverteeritud eurodesse Euroopa Keskpanga päevakursi alusel.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitali instrumentidesse kajastatakse bilansis õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Lühiajaliste finantsinvesteeringute õiglane väärtus bilansis on kajastatud vastavalt börsi noteeritud turuhinnaga.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse bilansis intressitulu teenivat väljaantud laenu ja finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitali instrumentidesse. Aktsiaid ja muid omakapitali instrumente kajastatakse soetusmaksumuses.

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal ei ole kontrolli.

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll.

Investeeringuid tütar- ja sidusettevõtjatesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Investeering tütar- ja 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.

City Capital OÜ ei ole koostanud konsolideeritud aastaaruannet, kuna tegemist on väikese konsolideerimisgrupiga, kellel ei ole kohustust konsolideeritud aruannet koostada.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering

võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 3-12,5% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3 200 eurot. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on 2009. aastast materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 2-5%
- Tootmiseseadmed 8-10%
- Muud masinad ja seadmed 10-20%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest.

Laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3200

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte rendileandjana

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Ettevõtte rentnikuna

Rentnik kajastab rendi jõustumisel kapitalirendi oma bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või

rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile nii, et intressimäär oleks igal ajahetkel rendiperioodi jooksul kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Finantskulud kajastatakse üldjuhul tekkepõhiselt kasumiaruandes.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused).

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Ettevõtte põhikirjale (ja Äriseadustiku nõudele) on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. 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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline või reaalselt toimunud ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. 2018.aastal jaotamata kasumist väljamakstud dividendid maksustati maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Alates 01.01.2019 maksustatakse regulaarseid väljamakstavaid dividende madalama maksumääraga 14/86 netodividendina väljamakstud summalt. Füüsilistele isikutele makstavalt madalama maksumääraga maksustatud dividendidelt peetakse kinni tulumaksu 7%.

Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, millised on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta ja 2019 aasta teine arvesse võetav aasta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

OÜ City Capitali aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. Omanikke;
- b. Tütarettevõtjaid;
- c. Sidusettevõtjaid;
- d. Tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- e. Eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad		
31.12.2020	124 241	124 241	
Soetamine	47 063	47 063	
Müük müügihinnas või lunastamine	-15 433	-15 433	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	35 786	35 786	15
31.12.2021	191 657	191 657	
Müük müügihinnas või lunastamine	-154 823	-154 823	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-36 834	-36 834	15
31.12.2022	0	0	

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	3 126	3 126	0	
Ostjatelt laekumata arved	3 126	3 126	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	203	203	0	4
Laenunõuded	2 415 396	532 873	1 882 523	16
Muud nõuded	3 578	3 578	0	16
Intressinõuded	3 578	3 578	0	
Ettemaksed	12 743	6 848	5 895	
Tulevaste perioodide kulud	12 743	6 848	5 895	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 435 046	546 628	1 888 418	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	3 459	3 459	0	
Ostjatelt laekumata arved	3 459	3 459	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	786	786	0	4
Laenunõuded	1 820 478	308 295	1 512 183	
Muud nõuded	24 441	0	24 441	
Intressinõuded	24 441	0	24 441	
Ettemaksed	16 218	6 450	9 768	
Tulevaste perioodide kulud	16 214	6 446	9 768	
Muud makstud ettemaksed	4	4	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 865 382	318 990	1 546 392	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	203	0	786	0
Üksikisiku tulumaks	0	638	0	1 011
Sotsiaalmaks	0	1 077	0	1 156
Kohustuslik kogumispension	0	39	0	23
Töötuskindlustusmaksed	0	57	0	66
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 281	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	203	3 092	786	2 256

Maksude info on nähtav ka lisas 3 ja 11.

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	58 510	35 010	6
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	101 000	99 750	7
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	159 510	134 760	

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10367747	Elstera AS	Eesti	Kaubavedu maanteel	100	100
12711969	GoForest OÜ	Eesti	Muu põllumajandustoodangu müük	100	100
14751661	Trend Capital OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100
14754116	Papli Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	100	100
14911171	T53 OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	50	50
14971836	J3 OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	50	50

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Muud muutused	31.12.2022
Elstera AS	25 002	0	25 002
GoForest OÜ	2 508	0	2 508
Trend Capital OÜ	2 500	3 500	6 000
Papli Arendus OÜ	2 500	20 000	22 500
T53 OÜ	1 250	0	1 250
J3 OÜ	1 250	0	1 250
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	35 010	23 500	58 510

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
14353392	P69 OÜ	Eesti		50	50
14365283	Trummi 25a OÜ	Eesti		50	50
11023487	OÜ SLG Energy	Eesti		28	28
11269975	Goodson & Red OÜ	Eesti		25	25
14789698	Vahepere Kodu OÜ	Eesti		50	50
14847869	OÜ Tatar16	Eesti		50	50
16135305	Vanamõisa Kodu OÜ	Eesti		40	40
16560592	Tabasalu Kinnisvara OÜ	Eesti		0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	31.12.2022
P69 OÜ	2 500	0	2 500
Trummi 25a OÜ	2 500	0	2 500
OÜ SLG Energy	2 500	0	2 500
Goodson & Red OÜ	25 000	0	25 000
Vahepere Kodu OÜ	1 250	0	1 250
OÜ Tatar16	65 000	0	65 000
Vanamõisa Kodu OÜ	1 000	0	1 000
Tabasalu Kinnisvara OÜ	0	1 250	1 250
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	99 750	1 250	101 000

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Tabasalu Kinnisvara OÜ	50	25.08.2022	1 250

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020				
Soetusmaksumus	567 148	401 429	0	968 577
Akumuleeritud kulum	0	-84 752	0	-84 752
Jääkmaksumus	567 148	316 677	0	883 825
Ostud ja parendused	68 000	0	4 710	72 710
Amortisatsioonikulu	0	-8 029	0	-8 029
31.12.2021				
Soetusmaksumus	635 148	401 429	4 710	1 041 287
Akumuleeritud kulum	0	-92 781	0	-92 781
Jääkmaksumus	635 148	308 648	4 710	948 506
Ostud ja parendused	0	0	5 050	5 050
Amortisatsioonikulu	0	-8 028	0	-8 028
31.12.2022				
Soetusmaksumus	635 148	401 429	9 760	1 046 337
Akumuleeritud kulum	0	-100 809	0	-100 809
Jääkmaksumus	635 148	300 620	9 760	945 528

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	83 405	72 595
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-18 059	-16 731

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	3 529	3 529
Akumuleeritud kulum	-1 353	-1 353
Jääkmaksumus	2 176	2 176
Ostud ja parendused	152 800	152 800
Amortisatsioonikulu	-10 256	-10 256
31.12.2021		
Soetusmaksumus	156 329	156 329
Akumuleeritud kulum	-11 609	-11 609
Jääkmaksumus	144 720	144 720
Amortisatsioonikulu	-19 806	-19 806
Müügid (jääkmaksumuses)	-124 149	-124 149
31.12.2022		
Soetusmaksumus	3 529	3 529
Akumuleeritud kulum	-2 764	-2 764
Jääkmaksumus	765	765

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2022	2021
Masinad ja seadmed	93 039	0
Transpordivahendid	93 039	0
Kokku	93 039	0

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen ettevõttelt nr 1	181 746	0	181 746	0	3%	EUR	01.09.2027	16
Laen ettevõttelt nr 2	147 433	0	147 433	0	5%	EUR	01.09.2027	16
Pikaajalised laenud kokku	329 179	0	329 179	0				
Laenukohustised kokku	329 179	0	329 179	0				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
SEB Liising AS	114 621	23 569	91 052	0	6 kuu EURIBOR + 2,2%	EUR	15.08.2026	
Pikaajalised laenud kokku	114 621	23 569	91 052	0				
Laenukohustised kokku	114 621	23 569	91 052	0				

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 607	3 607	
Võlad töövõtjatele	1 434	1 434	16
Maksuvõlad	3 092	3 092	4
Muud võlad	95 000	95 000	
Dividendivõlad	95 000	95 000	16
Saadud ettemaksed	4 876	4 876	
Muud saadud ettemaksed	4 876	4 876	
Kokku võlad ja ettemaksed	108 009	108 009	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 972	3 972	
Võlad töövõtjatele	1 368	1 368	16
Maksuvõlad	2 256	2 256	4
Saadud ettemaksed	5 076	5 076	
Muud saadud ettemaksed	5 076	5 076	
Kokku võlad ja ettemaksed	12 672	12 672	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 497 130	2 575 792
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	624 282	643 948
Kokku tingimuslikud kohustised	3 121 412	3 219 740

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	92 775	80 372	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	92 775	80 372	
Kokku müügitulu	92 775	80 372	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üür kinnisvara investeringutelt	83 405	72 595	8
Tulud ostetud kaupade müügist	9 237	7 777	
Tulud muude teenuste müügist	133	0	
Kokku müügitulu	92 775	80 372	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Palgakulu	21 832	21 024	16
Sotsiaalmaksud	7 204	6 938	
Töötuskindlustusmaksekulu	175	168	
Kokku tööjõukulud	29 211	28 130	
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3	

Lisa 15 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-36 834	35 786	2
Dividenditulu	208 092	190 825	
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	171 258	226 611	

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	536 450	299 687	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	536 450	299 687	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	96 434	1 368	16
Kokku võlad ja ettemaksed	96 434	1 368	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	0	724 818	3
Sidusettevõtjad	1 882 523	811 806	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 882 523	1 536 624	
Laenukohustised			
Tütarettevõtjad	329 179	0	10
Kokku laenukohustised	329 179	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	447 934	250 000	0	724 818	26 884	
Sidusettevõtjad	1 180 065	70 000	184 000	1 084 612	18 547	
Kokku antud laenud	1 627 999	320 000	184 000	1 809 430	45 431	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	724 818	0	724 818	0	12 110	
Sidusettevõtjad	1 084 612	1 634 000	340 687	2 418 974	67 040	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	60 000	60 000	0	529	
Kokku antud laenud	1 809 430	1 694 000	1 125 505	2 418 974	79 679	

--

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	0	325 000	0	329 179	4 179	10
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	60 000	60 000	0	378	
Kokku laenukohustised	0	385 000	60 000	329 179	4 557	

MÜÜDUD	2022		2021
	Teenused	Põhivara	Teenused
Tütarettevõtjad	24 120	57 000	18 988
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	7 160
Kokku müüdnud	24 120	57 000	26 148

OSTETUD	2022		2021
	Teenused	Põhivara	Teenused
Tütarettevõtjad	0		5 967
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	315		0
Kokku ostetud	315		5 967

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	21 832	21 024

Antud laenud seotud osapooltele on antud intressidega 3 - 12%.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.03.2023

OÜ City Capital (registrikood: 10616191) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALLE ELSTER	Juhatuse liige	30.03.2023
IVO ELSTER	Juhatuse liige	30.03.2023
HEITI ELSTER	Juhatuse liige	03.04.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ City Capital osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ City Capital raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 18.

Juhtkonna vastustus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ City Capital finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Katrin Mugra

Vandeaudiitori number 482

Audiitorbüroo Katrin Mugra OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 266

Ringtee 17, Rannamõisa küla, Harku vald, Harju maakond, 76906

03.04.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ City Capital (registrikood: 10616191) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIN MUGRA	Vandeaudiitor	03.04.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 915 129
Aruandeaasta kasum (kahjum)	206 283
Kokku	3 121 412
Jaotamine	
Dividendideks	300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 821 412
Kokku	3 121 412

Jaotada 2022. aasta puhaskasumist ja eelmiste perioodide jaotamata kasumist dividendideks 300 000 eurot, millele lisandub tulumaks.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 915 129
Aruandeaasta kasum (kahjum)	206 283
Kokku	3 121 412
Jaotamine	
Dividendideks	300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 821 412
Kokku	3 121 412

Osanike üldkoosolek otsustas jaotada 2022. aasta puhaskasumist ja eelmiste perioodide jaotamata kasumist dividendideks 300 000 eurot, millele lisandub tulumaks.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	83405	89.90%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	9237	9.96%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Skyrim OÜ	12921403	Eesti	876 EUR (Lihtomand)
Bunker OÜ	12839647	Eesti	876 EUR (Lihtomand)
Kalle Elster	35309230241	Eesti	904 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6161363
Faks	+372 6161364
Mobiiltelefon	+372 5037471
E-posti aadress	info@citycapital.ee
Veebilehe aadress	www.citycapital.ee