

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Capitalia OÜ

registrikood: 11314629

tänava/talu nimi, Rotermanni tn 8
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10111

telefon: +372 56627639

e-posti aadress: martin.uhtegi@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Kasutusrent	10
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Muud äritulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Intressikulud	12
Lisa 14 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Üldine majanduskeskkond

Statistikaameti andmetel suurenes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2018. aastal 2017. aastaga võrreldes 3,9%. Kolmandat aastat järjest püsis Eesti majanduskasv üle 3%. Enamikku valdkondi haaravat kasvu mõjutas kõige rohkem ehituse, töötleva tööstuse ning kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus. Arvestades vaid Eesti ehitusturgu, kasvas ehitusmaht eelmisel aastal 21%. Nii kiire oli tegevusala lisandväärtuse kasv viimati 2011. aastal, kui majandus alles hakkas kriisist taastuma. 2017. aastaga võrreldes ehitati hooneid 18% ja rajatise ligi viiendiku võrra rohkem.

Ettevõtte majandustegevus

Capitalia OÜ on asutatud 2006. aastal. Ettevõtte põhitegevusala on äripindade arendus ja ostetud pindadel renditeenuse osutamine. 2017. aastal omandas Capitalia OÜ äripinnad aadressil Ahtri 6a, Tallinn .

Ettevõtte müügitulu 2018. aastal oli kokku 126 tuhat eurot (2017 aastal 92 tuhat eurot). Ettevõtte lõpetas 2018. aasta 1 080 tuhande eurose kasumiga (2017.aastal 525 tuh eurot), millest kasum sidusettevõtetelt moodustas 1 023 tuhat (2017 a. 37 tuhat) eurot.

Kuna ettevõtte lühiajalised kohustused ületasid majandusaasta lõpus käibevara, siis juhatus on planeerinud pikendada 2019. aastal lõppevat pangalaenu ja alustanud läbirääkimisi pangaga.

Ettevõtte majandustegevust juhib üheliikmeline juhatus. Koosseisulisi töötajaid ettevõttes 2018. aastal ei olnud, vajalikud kinnisvara haldamisega seotud tegevused ostab ettevõtte sisse teenusena teistelt ettevõtetelt.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte otsib kinnisvaraturul uusi investeerimisvõimalusi.

(allkirjastatud digitaalselt)

Martin Ühtegi

juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	38 954	28 798	
Nõuded ja ettemaksed	3 674	2 412	2
Kokku käibevarad	42 628	31 210	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 240 339	216 421	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 870 000	1 860 000	4
Kokku põhivarad	3 110 339	2 076 421	
Kokku varad	3 152 967	2 107 631	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 456 919	70 769	6
Võlad ja ettemaksed	50 656	3 713	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 507 575	74 482	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 453 319	6
Võlad ja ettemaksed	30 232	44 930	7
Kokku pikaajalised kohustised	30 232	1 498 249	
Kokku kohustised	1 537 807	1 572 731	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 557	2 557	9
Ülekurs	79 999	79 999	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	452 344	-72 854	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 080 260	525 198	
Kokku omakapital	1 615 160	534 900	
Kokku kohustised ja omakapital	3 152 967	2 107 631	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	125 732	92 088	10
Muud äritulud	543	450 019	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 773	-1 825	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 070	-5 869	
Ärikasum (kahjum)	110 432	534 413	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 022 918	36 781	14
Intressitulud	3	1	
Intressikulud	-53 093	-42 093	13
Muud finantstulud ja -kulud	0	-3 904	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 080 260	525 198	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 080 260	525 198	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Capitalia OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Capitalia OÜ kasutab kasumiaruandete koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruande on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtuse. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st. päeval, mil ettevõtte kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiateks loetakse äriühinguid, mida kontrollitakse teise ettevõtte (emaettevõtte) poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtte omab üle 50% tütar- ja sidusettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest, on võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtja tegevust ja finantspoliitikat või omab õigust nimetada või tagasi kutsuda enamikku juhatuse ja nõukogu liikmetest. Sidusettevõtjateks loetakse äriühinguid, kus ettevõtte omab olulist mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile (üldjuhul osalusega 20 kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest).

Investeeringuid tütar- ja sidusettevõtjatesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

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 laekuvate 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 ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste arvete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Olulisemate kinnisvarainvesteeringute hindamisel võetakse vajadusel hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude meetodi abil. Võrreldavate turuhindade meetodi kasutamisel võrreldakse hinnatavat objekti selle lähiümbruses toimunud ostu-müügi tehingutega läbi tehingute m2 hinna. Diskonteeritud tulude meetodi kasutamisel võetakse aluseks prognoositavad renditulud ja tegevuskulud tulevikus ning leitakse netorahavoo nüüdisväärtus. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekti on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina. Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvad summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse 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 pikaajaliseks 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.

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 kui intressi laekumine on ebakindel. Sellised juhul arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu arvestatakse hetkest kui ettevõtte tekib dividendide nõudeõigus.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei esine ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse jaotamata kasumit väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 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.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva, 31. detsembri 2018 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil 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 aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 673	3 673
Ostjatelt laekumata arved	3 673	3 673
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 674	3 674
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 061	2 061
Ostjatelt laekumata arved	2 061	2 061
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	351	351
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 412	2 412

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11239388	Mident OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	30	30
14435374	Kalaranna Majad OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	0	40

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
Mident OÜ	216 421	0	1 023 918	1 240 339
Kalaranna Majad OÜ	0	1 000	-1 000	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	216 421	1 000	1 022 918	1 240 339

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Kalaranna Majad OÜ	40	05.03.2018	1 000

Kasum/kahjum sidusettevõtjate osadelt vt. lisa 14.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	0
Ostud ja parendused	1 409 981
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	450 019
31.12.2017	1 860 000
Ostud ja parendused	9 457
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	543
31.12.2018	1 870 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	125 732	92 087
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-9 773	-1 825

Kinnisvarainvesteeringud aadressiga Ahtri 6A hoones on bilansis kajastatud õiglases väärtuses. Väärtuse leidmisel on kasutatud väliste ekspertide poolt koostatud eksperthinnangut, millises on hindamismeetodina kasutatud tulupõhist lähenemist diskonteeritud rahavoogude alusel.

Äripindade ja parklakohtade hindamisel on aluseks võetud järgmised eeldused:

- * tulude kasv 2% aastas;
- * vakantsimäärana on arvestatud 5%, kuna on tavapärane, et üürikuud hoonetes vahetuvad ning vakantsimäär arvestab nii üürikuude vahetumisest tekkiva kahjuga kui ka üüri õigeaegselt mittelaekumise tekkiva kahjuga.
- * rahavoo prognoosiperioodina on arvestatud 5 aastat;
- * kapitalisatsioonimäärana on arvestatud 7 %;
- * diskontomäär 9%.

Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (lisa 11)

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu (lisad 5;10)

Laenulepingust tulenevate kohustuste tagamiseks on kinnisvarale seatud hüpoteek panga kasuks (Lisa 6).

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017	Lisa nr
Kasutusrenditulu	125 732	92 087	4; 10
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	1 870 000	1 860 000	
Kokku	1 870 000	1 860 000	

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	1 180 819	1 180 819			6 kuu Euribor+3%	EUR	01.10.2019
Laen seotud osapooltelt	97 100	97 100			4,5%	EUR	01.10.2019
Muu lühiajaline laen	179 000	179 000			6,5%	EUR	01.10.2019
Lühiajalised laenud kokku	1 456 919	1 456 919					
Laenukohustised kokku	1 456 919	1 456 919					
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	1 251 588	70 769	1 180 819		6 kuu Euribor+3%	EUR	01.10.2019
Pikaajaline laen seotud osapooltelt	93 500	0	93 500		4,5%	EUR	01.10.2019
Pikaajaline laen	179 000	0	179 000		6,5%	EUR	01.10.2019
Pikaajalised laenud kokku	1 524 088	70 769	1 453 319				
Laenukohustised kokku	1 524 088	70 769	1 453 319				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	1 870 000	1 860 000

Kokku	1 870 000	1 860 000
--------------	------------------	------------------

Laenulepingust tulenevate kohustuste tagamiseks on kinnisvarale seatud hüpoteek panga kasuks (Lisa 4).

Kuna ettevõtte lühiajalised kohustused ületasid majandusaasta lõpus käibevara, siis juhatus on planeerinud pikendada 2019. aastal lõppevat pangalaenu ja alustanud läbirääkimisi pangaga.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	7 977	7 977	0
Maksuvõlad	1 994	1 994	0
Muud võlad	40 685	40 685	0
Intressivõlad	40 685	40 685	0
Tagatisrahad	30 232	0	30 232
Kokku võlad ja ettemaksed	80 888	50 656	30 232

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	480	480	0
Muud võlad	24 317	3 233	21 084
Intressivõlad	24 317	3 233	21 084
Tagatusrahad	23 846	0	23 846
Kokku võlad ja ettemaksed	48 643	3 713	44 930

Real intressivõlad on kajastatud intressivõlad seotud osapoolle summas 12 tuhat(2017 a. 7 tuhat) eurot (Lisa 15).

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 226 083	361 875
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	306 521	90 469
Kokku tingimuslikud kohustised	1 532 604	452 344

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 557	2 557
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	125 732	92 088	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	125 732	92 088	
Kokku müügitulu	125 732	92 088	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	125 732	92 088	4;5
Kokku müügitulu	125 732	92 088	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	543	450 019	4
Kokku muud äritulud	543	450 019	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Koosseisulisi töötajaid Capitalia OÜ-s 2018. aastal ei olnud, vajalikud kinnisvara haldamisega seotud tegevused ostab ettevõtte sisse teenusena teistelt ettevõtetelt.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-53 093	-42 093
Kokku intressikulud	-53 093	-42 093

Intressikulude real on kajastatud ka arvestatud intressid laenult seotud osapoolelt summas 4 tuhat (2017 a. 4 tuhat) eurot (Lisa 15).

Lisa 14 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	1 022 918	36 781	3
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 022 918	36 781	

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	109 234	0	101 241

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen seotud osapoolelt	3 600	0	4,5%	EUR	01.10.2019

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen seotud osapoolelt	93 500	50 863	4,5%	EUR	01.10.2019

Seotud osapoolelt saadud laenult arvestati intresse summas 4 tuhat (2017 a. 4 tuhat) eurot (Lisa 13).

Aruandeaastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ja muid olulised soodustusi ei arvestatud ja välja ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.09.2019

Capitalia OÜ (registrikood: 11314629) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN ÜHTEGI	Juhatuse liige	05.09.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Capitalia OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Capitalia OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

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 ülevaatuses 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. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Capitalia OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Muu asjaolu

Capitalia OÜ 31. detsembril 2017 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on ülevaatamata.

/digitaalselt allkirjastatud/

Taivo Epner

Vandeaudiitori number 167

Baker Tilly Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 84

Tornimäe tn 5, Tallinn, Harju maakond, 10145

06.09.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Capitalia OÜ (registrikood: 11314629) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIVO EPNER	Vandeaudiitor	06.09.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	452 344
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 080 260
Kokku	1 532 604
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 532 604
Kokku	1 532 604

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	452 344
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 080 260
Kokku	1 532 604
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 532 604
Kokku	1 532 604

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	125732	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Martin Ühtegi	37509270257	Eesti	2557 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56627639
E-posti aadress	martin.uhtegi@gmail.com