

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Capitalia OÜ

registrikood: 11314629

tänava/talu nimi, Rotermanni 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
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalne põhivara	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Capitalia OÜ asutati 2006 a.

Ettevõtte põhitegevusala on äripindade arendus ja ostetud pindadel renditeenuse osutamine. Ettevõtte poolt ostetud üüripind on olnud väljaüritud. 2015 aastal müüdi nimetatud äripind. Hetkel otsib ettevõtte uusi investeerimisvõimalusi kinnisvaraturul.

Tulud, kulud ja kasum

2015. aasta realiseerimise netokäive moodustas 10,929 eurot, ettevõtte kahjum oli 69,651 eurot.

Investeeringud

Aruande perioodil ei tehtud uusi investeeringuid

Personal

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

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte otsib kinnisvaraturul uusi investeerimisvõimalusi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	15 415	8 697
Nõuded ja ettemaksed	522	4 947
Kokku käibevara	15 937	13 644
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	0	283 893
Materiaalne põhivara	0	2 787
Kokku põhivara	0	286 680
Kokku varad	15 937	300 324
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	0	17 140
Võlad ja ettemaksed	30 979	30 215
Kokku lühiajalised kohustused	30 979	47 355
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	50 863	249 223
Kokku pikaajalised kohustused	50 863	249 223
Kokku kohustused	81 842	296 578
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 190	43
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-69 651	1 147
Kokku omakapital	-65 905	3 746
Kokku kohustused ja omakapital	15 937	300 324

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	10 929	24 016
Muud äritulud	850	0
Mitmesugused tegevuskulud	-12 567	-7 181
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-6 887
Muud ärikulud	-80 182	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	-80 970	9 948
Intressikulud	-6 455	0
Muud finantstulud ja -kulud	17 774	-8 801
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-69 651	1 147
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-69 651	1 147

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-80 970	9 948
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	6 887
Kasum (kahjum) põhivara müügist	79 680	0
Muud korrigeerimised	17 774	0
Kokku korrigeerimised	97 454	6 887
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 425	-2 513
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 036	0
Makstud intressid	-3 655	-5 017
Kokku rahavood äritegevusest	15 218	9 305
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	207 000	0
Laekunud intressid	0	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	207 000	7
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-215 500	-12 122
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-215 500	-12 122
Kokku rahavood	6 718	-2 810
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 697	11 507
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 718	-2 810
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 415	8 697

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	43	2 599
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 147	1 147
31.12.2014	2 556	1 190	3 746
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-69 651	-69 651
31.12.2015	2 556	-68 461	-65 905

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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

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

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

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

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

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

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

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

Põhivara arvelevõtmise alampiiir 300

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele 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 pika-ajaliseks peale bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena kohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud lepingu tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

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

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

Maksustamine

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Kokku raha	15 415	8 697

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2013		
Soetusmaksumus	316 021	316 021
Akumuleeritud kulum	-25 808	-25 808
Jääkmaksumus	290 213	290 213
Amortisatsioonikulu	-6 320	-6 320
31.12.2014		
Soetusmaksumus	316 021	316 021
Akumuleeritud kulum	-32 128	-32 128
Jääkmaksumus	283 893	283 893
Müügid	-283 893	-283 893
31.12.2015		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	10 929	24 016
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	12 567	7 181
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	-207 000	

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013		
Soetusmaksumus	5 669	5 669
Akumuleeritud kulum	-2 314	-2 314
Jääkmaksumus	3 355	3 355
Amortisatsioonikulu	-568	-568
31.12.2014		
Soetusmaksumus	5 669	5 669
Akumuleeritud kulum	-2 882	-2 882
Jääkmaksumus	2 787	2 787
Müügid	-2 787	-2 787
31.12.2015		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	0	

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Muud laenukohustused							
OMANIKUD	50 863		50 863				
Muud laenukohustused kokku	50 863		50 863				
Laenukohustused kokku	50 863		50 863				
	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
DNB NORD BANK	183 282	17 140	68 560	97 582	3%	EUR	12.07.2017
Pikaajalised laenud kokku	183 282	17 140	68 560	97 582			
Muud laenukohustused							
OMANIKUD	83 081			83 081			
Muud laenukohustused kokku	83 081			83 081			
Laenukohustused kokku	266 363	17 140	68 560	180 663			

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	81 842	111 260

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.07.2016

Capitalia OÜ (registrikood: 11314629) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN ÜHTEGI	Juhatuse liige	26.07.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 190
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-69 651
Kokku	-68 461
Katmine	
Osakapitali suurendamine (vähendamine)	67 183
Kokku	67 183

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	10929	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Martin Ühtegi	37509270257	Pirita linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

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