

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Capitalia OÜ

registrikood: 11314629

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10142

telefon: +372 56627639, +372 5044681

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

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Capitalia OÜ asutati 2006.a.

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

Tulud, kulud ja kasum

2010. aastal ettevõtte realiseerimise netokäive moodustas 403 866krooni, mis koosnes renditulust. Capitalia OÜ kasum majandustegevusest oli 12 465 krooni.

Investeeringud

Aruandeperioodil ei tehtud kinnisvarainvesteeringuid.

Personal

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

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Capitalia OÜ eesmärk on teenida madala riskiga pika-ajalist tulu kinnisvara investeeringutelt. 2011.a. keskendub ettevõtte olemasoleva büroopinna töös hoidmisele ja kliendirahulolu tõstmisele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Varad		
Käibevara		
Raha	263 037	97 711
Nõuded ja ettemaksed	41 986	44 992
Kokku käibevara	305 023	142 703
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	4 837 527	4 944 661
Materiaalne põhivara	79 100	88 710
Kokku põhivara	4 916 627	5 033 371
Kokku varad	5 221 650	5 176 074
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	161 160	186 042
Võlad ja ettemaksed	231 777	162 771
Kokku lühiajalised kohustused	392 937	348 813
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	4 705 758	4 716 771
Kokku pikaajalised kohustused	4 705 758	4 716 771
Kokku kohustused	5 098 695	5 065 584
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	70 490	-39 858
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 465	110 348
Kokku omakapital	122 955	110 490
Kokku kohustused ja omakapital	5 221 650	5 176 074

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009
Müügitulu	403 866	448 935
Mitmesugused tegevuskulud	-83 605	-74 842
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-116 744	0
Ärikasum (-kahjum)	203 517	374 093
Finantstulud ja -kulud	-191 052	-263 745
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 465	110 348
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 465	110 348

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	203 517	374 093
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	116 744	0
Kokku korrigeerimised	116 744	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 006	102 509
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-13 815	-1 062
Makstud intressid	-108 231	-153 345
Kokku rahavood äritegevusest	201 221	322 195
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	0	3 582
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	3 582
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	150 000	-150 000
Saadud laenude tagasimaksed	-185 895	-156 750
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-35 895	-306 750
Kokku rahavood	165 326	19 027
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	97 711	78 684
Raha ja raha ekvivalentide muutus	165 326	19 027
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	263 037	97 711

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	-39 858	142
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		110 348	110 348
31.12.2009	40 000	70 490	110 490
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		12 465	12 465
31.12.2010	40 000	82 955	122 955

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 raamatupidamiseseaduses ning Vabariigi valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvara seotusmaksumusele juhul kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste seotusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Kulutused, mis taastavad objekti alget 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 5,000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta ja maksumus alla 5,000 krooni, kajastatakse kuni kasutuselevõtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutule võtmise hetkel kantakse 100% kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtusliku vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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

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

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

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

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

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

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 5000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga

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 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 pika-ajaliseks peale bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena kohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud lepingu tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

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

Tulud

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

Intressitul 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.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	263 037	97 711
Kokku raha	263 037	97 711

Lisa 3 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2008		
Soetusmaksumus		88 710
Jääkmaksumus		88 710
31.12.2009		
Jääkmaksumus		88 710
Amortisatsioonikulu	-9 610	-9 610
31.12.2010		
Soetusmaksumus	88 710	88 710
Akumuleeritud kulum	-9 610	-9 610
Jääkmaksumus	79 100	79 100

Amortisatsiooni periood 10 aastat.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod	
	Kokku
01.01.2009	
Soetusmaksumus	4 944 661
Jääkmaksumus	4 944 661
31.12.2009	
Soetusmaksumus	4 944 661
Jääkmaksumus	4 944 661
Amortisatsioonikulu	-107 134
31.12.2010	
Soetusmaksumus	4 944 661
Akumuleeritud kulum	-107 134
Jääkmaksumus	4 837 527

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	403 866	448 935
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	83 605	74 842

Amortisatsiooni periood 50 aastat.

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
DnB Nord	3 566 978	161 160	644 640	2 761 178	3%	EUR	12.07.2017
Pikaajalised laenud kokku	3 566 978	161 160	644 640	2 761 178			
Muud laenukohustused							
Muud laenukohustused kokku	1 299 940			1 299 940			
Laenukohustused kokku	4 866 918	161 160	644 640	4 061 118			

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
DnbNord Pank	3 752 873	186 042	744 168	2 822 663	3%	EUR	12.07.2017
Pikaajalised laenud kokku	3 752 873	186 042	744 168	2 822 663			
Muud laenukohustused							
Omanikelt võetud laenud							
Muud laenukohustused kokku	1 149 940			1 149 940			
Laenukohustused kokku	4 902 813	186 042	744 168	3 972 603			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)
maksumus

	Kokku
31.12.2010	4 916 626
31.12.2009	5 033 371

Lisa 6 Tööjõukulud

(kroonides)

Aruandeperioodil ettevõttes töötajaid ei olnud ning töötasusid ei makstud.

Lisa 7 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010
	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	1 496 743

Aruande digitaalallkirjad

Capitalia OÜ (registrikood: 11314629) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN ÜHTEGI	Juhatuse liige	30.06.2011
SIIM ROOS	Juhatuse liige	30.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	70 490
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 465
Kokku	82 955
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	82 955
Kokku	82 955

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	403866	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Siim Roos	37611160309	Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK
Martin Ühtegi	37509270257	Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

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