

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Capitalia OÜ

registrikood: 11314629

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

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10142

maakond: Harju maakond

telefon:

faks:

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Laenukohustused	12
Lisa 5 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

2009. aastal ettevõtte realiseerimise netokäive moodustas 448,935 krooni, mis koosnes renditulust. Capitalia OÜ kasum majandustegevusest oli 111,348 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. 2010.a. keskendub ettevõtte olemasoleva büroopinna töös hoidmisele ja kliendirahulolu tõstmisele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele:

Juhatus kinnitab raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on kooskõlas ja vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. Raamatupidamise aastaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Capitalia OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Varad			
Käibevara			
Raha	97 711	78 684	54 397
Nõuded ja ettemaksed	44 992	147 501	13 109
Kokku käibevara	142 703	226 185	67 506
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4 944 661	4 944 661	4 944 661
Materiaalne põhivara	88 710	88 710	18 690
Kokku põhivara	5 033 371	5 033 371	4 963 351
Kokku varad	5 176 074	5 259 556	5 030 857
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	162 771	49 851	41 269
Kokku lühiajalised kohustused	162 771	49 851	41 269
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 752 873	3 909 623	3 956 915
Võlad ja ettemaksed	1 149 940	1 299 940	1 196 940
Kokku pikaajalised kohustused	4 902 813	5 209 563	5 153 855
Kokku kohustused	5 065 584	5 259 414	5 195 124
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-39 858	-204 267	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	110 348	164 409	-204 267
Kokku omakapital	110 490	142	-164 267
Kokku kohustused ja omakapital	5 176 074	5 259 556	5 030 857

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008
Müügitulu	448 935	508 770
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-74 842	-88 174
Brutokasum (-kahjum)	374 093	420 596
Äri kasum (-kahjum)	374 093	420 596
Finantstulud ja -kulud	-263 745	-256 187
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	110 348	164 409
Aruandeaasta kasum (kahjum)	110 348	164 409

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	374 093	420 596
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	102 509	-134 392
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 062	8 582
Makstud intressid	-153 345	-256 187
Kokku rahavood äritegevusest	322 195	38 599
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel		-70 020
Laekunud intressid	3 582	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 582	-70 020
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	-150 000	103 000
Saadud laenude tagasimaksed	-156 750	-47 292
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-306 750	55 708
Kokku rahavood	19 027	24 287
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	78 684	54 397
Raha ja raha ekvivalentide muutus	19 027	24 287
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	97 711	78 684

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	-204 267	-164 267
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		164 409	164 409
31.12.2008	40 000	-39 858	142
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		110 348	110 348
31.12.2009	40 000	70 490	110 490

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 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 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
Ehitise ja rajatised	50
Masinad ja seadmed	10
Muu inventar ja IT seadmed	7

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 tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud seotusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvad summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud seotusmaksumuse 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 kehtival 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.

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.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	97 711	78 684
Kokku raha	97 711	78 684

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod	
	Kokku
31.12.2007	
Soetusmaksumus	4 944 661
Jääkmaksumus	4 944 661
31.12.2008	
Soetusmaksumus	4 944 661
Jääkmaksumus	4 944 661
31.12.2009	
Soetusmaksumus	4 944 661
Jääkmaksumus	4 944 661

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	448 935	508 770
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	74 842	88 174

Lisa 4 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
DnbNord Pank				
Pikaajalised laenud kokku	3 752 873			
Muud laenukohustused				
Omanikelt võetud laenud				
Muud laenukohustused kokku	1 149 940			
Laenukohustused kokku	4 902 813			
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
DnbNord Pank				
Pikaajalised laenud kokku	3 909 623			
Muud laenukohustused				
Omanikelt võetud laenud				
Muud laenukohustused kokku	1 299 940			
Laenukohustused kokku	5 209 563			

Lisa 5 Seotud osapooled

(kroonides)

Capitalia OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Aruandeperioodil ei ole juhtkonnale arvestatud tasusid ega tehtud soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Capitalia OÜ (registrikood: 11314629) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIIM ROOS	Juhatuse liige	28.07.2010
MARTIN ÜHTEGI	Juhatuse liige	30.07.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-39 858
Aruandeaasta kasum (kahjum)	110 348
Kokku	70 490
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	70 490
Kokku	70 490

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	448935	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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