

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: AS Kapitel

registrikood: 11424080

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 141

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11314

telefon: +372 6805400

e-posti aadress: info@kapitel.ee

veebilehe aadress: www.kapitel.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	8
Konsolideeritud bilanss	8
Konsolideeritud kasumiaruanne	10
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	11
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	12
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	13
Raamatupidamise aastaaruande lisad	14
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	14
Lisa 2 Raha	18
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	19
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	20
Lisa 5 Varud	20
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	21
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	22
Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud	23
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	24
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	25
Lisa 12 Immateriaalsed põhivarad	26
Lisa 13 Kasutusrent	26
Lisa 14 Laenukohustised	27
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	28
Lisa 16 Võlad töövõtjatele	29
Lisa 17 Eraldised	30
Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad	30
Lisa 19 Aktsiakapital	31
Lisa 20 Müügitulu	31
Lisa 21 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	32
Lisa 22 Turustuskulud	32
Lisa 23 Üldhalduskulud	32
Lisa 24 Tööjõukulud	33
Lisa 25 Muud äritulud	33
Lisa 26 Muud ärikulud	33
Lisa 27 Seotud osapooled	33
Lisa 28 Sündmused pärast aruandekuupäeva	35
Lisa 29 Konsolideerimata bilanss	36
Lisa 30 Konsolideerimata kasumiaruanne	37
Lisa 31 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	38
Lisa 32 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	39
Aruande allkirjad	40
Vandeauditori aruanne	41

Tegevusaruanne

AS-i Kapitel peamiseks tegevusalaks on ärikinnisvaraportfelli juhtimine ja uute projektide arendamine. AS Kapitel tegutseb peamiselt Baltikumis ning Tšehhi Vabariigis, keskendudes äritegevuses eelkõige nende nelja riigi pealinnadele.

AS Kapitel on üks Baltimaade suurimaid erakapitalil põhinevaid ärikinnisvara omanikke. Ettevõtte kinnisvaraportfelli (sh sidusettevõtted) kuulus 2019. aasta lõpu seisuga kümme ärihoonet üüritava kogupinnaga enam kui 185 000 m², sh:

neli büroohoonet üüripinnaga kokku 37 000 m²: Delta Plaza ja Sõpruse Ärimaja Tallinnas, Narbuto 5 Vilniuses ja I.P.Pavlova 5 Prahas;

kaks hotelli: Nordic Hotel Forum ja Tallink City Hotel Tallinnas (kokku 599 tuba, 33 000 m²);

neli kaubanduskeskust üüripinnaga kokku 120 000 m²: Viru Keskus Tallinnas, Spice ja Spice Home keskused Riias ja Panorama kaubanduskeskus Vilniuses.

Üldjuhul on iga kinnisvaraprojekti jaoks loodud eraldi ettevõtte, millest tulenevalt kuulub AS-i Kapitel gruppi aruandeperioodi lõpu seisuga lisaks emaettevõttele AS Kapitel veel 31 tütar- ja sidusettevõtet. Grupi ettevõtetes töötas 2019. aasta lõpu seisuga kokku 47 töötajat.

Ettevõtte 2019. aasta majandustulemused olid stabiilsed. Üüritud teenivate projektide arv aruandeaastal jäi samaks. Konsolideeritud müügikäive ulatus 46,8 miljoni euroni kasvades 2018. aastaga võrreldes 4,4%. Aruandeaasta ärikasum suurenes 0,1% võrra ja ulatus 21,0 miljoni euroni. Kontserni puhaskasum vähenes aastaga 16,1% võrra tulenevalt sidusettevõtete väiksemast kasumist ning tulumaksukulu suurenemisest 2019. aastal.

Kuna Baltikumi ärikinnisvaraturg on jätkuvalt vähelikviidne ning kontserni äritegevusega seotud riskid on liialt kontsentreerunud ühte piirkonda, siis jätkas AS Kapitel 2019. aastal uute investeerimisvõimaluste analüüsi väljaspool Baltikumi. Seni on soetatud üks büroohoone Prahas, kuid ettevõtte ambitsioon on portfelli mahtu väljaspool Baltikumi oluliselt suurendada.

2019. aastal pälvis AS Kapitel Eesti Kaubandus-Tööstuskoja poolt korraldataval ettevõtluskonkursil järjekordse Eesti konkurentsivõimelisima kinnisvaraettevõtte tunnustuse. 2019. aastal jätkas AS Kapitel ka ühiskonda panustamist erinevates koostööprojektides osalemise kaudu. Eesti Tennise Liidu kuldsponsorina toetas ettevõtte noortekoondiste mängijate arengut ning jätkati mitmeaastast koostööd Eesti Kunstiakadeemia arhitektuuriteaduskonnaga, mis juhib koostöölepingu raames Tallinna linnaehituslike visioonide ja ruumiliste tulevikustsenaariumite uurimisele keskenduvat suurprojekti „Lõpetamata linn“.

Peale ärikeskkonna arendamise panustab AS Kapitel ka avaliku linnaruumi arengusse, et muuta Tallinna vanalinn atraktiivsemaks nii tallinlastele kui linna külalistele. Kapitel viis ellu Tallinna vanalinna müüride ja tornide valgustuse rajamise projekti, mille raames sai kaasaegse fassaadivalgustuse üle 40 objekti, teiste seas Paks Margareeta, Patkuli trepid, Kiek in de Kök ja Pikk Hermann. Tegemist on ühe suurima erakapitali investeeringuga Tallinna avalikku linnaruumi.

Ärikinnisvaraturu arengud Balti riikide pealinnades 2019. aastal ja väljavaated 2020. aastaks

Siin ja edaspidi esitatud andmed pärinevad Statistikaameti, Swedbank AS ja Colliers International poolt avaldatud ülevaadetest.

Eesti

Eesti majandus jätkas 2019. aastal tugeva kasvu lainel ning esialgsete tulemuste kohaselt suurenes SKP 4,3% (2018: +4,8%). Kasvu vedasid 2019. aastal eksport, infotehnoloogia ja kommunikatsioonisektor ning sisemine tarbimine.

Inflatsioon jäi 2019. aastal võrreldes 2018. aastaga madalamale tasemele (vastavalt 2,3% ja 3,4%). Tööpuudus langes 2019. aastal rekordiliselt madala 4,4%-ni ning keskmine töötasu kasvas aastaga 7,5%.

Eesti ärikinnisvara investeeringute turumaht oli 2019. aastal viimase kümnendi madalaim ulatudes kõigest 174 miljoni euroni. Tehingud jagunesid peamiselt büroopindade, tööstuse ja logistika ning kaubanduspindade vahel.

Tallinna büroopinnad

Tallinna kaasaegsete büroopindade kogumaht oli 2019. aasta lõpu seisuga ligikaudu 1 miljon m² ning aasta jooksul lisandus 30 000 m² büroopinda. 2019. aasta lõpul oli ehitusfaasis kokku ca 125 tuhat m² uusi ärihooneid, mis valmivad järgmise paari aasta jooksul. Büroopindade üürihinnad olid stabiilsed: A-klassi pindade üürihinnad olid vahemikus 14-16,8 EUR/m² ja B1-klassi üürihinnad vahemikus 9,5-14,0 EUR/m².

2019. aasta lõpus püsis A ja B1 klassi büroopindade vakantsus 5% tasemel. Nõudluse osas annab jätkuvalt suurima panuse IT ja telekomide sektorite tööjõu vajadus. Pakkumise jätkuv suuremahuline lisandumine võib turgu mõjutada suurendades keskmist vakantsust ning alandades üürihindu. Kõige kiiremini arenev piirkond on jätkuvalt Ülemiste City, millele sekundeerib kesklinna sadama ala.

Tallinna kaubanduspinnad

Jaekaubanduse kogukäive kasvas Eestis esialgsel andmel ca 4% võrreldes 2018. aastaga. Tallinna kaubanduspindade kogumaht oli 2019. aasta lõpu seisuga ca 719 000 m² ning see suurenes aastaga ligikaudu 15 000 m² võrra. Lähiaastatel on oodata veel ca 67 000 m² uue kaubandus- ja meelelahutuspinna lisandumist Tallinnasse, eelkõige kesklinna sadama piirkonda.

Kaubanduskeskuste üüripindade vakantsus on viimastel aastatel püsinud jätkuvalt väga madalal ehk alla 2% taseme. Ka üürihinnad on seni olnud stabiilsed, kuigi tänaseks on näha esimesi märke vakantsuse suurenemisest ja üürihindade langusest. Põhjuseks suurenenud konkurents ning üürnike tööjõukulude kasv ja müügitähtsuse vähenemine ning e-kaubanduse osakaalu kasv. Lähiaastatel võib prognoosida kaubanduspindade kasvu jätkumist ning survet üürihindade languseks ja vakantsi kasvaks. Järjest olulisemaks muutub kaubanduskeskustes meelelahutuse (kinod, laste mängualad) ja erinevate teenuste (spordiklubid, söögikohad jne) olemasolu.

Tallinna hotelliturg

Eesti majutusasutustes peatus 2019. aastal 3,8 miljonit inimest, mis oli 5,6% enam kui 2018. aastal. Võrreldes 2019. aastaga kasvas välituristide arv 5% ja siseturistide arv 6%. Välituristide osakaal kogu turistide arvust püsis 59% tasemel. Valdav enamik (70%) välituriste käib Eestis puhkamas ning ainult 23% reisib seoses tööga.

Kokku oli Tallinnas 2019. aasta lõpul 64 hotelli ligikaudu 7300 toaga. Aastaga lisandus Tallinnasse ligikaudu 354 tuba. Vaatamata kartustele, et keskmine täituvus võib langeda seoses uute hotellide valmimisega, püsis täituvus pealinnas stabiilsena kukkudes marginaalse 1% võrra 65%-le.

Läti

Kui 2018. aastal kasvas Läti SKP 4,6%, siis 2019. aastal ainult 2,3%. Aeglasema kasvu peamiseks põhjuseks olid üllatavalt nõrk eksport ning tagasihoidlik investeeringute tase, mida kodumaise nõudluse kasv ei suutnud tasakaalustada. Inflatsiooni kasv 2019. aastal jäi 2018. aasta tasemele ning oli 2,8%. Töötuse määr jätkas kiiret langust ning jõudis 2019. aasta lõpuks 6,3%-le. Keskmise palga kasv jätkus ka 2019. aastal ulatudes 7,9%-ni võrreldes eelneva aastaga.

Läti ärikinnisvara turg oli 2019. aastal mõeldukalt aktiivne. Tehingute maht oli samas suurusjärgus aasta varasemaga ja ulatus 308 miljoni euroni. Riia büroopindade turul valmis 2019. aastal mitmeid suuremahulisi arendusi kokku 65 000 m² ulatuses, mis kasvatasid vakantsi ootuspäraselt kõrgele 10%-le, kuid ei avaldanud olulist hinnasurvet olemasolevatele büroopindade üürimääradele. Üürihinnad on püsinud stabiilsed, olles vahemikus 14-16 EUR/m² A-klassi büroopindadel ning 10-14 EUR/m² B1-klassi büroopindadel.

Pakkumise kasv peaks 2020. aastal jätkuma samasuguse hooga, sest aasta alguses oli ehitusjärgus ca 60 000 m² ulatuses uut büroopinda.

Riia jaekaubandusturule lisandus 2019. aastal märkimisväärsed 91 000 m² uut kaubanduspinda, millest kaks suuremat arendust olid Akropole kaubanduskeskus ca 71 000 m² ning Alfa laiendus ca 20 000 m² suuruse üüripinnaga. Sedavõrd kiire pakkumise kasv suurendas ka üüripindade vakantsi 3%-le ning lisas survet üürihindade alandamiseks. Arendajatel on kavas veel ca 120 000 m² kaubanduspindade avamine lähiaastatel. See muudab konkurentsi erinevate kaubanduskeskuste vahel veelgi teravamaks ning mõjub üürihindu alandavalt.

Leedu

Leedu sisemajanduse kogutoodang kasvas 2019. aastal 3,7% (2018. aastal 3,6%). Majanduskasvu vedas sarnaselt Eestiga eksport ning sisemine tarbimine. Tarbijahinnaindeksi kasv oli Leedus 2019. aastal 2,3% ning tööpuudus püsis samal tasemel, mis aasta varem ehk 6,2%. Keskmise palk jätkas Leedus pöörast tõusu – kui 2018. aastal ulatus kasv 9,9%-ni, siis 2019. aastal oli kasv ainult veidi madalam ehk 8,9%.

Leedu ärikinnisvara investeerimisturg oli 2019. aastal jätkuvalt väga aktiivne – tehingute kogumaht ulatus 590 miljoni euroni ehk rohkem kui Eestis ja Lätis kokku. Aset leidsid mitmed suuremahulised tehingud: Quadrum BC bürookompleksi müük Deko Immobilien Investmentile jm. Müüdavate objektide tootlused jäid samasse vahemikku mis 2018. aastal ja ulatusid parimate objektide puhul 6% piirimaile.

Vilniuse büroopindade turu kiire kasv jätkus ka 2019. aastal ning turu kogumaht oli aasta lõpuks kasvanud 740 000 m²-le. Aasta jooksul lisandus Vilniuses 65 000 m² uut kontoripinda, mida on viimaste aastate keskmisest mõnevõrra vähem. Pindade kasvu peamiseks põhjuseks on jätkuvalt IT sektori kasv ja Skandinaavia ettevõtete tugiteenuste toomine Leetu tulenevalt madalamatest tööjõukuludest. Uute büroopindade pakkumist on oodata ka lähiaastatel, sest 2019. aasta lõpus oli arendusjärgus lausa 250 000 m² uut büroopinda, mis plaanide järgi peaks valmima lähima paari aasta jooksul. Büroopindade vakants püsis 2019. aasta lõpul jätkuvalt madalal olles 3% piirimaile. A-klassi büroode üürihinnad (14,7-17 EUR/m²) kasvasid veidi, kuid tulenevalt suurest pakkumisest võib lähiaastatel prognoosida mõningast hindade alanemist.

Vilniuse kaubanduspindade turg oli 2019. aastal stabiilne. Mitmed suuremad keskused pöörasid peamise tähelepanu keskuste renoveerimisele ning kontseptsiooni uuendustele. 2020. aastal on Vilniuse kaubanduspindade turule lisandumas 2 uut projekti, mille maht turule suurt mõju ei avalda. Tänu tarbijate tugevale nõudlusele püsisid kaubanduspindade üürihinnad ja vakantsus 2019. aastal stabiilsed.

AS Kapitel Gruppi kuuluvad üürituluprojektid

Eesti kaubanduskinnisvaras on AS-il Kapitel 50%-line osalus Viru Väljaku Arenduse AS-is, millele kuulub ligikaudu pool Viru Keskuse pindadest Tallinna südalinnas. Hotellisektoris on ettevõtte 50%-line osalus Vara HTG OÜ-s, mis omab Tallink City hotellihoonet, ning 100%-line osalus OÜ-s Veeilu, millele kuulub Tallinnas Viru väljak 3 asuv Nordic Hotels OÜ poolt opereeritav hotellihoone Nordic Hotel Forum. Büroopindadest on ettevõtte Tallinnas kaks büroohoonet: Sõpruse Ärimaja (AS-i Kapitel osalus OÜ-s Sõpruse Investeeringud on ligikaudu 93%) ning Delta Plaza (AS Kapitel osalus OÜ-s Delta Plaza on 100%).

Lätis on AS-il Kapitel 75%-line osalus Spice ja Spice Home kaubanduskeskustes Riias (vastavalt SIA Tirdzniecibas Centrs Pleskodale ja SIA MKEE). Spice ja Spice Home moodustavad ühtse suure kaubanduskompleksi, mis on Alfa ja uue, 2019. aasta aprillis avatud Akropole kaubanduskeskuse kõrval Riia üks juhtivaid kaubanduskomplekse.

Leedus kuulub AS-ile Kapitel 75%-line osalus Panorama kaubanduskeskuses Vilniuses (UAB Panorama LT) ja 100%-line osalus Vilniuses büroohoonet omavas ettevõttes UAB Narbuto 5. Rahavooprojektide jaoks oli 2019. aasta edukas, kuna kõikides projektides suudeti kasvatada üüritulusid ning hoida kõrget täituvust.

Tšehhi Vabariigis kuulub AS-ile Kapitel 100%-line osalus Kapitel s.r.o.-s (endise nimega Falcon II Pavlova s.r.o.), mis omab Praha kesklinnas asuvat renoveeritud büroohoonet.

AS Kapitel kontserni arendusprojektid ja -plaanid

AS-i Kapitel eesmärk on arendada kaasaegseid funktsionaalseid ärikeskkondi, mis sobituvad linnaruumi ja loovad täiendavat avalikku ruumi. Kogu arendusprotsessi keskmes on inimene: büroohoonete üürnike töötajad, ümbruskonna elanikud ja hoonete külastajad. Ettevõtte lähtub oma arenduses pikaajalisest strateegiast, millest tulenevalt seatakse arendustele väga kõrged kvaliteedi- ja jätkusuutlikkuse nõuded, et kinnisvara väärtus püsiks pikka aega. Lisaks kinnisvara arendamisele täidab ettevõtte ka omaniku ja haldaja rolli, kus lähtutakse samuti inimkesksest lähenemisest. Eesmärk on pakkuda terviklahendusi, teenuseid ja kogemusi, mis aitavad AS-i Kapitel poolt arendatud ja juhitud büroohoonetes asuvatel ettevõtetel oma äri kasvatada.

2019. aastal jätkas Kapitel kahe suure arendusprojekti projekteerimistöödega. Riia kiiresti arenevasse Skanste piirkonda kavandatud Elemental Skanste bürookompleks koosneb kokku viiest A-klassi büroohoonest üüripinnaga 41 400 m², parkimismajast ja neid ümbritsevast väli alast. Projekti esimene arendusetapp hõlmab kaht 10-korruselist büroohoonet üüripinnaga 20 500 m². 2020.aasta jooksul on plaanis lõpetada projekteerimistööd ja hankida vajalikud load ehituse alustamiseks.

Tallinnas Liivalaia ja Juhkentali tänava nurgale arendatav multifunktsionaalne kvartal hõlmab 37 000 m² üüripinda, sealhulgas Eesti kõrgeimat 28-korruselist büroohoonet ning lisaks 15-korruselist büroohoonet, 9-korruselist kortermaja ning neid ühendavat parkimismaja. Kvartali parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldatud rahvusvahelise kutsutud osalejatega arhitektuurivõistluse võitjaks valiti 2018. aasta algul Arhitekt Martin Aunini töö „Lightpark“. 2018. aasta sügisel võitis kvartali sisearhitektuurivõistluse Arhitekt11 OÜ tööga „Liiva valley“. 2019. aastal jätkus kompleksi projekteerimine ning 2020.aastal on plaanis hankida vajalikud load ehituse alustamiseks.

Lisaks valmistati ette Riias ja Vilniuses asuvate kaubanduskeskuste üldalade renoveerimisprojekte ning Spice keskuse laiendust. Samuti jätkas Kapitel arenduskontseptsiooni väljatöötamist Lasnamäel asuval J. Smuuli tee 1 kinnistule, kus on plaanis algatada uus detailplaneering. Tallinna Linnahalli kõrval paiknevale Kalasadama tn. 10 kinnistule on plaan rajada hotellikompleks.

09.01.2019 asutati uus tütarettevõtte OÜ V5. OÜ V5 soetas 2019. aastal Tallinnas aadressil Võlvi tn. 5 asuva kinnistu. Hetkel toimub arenduskontseptsiooni väljatöötamine ning äriplaani koostamine nimetatud kinnistu osas. Arendustegevuse alguseni on kinnistu antud üürile parkimisteenuste korraldajale Europark Estonia.

18.03.2019 asutati uus tütarettevõtte OÜ Imanta. Nimetatud ettevõtte soetas Tallinna Linna poolt korraldatud avalikul enampakkumisel hoonestamata kinnistu aadressil Imanta tn. 8, Tallinn. Arenduskontseptsiooni väljatöötamise ja ehituse alguseni on kinnistu antud üürile operaatorile parkimisteenuse korraldamiseks.

Kontserni struktuur

Kontsern koosneb 32-st tütar- ja sidusettevõttest (sh emaettevõtte) Eestis, Lätis, Leedus, Tšehhis ja Hollandis. Kontserni emaettevõtte on AS Kapitel.

Juhatus ja nõukogu

Ettevõtte juhatus on kolmeliikmeline: juhatuse esimees Taavi Ojala, arendusdirektor Indrek Moorats ning finantsdirektor Rait Pallo.

Ettevõtte nõukoguga liitus 2019. aasta lõpus Robert Kitt. Nõukogu jätkab neljaliikmelisena: Toomas Annus, Teet Roopalu, Tõnu Toomik ja Robert Kitt.

Aruandeperioodil on nõukogu ja juhatuse liikmetele ning tegevjuhtkonnale arvestatud tasusid 759 tuhat eurot (2018: 774 tuhat eurot).

Riskid ja riskijuhtimine

Igapäevatoos puutuvad AS Kapitel ja tema tütar- ning sidusettevõtted kokku erinevate äritegevusega seotud riskidega.

Üürnikega seotud **krediidiriski** juhitakse valdavalt kas ettemaksude või pangagarantiide/tagatisdeposiitide abil, samuti tegeldakse aktiivselt võlgnevuses olevate üürnikega.

Pangalaenude intressid on enamasti seotud Euroopa Keskpanka baasmäärade muutustega. Seega on ettevõtte üsna avatud **intressiriskile**. Tulenevalt negatiivsetest baasmäärade ning maandamaks lühiajaliste intressimäärade võimaliku tõusu negatiivset mõju on kontsern maandanud intressiriski fikseerides osaliselt laenuportfelli baasmäärad.

Likviidsusrisi maandab ettevõtte piisava suurusega rahareservide abil. Pikaajaliste pangalaenude lõpptähtajad on ajaliselt hajutatud ning refinantseerimisvõimaluste väljaselgitamist alustatakse piisavalt vara, et valida sobivaim lahendus lõppeva pangalaenu refinantseerimiseks.

Kuna ettevõtte tegevuspiirkonnaks on valdavalt Baltikum, kus üürilaekumised on eurodes ning üürivoog on ainult vähesel määral Tšehhi kroonides, siis **valuutariski** mõju ettevõttele on täna tulenevalt Tšehhis äritegevuse piiratud mahtudest väheoluline.

Olulisemad finantssuhtarvud

	2019	2018
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	555%	186%
Likviidsuskordaja	520%	173%
Võlakordaja	96%	92%
Puhaskasumimarginaal	35%	44%
Ärikasumimarginaal	45%	47%
Omakapitali tulutase (ROE)	37,1%	22,3%

Lühiajalise võla kattekordaja = Käibevara : Lühiajalised kohustised * 100

Likviidsuskordaja = (Käibevara - Varud) : Lühiajalised kohustised * 100

Võlakordaja = Kohustused kokku : Koguaktivad * 100

Puhaskasumimarginaal = Puhaskasum : Müügitulu * 100

Ärikasumimarginaal = Ärikasum : Müügitulu * 100

Omakapitali tootlus (ROE) = Puhaskasum : Perioodi keskmine omakapital * 100

Dividendipoliitika

Viimastel aastatel on ettevõtte järginud põhimõtet maksta emaettevõttele dividendidena ettevõtte enda igapäevaseks majandustegevuseks ning lähituleviku investeerimisvajaduseks mittevajalik vaba rahavoog eelnevate perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

05.03.2020 asutati kontsernis uus äriühing OÜ Kalasadama 10 eesmärgiga alustada arendustegevust samal aadressil asuval kinnistul.

06.03.2020 asutati kontsernis uus äriühing Kapitel CRE1 B.V. eesmärgiga valmistada Hollandis ärikinnisvara soetamiseks.

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse ja teistesse Balti riikidesse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja üldisele majandustegevusele. Juhtkond käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea juhtkond otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

AS-i Kapiteli kuuluvate tütarettevõtete juhtkonnad on alustanud läbirääkimisi üürnike ning koostööpartneritega, et tagada äripindade tegevus kehtestatud eriolukorras pidades muuhulgas silmas riiklike nõuete ja soovitude täitmist. Juhtkond hindab kontserni likviidseid vahendeid piisavaks, et tagada ettevõtte kohustuste täitmise juhaks, kui eriolukorrast tulenevad piirangud kehtivad pikemat aega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	23 135	20 932	2
Finantsinvesteeringud	18	18	
Nõuded ja ettemaksed	11 617	11 340	3
Varud	2 368	2 384	5
Kokku käibevarad	37 138	34 674	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	6 488	11 742	9
Kinnisvarainvesteeringud	230 742	232 719	10
Materiaalsed põhivarad	2 175	2 325	11
Immateriaalsed põhivarad	329	439	12
Kokku põhivarad	239 734	247 225	
Kokku varad	276 872	281 899	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	730	12 382	14
Võlad ja ettemaksed	5 364	5 654	15
Eraldised	594	590	17
Kokku lühiajalised kohustised	6 688	18 626	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	254 339	236 529	14
Võlad ja ettemaksed	3 625	3 261	15
Eraldised	513	385	17
Kokku pikaajalised kohustised	258 477	240 175	
Kokku kohustised	265 165	258 801	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	6 400	6 400	19
Kohustuslik reservkapital	640	640	
Muud reservid	1 917	1 917	19
Realiseerimata kursivahed	-355	-496	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 935	13 388	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 518	15 547	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	30 055	37 396	
Vähemusosalus	-18 348	-14 298	

Kokku omakapital	11 707	23 098	
Kokku kohustised ja omakapital	276 872	281 899	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	46 849	44 871	20
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-17 801	-17 137	21
Brutokasum (-kahjum)	29 048	27 734	
Turustuskulud	-4 185	-3 111	22
Üldhalduskulud	-3 895	-4 143	23
Muud äritulud	256	618	25
Muud ärikulud	-194	-191	26
Ärikasum (kahjum)	21 030	20 907	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 729	2 970	8
Intressitulud	175	171	
Intressikulud	-4 789	-3 315	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-4	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	18 145	20 729	
Tulumaks	-1 717	-1 159	6, 17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 428	19 570	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	12 518	15 547	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	3 910	4 023	

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 428	19 570
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	-355	-256
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	-355	-256
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	16 073	19 314
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	12 163	15 291
sh vähemusosaluse osa koondkasumist (-kahjumist)	3 910	4 023

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	21 030	20 907	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	7 965	7 961	10, 11, 12
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-3	-13	11
Muud korrigeerimised	14	-262	
Kokku korrigeerimised	7 976	7 686	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	144	-266	3
Varude muutus	22	66	5
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-598	601	15
Makstud intressid	-4 821	-3 365	
Makstud ettevõtte tulumaks	-102	-5 514	
Kokku rahavood äritegevusest	23 651	20 115	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-378	-1 521	11, 12
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	13	31	11
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-5 164	-3 139	10
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-1	
Antud laenud	-2 100	-708	9
Antud laenude tagasimaksed	19	14	9
Laekunud intressid	23	6	
Laekunud dividendid	7 950	2 250	8
Kokku rahavood investeerimistegevusest	363	-3 068	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	22 878	124 776	14
Saadud laenude tagasimaksed	-16 721	-41 655	14
Makstud dividendid	-27 960	-101 322	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-21 803	-18 201	
Kokku rahavood	2 211	-1 154	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	20 932	22 086	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 211	-1 154	
Valuutakursside muutuste mõju	-8	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23 135	20 932	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

							Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Vähemusosalus	
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2017	6 400	640	0	-239	95 305	7 433	109 539
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-256	15 546	4 023	19 313
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	0	0	0	0	0	0
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-80 000	-26 287	-106 287
Muud muutused omakapitalis	0	0	1 917	-1	-1 916	533	533
31.12.2018	6 400	640	1 917	-496	28 935	-14 298	23 098
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	141	12 518	3 910	16 569
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-20 000	-7 960	-27 960
31.12.2019	6 400	640	1 917	-355	21 453	-18 348	11 707

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruandes on kajastatud real "aruandeaasta kasum" aruandeaasta koondkasumid.

Täpsustav informatsioon aktiikapitali kohta on toodud lisas 19.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Kapitel 2019. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhiolemused on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

2019. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Kapitel (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisas 7).

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusomane osa tütarettevõtete tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud kasumiaruandes näidatud eraldi kirjel ja konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist.

Äriühendused

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tütarettevõtte tuludes ja kuludes kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt tuluna.

Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel

Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalust teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st. nagu omandatud varad ja kohustused olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis) ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Tütarettevõtete müük

Müüdid tütarettevõtete tulusid ja kulusid kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes kuni müügikuupäevani.

Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil kaob kontserni kontroll ettevõtte üle, kuid säilib mingi osalus, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa kas sidusettevõtteks või finantsinvesteeringuna. Allesjääv investeering võetakse arvele õiglases väärtuses või allesjääva osa bilansilises väärtuses müügikuupäeva seisuga, kui õiglast väärtust ei ole võimalik leida mõistliku kulu ja pingutusega.

Tehingud vähemusosalusega

Vähemusosalusega tehingute puhul kajastatakse vahe tehingu maksumuse ja vähemusosaluse muutuse vahel omakapitalis.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Investeeringud sidusettevõtetesse

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Kapitaliosaluse meetod

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investeerija on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis vastavat kohustust. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringu kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus „Varade väärtuse langus“ kirjeldatud põhimõtetest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutatehingute kajastamine

Kontserni kuuluvate ettevõtete arvestusvaluutadeks on nende ettevõtete äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta. Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtete arvestusvaluuta on euro. Konsolideeritud aruanded on koostatud eurodes.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakurside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud keskpanga valuutakursi alusel.

Välismaiste tütarettevõtete finantsnäitajad Välismaal asuvate tütarettevõtete ja muude äriüksuste konsolideerimiseks arvestatakse nende aruanded nende arvestusvaluutast ümber kontserni esitusvaluutasse. Kui välismaise majandusüksuse arvestusvaluuta ei lange kontserni esitusvaluutaga kokku, siis kasutatakse välisvaluutas koostatud aruannete ümberarvestusel järgmisi valuutakursse:

(a) kõik vara ja kohustuste kirjed hinnatakse ümber bilansipäeva Euroopa keskpanga kursi alusel;

(b) tulud ja kulud, muud omakapitali muutused ning rahavood hinnatakse ümber perioodi kaalutud keskmise kursiga

Aruannete ümberarvestusest tekkinud vahed kajastatakse muu koondkasumi või –kahjumina konsolideeritud koondkasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Aktsiad ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Finantsvarade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus

laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga) ning soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla summani, mida põhjendatud hinnangu kohaselt võiks saada, kui seda finantsvara peaks müüma bilansipäeva seisuga. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud

kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus on toote hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse 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 elueast. Kontserni kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade kaalutud keskmine on 3% aastas. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt. Kinnisvarainvesteeringute kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus „Varade väärtuse langus“ kirjeldatud põhimõtetest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt 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.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised 30 aastat

Hooned 30 aastat

Rajatised 5 kuni 15 aastat

Masinad ja seadmed 6 kuni 10 aastat

Muu materiaalne põhivara 5 aastat

Inventar 5 aastat

Mööbel 10 aastat

Kontoritehnika 5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus „Varade väärtuse langus“ kirjeldatud põhimõtetest.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui immateriaalse vara kasulikkude eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, eeldatakse, et kasuliku eluiga on 10 aastat.

Kasulike eluigade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

Arvuti tarkvara 1 kuni 5 aastat

Muu immateriaalne põhivara 1 kuni 5 aastat

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt. Immateriaalse põhivara kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus „Varade väärtuse langus“ kirjeldatud põhimõtetest.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara, soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute ning sidusettevõtetesse investeeringute puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha genereeriv üksus). Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud

(v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kahjumi vähendamisena.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kontsern kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel

renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kontsern kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui kontsernil lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (st eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade, sh ka kinnisvara 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, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse

intressitulu kassapõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Välismaised tütarettevõtted

Leedu tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib vastava riigi äriühingust maksumaksjal kohustus tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt. Leedus kehtis 2019. aastal tulumaksumäär 15% (2018: 15%).

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste vahel. Edasilükkunud tulumaks arvutatakse kehtivate või eeldatavalt kehtivate maksumääradega, mis on rakendatavad nendes perioodides, kui ajutised erinevused või maksukahjumid realiseeruvad. Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused on tasaarveldatud ainult ühe kontserni kuuluva äriühingu piires. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja -tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Lätis ja Leedus asuvate tütarettevõtete kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaksukulu ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eestis registreeritud ettevõtete dividendide tulumaksukulu.

Tulumaks Lätis

Kuni 2017 kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustati Läti ettevõtete kasum. Seega kajastati seni edasilükkunud tulumaksu ajutistelt erinevustelt Läti tütarettevõtete varade ja kohustuste maksustamisbaasi ja nende bilansiliste maksumuste vahel konsolideeritud aruandes. Uue tulumaksu seaduse järgi maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõtte on 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldi. Lätis kehtis 2019. aastal tulumaksumäär 15% (2018: 15%).

Uue seaduse rakendumise tulemusena ei ole enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustusi Läti tütarettevõtete suhtes. Kõik edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused, mis olid üles võetud eelmistel perioodidel, kanti 2017. aastal bilansist välja ning vastav tulumaksutulu kajastati kasumiaruandes.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	23 135	20 932
Kokku raha	23 135	20 932

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 906	2 906	4
Ostjatelt laekumata arved	3 064	3 064	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-158	-158	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 810	3 810	6
Muud nõuded	4 321	4 321	
Laenunõuded	3 961	3 961	
Intressinõuded	2	2	
Viitlaekumised	358	358	
Ettemaksed	580	580	
Tulevaste perioodide kulud	370	370	
Muud makstud ettemaksed	210	210	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 617	11 617	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 800	2 800	4
Ostjatelt laekumata arved	3 101	3 101	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-301	-301	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 647	4 647	6
Muud nõuded	3 327	3 327	
Laenunõuded	2 605	2 605	
Intressinõuded	116	116	
Viitlaekumised	606	606	
Ettemaksed	566	566	
Tulevaste perioodide kulud	356	356	
Muud makstud ettemaksed	210	210	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 340	11 340	

Nõuded ostjate vastu sisaldavad nõudeid kontsernigrupi ettevõttele summas 4 tuhat eurot (31.12.2018: 4 tuhat eurot), vt. lisa 27. Antud laenude intressimäär on 5% aastas ja laenude tagastamise tähtaeg on 31.12.2020.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	3 064	3 101	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-158	-301	
Kokku nõuded ostjate vastu	2 906	2 800	3

Lisa 5 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Müügiks ostetud kaubad	2 368	2 384
Müügiks ostetud kinnistud	2 362	2 383
Müügiks ostetud muud kaubad	6	1
Kokku varud	2 368	2 384

2019. aastal hinnati varusid alla summas 45 tuhat eurot.

Varasematel perioodidel teostatud varude allahindlusi tühistatud ei ole.

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	3 665	898	4 488	235
Käibemaks	145	741	159	658
Üksikisiku tulumaks	0	43	0	34
Erisoodustuse tulumaks	0	4	0	1
Sotsiaalmaks	0	98	0	77
Kohustuslik kogumispension	0	2	0	1
Töötuskindlustusmaksed	0	2	0	1
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	81	0	67
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 810	1 869	4 647	1 074

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud real "tulumaks" välismaal asuvatest tütarettevõtetest tulenev aruandeperioodi tulumaksukulu 1 261 tuhat eurot (2018: 1 034 tuhat eurot), tulumaksukulu dividendide väljakuulutamisest 485 tuhat eurot (2018: 125 tuhat eurot) ja välismaal asuvates tütarettevõtetest tulenev edasilükkunud tulumaksukohustuse tühistamine summas 0 eurot (2018: välismaal asuvatest tütarettevõtetest tulenev tulumaksukulu 0 tuhat eurot).

Edasilükkunud tulumaksuvara saldo oli 31.12.2019 seisuga 201 tuhat eurot (31.12.2018: 201 tuhat eurot) vt. lisa 9.

Edasilükkunud tulumaksukohustuse saldo oli 31.12.2019 seisuga 512 eurot (31.12.2018: 385 eurot) vt. lisa 17.

Edasilükkunud tulumaksuvara ei aegu.

Maksude ettemaks vt. lisa 3 ja maksude maksuvõlg vt. lisa 15.

2019. aastal maksti emaettevõttele dividende varemaksustatud tulude arvelt.

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10726169	Delta Plaza OÜ	Eesti	kinnisvara haldamine	100	100
10378260	Kõltsu Mõis OÜ	Eesti	kinnisvara haldamine	100	100
10711771	Smuuli Kvartal OÜ (end. Panorama City OÜ)	Eesti	kinnisvara arendus	100	100
10722964	Veeilu OÜ	Eesti	kinnisvara haldamine	100	100
10728820	Mehed Ei Nuta OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	100	100
11302276	Sõpruse Investeeringud OÜ	Eesti	kinnisvara haldamine	92.79	92.79
40003407381	SIA Kapitel	Läti	kinnisvara arendus	100	100
40003646431	SIA Darzciema nami	Läti	kinnisvara arendus	51	51
40103676080	SIA Polystar 2	Läti	kinnisvara arendus	100	100
40003523160	SIA MKEE	Läti	kinnisvara haldamine	75	75
40003523495	SIA Tirdzniecibas Centrs	Läti	kinnisvara haldamine	75	75
304115387	UAB Narbuto 5	Leedu	kinnisvara haldamine	100	100
126094641	UAB Centresta	Leedu	kinnisvara arendus	100	100
125765062	UAB Panorama LT	Leedu	kinnisvara haldamine	75	75
211659210	UAB Kapitel	Leedu	kinnisvara arendus	100	100
123543013	UAB Agrejas	Leedu	kinnisvara arendus	100	100
66711967	ELL Real Estate Holding B.V.	Holland	kinnisvara arendus	100	100

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
V5 OÜ	100	08.01.2019	2 500
Imanta OÜ	100	18.03.2019	2 500

Lisaks üleval tabelis välja toodud tütarettevõtetele konsolideerib Kapitel oma aruandes järgnevad tütarettevõtete tütreid:

Sõpruse Investeeringud OÜ tütarettevõtte: Sõpruse Ärimaja OÜ

Registrikood 11220963

Asukohamaa Eesti

Põhitegevusala kinnisvara haldamine

Osalusemäär 31.12.2018 100%

Osalusemäär 31.12.2019 100%

ELL Real Estate Holding B.V. tütarettevõtte: Kapitel s.r.o. (end. Falcon II Pavlova s. r. o.)

Registrikood 28441478

Asukohamaa Tsehi

Põhitegevusala kinnisvara haldamine

Osalusemäär 31.12.2018 100%

Osalusemäär 31.12.2019 100%

2018. aastal reorganiseeriti Grupi juhtimisstruktuur. Reorganiseerimise tulemusena müüdi Läti, Leedu ja Eesti pikaajalised arendusprojektid AS Kapitel kuuluvale Hollandi tütarettevõttele ELL Real Estate Holding B.V. Tehingute eesmärgiks on tagada tulevaste arendusprojektide laiemapõhjalisem võõrfinantseerimine kuna Baltikumis on finantseerijate vaheline konkurents langemas ning finantseerimiskulud tõusmas. Reorganiseerimise üheks argumendiks on ka Hollandi stabiilsem äri- ja õiguskeskkond.

Nimekiri 100%-lise osalusega tütarettevõtetest seisuga 31.12.2019, mille emaettevõtteks on Hollandi valdusettevõte:

- UAB Rinkines NT reg. 304115355
- SIA SBC 08 reg.40103959609
- SIA SBC 10 reg.40103959524
- SIA SBC 15 reg.40103959613
- SIA SK 23 reg.40203134426
- SIA Skanstes Biznesa Centrs reg.40003990413
- SIA ELL Buve reg.40003601821
- Tiigiveski Arenduse OÜ reg.12927541
- Imanta OÜ reg. 14684060
- V5 OÜ reg. 14637505

Nimekiri 100%-lise osalusega tütarettevõtetest seisuga 31.12.2018, mille emaettevõtteks on Hollandi valdusettevõte:

- UAB Rinkines NT reg. 304115355
- SIA SBC 08 reg.40103959609
- SIA SBC 10 reg.40103959524
- SIA SBC 15 reg.40103959613
- SIA SK 23 reg.40203134426
- SIA Skanstes Biznesa Centrs reg.40003990413
- SIA ELL Buve reg.40003601821
- Tiigiveski Arenduse OÜ reg.12927541

Aruande perioodil suurendati ELL Real Estate Holding B.V. tütarettevõtete omakapitali: V5 OÜ 100 tuhat eurot ja Imanta OÜ 300 tuhat eurot.

Aruande perioodil suurendati tütarettevõtte Smuuli Kvartal OÜ omakapitali 1 500 tuhat eurot.

Aruande perioodil vähendati Delta Plaza OÜ omakapitali vabatahtlikku reservi 900 tuhat eurot.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10235684	Vara HTG OÜ	Eesti	kinnisvarainvesteeringud	50	50
10713422	Viru Väljaku Arenduse AS	Eesti	kinnisvarainvesteeringud	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
Vara HTG OÜ	7 098	-5 700	-517	881
Viru Väljaku Arenduse AS	4 280	-2 250	2 245	4 275
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	11 378	-7 950	1 728	5 156

Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2017	10 658	5 656	16 314
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-5 291	-5 291
Muud	720	-1	719
31.12.2018	11 378	364	11 742
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2018	11 378	364	11 742
Soetamine	0	1 000	1 000
Muud	-6 222	-32	-6 254
31.12.2019	5 156	1 332	6 488

Veerus "Aktsiad ja osad" on kajastatud sidusettevõtte kapitaliosaluse meetodil. 2019. aastal oli kapitaliosalus 1 728 tuhat eurot (2018: 2 970 tuhat eurot) ja makstud dividendid 7 950 tuhat eurot (2018: 2 250 tuhat eurot), vt lisa 8.

Saldo "Muud" sisaldab:

- edasilükkunud tulumaksuvara 201 tuhat eurot (31.12.2018: 201 tuhat eurot), vt lisa 6.
- vähemusaktsionäridele antud laenu saldod 1 000 tuhat eurot (31.12.2018: 0 tuhat eurot). Antud laenu intressimäär oli 3% aastas, laenu alusvaluuta euro ja tagasimakse tähtaeg 31.12.2020.
- antud pikaajaliste laenude saldod 84 tuhat eurot (31.12.2018: 103 eurot), tagastamistähtajaga kuni 27.10.2024 ning intressimääradega 5%.
- antud pikaajalise laenu intressinõuet 47 tuhat eurot (31.12.2018: 31 tuhat eurot)
- muid nõudeid 0 tuhat eurot (31.12.2018: 29 tuhat eurot).

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	61 242	235 874	297 116
Akumuleeritud kulum	0	-64 397	-64 397
Jääkmaksumus	61 242	171 477	232 719
Ostud ja parendused	2 652	2 512	5 164
Amortisatsioonikulu	0	-7 336	-7 336
Ümberliigitamised	0	-4	-4
Muud muutused	38	161	199
31.12.2019			
Soetusmaksumus	63 932	238 542	302 474
Akumuleeritud kulum	0	-71 732	-71 732
Jääkmaksumus	63 932	166 810	230 742

	2019	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	33 113	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 004	

Laenude tagatiseks on panditud kinnisvarainvesteeringuid bilansilises väärtuses 172 820 tuhat eurot (31.12.2018: 178 832 tuhat eurot).

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu 33 113 tuhat eurot (2018: 31 955 tuhat eurot).

Kõik kinnisvarainvesteeringutega seotud otsesed haldamiskulud 10 004 tuhat eurot (2018: 9 253 tuhat eurot) on rentnikele edasi tehtud, vt lisa 13, 14, 21.

Amortisatsioonikulu on toodud lisades 21, 22, 23.

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2018				
Soetusmaksumus	1 281	6 484	19	7 784
Akumuleeritud kulum	-950	-4 509	0	-5 459
Jääkmaksumus	331	1 975	19	2 325
Ostud ja parendused	39	322	15	376
Amortisatsioonikulu	-82	-435	0	-517
Müügid (jääkmaksumuses)	-9	0	0	-9
Ümberliigitamised	0	19	-19	0
31.12.2019				
Soetusmaksumus	1 298	6 681	15	7 994
Akumuleeritud kulum	-1 019	-4 800	0	-5 819
Jääkmaksumus	279	1 881	15	2 175

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2019
Masinad ja seadmed	12
Transpordivahendid	12
Kokku	12

Põhivara müük on kajastatud jääkmaksumuses. Rahavoogude aruandes on müük müügihinnas ning müügitulem toodud ärikasumi korrigeerimisena.

2018. aastal olid müüdud materiaalsed põhivarad (transpordivahendid) müügihinnas 31 tuhat eurot.

Amortisatsioonikulu on toodud lisades 21, 22, 23.

Lisa 12 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	Muud immateriaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2018					
Soetusmaksumus	163	513	95	11	782
Akumuleeritud kulum	-33	-267	-43	0	-343
Jääkmaksumus	130	246	52	11	439
Ostud ja parendused	0	0	0	2	2
Amortisatsioonikulu	0	-101	-11	0	-112
31.12.2019					
Soetusmaksumus	163	513	95	13	784
Akumuleeritud kulum	-33	-368	-54	0	-455
Jääkmaksumus	130	145	41	13	329

Amortisatsioonikulu on toodud lisades 21, 22, 23.

Lisa 13 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditul	33 113	31 955
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	172 820	178 832
Masinad ja seadmed	1 953	2 111
Kokku	174 773	180 943

Toodud andmed kasutusrenditulude kohta sisaldavad nii kinnisvarainvesteeringute kui ka materiaalse põhivara renditulu.

Lisa 14 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud emaettevõttelt	75 250	0	75 250	0	3% aastas	euro	15.01.2023-30.07.2023	27
Laenud seotud isikutelt	19 792	0	19 792	0	3% aastas	euro	31.12.2021-30.07.2023	27
Pangalaenud	160 027	730	154 785	4 512	0,95%-1,65%+3-6 kuu euribor	euro	21.01.2021-31.12.2032	
Pikaajalised laenud kokku	255 069	730	249 827	4 512				
Laenukohustised kokku	255 069	730	249 827	4 512				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud emaettevõttelt	73 250	0	73 250	0	3% aastas	euro	30.07.2023	27
Laenud seotud isikutelt	15 791	0	15 791	0	3% aastas	euro	30.07.2023	27
Pangalaenud	159 870	12 382	147 488	0	0,95%-1,65%+3-6 kuu euribor	euro	31.12.2020-31.12.2032	
Pikaajalised laenud kokku	248 911	12 382	236 529	0				
Laenukohustised kokku	248 911	12 382	236 529	0				

Kõik kontserni võlakohustused on eurodes.

Laenude tagatised ja panditud vara

Võetud pangalaenude tagamiseks on sõlmitud järgmised lepingud:

Veeilu OÜ ja Swedbank AS vahel:

Tallinnas, Viru Väljak 3 kinnistule hotelli ehitamiseks ja sisustamiseks võetud investeerimislaen, limiidiga 15 mln eurot, mille tagatiseks on hüpoteek samale kinnistule summas 20,58 mln eurot. Investeerimislaenu jääk on 15 mln eurot ja tähtaeg on 23.09.2023.

Delta Plaza OÜ ja SEB Pank AS vahel:

Tallinnas, Pärnu mnt. 141 kinnistule büroo- ja ärihoone ehituse finantseerimiseks võetud investeerimislaen limiidiga 10,0 mln eurot, mille tagatiseks on seatud hüpoteek samale kinnistule summas 19,03 mln eurot. Investeerimislaenu jääk on 10 mln eurot ja tähtaeg on 05.04.2022.

Sõpruse Ärimaja OÜ ja SEB Pank AS vahel:

Tallinnas, Sõpruse pst.145 kinnistule büroo- ja ärihoone ehituse finantseerimiseks võetud investeerimislaen limiidiga 10,0 mln eurot, mille tagatiseks on seatud hüpoteek samale kinnistule summas 12,5 mln eurot. Investeerimislaenu jääk on 10 mln eurot ja tagastamistähtaeg on 13.12.2021.

UAB Panorama LT ja SEB Vilniaus bankas vahel:

Vilniuses, Saltoniškiu g.9 kinnistule Panorama kaubanduskeskuse ehituseks võetud investeerimislaen limiidiga 50,0 mln eurot, mille tagatiseks on seatud hüpoteek samale kinnistule, lisaks on panditud UAB Panorama LT aktsiad, pangakontod ja kaubamärk. Investeerimislaenu jääk on 50 mln eurot ja tähtaeg on 21.01.2021.

UAB Narbuto 5 ja SEB Vilniaus bankas vahel:

Vilniuses, Narbuto 5 kinnistule büroohoone ehituse finantseerimiseks võetud investeerimislaen limiidiga 6,0 mln eurot, mille tagatiseks on seatud

hüpoteek samale kinnistule ja pant ettevõtte pangakontole. Pangalaenu jääk oli seisuga 31.12.2019 5,6 mln eurot ja pangalaenu tähtaeg on 18.11.2022.

SIA "Tirdzniecibas Centrs Pleskodale" ja AS SEB banka vahel:

Riias, Lielirbes iela 29 asuvale kinnistule kaubanduskeskuse SPICE ehituseks võetud investeerimislaenu limiidiga 50 mln eurot, mille tagatiseks on seatud hüpoteek samale kinnistule ja kaubanduskeskusele SPICE ning kinnistutele Remtes iela 22 ja 24. Pangalaenu jääk oli seisuga 31.12.2019 50 mln eurot ja pangalaenu tähtaeg on 27.03.2023.

SIA MKEE ja Swedbank AS vahel:

Riias, Jaunmoku tn.13 kinnistule sisustuskaubamaja investeerimislaenu refinantseerimiseks võetud käibevahendite laenu limiidiga 13,5 mln eurot, mille tagatiseks on seatud hüpoteek samale kinnistule. SIA MKEE laenu tähtaeg on 20.02.2021.

Kapitel s.r.o (endise nimega Falcon II Pavlova s.r.o) ja Oberbank AG vahel:

Prahas, I.P. Pavlova tn 1789/5 kinnistu ostuks võetud investeerimislaenu limiidiga 8,0 mln eurot, mille tagatiseks on hüpoteek nimetatud kinnistule ja rendilepingutest tulenev nõuete pant. Pangalaenu jääk oli seisuga 31.12.2019 7,0 mln eurot ja pangalaenu tähtaeg on 31.12.2032.

Panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus on toodud lisas 10.

Laenulepingutes on sätestatud mitmeid eritingimusi, mille täitmist on bilansipäeva seisuga kontrollitud ja seisuga 31.12.2019 tingimuste rikkumisi ei esinenud.

Rahavoogude aruandes on saadud laenudes kajastatud pankade arvelduskrediidi kasutust 878 tuhat eurot ning muude saadud laenude suurendamised summas 22 mln eurot.

Rahavoogude aruandes saadud laenude tagasimaksed sisaldavad pangalaenude tagasimakseid summas 721 tuhat eurot, ematetevõttele summas 14,5 mln eurot ja väikeaktsionäridele summas 1,5 mln eurot.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed (tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 149	1 149	0	
Võlad töövõtjatele	1 077	1 077	0	16
Maksuvõlad	1 869	1 869	0	6
Muud võlad	1 025	1 025	0	
Intressivõlad	177	177	0	
Muud viitvõlad	848	848	0	
Saadud ettemaksed	3 869	244	3 625	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 989	5 364	3 625	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 749	1 749	0	
Võlad töövõtjatele	1 042	1 042	0	16
Maksuvõlad	1 074	1 074	0	6
Muud võlad	1 610	1 610	0	
Intressivõlad	178	178	0	
Muud viitvõlad	1 432	1 432	0	
Saadud ettemaksed	3 440	179	3 261	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 915	5 654	3 261	

Intressivõlad sisaldavad intressivõlga seotud isikutele 133 tuhat eurot (31.12.2018: 131 tuhat eurot) ja pankadele 44 tuhat eurot (31.12.2018: 47 tuhat eurot).

Seotud isikute laenudelt arvestatud ja tasutud intresside täpsem informatsioon on lisa 27.

Ostjate ettemaksete all kajastatakse vastavalt üürilepingule üürikuult laekunud tagatisraha. Ostjate ettemaksed on intressita ja tagatiseta.

Võlad tarnijatele sisaldavad võlga konsolideerimisgrupi ettevõtetele 8 tuhat eurot (31.12.2018: 88 tuhat eurot), vt lisa 27.

Lisa 16 Võlad töövõtjatele

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasude kohustis	876	865
Puhkusetasude kohustis	201	177
Kokku võlad töövõtjatele	1 077	1 042

Lisa 17 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2019
Keskkonnareostuse likvideerimine	542	0	-1	541
Eraldis auditeerimise kulude katteks	48	53	-48	53
Edasilükkunud tulumaksu kohustus	385	128	0	513
Kokku eraldised	975	181	-49	1 107
Sealhulgas:				
Lühiajalised	590	53	-49	594
Garantiieraldis				
Muud eraldised	590	53	-49	594
Pikaajalised	385	128	0	513
Maksueraldis	385	128	0	513
	31.12.2017	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2018
Keskkonnareostuse likvideerimine	542	0	0	542
Eraldis auditeerimise kulude katteks	45	48	-45	48
Edasilükkunud tulumaksu kohustus	0	385	0	385
Ehituse garantiikohustus	88	0	-88	0
Kokku eraldised	675	433	-133	975
Sealhulgas:				
Lühiajalised	675	48	-133	590
Garantiieraldis	88	0	-88	0
Muud eraldised	587	48	-45	590
Pikaajalised	0	385	0	385
Maksueraldis	0	385	0	385

Lühiajaliste eraldistena kajastatakse 31.12.2019 seisuga summat 594 tuhat eurot (31.12.2018: 590 tuhat eurot).

Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

AS-I Kapitel seisuga 31.12.2019 antud käendused ja garantiid puuduvad.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 19 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	6 400	6 400
Aktsiate arv (tk)	100	100
Aktsiate nimiväärtus	64	64

Kontserni emaettevõtte aktsiakapital seisuga 31.12.2019 koosneb 100 lihtaktsiast nimiväärtusega 64 tuhat eurot (seisuga 31.12.2018: 64 tuhat eurot), mille eest on täielikult tasutud.

Dividende maksti 2019. aastal kontserni emaettevõttele 20 000 tuhat eurot (2018: 80 000 tuhat eurot).

AS Kapitel kontserni jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2019 moodustas 21 453 tuhat eurot (31. detsember 2018: 28 935 tuhat eurot).

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Alates 2019. aastast rakendatakse madalamat maksumäära 14/86 regulaarsetele dividendiväljamaksetele ulatuses, mis on väiksem või võrdne kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendiga. 2018. a oli esimene arvesse võetav aasta kolme aasta keskmise maksustatud kasumi arvestamisel. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 17 162 tuhat eurot (31.12.2018: 23 148 tuhat eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 4 291 tuhat eurot (31.12.2018: 5 787 tuhat eurot).

Lisa 20 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	7 960	7 934	
Läti	19 671	19 440	
Leedu	17 654	16 294	
Tšehhi	1 564	1 203	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	46 849	44 871	
Kokku müügitulu	46 849	44 871	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Tulu kasutusrendist	33 113	31 955	10, 13
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud kommunaaltulu	10 410	10 889	
Kinnisvaraalne tegevus tasu eest	460	530	
Reklaamteenuste müük	2 866	1 497	
Kokku müügitulu	46 849	44 871	

Lisa 21 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	9 061	8 313	
Tööjõukulud	228	379	24
Amortisatsioonikulu	7 740	7 777	10, 11, 12
Kulu varade väärtuse langusest	45	108	5
Muud	727	560	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17 801	17 137	

Lisa 22 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tööjõukulud	836	668	24
Amortisatsioonikulu	41	8	10, 11, 12
Reklaam, sponsorlus	3 091	2 221	
Muud	217	214	
Kokku turustuskulud	4 185	3 111	

Lisa 23 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Transpordikulud	88	87	
Mitmesugused bürookulud	295	260	
Tööjõukulud	2 448	2 602	24
Amortisatsioonikulu	184	176	10, 11, 12
Muud	394	444	
Konsultatsioonid, õigusabi, audiitorteenused	486	574	
Kokku üldhalduskulud	3 895	4 143	

Lisa 24 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Palgakulu	2 869	2 763	
Sotsiaalmaksud	643	886	
Kokku tööjõukulud	3 512	3 649	21, 22, 23
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	47	47	

Lisa 25 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	3	12	
Traavid, viivised ja hüvitised	129	32	
Kinnisvarainvesteeringu varasema allahindluse tühistamine	0	450	10
Muud	124	124	
Kokku muud äritulud	256	618	

2018. aastal kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest oli Leedus büroohoone Narbuto 5 varasema allahindluse tühistamine.

Lisa 26 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Traavid, viivised ja hüvitised	5	0
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	17	60
Muud	172	131
Kokku muud ärikulud	194	191

Lisa 27 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Riverito
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	75 250	0	73 250
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4	9	4	88
Vähemusaksionärid	1 002	19 925	0	15 922

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Vähemusaksionärid	1 000	0	5 500	1 500

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Vähemusaksionärid	0	4 831	15 792	571

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	60	0	60	0
Sidusettevõtjad	0	115	0	182
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	900	153	1 420	72

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	759	774

AS Kapitel konsolideeritud aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- sidusettevõtteid;
- tütarettevõtetes olulist mõju omavaid väikeaksionäre;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Kontsernis valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

AS Kapitel kontserni tütarettevõtted on 2019. aastal ja 2018. aastal ostanud (teenused edasimüügiks, põhivara) ning osutanud

teenuseid (põhivara rentimine, juhtimis- ja konsultatsiooniteenus, muud teenused) seotud osapooltele.

Ostudes ei ole kajastatud seotud osapooltelt saadud laenudelt intressikulusid:

- emaettevõtja 2 456 tuhat eurot (2018: 1 269 tuhat eurot)
- vähemusaktsionärid 565 tuhat eurot (2018: 232 tuhat eurot).

Müükides ei ole kajastatud vähemusaktsionäridele antud laenudelt arvestatud intressitulused 2 tuhat eurot (2018: 50 tuhat eurot).

Nõuetes vähemusaktsionäridele on kajastatud laenuõue 1 000 tuhat eurot (31.12.2018: 0 tuhat eurot) ja intressinõue 2 tuhat eurot (31.12.2018: 0 tuhat eurot).

Kohustustes vähemusaktsionäridele on laenujääk 19 792 tuhat eurot (31.12.2018: 15 792 eurot) ja intressivõlg 133 tuhat eurot (31.12.2018: 130 tuhat eurot).

Kontserni ettevõtete juhatuse liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel kaasneks kontsernile lahkumishüvitise maksmise kohustus, tulenevalt bilansipäeval kehtinud lepingutest on ette nähtud hüvitis 13 kuutasu ulatuses, hüvitis makstakse järgneva 12 kuu jooksul võrdsete igakuiste maksetena.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2019. aastal nii nagu ka 2018. aastal moodustatud allahindluseid.

Lisa 28 Sündmused pärast aruandekuupäeva

5. märtsil 2020 asutati uus tütarettevõtte OÜ Kalasadama 10. OÜ Kalasadama 10 ostis emaettevõttelt AS Kapitel kinnistu aadressil Kalasadama 10 Tallinn. Hetkel toimub arenduskontseptsiooni väljatöötamine ning äriplaani koostamine nimetatud kinnistu osas.

6. märtsil 2020 asutati uus tütarettevõtte Kapitel CRE 1 B.V. kinnisvarainvesteeringute soetamise eesmärgil Hollandis.

2020. aasta alguses kinnitati uue koronaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

AS-i Kapiteli kuuluvate tütarettevõtete juhtkonnad on alustanud läbirääkimisi üürnike ning koostööpartneritega, et tagada äripindade tegevus kehtestatud eriolukorras pidades muuhulgas silmas riiklike nõuete ja soovitude täitmist. Juhtkond hindab kontserni likviidseid vahendeid piisavaks, et tagada ettevõtte kohustuste täitmise juhaks, kui eriolukorrast tulenevad piirangud kehtivad pikemat aega.

Lisa 29 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	12 355	7 765
Nõuded ja ettemaksed	6 737	4 932
Varud	149	184
Kokku käibevarad	19 241	12 881
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	33 878	35 978
Finantsinvesteeringud	47 873	44 045
Kinnisvarainvesteeringud	4 610	4 576
Materiaalsed põhivarad	144	128
Immateriaalsed põhivarad	177	281
Kokku põhivarad	86 682	85 008
Kokku varad	105 923	97 889
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	986	980
Eraldised	565	562
Kokku lühiajalised kohustised	1 551	1 542
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	33 218	34 967
Kokku pikaajalised kohustised	33 218	34 967
Kokku kohustised	34 769	36 509
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	6 400	6 400
Kohustuslik reservkapital	640	640
Muud reservid	1 917	1 917
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 423	-28 551
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 774	80 974
Kokku omakapital	71 154	61 380
Kokku kohustised ja omakapital	105 923	97 889

Lisa 30 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	1 069	695
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-120	-54
Brutokasum (-kahjum)	949	641
Turustuskulud	-1 301	-304
Üldhalduskulud	-2 085	-2 188
Muud äritulud	2 428	2 393
Muud ärikulud	-167	-86
Kokku ärikasum (-kahjum)	-176	456
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	22 892	79 217
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	7 950	2 250
Intressitulud	20	21
Intressikulud	-1 066	-1 069
Muud finantstulud ja -kulud	154	99
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	29 774	80 974
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 774	80 974

Lisa 31 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-176	456
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	142	142
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-3	-10
Muud korrigeerimised	-2 378	-2 106
Kokku korrigeerimised	-2 239	-1 974
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-25	14
Varude muutus	36	-32
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-12	124
Makstud intressid	-840	-693
Kokku rahavood äritegevusest	-3 256	-2 105
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-63	-87
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	12	29
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-33	-23
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-200
Antud laenud	-6 055	-3 896
Antud laenude tagasimaksed	1 321	1 728
Laekunud intressid	222	183
Laekunud dividendid	33 542	66 570
Muud laekumised investeerimistegevusest	900	14 547
Kokku rahavood investeerimistegevusest	29 846	78 851
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	8 000	11 000
Saadud laenude tagasimaksed	-10 000	0
Makstud dividendid	-20 000	-80 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-22 000	-69 000
Kokku rahavood	4 590	7 746
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 765	19
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 590	7 746
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 355	7 765

Lisa 32 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	25	0	1 917	-1 946	-4
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	80 974	80 974
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-80 000	-80 000
Muutused reservides	6 375	640	0	-7 015	0
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	60 410	60 410
31.12.2018	6 400	640	1 917	52 423	61 380
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-35 978	-35 978
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	11 993	11 993
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	6 400	640	1 917	28 438	37 395
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	29 774	29 774
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-20 000	-20 000
31.12.2019	6 400	640	1 917	62 197	71 154
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-33 878	-33 878
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	-7 221	-7 221
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	6 400	640	1 917	21 098	30 055

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.05.2020

AS Kapitel (registrikood: 11424080) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT PALLO	Juhatuse liige	11.05.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS-i Kapital aktsionäre

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt AS-i Kapital ja selle tütarettevõtete (koos Kontserni) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2019;
- konsolideeritud kasumiaruannet ja koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikalaased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse eetikanõuetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustavat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviitud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärsitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Lauri Past

Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand

Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

12. mai 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Kapitel (registrikood: 11424080) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	12.05.2020
RANDO RAND	Vandeaudiitor	12.05.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 935
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 518
Kokku	21 453
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	21 453
Kokku	21 453

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1069000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6805400
E-posti aadress	info@kapitel.ee
Veebilehe aadress	www.kapitel.ee