

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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	31
Lisa 19 Aktsiakapital	31
Lisa 20 Müügitulu	32
Lisa 21 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	32
Lisa 22 Turustuskulud	32
Lisa 23 Üldhalduskulud	33
Lisa 24 Tööjõukulud	33
Lisa 25 Muud äritulud	33
Lisa 26 Muud ärikulud	33
Lisa 27 Seotud osapooled	34
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

Vastavalt ettevõtte nõukogu otsusele algatati 2017. aastal AS Kapitel ja E.L.L. Kinnisvara AS ühinemisprotsess, kus ühendavaks äriühinguks oli AS Kapitel ja ühendatavaks äriühinguks oli emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS. Ühinemise aruandekuupäev on 01.01.2018.a. Äriregistri kandega 22.04.2018 lõppes E.L.L. Kinnisvara AS ja AS Kapitel ühinemine, mille järel kustutati äriregistrist E.L.L. Kinnisvara AS ja äriühingu uueks nimeks on AS Kapitel, mis võttis üle kõik E.L.L. Kinnisvara AS õigused ja kohustused.

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 2018. aasta lõpu seisuga kümme ärihoonet üüritava kogupinnaga enam kui 185 000 m²:

Neli büroohoonet üüripinnaga kokku 37 000 m²: Delta Plaza ja Sõpruse Ärimaja Tallinnas, Nabuto 5 Vilniuses, I.P.Pavlova 5 Prahas
Kaks hotelli: Nordic Hotel Forum ja Tallink City Hotel Tallinnas (599 tuba, 33 000 m²)

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

Üldjuhul on iga kinnisvaraprojekti jaoks loodud eraldi ettevõtte, millest tulenevalt kuulub AS-i Kapitel gruppi aruandeperioodi lõpu seisuga lisaks emaettevõttele AS Kapitel veel 29 tütar- ja sidusettevõtet. Grupi ettevõtetes töötas 2018. aasta lõpu seisuga kokku 48 töötajat.

Ettevõtte 2018. aasta majandustulemused olid ootuspärased. Üüritulu teenivate projektide arv aruandeaastal jäi samaks. Konsolideeritud müügikäive ulatus 44,9 miljoni euroni kasvades 2017. aastaga võrreldes 6,9%. Aruandeaasta ärikasum suurenes 6,4% võrra ja ulatus 20,9 miljoni euroni. Kontserni puhaskasum vähenes aastaga 28% võrra tulenevalt 2017. aastal aset leidnud osaluse võõrandamisest sidusettevõttes, mille tulemusel teeniti 2017. aastal oluline ühekordne müügikasum.

Tulenevalt Baltimaade ärikinnisvaraturu suuruse piirusest, äritegevusega seotud riskide kontsentreeritusest ning soovist laiendada tegevuspiirkonda, alustas AS Kapitel 2015. aasta kevadel info kogumist investeerimisvõimaluste kohta ja mitmete projektide analüüsimist väljaspool Baltikumi. Selle töö tulemusel omandas AS Kapitel 2017. aasta kevadel büroohoone Prahas. AS Kapitel jätkab Praha kinnisvaraturu analüüsimist ning uute, ettevõtte portfelli sobivate objektide otsimist. Lisaks alustas ettevõtte 2018. aastal Hollandi kinnisvaraturu analüüsimist ning investeerimisobjektidega tutvumist.

2018. aastal pälvis AS Kapitel Eesti Kaubandus-Tööstuskoja poolt korraldataval ettevõtluskonkursil Eesti konkurentsivõimelisima kinnisvaraettevõtte tunnustuse. 2018. 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“.

Ärikinnisvaraturu arengud Balti riikide pealinnades 2018. aastal ja väljavaated 2019. aastaks

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

Eesti

Eesti majandus jätkas 2018. aastal tugeva kasvu lainel ning esialgsete tulemuste kohaselt suurenes SKP 3,9% (+4,9% 2017.a). Kasvu vedasid 2018. aastal ehitussektor, eksport ning sisemine tarbimine. 2019. aastal on oodata majanduskasvu aeglustumist 3% tasemele.

Inflatsioon jäi 2018. aastal 2017. aasta omaga samale tasemele (vastavalt 3,4% ja 3,7%). Tööpuudus langes 2018. aastal rekordiliselt madala 5,4%-ni ning keskmine töötasu kasvas aastaga 7,3%.

Tallinna büroopinnad

Tallinna büroopindade kogumaht oli 2018. aasta lõpu seisuga ligikaudu 1 miljon m² ning aasta jooksul lisandus 95 000 m² büroopinda. 2019. aasta I kvartalis oli ehitusfaasis kokku ca 138 000 m² uusi hooneid, mis valmivad järgmise paari aasta jooksul. Büroopindade üürihinnad olid stabiilsed: A-klassi pindade üürihinnad vahemikus 14-16,5 EUR/m² ja B1-klassi üürihinnad vahemikus 9,5-14,0 EUR/m². 2018. aasta lõpus oli A-klassi büroopindade vakantsus tõusnud aastaga 5%-lt 10%-le, samal ajal kui B1-klassi pindade vakantsus püsis ca 7% tasemel. 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 jäi Eestis sisuliselt samale tasemele, mis see oli 2017. aastal, kasvades aastaga ainult 1% võrra. Tallinna kaubanduspindade kogumaht oli 2018. aasta lõpu seisuga ca 700 000 m² ning see suurenes aastaga ligikaudu 56 000 m² võrra tulenevalt T1 Mall of Tallinn avamisest 2018. aasta novembris. Lähiaastatel on oodata veel ca 56 000 m² uue kaubandus- ja meelelahutuspinna lisandumist Tallinnasse.

Kaubanduskeskuste üüripindade vakantsus on viimastel aastatel püsunud jätkuvalt väga madalal ehk alla 2% taseme. Ka üürihinnad on seni olnud stabiilsed, kuigi tänaseks on näha esimesi märke üürihindade langusest tulenevalt suurenenud konkurentsist ning üürnike tööjõukulude kasvust ja müügiturgu marginaalide vähenemisest. Lähiaastatel võib prognoosida kaubanduspindade kasvu jätkumist ning survet üürihindade languseks ja vakantsi kasvuks. Järjest olulisemaks muutub kaubanduskeskustes meelelahutuse (kinod, laste mängualad) ja erinevate teenuste (spordiklubid, söögikohad jne) olemasolu.

Tallinna hotelliturg

Eesti majutusasutustes peatus 2018. aastal 3,59 miljonit inimest. Võrreldes 2017. aastaga oli kasv viimaste aastate madalaim ehk 1,3%. Kui välituristide arv jäi 2018. aastal sisuliselt samaks, siis siseturism näitab stabiilset kasvu (+4,1% rohkem ööbimisi kui 2017. aastal). Välituristide kasvu stagneerumine on seotud asjaoluga, et 2017. aastal oli Eesti Euroopa Liidu eesistuja riik, millest tulenevalt suurenes oluliselt Euroopa Liidu institutsioonidega seotud väliskülastajate arv. Jätkuvalt vähenes (-9% võrreldes 2017. aastaga) Soome turistide osakaal majutatute hulgas (2018. aastal 37% kogu väliskülastajatest) ja suurenes muudest riikidest ööbijate osakaal.

Kokku oli Tallinnas 2018. aasta lõpul 60 hotelli ja ligikaudu 6 900 tuba ning aastaga lisandus turule ligikaudu 170 tuba. Keskmine täituvus pealinnas oli stabiilne ning ulatus 66%-ni. Võrreldes 2017. aastaga, kui tubade hinnatase kasvas Tallinnas märkimisväärsed 10%, jäi 2018. aasta hinnakasv veidi alla 2% taseme. 2019. aastal on oodata Tallinna hotelliturul viimase kümnenääd suurimat uut tubade lisandumist - ca 600 tuba ehk 9% olemasolevast mahust. See avaldab kindlasti negatiivset mõju nii turu keskmisele täituvusele kui hinnatasemele.

Läti

Läti majanduskasv oli 2018. aastal 4,9%, olles Baltikumi kiireim. Majanduskasvu peamiseks veduriks oli jätkuvalt ehitussektor, ELi investeeringud ning kasvav sisemine nõudlus. Inflatsiooni kasv 2018. aastal jäi 2017. aasta tasemele ning oli 2,6%. Töötuse määr jätkas kiiret langust ning jõudis 2018. aasta lõpuks 7,4%-le. Keskmine palk kasvas 2018. aastal rekordilised 8,5% võrreldes eelneva aastaga.

Majanduskasvu prognoos 2019. aastaks on mõnevõrra tagasihoidlikum, ulatudes siiski soliidse 3,5%-ni. Majanduskasvu peamiseks mõjuriks peaksid jätkuvalt olema investeeringud ja nendega seotud täiendavate töökohtade loomine, samuti töötasude ning tarbimise kasv.

Riia ärikinnisvara turg oli 2018. aastal aktiivne. Tehingute maht oli pea kaks korda suurem, kui aasta varem ja ületas 300 miljoni euro piiri. Büroopindade turg jätkas 2018. aastal eelmise aasta kasvutrendi, kuid kavandatud suurarenduste maht jäi planeeritud väiksemaks. Kokku tuli 2018. aastal turule 34 000 m² uut büroopinda, mis koosnes peamiselt väiksematest arendusprojektidest.

Bürooturu kogumaht oli 2018. aasta lõpul Riias 666 000 m². Järgmise kahe aasta jooksul peaks valmima ca 100 000 m² uut büroopinda ning arendajate ootused üürnike osas on seotud eelkõige Skandinaavia ettevõtete, kes avavad Baltikumis oma tugiteenuste keskusi. Sedavõrd suure mahu turuletulek võib, aga ei pruugi tuua kaasa vakantsuse kasvu ja üürihindade languse. Viini büroopindade turul oli mõni aasta tagasi samasugune kartus, mis erinevatel põhjustel siiski ei realiseerunud.

Büroopindade vakantsus kukkus 2018. aasta jaanuaris Riias rekordiliselt madalale 1,6%-le. Üürihinnad on püsunud stabiilsed, olles vahemikus 13-16 EUR/m² A-klassi büroopindadel ning 8-12 EUR/m² B1-klassi büroopindadel.

Riia jaekaubandusturule lisandus 2018. aastal üks suur objekt, kui augustis avati IKEA kodukaubamaja 34 000 m² suurusel pinnal. Lähiaastatel on oodata olulist pakkumise kasvu lisaks olemasolevale 700 000 m²-le, sest uutest suurematest keskustest valmivad 2019. aastal Akropole ja VIA Jurmala ning lisaks ka Alfa kaubanduskeskuse laiendus. Kokku peaks 2019. aastal lisanduma ca 145 000 m² uut kaubanduspinda. Vakantsus vähenes 2018. aastal tagasi ca 2%-le, olles 2017. aastal lühiajaliselt mõnevõrra kõrgem seoses Prisma lahkumisega turult.

Leedu

Leedu sisemajanduse kogutoodang kasvas 2018. aastal 3,5% (2017. aastal 4,1%). Majanduskasvu vedas sarnaselt naabritega sisemine tarbimine, investeeringud ja tööjõuturg. Tarbijahinnaindeksi kasv oli Leedus 2018. aastal Baltikumi madalaim ehk 2,5% ning tööpuudus vähenes jätkuvalt ja oli 2018. aasta lõpul 6,2%.

Leedu ärikinnisvara investeerimisturg oli 2018. aastal väga aktiivne – tehingute kogumaht ulatus 578 miljoni euroni ehk sama palju kui Eestis ja Lätis kokku. Aset leidsid mitmed suuremahulised tehingud - Ozas kaubanduskeskuse müük Nepi Rockcastle'le jt.

Vilniuse büroopindade turu kiire kasv jätkus ka 2018. aastal ning turu kogumaht oli aasta lõpuks kasvanud 700 000 m²-le. Aasta jooksul lisandus Vilniuses 59 000 m² uut kontoripinda. Pindade kasvu peamiseks põhjuseks on muuhulgas Skandinaavia ettevõtete tugiteenuste toomine Leetu tulenevalt madalamatest tööjõukuludest. Uute büroopindade pakkumist on oodata ka lähiaastatel, sest aastatel 2019-2020 on Vilniuses arenduses ca 175 000 m² uut büroopinda. Büroopindade vakants tõusis 2018. aasta lõpul 5%-le. A-klassi büroode üürihinnad püsisid Vilniuse turul stabiilsed (14-16,5 EUR/m²), kuid tulenevalt suurest pakkumisest võib prognoosida mõningast hindade alanemist.

Vilniuse kaubanduspindade turg kasvas 2018. aastal ca 9%. Suurematest projektidest valmisid DEPO kodukaubamaja uued keskused ning Decathlon spordikauplus. Vaatamata pindade kasvule püsisid kaubanduspindade üürihinnad ja vakantsus stabiilsed. Sarnaselt teiste keskustega püüavad ka Vilniuse kaubanduspindade omanikud leida uusi ja atraktiivseid lahendusi keskuste külastajatele (nt spordisaalid, gurmeealad, laste teaduskeskus jne).

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 2018. aasta edukas, kuna kõikides projektides suudeti kasvatada üüritulusid ning hoida kõrget täituvust.

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

AS Kapitel kontserni arendusprojektid ja -plaanid

AS-i Kapitel eesmärk on arendada funktsionaalseid ärikeskkondi, mis sobituvad linnaruumi ja loovad täiendavat avalikku ruumi. Kogu arendusprotsessi keskmes on inimene: büroohoone tööajajad, 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 lähtub 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.

2018. aastal jätkas Kapitel kahe suure arendusprojekti projekteerimistöödega. Riia kiiresti arenevasse Skanste piirkonda kavandatav Elemental Skanste bürookompleks koosneb kokku viiest A-klassi büroohoonest üüripinnaga 41 400 m², parkimismajast ja neid ümbritsevast välialast. Projekti esimene arendusetapp hõlmab kaht 10-korruselist büroohoonet üüripinnaga 20 500 m² ning selle ehitustöödega on plaanis alustada tänavu esimesel poolaastal.

Tallinnas Liivalaia ja Juhkentali tänava nurgale arendatav multifunktsionaalne kvartal hõlmab 41 000 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“. Liivalaia kvartali ehitustöödega on plaanis alustada 2019. aasta lõpul.

Lisaks valmistati 2018. aastal Riias ette Spice kaubanduskeskuse uuendusprojekti ning ostukompleksi laiendusprojekti Spice Wellness, mis on mõeldud eelkõige uute teenuste pakkumiseks Spice kaubanduskompleksis. Samuti jätkas Kapitel arenduskontseptsiooni väljatöötamist Lasnamäel asuval J. Smuuli tee 1 kinnistule ning Linnahalli kõrval paiknevale Kalasadama tn 10 kinnistule, kus 2018. aasta lõpus viidi läbi kutsutud osalejatega arhitektuurivõistlus.

Eesmärgiga hoida ja kasvatada kinnisvara väärtust, arendab AS Kapitel järjepidevalt oma portfellis olevat kinnisvara:

- Vilniuse Panorama keskuses avati uus toitlustusala Panorama Gourmet, mis on küllastajate seas väga populaarseks osutunud;
- Prahas asuvas büroohoones renoveeriti kõik üldalad, paigaldati uued valgustid ning ehitati üürikele katuseterass;
- Tallinnas asuvas Sõpruse Ärimajas valmis keskkonnasõbralik ning kaasaegne päikeseenergiajaam, mis aitab optimeerida kütte- ja jahutuskulusid ning on keskkonnasõbralik;
- Tallinnas asuvas Delta Plaza büroohoones teostati I korruse toitlustuspindade renoveerimine;
- Tallinnas asuvas Nordic Hotel Forumis alustati hotellitubade ja üldalade renoveerimisprojekti ettevalmistusi ning uuendati lõõgastuskeskus. Samuti pikendati üürilepingut olemasoleva operaatoriga 2030. aasta lõpuni.

Kontserni struktuur

Kontsern koosneb 30-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 2018. aasta algul alustas juhatuse liikme ja finantsdirektorina tööd Rait Pallo.

Ettevõtte nõukogust lahkus 2018. aastal nõukogu liige Kristina Siimar. Nõukogu jätkas kolmeliikmelisena: Toomas Annus, Teet Roopalu ja Tõnu Toomik.

Aruandeperioodil on nõukogu ja juhatuse liikmetele ning tegevjuhtkonnale arvestatud tasusid 774 tuhat eurot (2017: 657 tuhat eurot).

Riskid ja riskijuhtimine

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

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

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

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

Kuna ettevõtte tegevuspiirkonnaks on valdavalt Baltikum ning ainult vähesel määral Tšehhi Vabariik, siis **valuutariski** mõju ettevõttele on täna tulenevalt Tšehhis äritegevuse mahtudest väheoluline.

Olulisemad finantsuhtarvud

	2018	2017
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	1,86	0,51
Likviidsuskordaja	173%	46%
Võlakordaja	92%	62%
Puhaskasumimarginaal	44%	65%
Ärikasumimarginaal	47%	47%
Omakapitali tootlus	22%	23%

Lühiajalise võla kattekordaja = Käibevara : Lühiajalised kohustised

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

Võlakordaja = Kohustused kokku : Koguaktivad * 100

Puhaskasumimarginaal = Puhaskasum : Müügitulu * 100

Ärikasumimarginaal = Ärikasum : Müügi käive * 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

09.01.2019 asutati uus tütarettevõtte OÜ V5. OÜ V5 ostis enampakkumisel olnud kinnistu aadressil Võlvi tn 5 Tallinn. Hetkel toimub arenduskontseptsiooni väljatöötamine ning äriplaani koostamine nimetatud kinnistu osas.

18.03.2019 asutati uus tütarettevõtte OÜ Imanta. Nimetatud ettevõtte plaanib osaleda riigi või linna poolt korraldatavatel kinnistute enampakkumistel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 932	22 086	2
Finantsinvesteeringud	18	17	
Nõuded ja ettemaksed	11 340	5 500	3
Varud	2 384	2 450	5
Kokku käibevarad	34 674	30 053	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	11 742	16 314	9
Kinnisvarainvesteeringud	232 719	236 290	10
Materiaalsed põhivarad	2 325	1 667	11
Immateriaalsed põhivarad	439	513	12
Kokku põhivarad	247 225	254 784	
Kokku varad	281 899	284 837	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 382	53 666	14
Võlad ja ettemaksed	5 654	5 141	15
Eraldised	590	675	17
Kokku lühiajalised kohustised	18 626	59 482	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	236 529	112 658	14
Võlad ja ettemaksed	3 261	3 158	15
Eraldised	385	0	17
Kokku pikaajalised kohustised	240 175	115 816	
Kokku kohustised	258 801	175 298	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	6 400	6 400	19
Kohustuslik reservkapital	640	640	
Muud reservid	1 917	0	19
Realiseerimata kursivahed	-496	-239	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 388	72 415	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 547	22 890	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	37 396	102 106	
Vähemusosalus	-14 298	7 433	

Kokku omakapital	23 098	109 539	
Kokku kohustised ja omakapital	281 899	284 837	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	44 871	41 989	20
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-17 137	-16 131	21
Brutokasum (-kahjum)	27 734	25 858	
Turustuskulud	-3 111	-2 953	22
Üldhalduskulud	-4 143	-3 817	23
Muud äritulud	618	836	25
Muud ärikulud	-191	-285	26
Ärikasum (kahjum)	20 907	19 639	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	2 970	8 783	8
Intressitulud	171	243	
Intressikulud	-3 315	-2 507	
Muud finantstulud ja -kulud	-4	662	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	20 729	26 820	
Tulumaks	-1 159	450	6,17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 570	27 270	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	15 547	22 890	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	4 023	4 380	

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 570	27 270
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	-256	211
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	-256	211
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	19 314	27 481
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	15 291	23 107
sh vähemusosaluse osa koondkasumist (-kahjumist)	4 023	4 374

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	20 907	19 639	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	7 961	7 558	10,11,12
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-13	-1	11
Muud korrigeerimised	-262	-276	
Kokku korrigeerimised	7 686	7 281	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-266	-714	3
Varude muutus	66	-3	5
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	601	734	15
Makstud intressid	-3 365	-2 513	
Makstud ettevõtte tulumaks	-5 514	-2 890	
Kokku rahavood äritegevusest	20 115	21 534	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 521	-588	11,12
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	31	39	11
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 139	-8 366	10
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-4 043	7
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	8 700	8
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-1	-1	
Antud laenud	-708	-20 743	9
Antud laenude tagasimaksed	14	19 050	9
Laekunud intressid	6	8	
Laekunud dividendid	2 250	3 350	8
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 068	-2 594	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	124 776	41 494	14
Saadud laenude tagasimaksed	-41 655	-46 461	14
Makstud dividendid	-101 322	-23 794	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-18 201	-28 761	
Kokku rahavood	-1 154	-9 821	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	22 086	31 907	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 154	-9 821	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20 932	22 086	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital						Kokku
						Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2016	6 400	640	0	-456	92 415	8 450	107 449
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	217	22 890	4 374	27 481
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-20 000	-5 388	-25 388
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	0	0	0	0	0	-3	-3
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

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruandes on kajastatud real "aruandeaasta kasum" aruandeaasta koondkasumid.
Täpsustav informatsioon aktiivkapitali kohta on toodud lisas 19.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Kapitel 2018. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded 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.

2018. 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. Vähemusomanike 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 nüüdsväärtuseni (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 laekuvus 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 saada dividendide 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

Läti (kuni 31.12.2017) ja Leedu tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib vastava riigi äriühingust maksumaksjal kohustus tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt. Lätis kehtis 2018. aastal tulumaksumäär 15% (2017: 15%); Leedus kehtis 2018. aastal tulumaksumäär 15% (2017: 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 ettevõttel on 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi.

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)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	20 932	22 086
Kokku raha	20 932	22 086

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	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	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 804	2 804	4
Ostjatelt laekumata arved	2 959	2 959	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-155	-155	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	205	205	6
Muud nõuded	2 073	2 073	
Laenunõuded	1 598	1 598	
Intressinõuded	17	17	
Viitlaekumised	458	458	
Ettemaksed	321	321	
Tulevaste perioodide kulud	148	148	
Muud makstud ettemaksed	173	173	
Edasilükkunud tulumaksu nõue	97	97	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 500	5 500	

Nõuded ostjate vastu sisaldavad nõudeid kontsernigrupi ettevõttele summas 4 tuhat eurot (31.12.2017: 2 tuhat eurot), vt. lisa 27.
 Antud laenude intressimäär on 5% aastas ja laenu tagastamise tähtaeg on 31.12.2019.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	3 101	2 959	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-301	-155	
Kokku nõuded ostjate vastu	2 800	2 804	3

Lisa 5 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Müügiks ostetud kaubad	2 384	2 450
Müügiks ostetud kinnistud	2 383	2 341
Müügiks ostetud muud kaubad	1	109
Kokku varud	2 384	2 450

2018. aastal hinnati varusid alla summas 108 tuhat eurot.

Varasematel perioodidel teostatud varude allahindlusi tühistatud ei ole.

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	4 488	235	0	390
Käibemaks	159	658	205	664
Üksikisiku tulumaks	0	34	0	32
Erisoodustuse tulumaks	0	1	0	2
Sotsiaalmaks	0	77	0	101
Kohustuslik kogumispension	0	1	0	2
Töötuskindlustusmaksed	0	1	0	2
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	67	0	81
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 647	1 074	205	1 274

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud real "tulumaks" välismaal asuvatest tütarettevõtetest tulenev aruandeperioodi tulumaksukulu 1 034 tuhat eurot (2017: 2 468 tuhat eurot), tulumaksukulu dividendide väljakuulutamisest 125 tuhat eurot (2017: 250 tuhat eurot) ja välismaal asuvates tütarettevõtetest tulenev edasilükkunud tulumaksukohustuse tühistamine summas 0 eurot (2017: välismaal asuvatest tütarettevõtetest tulenev tulumaksukulu 3 168 tuhat eurot).

Edasilükkunud tulumaksuvara saldo oli 31.12.2018 seisuga 201 tuhat eurot (31.12.2017: 201 tuhat eurot) vt. lisa 9.

Edasilükkunud tulumaksukohustuse saldo oli 31.12.2018 seisuga 385 eurot (31.12.2017: 0 eurot) vt. lisa 17.

Edasilükkunud tulumaksuvara ei aegu.

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

2018. 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 (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
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
12927541	Tiigiveski Arendus OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	100	0
40003407381	SIA Kapitel	Läti	kinnisvara arendus	100	100
40003601821	SIA E.L.L. Buve	Läti	kinnisvara arendus	100	0
40003646431	SIA Darzciema nami	Läti	kinnisvara arendus	51	51
40003990413	SIA Skanstes Biznesa Centrs	Läti	kinnisvara arendus	100	0
40003523160	SIA MKEE	Läti	kinnisvara haldamine	75	75
40003523495	SIA Tirdzniecibas Centrs	Läti	kinnisvara haldamine	75	75
40103676080	SIA Polystar 2	Läti	kinnisvara arendus	100	100
40103959609	SIA SBC 08	Läti	kinnisvara arendus	100	0
40103959524	SIA SBC 10	Läti	kinnisvara arendus	100	0
40103959613	SIA SBC 15	Läti	kinnisvara arendus	100	0
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 haldamine	100	100
304115387	UAB Narbuto 5	Leedu	kinnisvara haldamine	100	100
304115355	UAB Rinkines NT	Leedu	kinnisvara arendus	100	0
66711967	ELL Real Estate Holding B.V.	Holland	kinnisvara arendus	100	100

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
SIA SK 23	100	01.03.2018	200 000

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 31.12.2017 100%

Osalusemäär 31.12.2018 100%

ELL Real Estate Holding B.V. tütarettevõtte: Falcon II Pavlova s. r. o.

Registrikood 28441478

Asukohamaa Tsehi

Põhitegevusala kinnisvara haldamine

Osalusemäär 31.12.2017 100%

Osalusemäär 31.12.2018 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 31.12.2018, mille emaettevõtteks on Hollandi valdusettevõtte:

- 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 tütarettevõtete omakapitali:

Smuuli Kvartal OÜ 1 500 tuhat eurot

Tiigiveski Arendus OÜ 500 tuhat eurot

SIA Darzciema nami 555 tuhat eurot

SIA SK 23 1 800 tuhat eurot

UAB Centresta 104 tuhat eurot

UAB Agrejas 286 tuhat eurot

Aruande perioodil vähendati Delta Plaza OÜ omakapitali vabatahtlikku reservi 1 600 tuhat eurot.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
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	31.12.2017	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
Vara HTG OÜ	6 152	0	946	7 098
Viru Väljaku Arenduse AS	4 506	-2 250	2 024	4 280
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	10 658	-2 250	2 970	11 378

Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2016	13 925	5 580	19 505
Soetamine	0	118	118
Müük müügihinnas või lunastamine	-8 700	-300	-9 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	5 768	0	5 768
Muud	-335	258	-77
31.12.2017	10 658	5 656	16 314
			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

Veerus "Aktsiad ja osad" on kajastatud sidusettevõtted kapitaliosaluse meetodil. 2018. aastal oli kapitaliosalus 2 970 tuhat eurot (2017: 3 015 tuhat eurot) ja makstud dividendid 2 250 tuhat eurot (2017: 3 350 tuhat eurot), vt lisa 8.

Saldo "Muud" sisaldab:

- edasilükkunud tulumaksuvara 201 tuhat eurot (31.12.2017: 201 tuhat eurot), vt lisa 6.
- vähemusaktsionäridele antud laenu saldot 0 tuhat eurot (31.12.2017: 5 131 tuhat eurot). 2018. aastal tagastati 4 831 tuhat eurot, mis on tasaarveldatud dividendide kohustusega, vt lisa 27. Antud laenu intressimäär oli 3% aastas, laenu alusvaluuta euro ja tagasimakse tähtaeg 31.12.2020. Pikaajalisest laenust 300 tuhat eurot on ümberliigitatud lühiajaliseks nõudeks.
- vähemusaktsionäridele antud laenu intressinõuet 0 tuhat eurot (31.12.2017: 84 tuhat eurot), vt lisa 27.
- antud pikaajaliste laenude saldot 103 tuhat eurot (31.12.2017: 118 eurot), tagastamistähtajaga 27.10.2024 ning intressimääradega 5%.
- antud pikaajalise laenu intressinõuet 31 tuhat eurot (31.12.2017: 16 tuhat eurot)
- muid nõudeid 29 tuhat eurot (31.12.2017: 106 tuhat eurot).

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	61 262	232 432	293 694
Akumuleeritud kulum	0	-57 404	-57 404
Jääkmaksumus	61 262	175 028	236 290
Ostud ja parendused	3	3 136	3 139
Amortisatsioonikulu	0	-6 995	-6 995
Allahindluste tühistamised	0	450	450
Ümberliigitamised	0	-46	-46
Muud muutused	-23	-96	-119
31.12.2018			
Soetusmaksumus	61 242	235 874	297 116
Akumuleeritud kulum	0	-64 397	-64 397
Jääkmaksumus	61 242	171 477	232 719

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	31 955	30 088
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 253	8 745

Laenude tagatiseks on panditud kinnisvarainvesteeringuid bilansilises väärtuses 178 832 tuhat eurot (31.12.2017: 183 974 tuhat eurot). Kõik kinnisvarainvesteeringutega seotud otsesed haldamiskulud 9 253 tuhat eurot (2017: 8 745 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	
31.12.2017				
Soetusmaksumus	1 170	5 822	9	7 001
Akumuleeritud kulum	-866	-4 468	0	-5 334
Jääkmaksumus	304	1 354	9	1 667
Ostud ja parendused	81	444	959	1 484
Amortisatsioonikulu	-85	-769	0	-854
Müügid	-18	0	0	-18
Ümberliigitamised	49	946	-949	46
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

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2018
Masinad ja seadmed	31
Transpordi- vahendid	31
Kokku	31

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

Amortisatsioonikulu on toodud lisades 21, 22, 23.

Lisa 12 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	Muud immateriaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2017					
Soetusmaksumus	163	486	95	10	754
Akumuleeritud kulum	-33	-179	-29	0	-241
Jääkmaksumus	130	307	66	10	513
Ostud ja parendused	0	37	0	0	37
Amortisatsioonikulu	0	-98	-14	0	-112
Muud muutused	0	0	0	1	1
31.12.2018					
Soetusmaksumus	163	513	95	11	782
Akumuleeritud kulum	-33	-267	-43	0	-343
Jääkmaksumus	130	246	52	11	439

Amortisatsioonikulu on toodud lisades 21, 22, 23.

Lisa 13 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017
Kasutusrenditulu	31 955	30 088
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	178 832	183 974
Masinad ja seadmed	2 111	1 468
Kokku	180 943	185 442

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

Lisa 14 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	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				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud emaettevõttelt	16 000	0	16 000	0	3,5% aastas	euro	31.12.2019	27
Laenud seotud isikutelt	1 105	534	571	0	4,3%-5%	euro	10.03.2018-31.12.2020	27
Pangalaenud	149 219	53 132	96 087	0	0,9%-1,65%+3-6 kuu euribor	euro	18.11.2022	
Pikaajalised laenud kokku	166 324	53 666	112 658	0				
Laenukohustised kokku	166 324	53 666	112 658	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 31.12.2018 5,8 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 31.12.2018 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 pikendati 15.02.2019 ning laenu uus tähtaeg on 20.02.2021.

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 31.12.2018 7,4 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 31.12.2018 tingimuste rikkumisi ei esinenud.

Rahavoogude aruandes on saadud laenudes kajastatud pangalaenude refinantseerimised (SIA "Tirdzniecibas Centrs Pleskodale" 50 mln eurot ja Veeilu OÜ 1 734 tuhat eurot) ning muude saadud laenude suurendamised summas 73 042 tuhat eurot.

Rahavoogude aruandes saadud laenude tagasimaksed sisaldavad pangalaenude tagasimakseid summas 41 084 tuhat eurot ja muude laenude tagasimakseid summas 571 tuhat eurot.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	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	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 471	1 471	0	
Võlad töövõtjatele	728	728	0	16
Maksuvõlad	1 274	1 274	0	6
Muud võlad	1 105	1 105	0	
Intressivõlad	197	197	0	
Muud viitvõlad	908	908	0	
Saadud ettemaksed	3 721	563	3 158	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 299	5 141	3 158	

Intressivõlad sisaldavad intressivõlga sidusettevõtetele 0 eurot (31.12.2017: 20 tuhat eurot), seotud isikutele 131 tuhat eurot (31.12.2017: 127 tuhat eurot) ja pankadele 47 tuhat eurot (31.12.2017: 50 tuhat eurot).

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

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

Võlad tarnijatele sisaldavad võlaga konsolideerimisgrupi ettevõtetele 88 tuhat eurot (31.12.2017: 418 tuhat eurot), vt lisa 27.

Lisa 16 Võlad töövõtjatele

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Töötasude kohustis	865	594
Puhkusetasude kohustis	177	134
Kokku võlad töövõtjatele	1 042	728

Lisa 17 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	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
	31.12.2016	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2017
Keskkonnareostuse likvideerimine	126	416	0	542
Eraldis auditeerimise kulude katteks	39	45	-39	45
Edasilükkunud tulumaksu kohustus	3 168	-3 168	0	0
Ehituse garantiikohustus	0	88	0	88
Kokku eraldised	3 333	-2 619	-39	675
Sealhulgas:				
Lühiajalised	165	549	-39	675
Garantiieraldis	0	88	0	88
Muud eraldised	165	461	-39	587
Pikaajalised	3 168	-3 168	0	0
Maksueraldis	3 168	-3 168	0	0

Lühiajaliste eraldistena kajastatakse 31.12.2018 seisuga summat 590 tuhat eurot (31.12.2017: 675 tuhat eurot).

Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

AS-I Kapitel seisuga 31.12.2018 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	6 400	6 400
Aktsiate arv (tk)	100	100
Aktsiate nimiväärtus	64	64

Kontserni emaettevõtte aktsiakapital seisuga 31.12.2018 koosneb 100 lihtaktsiast nimiväärtusega 64 tuhat eurot (seisuga 31.12.2017: 64 tuhat eurot), mille eest on täielikult tasutud.

2017. aastal algatati AS Kapitel ja E.L.L. Kinnisvara AS ühinemisprotsess, kus ühendavaks ühinguks oli AS Kapitel ja ühendatavaks ühinguks oli emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS. Ühinemise aruandekuupäev oli 01.01.2018.a. Äriregistri kandega 22.04.2018 lõppes E.L.L. Kinnisvara AS ja AS Kapitel ühinemine, mille järel kustutati Äriregistrist E.L.L. Kinnisvara AS ja äriühingu uueks nimeks on AS Kapitel, mis võttis üle ka kõik E.L.L. Kinnisvara AS õigused ja kohustused.

Ühinemise tulemusena suurenes kontserni emaettevõtte AS Kapitel omakapital 60 402 tuhat eurot, sh "Muud reservid" 1 917 tuhat.

Dividende maksti 2018. aastal kontserni emaettevõttele 80 000 tuhat eurot (2017: 20 000 tuhat eurot)

AS Kapitel kontserni jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2018 moodustas 28 935 tuhat eurot (31. detsember 2017: 92 929 tuhat eurot) .

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 23 148 tuhat eurot (31.12.2017: 74 343 tuhat eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 5 787 tuhat eurot (31.12.2017: 18 586 tuhat eurot).

Lisa 20 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	7 934	7 719	
Läti	19 440	18 828	
Leedu	16 294	14 509	
Tšehhi	1 203	933	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	44 871	41 989	
Kokku müügitulu	44 871	41 989	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Tulu kasutusrendist	31 955	30 088	10,13
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud kommunaaltulu	10 889	9 996	
Kinnisvaraalne tegevus tasu eest	530	481	
Reklaamteenuste müük	1 497	1 424	
Kokku müügitulu	44 871	41 989	

Lisa 21 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	8 313	7 661	
Tööjõukulud	379	350	24
Amortisatsioonikulu	7 777	7 385	10,11,12
Kulu varade väärtuse langusest	108	0	5
Muud	560	735	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17 137	16 131	

Lisa 22 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tööjõukulud	668	510	24
Amortisatsioonikulu	8	4	10,11,12
Reklaam, sponsorlus	2 221	2 195	
Muud	214	244	
Kokku turustuskulud	3 111	2 953	

Lisa 23 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Transpordikulud	87	98	
Mitmesugused bürookulud	260	189	
Tööjõukulud	2 602	2 297	24
Amortisatsioonikulu	176	169	10,11,12
Muud	444	702	
Konsultatsioonid, õigusabi, audiitorteenused	574	362	
Kokku üldhalduskulud	4 143	3 817	

Lisa 24 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Palgakulu	2 763	2 303	
Sotsiaalmaksud	886	854	
Kokku tööjõukulud	3 649	3 157	21,22,23
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	47	50	

Lisa 25 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	12	1	
Trahvid, viivised ja hüvitised	32	50	
Kinnisvarainvesteeringu varasema allahindluse tühistamine	450	500	10
Muud	124	285	
Kokku muud äritulud	618	836	

2018. aastal ja 2017. aastal kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest oli Leedus büroohoone Narbuto 5 varasema allahindluse tühistamine.

Lisa 26 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	60	45
Muud	131	240
Kokku muud ärikulud	191	285

Lisa 27 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	73 250	0	16 000
Sidusettevõtjad	0	0	0	20
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4	88	2	418
Vähemusaksionärid	0	15 922	4 915	1 232

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

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad				
Hansa Hotell OÜ	100	100	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Vähemusaksionärid	1 875	1 503	2 029	2 750

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	60	0	60	0
Sidusettevõtjad	0	182	0	182
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 420	72	6 486	85

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	774	657

AS Kapitel konsolideeritud aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- sidusettevõtteid;

- c. tütarettevõtetes olulist mõju omavaid väikeaktsionäre;
- d. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- e. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- f. 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 2018. aastal ja 2017. aastal ostnud (teenused edasimüügiks, põhivara) ning osutanud teenuseid (põhivara rentimine, juhtimis- ja konsultatsiooniteenus, muud teenused) seotud osapooltele.

Ostudes ei ole kajastatud seotud osapooltelt saadud laenudelt intressikuludid:

- emaettevõtja 1 269 tuhat eurot (2017: 568 tuhat eurot)
- sidusettevõtjad 0 tuhat eurot (2017: 201 tuhat eurot)
- vähemusaktsionärid 232 tuhat eurot (2017: 88 tuhat eurot).

Müükides ei ole kajastatud vähemusaktsionäridele antud laenudelt arvestatud intressitulused 50 tuhat eurot (2017: 119 tuhat eurot).

Nõuetes vähemusaktsionäridele on kajastatud laenuõue 0 eurot (31.12.2017: 4 831 tuhat eurot). Intressinõue 0 eurot (31.12.2017: 84 tuhat eurot).

Kohustustes vähemusaktsionäridele on laenujääk 15 792 tuhat eurot (31.12.2017: 1 105 eurot) ja intressivõlg 130 tuhat eurot (31.12.2017: 127 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 2018. aastal nii nagu ka 2017. aastal moodustatud allahindluseid.

Lisa 28 Sündmused pärast aruandekuupäeva

09.01.2019 asutati uus tütarettevõtte OÜ V5. OÜ V5 ostis enampakkumisel olnud kinnistu aadressil Võlvi tn 5 Tallinn. Hetkel toimub arenduskontseptsiooni väljatöötamine ning äriplaani koostamine nimetatud kinnistu osas.

18.03.2019 asutati uus tütarettevõtte OÜ Imanta. Nimetatud ettevõtte plaanib osaleda riigi või linna poolt korraldatavatel kinnistute enampakkumistel.

Lisa 29 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	7 765	19
Nõuded ja ettemaksed	4 932	2
Varud	184	0
Kokku käibevarad	12 881	21
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	35 978	0
Finantsinvesteeringud	44 045	0
Kinnisvarainvesteeringud	4 576	4 812
Materiaalsed põhivarad	128	0
Immateriaalsed põhivarad	281	0
Kokku põhivarad	85 008	4 812
Kokku varad	97 889	4 833
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	980	8
Eraldised	562	543
Kokku lühiajalised kohustised	1 542	551
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	34 967	4 286
Kokku pikaajalised kohustised	34 967	4 286
Kokku kohustised	36 509	4 837
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	6 400	25
Kohustuslik reservkapital	640	0
Muud reservid	1 917	1 917
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-28 551	-1 706
Aruandeaasta kasum (kahjum)	80 974	-240
Kokku omakapital	61 380	-4
Kokku kohustised ja omakapital	97 889	4 833

Lisa 30 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	695	5
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-54	-1
Brutokasum (-kahjum)	641	4
Turustuskulud	-304	0
Üldhalduskulud	-2 188	-37
Muud äritulud	2 393	0
Muud ärikulud	-86	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	456	-33
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	79 217	0
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	2 250	0
Intressitulud	21	0
Intressikulud	-1 069	-207
Muud finantstulud ja -kulud	99	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	80 974	-240
Aruandeaasta kasum (kahjum)	80 974	-240

Lisa 31 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	456	-33
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	142	0
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-10	0
Muud korrigeerimised	-2 106	0
Kokku korrigeerimised	-1 974	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	14	-2
Varude muutus	-32	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	124	8
Makstud intressid	-693	0
Kokku rahavood äritegevusest	-2 105	-27
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-87	0
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	29	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-23	-19
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-200	0
Antud laenud	-3 896	0
Antud laenude tagasimaksed	1 728	0
Laekunud intressid	183	1
Laekunud dividendid	66 570	0
Muud laekumised investeerimistegevusest	14 547	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	78 851	-18
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	11 000	42
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	22
Makstud dividendid	-80 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-69 000	64
Kokku rahavood	7 746	19
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	7 746	19
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 765	19

Lisa 32 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	3	0	1 917	-1 706	214
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-240	-240
Muutused muudest omanike sissemaksetest	22	0	0	0	22
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	0
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	0
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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2019

AS Kapitel (registrikood: 11424080) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT PALLO	Juhatuse liige	02.05.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS-i Kapitel aktsionäridele

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt AS-i Kapitel ja selle tütarettevõtete (koos Kontserni) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2018;
- 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 oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet 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 arvamus avaldamiseks.

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

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub konsolideeritud majandusaasta aruandes lisaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat 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 teadmisega 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 läbiviidud 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 läbiviidud 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 auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvamuste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure 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 infotele, 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.

Tiit Raimla

Vandeaudiitor, litsents nr 287

Rando Rand

Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

2. mai 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Kapitel (registrikood: 11424080) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	02.05.2019
RANDO RAND	Vandeaudiitor	02.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 388
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 547
Kokku	28 935
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 935
Kokku	28 935

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 388
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 547
Kokku	28 935
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 935
Kokku	28 935

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	695000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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