

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** Capital Lake Tallinn OÜ

**registrikood:** 12930069

**tänavanimi, maja number:** Lõõtsa tn 8a

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 11415

**e-posti aadress:** office@youroffice.ee

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>6</b>
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	9
Lisa 3 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksud	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	13
Lisa 12 Intressikulud	13
Lisa 13 Intressitulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>15</b>
<b>Vandeauditiitori aruanne</b>	<b>16</b>

## Tegevusaruanne

Capital Lake Tallinn OÜ põhitegevusalaks on tütarettevõtjates asuvate kinnisvarainvesteeringute haldamine ja väärtuse suurendamine.

Äriühingu müügitulu oli aruandeaastal 49 860 € (2018.a.: 49 860 €). Kahjum oli -192 635 € (2018.a.: -839 025 €).

Osaühingu omakapital seisuga 31.12.2019.a. on negatiivne. Negatiivne omakapital kaetakse tulevaste perioodide kasumiga.

Juhatuse hinnangul on äriühing jätkuvalt tegutsev.

Juhatusele tasusid ei makstud.

Lõppenud majandusaastal ei tehtud arengu- ja uurimisväljaminekuid. Nimetatud väljaminekuid ei ole kavandatud ka käesoleval majandusaastal.

2020. aastal jätkab äriühing samal tegevusalal.

<b>FINANTSSUHTARVUD</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Arvutamise metoodika</b>
Ärirentaabilus (%)	-143,15	-90,16	ärikasum/müügitulu
Maksevõime kordaja (kordades)	3,32	1,33	(käibevara - varud)/lühiajalised kohustused
Võlakordaja (kordades)	1,02	1,07	kohustused/varad

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	15 865	104 154	
Nõuded ja ettemaksud	498 186	214 412	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>514 051</b>	<b>318 566</b>	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 108 317	0	4
Nõuded ja ettemaksud	14 522 741	15 886 222	2
Kinnisvarainvesteeringud	16 959	16 959	5
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>15 648 017</b>	<b>15 903 181</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>16 162 068</b>	<b>16 221 747</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	139 872	136 688	6
Võlad ja ettemaksud	15 107	102 761	7
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>154 979</b>	<b>239 449</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	14 761 779	15 159 968	6
Võlad ja ettemaksud	1 553 977	1 928 362	7
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>16 315 756</b>	<b>17 088 330</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>16 470 735</b>	<b>17 327 779</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 601	2 600	
Ülekurss	989 999	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 108 632	-269 607	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-192 635	-839 025	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>-308 667</b>	<b>-1 106 032</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>16 162 068</b>	<b>16 221 747</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	49 860	49 860	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-38 850	-1 150	
Mitmesugused tegevuskulud	-33 201	-44 703	9
Tööjõukulud	-48 000	-48 000	10
Muud ärikulud	-1 184	-960	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>-71 375</b>	<b>-44 953</b>	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-540 683	-1 309 000	11
Intressitulud	1 188 118	1 289 871	13
Intressikulud	-768 702	-774 948	12
Muud finantstulud ja -kulud	7	5	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-192 635</b>	<b>-839 025</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-192 635</b>	<b>-839 025</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Capital Lake Tallinn OÜ 2019. aasta 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.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes väikeettevõtja lühendatud aruande nõuetest lähtuvalt.

### Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

#### Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses. Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsvara kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga.

Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus

kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Individaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algselt kajastati.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

#### Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), mida kontsern ei ole soetanud edasimüügiks, kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäär meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis kirjel „raha“ ning rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), tähtajalisi hoiuiseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid. Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

### Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtpaberitesse ning pikaajaliste

nõuetena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse), kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva, ning antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi investeeringuid aktsiatesse (välja arvatud osalused sidus- ja tütarettevõtjates) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid, mille õiglase väärtuse ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Lühi- ja pikaajalisi investeeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses. Erandina kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil need võlakirjad, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata või mida hoitakse nende kustutustähtpäevani. Börsil noteeritud võlakirja õiglase väärtuse aluseks võetakse selle sulgemishind bilansipäeval. Börsil noteerimata ning kustutustähtpäevani hoitavaid võlakirju kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Nende võlakirjade kohta tehakse perioodiliselt väärtuse teste. Kui ilmneb, et võlakirja kaetav väärtus on langenud alla bilansilise maksumuse, hinnatakse võlakirjad alla nende kaetavale väärtusele.

#### **Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad**

Tütarettevõtted on esitatud soetusmaksumuses. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglase väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Investeeringu bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse.

Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütar-, ühis- või sidusettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist kontserni poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

#### **Nõuded ja ettemaksud**

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused), lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse ostja vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot ostja maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad". Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o soetusmaksumus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

#### **Kinnisvarainvesteeringud**

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida Äriühing hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mille kohaselt hinnatakse igal bilansipäeval kinnisvarainvesteering ümber selle õiglasele väärtusele. Õiglase väärtus on leitud vastavalt sõltumatule eksperthinnangule. Ümberhindlusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kirjetel Muud äritulud või Muud ärikulud.

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

#### **Finantskohustised**

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või äriühingul pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

#### **Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

Bilansis kajastatakse eraldi juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustis, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldiste hindamisel

on lähtunud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on bilansipäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks.

### **Tulud**

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja selle suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt 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**

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. 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. 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 juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

### **Seotud osapooled**

Seotud osapoolteks loetakse:

- Emaettevõtte, tüdarettevõtteid, sidusettevõtteid ja teised osauhinguga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad.
- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud.
- Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.



## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	5 160	5 160	0	
Ostjatelt laekumata arved	5 160	5 160	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 024	7 024	0	3
Muud nõuded	15 008 743	486 002	14 522 741	
Laenuõuded	14 522 741	0	14 522 741	
Intressinõuded	480 781	480 781	0	
Viitlaekumised	5 221	5 221	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>15 020 927</b>	<b>498 186</b>	<b>14 522 741</b>	

  

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	5 065	5 065	0	
Ostjatelt laekumata arved	5 065	5 065	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 663	4 663	0	3
Muud nõuded	16 090 906	204 684	15 886 222	
Laenuõuded	15 886 222	0	15 886 222	
Intressinõuded	202 183	202 183	0	
Viitlaekumised	2 501	2 501	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>16 100 634</b>	<b>214 412</b>	<b>15 886 222</b>	

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	237	0	165
Käibemaks	65	0	0	89
Ettemaksukonto jääk	6 959		4 663	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>7 024</b>	<b>237</b>	<b>4 663</b>	<b>254</b>

## Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12943801	Laki 32 OÜ	Eesti	Kinnisvara väljarentimine ja üüritulu	100	100
12943793	Laki põik 2 OÜ	Eesti	Kinnisvara väljarentimine ja üüritulu	100	100
12943304	Laki põik 4 OÜ	Eesti	Kinnisvara väljarentimine ja üüritulu	100	100
12949229	BT 2 OÜ	Eesti	Kinnisvara väljarentimine ja üüritulu	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	Muud muutused	31.12.2019
Laki 32 OÜ	0	521 000	-217 699	303 301
Laki põik 2 OÜ	0	457 000	-58 985	398 015
BT 2 OÜ	0	0	2 500	2 500
Laki põik 4 OÜ	0	671 000	-266 499	404 501
<b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b>	<b>0</b>	<b>1 649 000</b>	<b>-540 683</b>	<b>1 108 317</b>

Aruandeaastal ei koostatud konsolideeritud aruannet lähtudes raamatupidamise seaduse § 29-st.

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	16 959
31.12.2018	16 959
31.12.2019	16 959

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 860	1 860
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	0	70

Capital Lake Tallinn OÜ omandas garaaziboksid Tallinnas Tammsaare tee 145a 23.12.2015.a ja 11.02.2016.a. Garaaziboks Tammsaare tee 147a, Tallinn omandati 11.02.2016.a.

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	6 451 651	139 872	6 311 779	0	6 kuu Euribor + 2,2%	EUR	15.04.2022
Laen omanikult	8 450 000	0	8 450 000	0	7,5%	EUR	-
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	14 901 651	139 872	14 761 779	0			
<b>Laenukohustised kokku</b>	14 901 651	139 872	14 761 779	0			
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	6 846 656	136 688	6 709 968	0	6 kuu Euribor + 2,2%	EUR	15.04.2022
Laen omanikult	8 450 000	0	8 450 000	0	7,5%	EUR	-
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	15 296 656	136 688	15 159 968	0			
<b>Laenukohustised kokku</b>	15 296 656	136 688	15 159 968	0			

Laenu tagatiseks on järgmised tütarettevõtetele kuuluvad kinnisvaraobjektid: büroohoone Laki tn 32 bilansilise väärtusega 2 350 000 €, büroohoone Laki põik 2 bilansilise väärtusega 2 630 000 € ja büroohoone Laki põik 4 bilansilise väärtusega 10 000 000 €.

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	4 979	4 979	0	
Võlad töövõtjatele		0	0	
Maksuvõlad	237	237	0	3
Muud võlad	1 563 858	9 881	1 553 977	
Intressivõlad	1 553 977	0	1 553 977	
Muud viitvõlad	9 881	9 881	0	
Saadud ettemaksed	10	10	0	
Tulevaste perioodide tulud	10	10	0	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>1 569 084</b>	<b>15 107</b>	<b>1 553 977</b>	

  

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	6 422	6 422	0	
Võlad töövõtjatele	80 632	80 632	0	
Maksuvõlad	254	254	0	3
Muud võlad	1 943 805	15 443	1 928 362	
Intressivõlad	1 933 925	5 563	1 928 362	
Muud viitvõlad	9 880	9 880	0	
Saadud ettemaksed	10	10	0	
Tulevaste perioodide tulud	10	10	0	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>2 031 123</b>	<b>102 761</b>	<b>1 928 362</b>	

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	49 860	49 860
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>49 860</b>	<b>49 860</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>49 860</b>	<b>49 860</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Juhtimisteenus	48 000	48 000
Renditulu	1 860	1 860
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>49 860</b>	<b>49 860</b>

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Lähetuskulud	1 112	435
Juhtimisteenus	4 800	41 300
Reklaam	892	177
Juriidilised teenused	18 847	0
Muud	7 550	2 791
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>33 201</b>	<b>44 703</b>

## Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	48 000	48 000
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>48 000</b>	<b>48 000</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Palgakulu on arvestatud välisriigi residentidele, majandusaasta jooksul palga väljamakseid ei ole tehtud.

## Lisa 11 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2019	2018
<b>Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt</b>	<b>-540 683</b>	<b>-1 309 000</b>
Laki 32 OÜ	-217 699	-428 000
Laki põik 2 OÜ	-58 985	-402 000
BT 2 OÜ	2 500	0
Laki põik 4 OÜ	-266 499	-479 000
<b>Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt</b>	<b>-540 683</b>	<b>-1 309 000</b>

## Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	768 702	774 948
<b>Kokku intressikulud</b>	<b>768 702</b>	<b>774 948</b>

## Lisa 13 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu laenudelt	1 188 118	1 289 871
<b>Kokku intressitulud</b>	<b>1 188 118</b>	<b>1 289 871</b>

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	15 008 322	0	16 093 205	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	10 003 976	0	10 391 502

### Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad	0	48 000	0	48 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	56 477	0	43 800	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale majandusaasta jooksul tasusid ja muid soodustusi ei tehtud.

Aruandeperioodi intressitulud seotud osapoolte laenudelt olid 1 188 178 € (2018.a.: 1 289 871 €). Intressikulud seotud osapoolte laenudelt olid 632 014 € (2017.a.: 629 043 €).

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.10.2021

**Capital Lake Tallinn OÜ (registrikood: 12930069) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIRJAM-MARI MARASTU	Juhatuse liige	14.10.2021

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Capital Lake Tallinn OÜ osanikele

## Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Capital Lake Tallinn OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

## Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte omakapital seisuga 31. detsember 2019 on negatiivne ning ei vasta Äriseadustiku nõuetele. See olukord annab märku olulise ebakindluse olemasolust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkuvalt tegutseda ja seega ei pruugi ettevõtte olla suuteline realiseerima oma varasid ja täitma oma kohustusi tavapärase äritegevuse käigus. Raamatupidamise aastaaruanne ei avalikusta nimetatud fakti.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõtet sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

## Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsesena, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

## Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsesena. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsesena;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeauditori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditoorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

15. oktoober 2021



## Audiitorite digitaalallkirjad

Capital Lake Tallinn OÜ (registrikood: 12930069) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	15.10.2021

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	<b>31.12.2019</b>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 108 632
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-192 635
<b>Kokku</b>	<b>-1 301 267</b>

Kasum kaetakse tulevaste perioodide tulude arvelt.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Äri- ja muu juhtimiselane nõustamine	7022	48000	96.27%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1860	3.73%	Ei

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
King Ming Ng	07.06.1962	Hongkong	248 EUR (Lihtomand)
Ying Li	24.07.1982	Hiina	234 EUR (Lihtomand)
Wai Hang So	21.12.1965	Hongkong	247 EUR (Lihtomand)
Wai Ching So	18.05.1962	Hiina	234 EUR (Lihtomand)
Tze Tat Fung	01.03.1965	Hiina	234 EUR (Lihtomand)
Pong Tat Fung	09.02.1963	Hiina	234 EUR (Lihtomand)
Kwok Cheung So	13.09.1967	Hiina	234 EUR (Lihtomand)
King Long Ng	09.03.1971	Hongkong	234 EUR (Lihtomand)
King Leung Ng	31.12.1966	Hongkong	234 EUR (Lihtomand)
Hing Yuen Winsome Ng	03.07.1964	Hongkong	234 EUR (Lihtomand)
Hing Wa Ng	14.09.1960	Hongkong	234 EUR (Lihtomand)

## Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	office@youroffice.ee