

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Mustakivi 17 OÜ

registrikood: 14617000

tänav a nimi, maja number: Ahtri tn 9

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10151

telefon: +372 6154170

e-posti aadress: piret.toomel@capfield.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Kasutusrent	11
Lisa 5 Laenukohustised	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Mustakivi 17 OÜ asutati 2018. a lõpus ja tegevusvaldkonnaks on enda kinnisvara üürile andmine ja käitus (kood 68201). Mustakivi 17 OÜ kuulub konsolideerimisgruppi, milles konsolideerivaks üksuseks on Osühing Capfield (Mustakivi 17 OÜ emaettevõtja, registrikood 14042628).

28.02.2019 sõlmitud lepingu alusel soetas Mustakivi 17 Tallinnas asuva kaubanduskeskuse asukohaga Mustakivi tee 17 tervikliku majandusüksusena, mille koosseisu kuulusid hoonestatud kinnisasjad ja kõik sellega seotud ja selle majandamist teenivad asjad, õigused, kohustused ja lepingud, sealhulgas üüri- ja varahalduslepingud, ehitusgarantiid jms. Ostutehingut finantseeris olulises osas emaettevõtja Luminor Bank AS-lt saadud laenu abil. Kaubanduskeskuse haldamist alustati 2019. a märtsist.

Mustakivi 17 OÜ juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatusel liikmetele 2023. a tasusid ei makstud. 2023. aastal tehti arengu- ja uurimisväljaminekuid 58 425 euro eest.

Eesti majandus ja kinnisvaraturg seisavad lähiaastatel tohutute geopoliitiliste ja majanduslike väljakutsete ees. Rohepöörde ning julgeoleku- ja energiakriis muudavad ärikeskkonda, kiireneb hinnatõus.

2024. aastal jätkatakse kaubanduskeskuse haldamist keerulistes majandustingimustes. Juhatus on hinnanud ettevõtte tegevuse jätkusuutlikuks.

2023. aastal iseloomustavad olulisemad finantssuhtarvud on järgmised:

	2023	2022
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,42	0,37
Puhasrentaablus (%)	42,19	16,86
Koguvara rentaablus (%)	4,42	2,01
Omakapitali rentaablus (%)	22,57	12,77

Finantssuhtarvude arvutamise meetodika on järgmine:

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu * 100

Koguvara rentaablus (ROA) = puhaskasum / koguvara*100

Omakapitali rentaablus (ROE) = puhaskasum / omakapital*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	440 754	587 115	
Nõuded ja ettemaksed	550 652	118 653	2
Kokku käibevarad	991 406	705 768	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	24 250 000	23 640 000	3
Kokku põhivarad	24 250 000	23 640 000	
Kokku varad	25 241 406	24 345 768	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	521 913	504 860	5
Võlad ja ettemaksed	1 866 178	1 403 012	6
Kokku lühiajalised kohustised	2 388 091	1 907 872	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	17 908 037	18 608 761	5
Kokku pikaajalised kohustised	17 908 037	18 608 761	
Kokku kohustised	20 296 128	20 516 633	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 826 635	3 337 641	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 116 143	488 994	
Kokku omakapital	4 945 278	3 829 135	
Kokku kohustised ja omakapital	25 241 406	24 345 768	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	2 645 426	2 900 154	9
Muud äritulud	614 704	2 796	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-786 185	-1 105 544	10
Mitmesugused tegevuskulud	-343 820	-275 046	11
Muud ärikulud	0	-240 000	
Ärikasum (kahjum)	2 130 125	1 282 360	
Intressitulud	9 708	6	
Intressikulud	-1 005 944	-793 372	12
Muud finantstulud ja -kulud	-17 746	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 116 143	488 994	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 116 143	488 994	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 130 125	1 282 360	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-610 000	240 000	3
Kokku korrigeerimised	-610 000	240 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	18 000	38 681	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-13 236	-32 100	6
Kokku rahavood äritegevusest	1 524 889	1 528 941	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	9 708	6	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-450 000	0	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-440 292	6	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-683 672	-855 412	12
Makstud intressid	-529 540	-292 979	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-17 746	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 230 958	-1 148 391	
Kokku rahavood	-146 361	380 556	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	587 115	206 559	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-146 361	380 556	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	440 754	587 115	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 500	3 337 641	3 340 141
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	488 994	488 994
31.12.2022	2 500	3 826 635	3 829 135
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 116 143	1 116 143
31.12.2023	2 500	4 942 778	4 945 278

Vaata lisad 7, 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1 alusel.

Majandusaasta algas 01.jaanuaril 2023 ja lõppes 31.detsembril 2023.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha ja lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu). Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsinstrumentide oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui kontsern kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediiti) ja kuni 3-kuulise tähtajaga panga deposiite.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja. Aruandeperioodil laekunud, kuid eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud samal kulukirjel vastukandena.

Pangadeposiit üle 3 kuu kajastatakse kirjel "Nõuded ja ettemaksed" real "Muud nõuded".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvara, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise ja/või kinnisvara väärtuse kasvu (kaasa arvatud kinnisvara väärtuse kasvu eesmärgil ehitatav kinnisvara) eesmärgil.

Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna maad ja ehitisi, mida kavatakse hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi. Kinnisvarainvesteeringu kasutamise eesmärgi muutumisel on vara finantsseisundi aruandes ümber klassifitseeritud ning alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvarainvesteering ümber klassifitseeriti.

Kinnisvarainvesteeringuid mõõdetakse esmalt nende soetusmaksumuses, mille hulka loetakse ka tehingukulutused. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mis põhinevad kord aastas sõltumatute kinnisvarahindajate poolt kindlaks määratud turuhindadel; viimaste tehingute hindadel, mis hõlmavad sarnaseid objekte (korrigeerides erinevuse hinnangut); või kasutades

diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutustest tulenevat kasumit ja kahjumit kajastatakse nende kasumiaruande real „muud äritulud/muud ärikulud“. Õiglasest väärtusest kajastatud kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine lõpetatakse objekti võõrandamisel või siis, kui kinnisvarainvesteering on püsivalt kasutamisest eemaldatud ning selle võõrandamisest ei eeldata tulevikus majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kasutuselt eemaldamisest või võõrandamisest tulenevad kasumid või kahjumid määratakse kindlaks netomüügitulu ja vara raamatupidamisliku jääkmaksumuse vahena ning need kajastatakse kasumiaruandes kasutuselt eemaldamise või võõrandamise perioodil.

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Rendid

Kasutusrendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved jäävad rendileandja kanda ja ei kandu üle rentnikule.

Ettevõtte rendileandjana

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Finantskohustised

Pikaajaliste kohustistena on bilansis kajastatud kohustised, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustised on kajastatud lühiajalistena.

Lubadused, garantiid ja muud kohustised, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustisteks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Võetud laenud

Intressikandvad pangalaenud ja muud laenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega, intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt dividendina ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksuga, mille määr on 20/80 väljamakselt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, st. osutatud teenuste eest saadavates summates, millest on maha arvestatud hinnaalandid. Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad. Vahendatud teenuste tulu (tasu üürnike kommunaalteenuste eest, muud vahendatavad teenused) ei saldeerita ostetud teenuste kuluga. Rendiarved esitatakse jooksva kuu eest ette, samas kui vahendatud teenuste tulu arvlemine toimub järgmisel kuul vastavalt tekkeperioodi mõõdetud tarbimisele.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulude põhiliseks tunnuseks on asjaolu, et nad vähendavad ettevõtte netovara, ilma, et ettevõtte omanikele oleks teostatud ettevõttest väljamakseid. Nii tulusid kui kulusid kajastatakse tekkepõhiselt – see tähendab sellel hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehingu mõju ettevõtte netovarale, mitte sel hetkel, kui leiavad aset tehinguga seotud rahavood.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

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. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksetele on võimalik rakendada maksumäära 14/86, ulatudes kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas omanikke, juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande kinnitamise päeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsete sündmuste osas, mis on korrigeeriva iseloomuga, korrigeeritakse aruandes kajastatud varade, kohustiste, tulude ja kulude arvestuspõhimõtteid või väärtusi. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju avaldatakse aastaruande lisades. Bilansipäevajärgsed sündmused, mis võivad oluliselt mõjutada järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	94 060	94 060
Ostjatelt laekumata arved	94 060	94 060
Muud nõuded	454 545	454 545
Intressinõuded	4 545	4 545
Viitlaekumised	450 000	450 000
Ettemaksed	2 047	2 047
Tulevaste perioodide kulud	2 047	2 047
Kokku nõuded ja ettemaksed	550 652	550 652
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	116 941	116 941
Ostjatelt laekumata arved	116 941	116 941
Ettemaksed	1 712	1 712
Tulevaste perioodide kulud	1 712	1 712
Kokku nõuded ja ettemaksed	118 653	118 653

2022. ja 2023. aastal nõudeid ebatõenäoliselt laekuvateks hinnatud ei ole.

Real "Muud nõuded" kajastatakse raha pangadeposiidil üle 3 kuu ja intressinõuded.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	23 880 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-240 000
31.12.2022	23 640 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	610 000
31.12.2023	24 250 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 853 123	1 805 797
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	105 922	122 594

Ettevõtte poolt on kasutusrendile antud hoone aadressil Mustakivi tee 17, Tallinn. 2023.aastal teenis Ettevõtte kinnisvarainvesteeringult renditulu 1 853 123 eurot (2022.a. 1 805 797 eurot). Haldamisega kaasnes otseseid kulusid, mis jäid ettevõtte kanda summas 105 922 eurot (2022.a. 122 594 eurot).

Kinnistu aadressil Mustakivi tee 17, Tallinn, tagab emaeetevõtte OÜ Capfield poolt võetud pangalaenu, intressimääraga 6 kuu Euribor + riskimarginaal, alusvaluutaga EUR ja lõpptähtajaga 25.07.2025.

Vaata lisad 4 ja 9.

Lisa 4 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022
Kasutusrenditulu	1 853 123	1 805 797
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	1 917 760	1 834 399
1-5 aasta jooksul	4 598 789	6 973 200
Üle 5 aasta	665 005	1 032 255

Ettevõtte poolt on kasutusrendile antud hoone bilansilise jääkmaksumusega 24 250 000 eurot aadressil Mustakivi tee 17, Tallinn.

Vaata lisad 3 ja 9.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emattevõtjalt	8 396 923	521 913	7 875 010		6 kuu Euribor+riskimarginaal	EUR	25.07.2025
Laenud (tagatiseta)	10 033 027	0	10 033 027		*	EUR	20.07.2026
Pikaajalised laenud kokku	18 429 950	521 913	17 908 037				
Laenukohustised kokku	18 429 950	521 913	17 908 037				
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emattevõtjalt	8 891 494	504 860	8 386 634		6 kuu Euribor+riskimarginaal	EUR	25.07.2025
Laenud tagatiseta	10 222 127	0	10 222 127		*	EUR	20.07.2026
Pikaajalised laenud kokku	19 113 621	504 860	18 608 761				
Laenukohustised kokku	19 113 621	504 860	18 608 761				

*Laenulepingutes kokkulepitud intressimäär on turuintressimäär ning vastavalt sõlmitud lepingutele on selline informatsioon konfidentsiaalne ja ei kuulu avalikustamisele.

Emattevõtja on võtnud laenu Luminor Bank AS-lt ning andnud laenu samadel tingimustel proportsionaalselt edasi tütarettevõtjatele.

Kinnistu aadressil Mustakivi tee 17, Tallinn, mille bilansiline väärtus on 24 250 000 EUR, tagab emattevõtte OÜ Capfield poolt võetud pangalaenu, intressimääraga 6 kuu Euribor + riskimarginaal, alusvaluutaga EUR ja lõpptähtajaga 25.07.2025.

Vastavalt laenulepele täpsustatakse iga aasta lõpus järgmisel aastal tagasi maksmisele kuuluva summa suurus.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	90 168	90 168
Maksuvõlad	26 967	26 967
Muud võlad	1 676 732	1 676 732
Intressivõlad	1 676 732	1 676 732
Saadud ettemaksed	72 311	72 311
Muud saadud ettemaksed	72 311	72 311
Kokku võlad ja ettemaksed	1 866 178	1 866 178
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	106 964	106 964
Maksuvõlad	27 423	27 423
Muud võlad	1 200 328	1 200 328
Intressivõlad	1 200 328	1 200 328
Saadud ettemaksed	68 297	68 297
Muud saadud ettemaksed	68 297	68 297
Kokku võlad ja ettemaksed	1 403 012	1 403 012

Seisuga 31. detsember 2023 ja 2022 on maksuvõlana kajastatud käibemaksuvõlg.

Kirje "Muud saadud ettemaksed" sisaldab üürnike tagatisrahasid.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 954 222	3 061 308
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	988 556	765 327
Kokku tingimuslikud kohustised	4 942 778	3 826 635

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Mustakivi 17 OÜ emaeettevõtja on OÜ Capfield, kellele kuulub 100% Ettevõtte osadest.		
Vaata lisa 12.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 645 426	2 900 154
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 645 426	2 900 154
Kokku müügitulu	2 645 426	2 900 154
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulud	1 853 123	1 805 797
Kommunaalteenuste tulu	792 303	1 094 357
Kokku müügitulu	2 645 426	2 900 154

Vaata lisa 3 ja 4.

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Sisseostetud teenused	778 271	1 098 575
Muud	7 914	6 969
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	786 185	1 105 544

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Sisseostetud teenused	234 622	219 926
Remondi- ja hoolduskulud	90 268	36 190
Muud	18 930	18 930
Kokku mitmesugused tegevuskulud	343 820	275 046

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Osaühing Capfield
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	521 913	504 860

Kokku laenukohustised	521 913	504 860
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	10 224	5 588
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 666 508	1 194 741
Kokku võlad ja ettemaksed	1 676 732	1 200 329

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	7 875 010	8 386 634
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 033 026	10 222 127
Kokku laenukohustised	17 908 036	18 608 761

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	9 383 218	491 724	8 891 494	266 474
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 585 815	363 688	10 222 127	526 897
Kokku laenukohustised	19 969 033	855 412	19 113 621	793 371

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	8 891 494	494 571	8 396 923	491 141
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 222 127	189 100	10 033 027	514 803
Kokku laenukohustised	19 113 621	683 671	18 429 950	1 005 944

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	689 077	440 771
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	555 495	567 603
Kokku ostetud	1 244 572	1 008 374

Mustakivi 17 OÜ emaettevõtja on OÜ Capfield, kellele kuulub 100% Ettevõtte osadest. Vaata lisa 8.

Kohustised emaettevõtjale jagunevad laenu põhiosaks 8 396 923 (2022.a. 8 891 494) eurot ja intressiks 10 224 (2022.a. 5 588) eurot. Kohustised muudele seotud ettevõtjatele jagunevad laenu põhiosaks 10 033 026 (2022.a. 10 222 127) eurot, intressiks 1 666 508 (2022.a. 1 194 741) eurot ja osutatud teenusteks 4215 eurot. Vaata lisa 5 ja 6.

Saadud laenude tagasimakse emaettevõtjale koosneb laenude tagasimaksest 494 571 (2022.a. 491 724) eurot ja intresside tagasimaksest 486 505 (2022.a. 265 630) eurot.

Saadud laenude tagasimakse muudele seotud ettevõtjatele koosneb laenude tagasimaksest 189 100 (2022.a. 363 688) ja intresside tagasimaksest 43 036 (2022.a. 273 485) eurot.

Ostud emaettevõtjalt koosnevad: 491 141 (2022.a. 266 474) eurot intressikulu ja 197 936 (2022.a. 174 297) eurot saadud teenused.

Ostud muudelt seotud ettevõtjatelt koosnevad: 514 803 (2022.a. 526 897) eurot intressikulu ning 40 692 (2022.a. 40 706) eurot saadud teenused.

Juhtkonda ei tasustatud.

Aruande allkirjad

The signatures of the report

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.05.2024.

The finalization date of the report is 07.05.2024.

Mustakivi 17 OÜ (registrikood 14617000)
01.01.2023 – 31.12.2023 majandusaasta
aruande andmete õigsust on kinnitanud:

The correctness of data of Mustakivi 17 OÜ
(registry code 14617000) report for the period
01.01.2023 – 31.12.2023 is confirmed by:

Allkirjastaja nimi / Name
Allkirjastaja roll / Position

Ayshea Kaur Harvey
Juhatuse liige / Member of the Board

Kuupäev ja allkiri / Date and signature



Allkirjastaja nimi / Name
Allkirjastaja roll / Position

David Gordon Summerfield
Juhatuse liige / Member of the Board

Kuupäev ja allkiri / Date and signature

Aruande allkirjad

The signatures of the report

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.05.2024.

The finalization date of the report is
07.05.2024.

Mustakivi 17 OÜ (registrikood 14617000)
01.01.2023 – 31.12.2023 majandusaasta
aruande andmete õigsust on kinnitanud:

The correctness of data of Mustakivi 17 OÜ
(registry code 14617000) report for the period
01.01.2023 – 31.12.2023 is confirmed by:

Allkirjastaja nimi / Name
Allkirjastaja roll / Position

Ayshea Kaur Harvey
Juhatuseliige / Member of the Board

Kuupäev ja allkiri / Date and signature

Allkirjastaja nimi / Name
Allkirjastaja roll / Position

David Gordon Summerfield
Juhatuseliige / Member of the Board

Kuupäev ja allkiri / Date and signature


7/5/24

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Mustakivi 17 OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Mustakivi 17 OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Mustakivi 17 OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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 ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

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 tehtud 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 ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, 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 rahvusvahelistele 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 auditiprotseduuri 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, vääresitiste 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 tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- 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.

/allkirjastatud digitaalselt/

Erki Usin

Vandeaudiitori number 496

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

8. mai 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Mustakivi 17 OÜ (registrikood: 14617000) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	08.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 826 635
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 116 143
Kokku	4 942 778
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 942 778
Kokku	4 942 778

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2645426	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6154170
E-posti aadress	piret.toomel@capfield.ee