

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Mustakivi 17 OÜ

registrikood: 14617000

tänavanimi, maja number: Ahtri tn 9

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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
Vandeauditiitori 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. Juhatuse liikmetele 2022. a tasusid ei makstud. 2022. aastal arengu- ja uurimisväljaminekuid ei tehtud.

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

2022. aastal jätkatakse kaubanduskeskuse haldamist keerulistes majandustingimustes. Juhatus on hinnanud ettevõtte tegevuse jätkusuutlikuks.

2022. aastat iseloomustavad olulisemad finantssuhtarvud on järgmised:

	2022	2021
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,37	0,25
Puhasrentaablus (%)	16,86	114,94
Koguvara rentaablus (%)	2,01	10,76
Omakapitali rentaablus (%)	12,77	78,09

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika 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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	587 115	206 559	
Nõuded ja ettemaksed	118 653	157 334	2
Kokku käibevarad	705 768	363 893	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	23 640 000	23 880 000	3
Kokku põhivarad	23 640 000	23 880 000	
Kokku varad	24 345 768	24 243 893	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	504 860	493 580	5
Võlad ja ettemaksed	1 403 012	934 719	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 907 872	1 428 299	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	18 608 761	19 475 453	5
Kokku pikaajalised kohustised	18 608 761	19 475 453	
Kokku kohustised	20 516 633	20 903 752	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 337 641	729 437	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	488 994	2 608 204	
Kokku omakapital	3 829 135	3 340 141	
Kokku kohustised ja omakapital	24 345 768	24 243 893	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	2 900 154	2 269 150	9
Muud äritulud	2 796	1 980 633	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 105 544	-579 991	10
Mitmesugused tegevuskulud	-275 046	-247 918	11
Muud ärikulud	-240 000	0	3
Ärikasum (kahjum)	1 282 360	3 421 874	
Intressitulud	6	11	
Intressikulud	-793 372	-813 681	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	488 994	2 608 204	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	488 994	2 608 204	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 282 360	3 421 874	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	240 000	-1 980 333	3
Kokku korrigeerimised	240 000	-1 980 333	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	38 681	-99 115	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-32 100	19 566	6
Kokku rahavood äritegevusest	1 528 941	1 361 992	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-19 667	3
Antud laenude tagasimaksed	0	55 128	
Laekunud intressid	6	11	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	6	35 472	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-855 412	-756 111	5, 12
Makstud intressid	-292 979	-438 951	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 148 391	-1 195 062	
Kokku rahavood	380 556	202 402	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	206 559	4 157	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	380 556	202 402	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	587 115	206 559	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 500	729 437	731 937
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	2 608 204	2 608 204
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

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 2022 ja lõppes 31.detsembril 2022.

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. Tavapärasel turutingimustel toimuvaid finantsinstrumentide oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse või 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).

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.

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 õiglases 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“. Õiglases väärtuses 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

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

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 osapoolele. 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. Väljamaksuga kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses, 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.

Intressitulud 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. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda maksumäära rakendatakse dividendi maksele, 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 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)

	31.12.2022	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
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	151 604	151 604
Ostjatelt laekumata arved	151 604	151 604
Ettemaksed	5 730	5 730
Tulevaste perioodide kulud	5 730	5 730
Kokku nõuded ja ettemaksed	157 334	157 334

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	21 880 000
Ostud ja parendused	19 667
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 980 333
31.12.2021	23 880 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-240 000
31.12.2022	23 640 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 805 797	1 690 835
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	122 594	102 723

Ettevõtte poolt on kasutusrendile antud hoone aadressil Mustakivi tee 17, Tallinn. 2022.aastal teenis Ettevõtte kinnisvarainvesteeringult renditulu 1 805 797 eurot (2021.a. 1 690 835 eurot). Haldamisega kaasnes otseseid kulusid, mis jäid ettevõtte kanda summas 122 594 eurot (2021.a. 102 723 eurot).

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

Kinnisvara hindamise on läbi viinud Colliers International Advisors OÜ novembris 2022.

Kinnisvara turuväärtuse hindamisel on kasutatud tulumeetodit, rakendades selleks diskonteeritud rahavoogude alammeetodit.

Vaata lisad 4 ja 9.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
Kasutusrenditulu	1 805 797	1 690 835
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	1 834 399	1 798 451
1-5 aasta jooksul	6 973 200	6 637 977
Üle 5 aasta	1 032 255	1 525 200

Ettevõtte poolt on kasutusrendile antud hoone bilansilise jääkmaksumusega 23 640 000 eurot aadressil Mustakivi tee 17, Tallinn.

Vaata lisad 3 ja 9.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emaettevõtjalt	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				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emaettevõtjalt	9 383 219	493 580	8 889 639		6 kuu Euribor+riskimarginaal	EUR	25.07.2025
Laenud tagatiseta	10 585 814	0	10 585 814		*	EUR	20.07.2026
Pikaajalised laenud kokku	19 969 033	493 580	19 475 453				
Laenukohustised kokku	19 969 033	493 580	19 475 453				

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

Emaettevõtja 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 23 640 000 EUR, tagab emaettevõtte 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)

	31.12.2022	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
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	140 729	140 729
Maksuvõlad	25 758	25 758
Muud võlad	699 935	699 935
Intressivõlad	699 935	699 935
Saadud ettemaksed	68 297	68 297
Muud saadud ettemaksed	68 297	68 297
Kokku võlad ja ettemaksed	934 719	934 719

Seisuga 31. detsember 2022 ja 2021 on maksuvõlana kajastatud käibemaksuvõlg.

Kirje "Muud saadud ettemaksed" sisaldab üürnike tagatisrahasid.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 061 308	2 670 113
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	765 327	667 528
Kokku tingimuslikud kohustised	3 826 635	3 337 641

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
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)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 900 154	2 269 150
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 900 154	2 269 150
Kokku müügitulu	2 900 154	2 269 150
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulud	1 805 797	1 690 835
Kommunaalteenuste tulu	1 094 357	578 315
Kokku müügitulu	2 900 154	2 269 150

Vaata lisa 3 ja 4.

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Sisseostetud teenused	1 098 575	572 091
Muud	6 969	7 900
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 105 544	579 991

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Sisseostetud teenused	219 926	192 895
Remondi- ja hoolduskulud	36 190	36 093
Muud	18 930	18 930
Kokku mitmesugused tegevuskulud	275 046	247 918

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	504 860	493 580	5

Kokku laenukohustised	504 860	493 580	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	5 588	4 744	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 194 741	695 191	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 200 329	699 935	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	8 386 634	8 889 639	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 222 127	10 585 814	5
Kokku laenukohustised	18 608 761	19 475 453	5

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	9 996 183	0	612 964	9 383 219	253 990	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 728 961	0	143 146	10 585 814	543 177	5
Kokku laenukohustised	20 725 144	0	756 110	19 969 033	797 167	5

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	253 990	0	491 724	8 891 494	266 474	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	543 177	0	363 688	10 222 127	526 897	5
Kokku laenukohustised	797 167	0	855 412	19 113 621	793 371	5

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	440 771	407 047
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	567 603	577 769
Kokku ostetud	1 008 374	984 816

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

Kohustised emattevõtjale jagunevad laenu põhiosaks 8 891 494 (2021.a. 9 383 219) eurot ja intressiks 5 588 (2021.a. 4 744) eurot. Kohustised muudele seotud ettevõtjatele jagunevad laenu põhiosaks 10 222 127 (2021.a. 10 585 814) eurot ja intressiks 1 194 741 (2021.a. 695 191) eurot Vaata lisa 5 ja 6.

Saadud laenude tagasimakse emattevõtjale koosneb laenude tagasimaksest 491 724 (2021.a. 612 964) eurot ja intresside tagasimaksest 265 630 (2021.a. 342 017) eurot.

Saadud laenude tagasimakse muudele seotud ettevõtjatele koosneb laenude tagasimaksest 363 688 (2021.a. 143 146) ja intresside tagasimaksest 273 485 (2021.a. 96 934) eurot.

Ostud emattevõtjalt koosnevad: 266 474 (2021.a. 253 990) eurot intressikulu ja 174 297 (2021.a. 153 057) eurot saadud teenused.

Ostud muudelt seotud ettevõtjatelt koosnevad: 526 897 (2021.a. 543 177) eurot intressikulu ning 40 706 (2021.a. 34 592) eurot saadud teenused.

Juhtkonda ei tasustatud.

Aruande allkirjad

The signatures of the report

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.04.2023

The finalization date of the report is
.25.04.2023.

Mustakivi 17 OÜ (registrikood 14617000)
01.01.2022 – 31.12.2022 majandusaasta
aruande andmete õigsust on kinnitanud:

The correctness of data of Mustakivi 17 OÜ
(registry code 14617000) report for the period
01.01.2022 – 31.12.2022 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

 25. 4. 23

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Mustakivi 17 OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Mustakivi 17 OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Mustakivi 17 OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 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 kutsealiste arvestuseksperptide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanouetega, mis meie 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 arvamus. 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 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, 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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

Vandeauditori number 496

Ernst & Young Baltic AS

Auditiorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

2. mai 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Mustakivi 17 OÜ (registrikood: 14617000) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	02.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 337 641
Aruandeaasta kasum (kahjum)	488 994
Kokku	3 826 635
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 826 635
Kokku	3 826 635

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2900154	100.00%	Jah

Sidevahendid

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