

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 29.11.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Mustakivi 17 OÜ asutati 2018. a lõpus ja tegevusvaldkonnaks on enda kinnisvara üürileandmine ja käitus (kood 68201). Esimene majandusaasta oli pikem ja lõppes 31.12.2019. Mustakivi 17 OÜ kuulub konsolideerimisgruppi, milles konsolideerivaks üksuseks on Osaühing Capfield (Mustakivi 17 OÜ emaettevõtja, registrikood 14042628).

28.02.2019 sõlmitud lepingu alusel soetas Mustakivi 17 Tallinnas asuva kaubanduskeskuse asukohaga Mustakivi tee 17 tervikliku majandusüksustena, 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 Nordea Bank Abp-lt saadud laenu abil.

Kaubanduskeskuse haldamist alustati 2019. a märtsist.

Mustakivi 17 OÜ juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatuse liikmetele 2019. a tasusid ei makstud.

2019. aastal arengu- ja uurimisväljaminekuid ei tehtud.

2020. aastal jätkatakse kaubanduskeskuse haldamist.

2019. aastat iseloomustavad olulisemad finantssuhtarvud on järgmised:

	2019
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,02
Puhasrentaablus	12,4
Koguvara rentaablus	1,0
Omakapitali rentaablus	98,8

Finantssuhtarvude arvutamise meetodika on järgmine:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu * 100

Koguvara rentaablus (ROA) = puhaskasum / koguvara*100

Omakapitali rentaablus (ROE) = puhaskasum / omakapital*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	29.11.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	58 305	0	
Nõuded ja ettemaksed	140 431	2 500	2
Kokku käibevarad	198 736	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	21 200 000	0	3
Kokku põhivarad	21 200 000	0	
Kokku varad	21 398 736	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 962 817	0	5
Võlad ja ettemaksed	379 321	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	10 342 138	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 841 038	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	10 841 038	0	
Kokku kohustised	21 183 176	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	213 060	0	
Kokku omakapital	215 560	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	21 398 736	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	29.11.2018 - 31.12.2019	Lisa nr
Müügitulu	1 722 554	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-371 609	
Mitmesugused tegevuskulud	-242 099	
Muud ärikulud	-243 897	3
Ärikasum (kahjum)	864 949	
Intressitulud	569	
Intressikulud	-652 458	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	213 060	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	213 060	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	29.11.2018 - 31.12.2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	864 949	
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	243 897	3
Kokku korrigeerimised	243 897	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-52 481	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	136 769	
Kokku rahavood äritegevusest	1 193 134	
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	152 103	3
Antud laenud	-100 000	
Antud laenude tagasimaksed	12 050	
Laekunud intressid	569	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	64 722	
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	6 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-798 145	10
Makstud intressid	-409 906	10
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	2 500	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 199 551	
Kokku rahavood	58 305	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	58 305	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	58 305	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
29.11.2018	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	213 060	213 060
31.12.2019	2 500	213 060	215 560

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.

Esimese majandusaasta pikkus on 29.11.2018-31.12.2019.

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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Selliseid mitte-monetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed, materiaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdiseväärtuses, 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 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”. Õiglasel 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 ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse 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. Kasutusrendimaksud 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 ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendina ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt dividendina ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksuga, mille määra on 20/80 väljamaksetelt.

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 õiglasel 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. Rendiavald 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 tulused kui kulused kajastatakse tekkepõhiselt – see tähendab sellel hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehingu mõju ettevõtte netovarale, mitte sel hetkel, kui leiavad aset tehinguga seotud rahavood.

Kulused kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulused (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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	51 334	51 334
Ostjatelt laekumata arved	51 334	51 334
Muud nõuded	87 950	87 950
Laenunõuded	87 950	87 950
Ettemaksed	1 147	1 147
Tulevaste perioodide kulud	1 147	1 147
Kokku nõuded ja ettemaksed	140 431	140 431
	29.11.2018	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 500	2 500

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
29.11.2018	0
Ostud ja parendused	-152 103
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-243 897
Lisandumised äriühenduste kaudu	21 596 000
31.12.2019	21 200 000

	29.11.2018 - 31.12.2019	29.11.2018 - 29.11.2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 320 153	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	38 713	0

Ettevõtte poolt on kasutusrendile antud hoone aadressil Mustakivi tee 17, Tallinn. 2019.aastal teenis Ettevõtte kinnisvarainvesteeringult renditulu 1 320 153 eurot. Haldamisega kaasnes otseseid kulusid, mis jäid ettevõtte kanda summas 38 713 eurot.

Kinnistu aadressil Mustakivi tee 17, Tallinn, tagab emaettevõtte OÜ Capfield poolt võetud pangalaenu, intressimääraga 1 kuu Euribor + riskimarginaal, alusvaluutaga EUR ja lõpptähtajaga 13.07.2020.

Kinnisvarainvesteeringu väärtuse tõstmiseks teostati oste ja parendusi summas 172 897, AS Prisma Peremarket hüvitas omalt poolt 325 000 eurot.

Vaata lisad 4 ja 9.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	29.11.2018 - 31.12.2019	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 320 153	3
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	Lisa nr
12 kuu jooksul	1 621 753	
1-5 aasta jooksul	6 011 975	
Üle 5 aasta	2 785 011	

Ettevõtte poolt on kasutusrendile antud hoone bilansilise jääkmaksumusega 21 200 000 eurot aadressil Mustakivi tee 17, Tallinn.

2019.aastal teenis Ettevõtte kinnisvarainvesteeringult renditulu 1 320 153 eurot.

Vaata lisad 3 ja 9.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen emaettevõtjalt	9 962 817	9 962 817			1 kuu Euribor+riskimarginaal	EUR	13.07.2020	10
Lühiajalised laenud kokku	9 962 817	9 962 817						
Pikaajalised laenud								
Laen tagatiseta	10 841 038	0	10 841 038	0	*	EUR	28.02.2024	10
Pikaajalised laenud kokku	10 841 038	0	10 841 038	0				
Laenukohustised kokku	20 803 855	9 962 817	10 841 038	0				10

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

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

Emaettevõtja on võtnud laenu Nordea Bank Abp-lt ning andnud laenu samadel tingimustel proportsionaalselt edasi tütarettevõtjatele. Laenu tähtaeg on 13.07.2020.

2020. aastal on emaettevõtja alustanud läbirääkimisi Nordea Bank Abp laenu refinantseerimiseks.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	55 043	55 043
Maksuvõlad	21 991	21 991
Muud võlad	242 552	242 552
Intressivõlad	242 552	242 552
Saadud ettemaksed	59 735	59 735
Muud saadud ettemaksed	59 735	59 735
Kokku võlad ja ettemaksed	379 321	379 321

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised	
Võimalikud dividendid	170 448
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	42 612
Kokku tingimuslikud kohustised	213 060

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	29.11.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Mustakivi 17 OÜ emaettevõtja on OÜ Capfield, kellele kuulub 100% Ettevõtte osadest.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	29.11.2018 - 31.12.2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	1 722 554
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 722 554
Kokku müügitulu	1 722 554
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Renditulud	1 320 153
Kommunaalteenuste tulu	402 401
Kokku müügitulu	1 722 554

Vaata lisa 3 ja 4

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019
	Kohustised
Emaettevõtja	9 970 005
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 079 718

Laenud

29.11.2018 - 31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Osaühing Capfield	10 385 962	423 145	162 856	1 kuu Euribor+riskimarginaal	EUR	13.07.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Tagatiseta laen	11 216 038	375 000	235 000	*	EUR	28.02.2024

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	29.11.2018 - 31.12.2019
	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	295 589
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	532 763

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

Kohustused emaettevõtjale jagunevad laenuks 9 962 817 eurot ja intressiks 7188 eurot.

Kohustused muudele seotud ettevõtjatele jagunevad laenuks 10 841 038 eurot, intressiks 235 364 eurot ja saadud teenuseks 3316 eurot. Vaata lisa 5.

Saadud laenude tagasimakse emaettevõtjale koosneb laenude tagasimaksest 423 145 eurot ja intresside tagasimaksest 162 856 eurot.

Saadud laenude tagasimakse muudele seotud ettevõtjatele koosneb laenude tagasimaksest 375 000 eurot ja intresside tagasimaksest 235 000 eurot.

Ostud emaettevõtjalt koosnevad: 170 043 eurot intressikulu ja 125 546 eurot saadud teenused.

Ostud muudelt seotud ettevõtjatelt koosnevad: 470 364 eurot intressikulu ning 62 399 eurot saadud teenused.

Juhtkonda ei tasustatud.

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

Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Emaettevõttel OÜ Capfield on 13.07.2020 Nordea Bank Abp laenu summas 84 192 099 eurot tagasimakse tähtaeg. Nimetatud laenu refinantseerimise osas on emaettevõtte alustanud läbirääkimisi pankadega. Emaettevõtte ei ole rikkunud pikaajalise laenu lepingus sätestatud tingimusi, kuid saabuva tähtaja tõttu on nimetatud laen kajastatud lühiajalisena nii emaettevõtte kui ka tütarettevõtte bilansis. Vajadusel on refinantseerimise protsessi tähtaegu võimalik pikendada. Emaettevõtte juhtkond hindab kontserni finantsvõimekust tugevaks ning on tõenäoline, et laen refinantseeritakse vastavalt ettevõtte äriplaanidele.

Eesti Vabariigi valitsuse välja kuulutatud eriolukorra tõttu on juhatus analüüsinud võimalikku mõju ettevõtte käibe ja tulevastele rahavoogudele. Juhatus tegeleb igapäevaselt COVID-19 ja eriolukorra kehtestamisest tulenevate potentsiaalselt negatiivsete majanduslike mõjude ja riskide maandamisega ning sõlmib vajadusel ajutisi lisakokkuleppeid üürnikega. Käesolevaks ajaks teadaoleva info põhjal on juhatus hinnanud, et eriolukorras kehtestatud meetmete tõttu võib ettevõttel saamata jäänud tulu suuruseks kujuneda ligikaudu 23 177 eur/kuus. Täiendavalt on juhatus üle vaadanud igakuised kulutused ning viinud kulubaasi miinimumini kui eriolukorra lõppemiseni. Emaettevõtte Capfield juhatus on suhelnud kinnisvarainvesteeringuid finantseeriva pangaga, et tagada laenuandja vajalik informeeritus kriisimeetmetest tulenevate võimalike majanduslike mõjude osas ja on plaaninud alustada läbirääkimisi ajutiste pangalaenuade põhiosa maksepuhkuste osas, mis omakorda rakenduks ka Mustakivi 17 OÜl. Eeltoodud arvestades hindab ettevõtte juhatus likviidsuspuhvreid kriisi võimaliku pikaajalise kestvuse osas igati piisavaks.

COVID-19 viiruse kiire areng ning selle sotsiaalne ja majanduslik mõju Eesti ja kogu maailma majandusele võib põhjustada juhatuse kasutatud arvestushinnangute muutmise vajadust tulevastel aruandeperioodidel. Käesoleva aruande koostamise seisuga ei saa juhatus usaldusväärselt hinnata nende sündmuste mõju. Ettevõttel puuduvad olulised sidemed Hiina, Itaalia ja teiste COVID-19-st eriti mõjutatud piirkondadega.

Käesoleva aruande koostamise seisuga täidab Mustakivi 17 OÜ kõiki oma kohustusi ja seetõttu kasutab jätkuvalt aruande koostamisel tegevuse jätkuvuse printsiipi.

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.04.2020

Mustakivi 17 OÜ (registrikood 14617000) 01.01.2019 – 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi / Name

Allkirjastaja roll / Position

Kuupäev ja allkiri / Date and signature

Allkirjastaja nimi / Name

Allkirjastaja roll / Position

David Sommerfeld
Director

Kuupäev ja allkiri / Date and signature

3/4/20 

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Mustakivi 17 OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Mustakivi 17 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas raamatupidamise seaduse ja 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 ettevõtettest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 11, mis kirjeldab, et emaettevõttel Capfield OÜ on Nordea Bank Abp laenu tagasimakse tähtaeg juulis 2020. Kogu Capfield OÜ kontserni äritegevuse rahavood ja likviidsus ei võimalda laenu tagastada ilma täiendava rahastamiseta, mistõttu on nimetatud laen kajastatud lühiajalisena nii emaettevõtte kui ka tütarettevõtte bilansis. Capfield OÜ kontserni võime laenu tagastada sõltub laenu refinantseerimise läbirääkimistest. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

Muu informatsioon

Juhatus 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 kindlust andvat 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

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus 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. Me kasutame auditi osana 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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatuse 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 märkimisväärselt 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.

13. aprill 2020

Erki Usin
Vandeauditor nr 496
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2
10119 Tallinn

Audiitorite digitaalallkirjad

Mustakivi 17 OÜ (registrikood: 14617000) 29.11.2018 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	13.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Aruandeaasta kasum (kahjum)	213 060
Kokku	213 060
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	213 060
Kokku	213 060

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1722554	100.00%	Jah

Sidevahendid

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