

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Capitalia OÜ

registrikood: 11314629

tänava/talu nimi, Kaarli pst 8-15
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10142

telefon: +372 56627639, +372 5044681

e-posti aadress: siim.roos@mail.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 Raha	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalne põhivara	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Capitalia OÜ asutati 2006.a.

Ettevõtte põhitegevusala on äripindade arendus ja ostetud pindadel renditeeruse osutamine. Ettevõtte poolt ostetud büroopind on välja üüritud.

Tulud, kulud ja kasum

2012. aastal ettevõtte realiseerimise netokäive moodustas 21,230 eurot, mis koosnes renditulust. Capitalia OÜ kahjum majandustegevusest oli

3,839 eurot.

Investeeringud

Aruandeperioodil ei tehtud kinnisvarainvesteeringuid.

Personal

Capitalia OÜ-l puuduvad palgalised töötajad. Ettevõtte juhatuse liikmetele töötasu ei maksta. Ettevõtte juhatuse liige, Siim Roos, on

raamatupidamise eest vastutav isik.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Capitalia OÜ eesmärk on teenida madala riskiga pika-ajalist tulu kinnisvara investeeringutelt. 2013.a. keskendub ettevõtte olemasoleva

büroopinna töös hoidmisele ja kliendirahulolu tõstmisele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	13 285	17 848
Nõuded ja ettemaksed	4 077	2 472
Kokku käibevara	17 362	20 320
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	296 533	302 854
Materiaalne põhivara	3 922	4 488
Kokku põhivara	300 455	307 342
Kokku varad	317 817	327 662
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	10 690	10 240
Võlad ja ettemaksed	24 702	20 017
Kokku lühiajalised kohustused	35 392	30 257
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	279 586	290 727
Kokku pikaajalised kohustused	279 586	290 727
Kokku kohustused	314 978	320 984
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 122	5 302
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 839	-1 180
Kokku omakapital	2 839	6 678
Kokku kohustused ja omakapital	317 817	327 662

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	21 230	23 442
Mitmesugused tegevuskulud	-6 898	-5 115
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-6 887	-6 887
Ärikasum (kahjum)	7 445	11 440
Finantstulud ja -kulud	-11 284	-12 620
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 839	-1 180
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 839	-1 180

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	7 445	11 440
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 887	6 887
Kokku korrigeerimised	6 887	6 887
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 606	212
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	884	985
Makstud intressid	-7 497	-8 428
Kokku rahavood äritegevusest	6 113	11 096
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-10 690	-10 086
Makstud intressid	14	27
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 676	-10 059
Kokku rahavood	-4 563	1 037
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17 848	16 811
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 563	1 037
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 285	17 848

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	5 302	7 858
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-1 180	-1 180
31.12.2011	2 556	4 122	6 678
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-3 839	-3 839
31.12.2012	2 556	283	2 839

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Capitalia OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades seotusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Liidu direktiivid) ning selle põhimõtted on kehtestatud Eesti raamatupidamisseaduses ning Vabariigi valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Capitalia OÜ kasutab kasumiaruandete koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja kergesti realiseeritavaid väärtapabereid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu tegemise päeval kehtinud Eesti Panga vahetuskurss. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja kohustused ja mittemonetaarsed finantsvarad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivagte Eesti Panga vahetuskursside alusel. Välisvaluutat tehingute saadad kasumid ja kahjumid kajastatakse perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõuded ostjate vastu on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Sealjuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani (allahindlus kajastatakse bilansis real "ebatõenäoliselt laekuvad arved") ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste arvete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa ja ehitised on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Maa ja ehitised on kajastatud bilansis seotusmaksumuse meetodil, millest on maha arvatud kulum. Maad ei amortiseerita ja hoonetel määratakse igale eraldi amortisatsiooninorm sõltuvalt selle kasulikult tööeas. Juhul kui hoone koosneb üksikutest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluaed, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ja määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Maa ja hoonete seotusmaksumus sisaldab ka soetamisega seonduvaid tehingukulusid.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvara seotusmaksumusele juhul kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste seotusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Kulutused, mis taastavad objekti alget väärtust (remont, hooldus ja muu selline), on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Objekti, mida ettevõtte ise ehitab kinnisvarainvesteeringu eesmärgil, käsitletakse kuni tema valmimiseni kui lõpetamata ehitust analoogiliselt muu materiaalse põhivaraga. Sellest hetkest kui objekti valmib, hakatakse teda kajastama real "maad ja ehitised".

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda poolt majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku eluega üle 1 aasta ja maksumusega üle 300 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta ja maksumus alla 300 euro, kajastatakse kuni kasutuselevõtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutule võtmise hetkel kantakse 100% kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtusliku vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvesse algselt tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema asukohta ja töökorda. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest

on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivara kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses varaobjektile tehtud kulutustele tulevikus tõenäoliselt majanduslikku tulu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara liigile eraldi, arvestades selle kasuliku eluiga. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult seotusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse var amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, võetakse need komponendid arvele eraldi põhivara liikidena ja rakendatakse erinevaid amortisatsiooninorme vastavalt iga komponendi eeldatavalt kasulikule elueale.

Amortisatsiooni arvestatakse hetkest kui vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ja lõpetatakse kui vara lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldumiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhinevaks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ja lõppväärtuste põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o. kõrgem kahest näitajast vara netohind või vara kasutusväärtus), on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse vara objektid alla hinnatud vastavalt nende kaetavalt väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti seotusmaksumus periood jooksul, mis on vajalik antud objekti otstarbekohaseks kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulusid kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiiir 300

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused), võetakse arvele vastavalt nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega kõiki otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil seotatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud seotusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvad summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud seotusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvestatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks kui selle tasumise tähtpäev on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõttel pole õigust tingimusteta tasumist edasi lükata 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mille tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansikuupäevast, kuid refinantseeritakse pika-ajaliseks peale bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena kohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud lepingu tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Vastavalt kehtivalt seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei esine ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamaksutud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukohustusena samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulud

Müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ja tehingust saadava tasu laekumine tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema perioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhul ku intressi laekumine on ebakindel. Sellised juhul arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu arvestatakse hetkest kui ettevõttel tekib dividendide nõudeõigus.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	13 285	17 848
Kokku raha	13 285	17 848

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus		316 021
Akumuleeritud kulum		-6 846
Jääkmaksumus		309 175
Amortisatsioonikulu		-6 321
31.12.2011		
Soetusmaksumus	316 021	316 021
Akumuleeritud kulum	-13 167	-13 167
Jääkmaksumus	302 854	302 854
Amortisatsioonikulu	-6 321	-6 321
31.12.2012		
Soetusmaksumus	316 021	316 021
Akumuleeritud kulum	-19 488	-19 488
Jääkmaksumus	296 533	296 533

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	21 230	23 442
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 898	5 115

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	5 669	5 669
Akumuleeritud kulum	-614	-614
Jääkmaksumus	5 055	5 055
Amortisatsioonikulu	-567	-567
31.12.2011		
Soetusmaksumus	5 669	5 669
Akumuleeritud kulum	-1 181	-1 181
Jääkmaksumus	4 488	4 488
Amortisatsioonikulu	-566	-566
31.12.2012		
Soetusmaksumus	5 669	5 669
Akumuleeritud kulum	-1 747	-1 747
Jääkmaksumus	3 922	3 922

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
DNB NORD BANK	207 195	10 690	42 760	153 745	3%	EUR	12.07.2017
Pikaajalised laenud kokku	207 195	10 690	42 760	153 745			
Muud laenukohustused							
Omanikud	83 081			83 081			
Muud laenukohustused kokku	83 081			83 081			
Laenukohustused kokku	290 276	10 690	42 760	236 826			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
DnB Nord	217 886	10 240	40 960	166 686	4%	EUR	12.07.2017
Pikaajalised laenud kokku	217 886	10 240	40 960	166 686			
Muud laenukohustused							
Muud laenukohustused kokku	83 081			83 081			
Laenukohustused kokku	300 967	10 240	40 960	249 767			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	296 533	0
Kokku	296 533	307 342

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	103 678	99 878

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.07.2013

Capitalia OÜ (registrikood: 11314629) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN ÜHTEGI	Juhatuse liige	04.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 122
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 839
Kokku	283
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	283
Kokku	283

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	21230	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Siim Roos	37611160309		1278 EUR
Martin Ühtegi	37509270257		1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56627639
Mobiiltelefon	+372 5044681
E-posti aadress	siim.roos@mail.ee