

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: osäühing Capital Investment Group

registrikood: 10280041

tänavatalu nimi, Toompuiestee 27
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10149

telefon: +372 6613701

e-posti aadress: peedu.zeiger@meritonhotels.com

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Muud nõuded	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	15
Lisa 8 Laenukohustised	16
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 10 Osakapital	18
Lisa 11 Müügitulu	18
Lisa 12 Muud äritulud	19
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 14 Tööjõukulud	19
Lisa 15 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

Tegevusaruanne

Äritegevus

Äriühing registreeriti 30.09.1997.a. Tallinna Äriregistris registrikoodiga 10280041. Äriühingu juriidiline vorm on osaühing ning ärinimi Capital Investment Group OÜ. Äriühingu registreeritud asukohaks on Toompuiestee 27, Tallinn 10149.

Capital Investment Group OÜ põhitegevuseks on finantseerimis- ja raamatupidamisteenuste osutamine, enda ja renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus ning kinnisvaravallas tegutsemine.

Capital Investment Group OÜ ühendava ühinguna ühendas endaga 01.10.2016. aastal Maranello Vara OÜ (äriregistri kood 10325000) kui ühendatava ühingu. Ühinemise bilansi päevaks oli 01.10.2016., millest alates loetakse ühendatava ühingu tehingud tehtuks ühendava ühingu nimel.

Capital Investment Group OÜ jätkab finantseerimis- ja raamatupidamisteenuste osutamist, enda ja renditud kinnisvara üürileandmist ja käitust ning kinnisvaravallas tegutsemist.

Finantssuhtarvud	Arvutamise metoodika	2016	2015
Käibe kasv	$(\text{müügitulu } 2016 - \text{müügitulu } 2015) / \text{müügitulu } 2015$	-0,24	0,06
Maksevõime kordaja	$(\text{käibevara} - \text{varud}) / \text{lühiajalised kohustused}$	0,94	0,64
Võlakordaja	$\text{kohustused} / \text{varade maksumus}$	0,67	0,64

Tulud, kulud ja kasum

2016. aastal moodustas OÜ Capital Investment Group müügitulu 513 tuh eurot (2015: 675 tuh eurot). Eelneva aastaga võrreldes langes müügimaht 24%.

OÜ Capital Investment Group ärikasum 2016 aastal moodustas 582 tuh eurot (2015: 513 tuh eurot).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	253 170	51 932	
Nõuded ja ettemaksed	359 794	305 551	2
Kokku käibevarad	612 964	357 483	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 510	1 510	
Nõuded ja ettemaksed	3 405 143	10 090 699	2
Kinnisvarainvesteeringud	7 105 943	829 995	5
Materiaalsed põhivarad	1 283 831	652	6
Immateriaalsed põhivarad	2 696	0	7
Kokku põhivarad	11 799 123	10 922 856	
Kokku varad	12 412 087	11 280 339	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	80 049	8
Võlad ja ettemaksed	654 423	474 868	9
Kokku lühiajalised kohustised	654 423	554 917	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 681 378	6 325 475	8
Võlad ja ettemaksed	0	329 953	9
Kokku pikaajalised kohustised	7 681 378	6 655 428	
Kokku kohustised	8 335 801	7 210 345	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	7 704 421	7 704 421	
Ülekurss	18 789	6 391	
Muud reservid	1 945 428	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 906 676	-3 606 016	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	314 324	-34 802	
Kokku omakapital	4 076 286	4 069 994	10
Kokku kohustised ja omakapital	12 412 087	11 280 339	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	512 601	674 703	11
Muud äritulud	315 230	0	12
Mitmesugused tegevuskulud	-136 432	-89 063	13
Tööjõukulud	-53 259	-49 647	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-56 093	-22 445	5,6,7
Ärikasum (kahjum)	582 047	513 548	
Intressikulud	-267 737	-548 351	
Muud finantstulud ja -kulud	14	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	314 324	-34 802	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	314 324	-34 802	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	582 047	513 548	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	56 093	22 445	5,6,7
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-236 278	0	5,6,7
Muud korrigeerimised	-178 307	0	10
Kokku korrigeerimised	-358 492	22 445	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-54 243	-32 980	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	82 332	38 929	9
Makstud intressid	-300 372	-523 218	9
Kokku rahavood äritegevusest	-48 728	18 724	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-1 069 390	-692	6
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	27 624	0	6,7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-7 430	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 866 851	0	5
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-1 510	
Antud laenud	0	-100 000	
Antud laenude tagasimaksed	1 540 000	245 000	2,4
Laekunud intressid	14	1	
Muud laekumised investeerimistegevusest	15 869	0	10
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 380 968	135 369	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 260 000	0	8
Saadud laenude tagasimaksed	-3 061 049	-56 634	8
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-329 953	-64 999	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 131 002	-121 633	
Kokku rahavood	201 238	32 460	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	51 932	19 472	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	201 238	32 460	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	253 170	51 932	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	7 704 421	6 391	0	-3 606 016	4 104 796
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-34 802	-34 802
31.12.2015	7 704 421	6 391	0	-3 640 818	4 069 994
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	314 324	314 324
Muud muutused omakapitalis	0	12 398	1 945 428	-2 265 858	-308 032
31.12.2016	7 704 421	18 789	1 945 428	-5 592 352	4 076 286

Vaata lisa 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Eelnenud aruandeperioodil kasutatud arvestuspõhimõtteid, hindamisaluseid ning informatsiooni esitusviisi ei ole käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel muudetud.

Raha

Rahana kajastatakse raha pankades.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused bilansipäeval hinnatakse ümber Eurodesse Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad". Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maa, hooned ja sisustus, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurendamise eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis lähtutakse soetusmaksumuse printsibist, mille kohaselt võetakse investeering algselt arvele soetusmaksumuses ning amortiseeritakse kuludesse selle eeldatavalt kasulikust elueast lähtudes. Amortisatsioonimäär kinnisvarainvesteeringutele on aruandeaastal 1%-1,5% ja masinatel ja seadmetel 10%, mida arvestatakse lineaarselt.

Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalsed põhivarad arvelevõtmine

Põhivarad on varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 100 eurost. Varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 100 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel täielikult kulusse.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ja määratakse iga komponendi amortisatsiooninorm lähtuvalt selle kasulikust elueast.

Parendused

Põhivara parendustega seotud kulutused, mis vastavad põhivara mõistele ja bilansis kajastamise kriteeriumitele, kapitaliseeritakse ning lisatakse põhivara maksumusele.

Laenukasutuse kulud

Hoonete ehitamiseks võetud pikaajalise laenuga seonduvaid kulusid kapitaliseeritakse. Kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis või selle valmistamine on pikemaks ajaks peatatud.

Amortisatsiooni arvestamise meetodid

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit ning amortisatsiooni määrad jagunevad gruppide lõikes:

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsioonimäär
Masinad ja seadmed	10%-40%
Muu materiaalne põhivara	20%-40%

Materiaalse põhivara puhul amortiseeritakse soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahet. Kui lõppväärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata või kui see on ebaoluline, siis amortiseerimisel eeldatakse, et põhivara lõppväärtus on null.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustised kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Tulud

Tulu müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud müüjalt ostjale;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulusi on võimalik usaldusväärselt hinnata;
- tulud laenudelt arvestatud intressidest kajastatakse müügituluna.

Intressitulust kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Maksumäär on 20/80.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriiliste otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- tegev- ja kõrgem juhtkond ning eraisikust omanikku, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu äriiliste otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Sellise sündmuse mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	99 510	99 510	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	99 510	99 510	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 746	3 746	0	0	3
Muud nõuded	3 650 747	245 604	984 176	2 420 967	4
Laenunõuded	3 624 353	219 210	984 176	2 420 967	
Intressinõuded	26 394	26 394	0	0	
Ettemaksed	10 807	10 807	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	7 207	7 207	0	0	
Muud makstud ettemaksed	3 600	3 600	0	0	
Muud	127	127	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 764 937	359 794	984 176	2 420 967	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 707	2 707	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 707	2 707	0	0	
Muud nõuded	10 386 106	295 407	4 512 965	5 577 734	4
Laenunõuded	10 309 909	219 210	4 512 965	5 577 734	
Intressinõuded	76 197	76 197	0	0	
Ettemaksed	7 430	7 430	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 830	3 830	0	0	
Muud makstud ettemaksed	3 600	3 600	0	0	
Muud	7	7	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 396 250	305 551	4 512 965	5 577 734	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	66 456	66 456
Käibemaks	3 746	824	2 305
Üksikisiku tulumaks	0	1 211	1 110
Sotsiaalmaks	0	2 326	2 087
Kohustuslik kogumispension	0	78	78
Töötuskindlustusmaksed	0	95	88
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 746	70 990	72 124

Vaata lisad 2 ja 9.

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenu nõuded	3 624 353	219 210	984 176	2 420 967				
eraisik	119 210	119 210	0	0	15%	eur	30.06.2014	
eraisik	100 000	100 000	0	0	3%	eur	28.02.2017	
äriühing	984 176	0	984 176	0	4%	eur	31.12.2018	
äriühing	1 605 987	0	0	1 605 987	2%	eur	lepitakse täiendavalt	
äriühing	648 794	0	0	648 794	3%	eur	lepitakse täiendavalt	
äriühing	166 186	0	0	166 186	3,2%	eur	lepitakse täiendavalt	
Intressinõuded	26 394	26 394	0	0				
Kokku muud nõuded	3 650 747	245 604	984 176	2 420 967				2

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenu nõuded	10 309 909	219 210	4 512 965	5 577 734				
eraisik	119 210	119 210	0	0	15%	eur	30.06.2014	
eraisik	100 000	100 000	0	0	3%	eur	7.08.2016	
äriühing	2 329 176	0	2 329 176	0	9%	eur	31.12.2018	
äriühing	2 183 789	0	2 183 789	0	5%	eur	31.12.2018	
äriühing	2 961 767	0	0	2 961 767	5%	eur	lepitakse täiendavalt	
äriühing	1 655 987	0	0	1 655 987	2%	eur	lepitakse täiendavalt	
äriühing	793 794	0	0	793 794	3%	eur	lepitakse täiendavalt	
äriühing	166 186	0	0	166 186	3,2%	eur	lepitakse täiendavalt	
Intressinõuded	76 197	76 197	0	0				
Kokku muud nõuded	10 386 106	295 407	4 512 965	5 577 734				2

Tagastatud on laenu 1 540 000 eurot ning ühinemise käigus on tasaaarvestatud nõudeid ja kohustusi summas 5 145 556 eurot.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	0	982 412	982 412
Akumuleeritud kulum	0	-175 921	-175 921
Jääkmaksumus	0	806 491	806 491
Ostud ja parendused	0	7 430	7 430
Amortisatsioonikulu	0	-22 219	-22 219
Ümberklassifitseerimised	0	38 293	38 293
31.12.2015			
Soetusmaksumus	0	1 028 135	1 028 135
Akumuleeritud kulum	0	-198 140	-198 140
Jääkmaksumus	0	829 995	829 995
Müügid	-493 377	-1 137 195	-1 630 572
Amortisatsioonikulu	0	-32 788	-32 788
Lisandumised äriühenduste kaudu	3 550 911	4 388 397	7 939 308
31.12.2016			
Soetusmaksumus	3 057 534	4 689 346	7 746 880
Akumuleeritud kulum	0	-640 937	-640 937
Jääkmaksumus	3 057 534	4 048 409	7 105 943

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	147 823	115 380
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	47 383	35 126
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 866 851	0

Info kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu kohta on avalikustatud lisa 11.

Vaata lisa 6.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2014					
Soetusmaksumus	9 313	335	38 293	38 293	47 941
Akumuleeritud kulum	-9 127	-335	0	0	-9 462
Jääkmaksumus	186	0	38 293	38 293	38 479
Ostud ja parendused	0	692	0	0	692
Amortisatsioonikulu	-186	-40	0	0	-226
Ümberklassifitseerimised	0	0	-38 293	-38 293	-38 293
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	0	-38 293	-38 293	-38 293
31.12.2015					
Soetusmaksumus	9 313	1 027	0	0	10 340
Akumuleeritud kulum	-9 313	-375	0	0	-9 688
Jääkmaksumus	0	652	0	0	652
Ostud ja parendused	0	1 930	1 067 460	1 067 460	1 069 390
Lisandumised äriühenduste kaudu	100 847	163 121	0	0	263 968
Amortisatsioonikulu	-6 486	-16 479	0	0	-22 965
Müügid	-19 931	-7 283	0	0	-27 214
31.12.2016					
Soetusmaksumus	244 457	725 406	1 067 460	1 067 460	2 037 323
Akumuleeritud kulum	-170 027	-583 465	0	0	-753 492
Jääkmaksumus	74 430	141 941	1 067 460	1 067 460	1 283 831

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2016	2015
Masinad ja seadmed	19 931	0
Muud materiaalsed põhivarad	7 283	0
Kokku	27 214	0

Vaata lisa 5.

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Lisandumised äriühenduste kaudu	3 446	3 446
Amortisatsioonikulu	-340	-340
Müügid	-410	-410
31.12.2016		
Soetusmaksumus	36 356	36 356
Akumuleeritud kulum	-33 660	-33 660
Jääkmaksumus	2 696	2 696

Müüdud immateriaalsed põhivarad põhivarade müügihindades		
	2016	
Muud immateriaalsed põhivarad	410	
Kokku	410	

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
eraisik	1 450 000			1 450 000	3,5%	EUR	27.09.2021
eraisik	3 794 475			3 794 475	3,5%	EUR	lepitakse täiendavalt
eraisik	1 260 000			1 260 000	3%	EUR	lepitakse täiendavalt
eraisik	1 176 903			1 176 903	6%	EUR	lepitakse täiendavalt
Pikaajalised laenud kokku	7 681 378			7 681 378			
Laenukohustised kokku	7 681 378			7 681 378			

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Bank Austria AG	80 049	80 049	0	0	2,75%	EUR	30.09.2016
eraisik	4 755 475	0	0	4 755 475	8,5%	EUR	lepitakse täiendavalt
eraisik	1 570 000	0	0	1 570 000	8,5%	EUR	27.09.2021
Pikaajalised laenud kokku	6 405 524	80 049	0	6 325 475			
Laenukohustised kokku	6 405 524	80 049	0	6 325 475			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	0	831 805
Kokku	0	831 805

Vastavalt laenulepingutele summades 3 794 475 EUR, 1 176 903 EUR ja 1 450 000 EUR eraisikuga on laenude tagatiseks Capital Investment Group OÜ varad.
Vaata lisad 9 ja 15.

Saadud laenu 1 260 000 eurot ja tagastatud laenu 3 061 049 eurot. Ühinemise käigus on tasaarvestatud nõudeid ja kohustusi summas 3 076 903 eurot.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	47 223	47 223	0	
Võlad töövõtjatele	6 712	6 712	0	
Maksuvõlad	70 990	70 990	0	3
Muud võlad	479 985	479 985	0	
Intressivõlad	201 788	201 788	0	
Dividendivõlad	250 001	250 001	0	
Muud viitvõlad	28 196	28 196	0	
Saadud ettemaksed	49 513	49 513	0	
Muud saadud ettemaksed	49 513	49 513	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	654 423	654 423	0	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	41 846	41 846	0	
Võlad töövõtjatele	5 695	5 695	0	
Maksuvõlad	72 124	72 124	0	3
Muud võlad	355 203	355 203	0	
Intressivõlad	104 565	104 565	0	
Dividendivõlad	250 001	250 001	0	
Muud viitvõlad	637	637	0	
Muu pikajaline kohustus	329 953	0	329 953	
Kokku võlad ja ettemaksed	804 821	474 868	329 953	

Vaata lisad 8 ja 15.

Intressikuludid on arvestatud 267 737 (2015. a 548 351) eurot ja intresse tasutud 300 372 (2015. a 523 218) eurot.

Ühinemise käigus on tasaarvestatud intressikohustusi 129 858 eurot.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	7 704 421	7 704 421
Osade arv (tk)	1	1
Capital Investment Group OÜ ühendava ühingu ühendas endaga 01.10.2016. aastal Maranello Vara OÜ (äriregistri kood 10325000) kui ühendatava ühingu. Ühinemise bilansi päevaks oli 01.10.2016., millest alates loeti ühendatava ühingu tehingud tehtuks ühendava ühingu arvel. Capital Investment Group OÜ ühinemisel tugineti vastavalt RTJ 11 p 51 põhimõtetele. Ühinemise puhul oli tegemist ühise kontrolli all olevate äriühingute ühinemisega ning see kajastati korrigeeritud ostumeetodil: 1. Ühinemise bilansipäeva seisuga võeti ühendavas ühingu arvele ühinemise käigus saadud varad ja kohustused; 2. Ühendatava ühingu 2016. aasta tulused ja kulused ei kajastatud ühendava ühingu kasumiaruandes enne ühinemise bilansipäeva; 3. Ühendatava ühingu eelmiste perioodide jaotamata kasum/kahjum ning aruandeperioodi tulem kajasti ühendavas ühingu eelmiste perioodide jaotamata kasumi/kahjumi koosseisus; 4. Muu omakapital ühendatavast ühingust oli ülekursi real. Ühinemise hetkel oli Maranello Vara OÜ kahjum summas 2 265 858 eurot, osakapital 6 391 eurot, ülekurs 6 007 eurot ning täiendav reservkapital 1 945 428 eurot. Ühinemise käigus on ühendatava ühingu osakapital ja ülekurs kantud ühendava ühingu ülekursi reale ja kahjum jaotamata kasumi/kahjumi reale. Täiendav reservkapital kanti ühendava ühingu muude reservide hulka. Kannete aluseks on omaniku otsus. Ühendatava ühingu pangajääk summas 15 869 on rahavoogude aruandes kajastatud real Muud laekumised investeerimistegevusest. Ühinemisel on saadud vara summas 132 506 ja kohustusi summas 310 813 eurot, mis on kajastatud rahavoogudes real muud korrigeerimised.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	492 201	654 303	15
Austria	20 400	20 400	15
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	512 601	674 703	
Kokku müügitulu	512 601	674 703	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	147 823	115 380	5
Muu laenuandmine	343 193	541 143	
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	17 580	17 580	
Muud juriidilised toimingud	4 005	600	
Kokku müügitulu	512 601	674 703	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	236 278	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	78 952	0
Kokku muud äritulud	315 230	0

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Kokku mitmesugused tegevuskulud	136 432	89 063

Mitmesuguste tegevuskulude all on kajastatud aruandeaastal tehtud hoonete korrashoiu, remondikulud, sidekulud, kindlustused, kontorikulud, lähetuskulud, reklaamikulud, pangateenused ning transpordikulud.

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	39 083	37 179
Sotsiaalmaksud	13 148	12 363
Puhkusereservi muudatus	1 028	105
Kokku tööjõukulud	53 259	49 647
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 241 634	7 924 768	10 134 072	6 801 441
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	262 900	0	0	0

2016	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Konga Invest OÜ	50 000			2%	EUR	lepitakse täiendavalt
Estkompexim Toitlustus OÜ	145 000			3%	EUR	lepitakse täiendavalt
Meriton Hotels AS	1 345 000			4%	EUR	31.12.2018
Alexander Kofkin		1 260 000		3%	EUR	lepitakse täiendavalt
Alexander Kofkin			1 900 000	6%	EUR	lepitakse täiendavalt
Alexander Kofkin			120 000	3,5%	EUR	27.09.2021
Alexander Kofkin			961 000	3,5%	EUR	lepitakse täiendavalt

2015	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Konga Invest OÜ	112 000	2%	EUR	lepitakse täiendavalt
Estkompexim Toitlustus OÜ	133 000	3%	EUR	lepitakse täiendavalt

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	34 458	131 720	70 612	127 083
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	564	32 745	0	4 293

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	7 680	7 680

Äriühingu juhatus koosneb kolmest liikmest. Juhatusel liikmetele 2016.a ja 2015.a soodustusi ette pole nähtud.

Juhatusel liikmetele ei ole ette nähtud tasu nende tagasikutsumise või ametist lahkumise puhul.

OÜ Capital Investment Group aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks: a) omanikku (Alexander Kofkin); b) tegev- ja kõrgemat juhtkonda; c) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid (Konga Invest OÜ, Meriton Hotels AS, Estkompexim Toitlustus OÜ, Balti Büroohoone OÜ, Cabrene Vara OÜ, Meriton Family Estate OÜ).

Nõuded seotud osapooltele 31.12.2016.a seisuga koosnevad tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõuetest.

Seotud osapooltele saadud laenudelt on arvestatud intresse summas 266 365 (2015.aastal 545 133) eurot. Kohustused seotud osapooltele seisuga 31.12.2016.a seisuga (7 924 768 eurot) koosnevad osanikult saadud laenust summas 7 681 378 eurot (31.12.2015: 6 325 475 eurot), vt lisa 8.

Intrassivõlad seotud osapooltele 31.12.2016.a seisuga moodustasid 201 788 eurot (31.12.2015: 104 565 eurot), vt lisa 9.

Ülejäänud kohustused seotud osapooltele on tekkinud tavapärase äritegevuse käigus.

2016.a tehti tehingud seotud osapooltega tehinguliikide lõikes alljärgnevalt:

a) teenuste ost 34 458 eurot; b) teenuste müük 164 465 eurot; c) muud tehingud ja kompensatsiooninõuded (nii ostud kui müügid) 564 eurot.

2015.a tehti tehingud seotud osapooltega tehinguliikide lõikes alljärgnevalt:

a) teenuste ost 30 786 eurot; b) teenuste müük 131 376 eurot; c) muud tehingud ja kompensatsiooninõuded (nii ostud kui müügid) 39 826 eurot.

Vaata lisa 11.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2017

osaühing Capital Investment Group (registrikood: 10280041) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEEDU ZEIGER	Juhatuse liige	12.06.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Capital Investment Group osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing Capital Investment Group (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 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 raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

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 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.

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 kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt 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.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. 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 arvamusel 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 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 arvamust. 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anne Nuut

Vandeauditori number 485

ANTIMAR Audiitorid OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 195

A. Lauteri tn 5, Tallinn, Harju maakond, 10114

12.06.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Capital Investment Group (registrikood: 10280041) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE NUUT	Vandeaudiitor	12.06.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 906 676
Aruandeaasta kasum (kahjum)	314 324
Kokku	-5 592 352
Katmine	
Kokku	-5 592 352

Kahjum kaetakse järgnevate perioodide kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu laenuandmine, v.a pandimajad	64929	343193	66.95%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	147823	28.84%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	17580	3.43%	Ei
Muud juriidilised toimingud	69109	4005	0.78%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Alexander Kofkin	11.05.1941	Šveits	7704421 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6613701
Faks	+372 6412107
Mobiiltelefon	+372 5012994
E-posti aadress	peedu.zeiger@meritonhotels.com