

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Capitalia OÜ

registrikood: 11314629

tänava/talu nimi, Rotermanni tn 8
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

telefon: +372 56627639

e-posti aadress: martin.uhtegi@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Kasutusrent	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Intressikulud	13
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Capitalia OÜ asutati 2006 a.

Ettevõtte põhitegevusala on äripindade arendus ja ostetud pindadel renditeenuse osutamine. 2017 aastal omandas Capitalia OÜ äripinnad aadressil Ahtri 6a, Tallinn . Hetkel otsib ettevõtte uusi investeerimisvõimalusi kinnisvaraturul.

Tulud, kulud ja kasum

2017. aasta realiseerimise netokäive moodustas 92,088 eurot, ettevõtte kasum oli 525,198 eurot.

Personal

Capitalia OÜ-l puuduvad palgalised töötajad. Ettevõtte juhatuse liikmetele töötasu ei maksta. Ettevõtte juhatuse liige, Martin Ühtegi, on raamatupidamise eest vastutav isik.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte otsib kinnisvaraturul uusi investeerimisvõimalusi.

/digitaalselt allkirjastatud/

Martin Ühtegi
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	28 798	14 615	
Nõuded ja ettemaksed	2 412	522	2
Kokku käibevarad	31 210	15 137	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	216 421	179 640	
Kinnisvarainvesteeringud	1 860 000	0	4
Kokku põhivarad	2 076 421	179 640	
Kokku varad	2 107 631	194 777	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	70 769	0	6
Võlad ja ettemaksed	3 713	35 212	7
Kokku lühiajalised kohustised	74 482	35 212	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 453 319	229 863	6
Võlad ja ettemaksed	44 930	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 498 249	229 863	
Kokku kohustised	1 572 731	265 075	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 557	2 556	8
Ülekurss	79 999	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-72 854	-68 461	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	525 198	-4 393	
Kokku omakapital	534 900	-70 298	
Kokku kohustised ja omakapital	2 107 631	194 777	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	92 088	0	9
Muud äritulud	450 019	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 825	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 869	-161	
Ärikasum (kahjum)	534 413	-161	
Intressitulud	1	2	
Intressikulud	-42 093	-4 234	12
Muud finantstulud ja -kulud	32 877	0	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	525 198	-4 393	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	525 198	-4 393	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Capitalia OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Capitalia OÜ kasutab kasumiaruandete koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruande on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtuse. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st. päeval, mil ettevõtte kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

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 väärtuspabereid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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 eurodesse ametlikult kehtivate Eesti Panga vahetuskursside alusel. Välisvaluutatehinguste saadad kasumid ja kahjumid kajastatakse perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtetele loetakse äriühinguid, mida kontrollitakse teise ettevõtte (emaettevõtte) poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtte omab üle 50% tütar- ja sidusettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest, on võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtja tegevust ja finantspoliitikat või omab õigust nimetada või tagasi kutsuda enamikku juhatuse ja nõukogu liikmetest. Sidusettevõtetele loetakse äriühinguid, kus ettevõtte omab olulist mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile (üldjuhul osalusega 20 kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest).

Investeeringuid tütar-, sidus- ja ühisettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Aktsiate ja osade soetamisega otseselt seotud kulud on arvestatud investeeringu soetusmaksumusse. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, s.h. vahendajate ja nõustajate tasud, tehingutega kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasiseid kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

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

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Olulisemate kinnisvarainvesteeringute hindamisel võetakse vajadusel hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude meetodi abil. Võrreldavate turuhindade meetodi kasutamisel võrreldakse hinnatavat objekti selle lähiümbruses toimunud ostu-müügi tehingutega läbi tehingute m2 hinna. Diskonteeritud tulude meetodi kasutamisel võetakse aluseks prognoositavad renditulud ja tegevuskulud tulevikus ning leitakse netorahavoo nüüdisväärtus. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekti on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 seotamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema asukohta ja töökorda. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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 kasulikkude 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 "müügiotol 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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 300

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina. Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

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 tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvad summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse 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 pikaajaliseks 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele. Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljaminekul näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Tingimuslikeks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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 kui intressi laekumine on ebakindel. Sellised juhul arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu arvestatakse hetkest kui ettevõttel tekib dividendide nõudeõigus.

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 20/80 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.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Capitalia OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

* Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle ematähe juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

* Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku

lähedane pereliige));

(b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;

(c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;

(d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;

(e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;

(f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva, 31. detsembri 2017 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 061	2 061
Ostjatelt laekumata arved	2 061	2 061
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	351	351
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 412	2 412
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	522	522
Kokku nõuded ja ettemaksed	522	522

Maksude ettemaksed ja tagasinõuded real on kajastatud maksude ettemaks Maksuameti ettemaksu kontrol.

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määra (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
11239388	Mident OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	30	30

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
Mident OÜ	179 640	36 781	216 421
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	179 640	36 781	216 421

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	1 409 981
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	450 019
31.12.2017	1 860 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	92 087	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 825	0

Kinnisvarainvesteeringud aadressiga Ahtri 6A hoones on bilansis kajastatud õiglases väärtuses. Väärtuse leidmisel on kasutatud väliste ekspertide poolt koostatud eksperthinnangut, millises on hindamise meetodina kasutatud tulupõhist lähenemist diskonteeritud rahavoogude alusel.

Äripindade ja parklakohtade hindamisel on aluseks võetud järgmised eeldused:

- * tulude kasv 2% aastas;
- * vakantsimäärana on arvestatud 5-10%, kuna on tavapärane, et üürnikud hoonetes vahetuvad ning vakantsimäär arvestab nii üürnike vahetumisest tekkiva kahjuga kui ka üüri õigeaegselt mittelaekumisest tekkiva kahjuga.
- * rahavoo prognoosiperioodina on arvestatud 5 aastat;
- * kapitalisatsioonimäärana on arvestatud 7 %;
- * diskontomäär 9%.

Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (lisa 10)

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu (lisa 5;9)

Laenulepingust tulenevate kohustuste tagamiseks on kinnisvarale seatud hüpoteek panga kasuks (Lisa 6).

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016	Lisa nr
Kasutusrenditulu	92 087	0	4;9
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			

Kinnisvarainvesteeringud	1 860 000	0	
Kokku	1 860 000	0	

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	1 251 588	70 769	1 180 819		6 kuu Euribor+3%	EUR	01.10.2019
Pikaajaline laen seotud osapooltelt	93 500	0	93 500		4,5%	EUR	01.10.2019
Pikaajaline laen	179 000	0	179 000		6,5%	EUR	01.10.2019
Pikaajalised laenud kokku	1 524 088	70 769	1 453 319				
Laenukohustised kokku	1 524 088	70 769	1 453 319				
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen seotud osapooltelt	50 863	0	50 863		4,5%	EUR	01.10.2019
Pikaajaline laen	179 000	0	179 000		6,5%	EUR	01.10.2019
Pikaajalised laenud kokku	229 863		229 863				
Laenukohustised kokku	229 863	0	229 863				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	1 860 000	0
Kokku	1 860 000	0

Laenulepingust tulenevate kohustuste tagamiseks on kinnisvarale seatud hüpoteek panga kasuks (Lisa 4).

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	480	480	0
Muud võlad	48 163	3 233	44 930
Intressivõlad	48 163	3 233	44 930
Kokku võlad ja ettemaksed	48 643	3 713	44 930

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud võlad	35 212	35 212	0
Intressivõlad	35 212	35 212	0
Kokku võlad ja ettemaksed	35 212	35 212	

Real intressivõlad on kajastatud intressivõlad seotud osapoolele summas 7 tuhat(2016 a. 33 tuhat) eurot (Lisa 14).

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 557	2 556
Osade arv (tk)	1	1

2017. aastal ostustas Capitalia OÜ ainuosanik suurendada ettevõtte osakapitali 1 euro võrra, suurendades vastavalt olemasoleva osa nimiväärtust. Osakapitali otsustati suurendada ülekursiga nii, et sissemakse suurus osakapitali on 1 euro ja ülekurs on 79 999 eurot. Osa eest tasuti mitterahalise sissemaksega nõuete tasaarveldamise teel. (Lisa 14)

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	92 088	0	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	92 088	0	
Kokku müügitulu	92 088	0	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	92 088	0	4;5
Kokku müügitulu	92 088	0	

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	450 019	0	
Kokku muud äritulud	450 019	0	4

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Koosseisulisi töötajaid Capitalia OÜ-s 2017. aastal ei olnud, vajalikud kinnisvara haldamisega seotud tegevused ostab ettevõtte sisse teenusena teistelt ettevõtetelt.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-42 093	-4 234
Kokku intressikulud	-42 093	-4 234

Intressikulude real on kajastatud ka arvestatud intressid laenult seotud osapoolelt summas 4 tuhat (2016 a. 2 tuhat) eurot (Lisa 14).

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Muud finantskulud	-3 904	0
Finantstulud sidusettevõtte osadelt	36 781	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	32 877	0

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	101 241	0	84 168

2017	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					
Pikaajaline laen seotud osapoolelt	93 500	50 863	4,5%	EUR	01.10.2019

Seotud osapoolelt saadud laenult arvestati intresse summas 4 000 (2016 a. 2 000) eurot (Lisa 12).

2017. aastal ostustas Capitalia OÜ ainoosanik suurendada ettevõtte osakapitali 1 euro võrra, suurendades vastavalt olemasoleva osa nimiväärtust. Osakapitali otsustati suurendada ülekursiga nii, et sissemakse suurus osakapitali on 1 euro ja ülekurs on 79 999 eurot. Osa eest tasuti mitterahalise sissemaksega nõuete tasaarveldamise teel vähendades laenu- ja intressinõuet 80 000 euro võrra. (Lisa 8).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.05.2018

Capitalia OÜ (registrikood: 11314629) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN ÜHTEGI	Juhatuse liige	18.05.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-72 854
Aruandeaasta kasum (kahjum)	525 198
Kokku	452 344
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	452 344
Kokku	452 344

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-72 854
Aruandeaasta kasum (kahjum)	525 198
Kokku	452 344
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	452 344
Kokku	452 344

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	92088	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Martin Ühtegi	37509270257	Eesti	2557 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56627639
E-posti aadress	martin.uhtegi@gmail.com