

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Capitalia OÜ

registrikood: 11314629

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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	8
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Kasutusrent	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Muud ärikulud	13
Lisa 14 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	13
Lisa 15 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	13
Lisa 16 Intressikulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Üldine majanduskeskkond

Eesti Statistikaameti andmetel suurenes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2019. aastal 2018. aastaga võrreldes 4,3% võrra. Majanduskasv püsis stabiilselt kõrge kvartalidest kvartalisse ja oli kolmandat aastat järjest üle 4%. Kinnisvara hinnatrendid olid 2018. aastal ja on jätkuvalt ka 2019. aastal mõõdukas kasvutempos.

Ettevõtte majandustegevus

Capitalia OÜ on asutatud 2006. aastal. Ettevõtte põhitegevusala on äripindade arendus ja ostetud pindadel renditeenuse osutamine. 2017. aastal omandas Capitalia OÜ äripinnad aadressil Ahtri 6a, Tallinn, mis müüdi 2019 aastal tütarfirma HITS Offices OÜ-le.

Ettevõtte müügitulu 2019. aastal oli kokku 135 tuhat eurot (2018 aastal 126 tuhat eurot). Ettevõtte lõpetas 2019. aasta 1 597 tuhande eurose kasumiga (2018.aastal 1 080 tuhat eurot).

2019 aastal suurendas Capitalia OÜ oma osalust sidusettevõttes Mident OÜ 25% võrra. Samuti asutati uus tütarfirma HITS Kinnisvara OÜ, mis omandas kinnistud Virmalise 10, 14 ja Kristiina 17 Tallinnas.

Ettevõtte majandustegevust juhib üheliikmeline juhatus. Koosseisulisi töötajaid ettevõttes 2019. aastal ei olnud, vajalikud kinnisvara haldamisega seotud tegevused ostab ettevõtte sisse teenusena teistelt ettevõtetelt.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte otsib kinnisvaraturul uusi investeerimisvõimalusi.

(allkirjastatud digitaalselt)

Martin Ühtegi
juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 049	38 954	
Nõuded ja ettemaksed	8 582	3 674	2
Kokku käibevarad	33 631	42 628	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 687 948	1 240 339	3, 4
Kinnisvarainvesteeringud	0	1 870 000	5
Kokku põhivarad	3 687 948	3 110 339	
Kokku varad	3 721 579	3 152 967	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	179 000	1 456 919	7
Võlad ja ettemaksed	83 183	50 656	8
Kokku lühiajalised kohustised	262 183	1 507 575	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	228 000	0	7
Võlad ja ettemaksed	19 190	30 232	8
Kokku pikaajalised kohustised	247 190	30 232	
Kokku kohustised	509 373	1 537 807	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 557	2 557	10
Ülekurs	79 999	79 999	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 532 605	452 344	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 597 045	1 080 260	
Kokku omakapital	3 212 206	1 615 160	
Kokku kohustised ja omakapital	3 721 579	3 152 967	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	135 403	125 732	11
Muud äritulud	0	543	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 292	-9 773	
Mitmesugused tegevuskulud	-20 813	-6 070	
Muud ärikulud	-53 183	0	13
Ärikasum (kahjum)	55 115	110 432	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 598 078	0	14
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	1 022 918	15
Intressitulud	4	3	
Intressikulud	-54 202	-53 093	16
Muud finantstulud ja -kulud	-1 950	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 597 045	1 080 260	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 597 045	1 080 260	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Capitalia OÜ 2019. 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 ja koos oma tütarettevõtjatega väikeseks konsolideerimisgrupiks, kellele on lubatud koostada lühendatud mahus ja konsolideerimata 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 aastaaruanne 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 väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi.

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

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas ja arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtetele loetakse äriühinguid, mida kontrollitakse teise ettevõtte (emaettevõtte) poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtte omab üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest, on võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- 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- ja sidusettevõtetesse 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.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi 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

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjatelt laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse ning näidatud bilansis miinuskärbega. Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

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. Diskontomäärade 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.

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 maksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustiseks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

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 ettevõtte 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.

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 ettevõtte tekib dividendide nõudeõigus.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. 2019. aastal on tulumaksumäär 14% või 20% (14/86 või 20/80 makstavatest netodividendidest). Ettevõtte kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega seotud potentsiaalset maksukohustust bilansis ei kajastata. Dividendide maksmisega seotud potentsiaalse maksukohustuse suurus sõltub dividendide väljamakse ajast, summast ja allikatest. 1. jaanuarist 2018 kehtib Eestis dividendide maksustamise kord, mis näeb ette madalama tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Madalamat maksumäära võib rakendada, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaks. Jaotatava kasumi osa, mis ületab seda piirmäära, maksustatakse jätkuvalt 20% tulumaksumääraga. Madalamat maksumäära rakendatakse dividendidele, mida jaotatakse 2019. aastal või hiljem algavatel aruandeperioodidel. Kuna füüsilistele

isikutele makstavatelt dividendidelt tuleb täiendavalt kinni pidada 7% tulumaksu, ei vähenda muudatus füüsilistest isikutest aktsionäride maksukoormust.

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

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvara ega -kohustusi.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena, on toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva, 31. detsembri 2019 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)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 555	8 555
Ostjatelt laekumata arved	8 555	8 555
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	27	27
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 582	8 582
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 673	3 673
Ostjatelt laekumata arved	3 673	3 673
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 674	3 674

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
11239388	Mident OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	30	55
14827967	HITS Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	0	100
14875392	HITS Offices OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2019
Mident OÜ	1 240 339	844 531	0	0	1 601 583	0	3 686 453
HITS Kinnisvara OÜ	0	2 500	0	0	-2 500	0	0
HITS Offices OÜ	0	2 500	0	0	-1 005	0	1 495
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 240 339	849 531	0	0	1 598 078	0	3 687 948

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Mident OÜ	25	31.12.2019	844 531
HITS Kinnisvara OÜ	100	16.10.2020	2 500
HITS Offices OÜ	100	27.12.2020	2 500

Seisuga 31.12.2019 omandas ettevõtte senise sidusettevõtte Mident OÜ täiendava 25% osa, mille tulemusel muutus Mident OÜ tütarettevõtteks. Omandatud osa soetusmaksumus oli 844 531 eurot ja omandamise tulemusena tekkinud negatiivne firmaväärtus 831 129 eurot kajastati kasumiaruandes tuluna koos kasumiga kapitaliosaluse meetodil.

Aruandeaastal asutas ettevõtte kaks 100% osalusega tütarettevõtet. Tütarettevõttele HITS Offices OÜ müüdi ettevõtte omanduses olnud äripinnad (kinnisvarainvesteeringud, vt lisa 5) ja tütarettevõtte jätkab äripindade väljaüürimisega.

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
14435374	Kalaranna Majad OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	40	40

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	1 860 000
Ostud ja parendused	9 457
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	543
31.12.2018	1 870 000
Müügid	-1 870 000
31.12.2019	0

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	135 403	125 732
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-6 292	-9 773

Aruandeaastal müüs ettevõtte enda omanduses olevad kinnisvarainvesteeringud seotud osapoolele summas 1 870 tuhat eurot (vt. Lisa 17).

Kinnisvarainvesteeringutelt saadud renditulu vt. Lisa 6 ja 11.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrenditulu	135 403	125 732	5; 11
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	0	1 870 000	
Kokku	0	1 870 000	

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud osapooltelt	228 000	0	228 000		4,5%	EUR	31.12.2022	17
Muu pikaajaline laen	179 000	179 000	0		6,5%	EUR	30.09.2020	
Pikaajalised laenud kokku	407 000	179 000	228 000					
Laenukohustised kokku	407 000	179 000	228 000					

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	1 180 819	1 180 819			6 kuu Euribor+3%	EUR	01.10.2019	
Laen seotud osapooltelt	97 100	97 100			4,5%	EUR	01.10.2019	17
Muu lühiajaline laen	179 000	179 000			6,5%	EUR	01.10.2019	
Lühiajalised laenud kokku	1 456 919	1 456 919						
Laenukohustised kokku	1 456 919	1 456 919						

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	0	1 870 000
Kokku	0	1 870 000

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	44 953	44 953	0
Maksuvõlad	933	933	0
Muud võlad	56 277	37 297	18 980
Intressivõlad	56 277	37 297	18 980
Tagatisrahad	210	0	210
Kokku võlad ja ettemaksed	102 373	83 183	19 190

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	7 977	7 977	0
Maksuvõlad	1 994	1 994	0
Muud võlad	40 685	40 685	0
Intressivõlad	40 685	40 685	0
Tagatisrahad	30 232	0	30 232
Kokku võlad ja ettemaksed	80 888	50 656	30 232

Real võlad tarnijatele real on kajastatud võlad seotud osapoolel summas 30 tuhat (2018 a. 0) eurot (Lisa 17).

Real intressivõlad on kajastatud intressivõlad seotud osapoollele summas 19 tuhat(2018 a. 12 tuhat) eurot (Lisa 17).

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 503 720	1 226 083
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	625 930	306 521
Kokku tingimuslikud kohustised	3 129 650	1 532 604

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 557	2 557
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	135 403	125 732	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	135 403	125 732	
Kokku müügitulu	135 403	125 732	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	135 403	125 732	5; 6
Kokku müügitulu	135 403	125 732	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Koosseisulisi töötajaid Capitalia OÜ-s 2019. aastal ei olnud, vajalikud kinnisvara haldamisega seotud tegevused ostab ettevõtte sisse teenusena teistelt ettevõtetelt.

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringute parenduskulud	-53 183	0
Kokku muud ärikulud	-53 183	0

Lisa 14 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	1 598 078	0	3
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 598 078	0	

Lisa 15 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2019	2018
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	1 022 918
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	1 022 918

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-54 202	-53 093
Kokku intressikulud	-54 202	-53 093

Intressikulude real on kajastatud ka arvestatud intressid laenult seotud osapoolelt summas 7 tuhat (2018 a. 4 tuhat) eurot (Lisa 17).

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tütarettevõtjad	30 420	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	246 980	109 234

Laenud

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen seotud osapoolelt	130 900	4,5%	EUR	31.12.2022

2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen seotud osapoolelt	3 600	4,5%	EUR	01.10.2019

Põhivarade ostud ja müügid

	2019		2018	
	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara
Tütarettevõtjad	0	1 870 000	0	0

Seotud osapoolelt saadud laenult arvestati intresse summas 7 tuhat (2018 a. 4 tuhat) eurot (Lisa 13).

Aruandeaastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ja muid olulised soodustusi ei arvestatud ja välja ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.10.2020

Capitalia OÜ (registrikood: 11314629) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN ÜHTEGI	Juhatuse liige	28.10.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Capitalia OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Capitalia OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14.

Juhtkonna vastustus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Capitalia OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Taivo Epner

Vandeaudiitori number 167

Baker Tilly Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 84

Tornimäe tn 5, Tallinn, Harju maakond, 10145

28.10.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Capitalia OÜ (registrikood: 11314629) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIVO EPNER	Vandeaudiitor	28.10.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 532 605
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 597 045
Kokku	3 129 650
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 129 650
Kokku	3 129 650

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 532 605
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 597 045
Kokku	3 129 650
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 129 650
Kokku	3 129 650

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	135403	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