

KAPITEL LOGISTICS OÜ

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne
31. detsembril 2021 lõppenud
majandusaasta kohta

Juriidiline aadress:	Toompuiestee 33a, 10149 Tallinn, Eesti Vabariik
Äriregistri nr.:	11427523
Telefon:	+372 6502 200
Faks:	+372 6502 201
Põhitegevusala (EMTAK):	Kinnisvara üürile andmine ja käitus 68201
Audiitor:	Grant Thornton Baltic OÜ
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2021-31.12.2021

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	6
Konsolideeritud kasumiaruanne.....	6
Konsolideeritud bilanss.....	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	10
Lisa 2. Müügitulu.....	14
Lisa 3. Muud äritulud.....	14
Lisa 4. Ärikulud.....	15
Lisa 5. Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 6. Tulumaks.....	15
Lisa 7. Maksud.....	15
Lisa 8. Tütarettevõtted.....	16
Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud.....	17
Lisa 10. Laenukohustused	17
Lisa 11. Muud võlad	18
Lisa 12. Omakapital	18
Lisa 13. Tehingud seotud osapooltega	18
Lisa 14. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne.....	19
Lisa 15. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	20
Lisa 16. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoo aruanne.....	21
Lisa 17. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	23
JUHATUSE ALLKIRJAD 2021. a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	24
MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE	
KLASSIFIKAATORILE (EMTAK).....	25

TEGEVUSARUANNE

Konsolideerimisgrupi struktuur

Kapitel Logistics konsolideerimisgrupi moodustavad emaettevõtte Kapitel Logistics OÜ (edaspidi ka "emaettevõtte") ja tema tütarettevõtted Laagri Logistika OÜ ja Pähklimäe Logistika OÜ. Laagri Logistika OÜ asutati 2021. aastal.

Kapitel Logistics konsolideerimisgrupi dividendipoliitika määratakse iga-aastase osanike koosoleku otsusega. Raamatupidamiskohustuslase tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid.

Kontsern

Kapitel Logistics OÜ 2021. aasta konsolideeritud netokäive oli 3 384 475 eurot (2020.a: 2 897 879 eurot). Kontserni auditeeritud puhaskasumiks kujunes 12 106 122 eurot (2020.a: 1 742 529 eurot). Kontserni bilansimaht seisuga 31. detsember 2021 oli 45 822 374 eurot (31.12.2020: 32 810 358 eurot) ja omakapitali suurus 23 187 835 eurot (31.12.2020: 11 244 276 eurot).

Kontserni investeeringud kinnisvarasse moodustasid 2021. aastal 2 032 092 eurot (2020.a: 2 576 166 eurot). Investeeringud kinnisvarasse koosnesid olemasolevate ärihoonete parendustöödest ning ühe ärikinnistu soetamisest. 2022. aastal on plaanis investeerida tavapärastesse parendustöösse ärihoonetes.

Kontsernil 2021. aastal töötajaid ei olnud ning juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Ettevõtte kasutab investeeringute finantseerimiseks pangalaenu. Eesti Panga andmetel muutuvad laenutingimused lähiaastatel vähe. EURIBOR on väga madal ja jääb madalaks ka ettevaates. Nii ettevõtte kui ka eraisikute laenude marginaalid ja laenutingimused ei ole viimastel aastatel muutunud ega muutu märkimisväärselt ka lähiaastatel.

Eesti Panga majandusprognoosi kohaselt on Eesti majandus kriisist väljunud väga jõuliselt, majandus tervikuna on selgelt ületanud kriisieelse taseme. Aasta kokkuvõttes kasvab majandus prognoosi kohaselt 9,5%. Nõudlus toodete ja teenuste järele püsib lähiaastatel erakordselt suur. Seda lükkavad tagant kiire palgakasv, kriisi kestel kogunenud säästud, pensioni teisest sambast välja võetud raha ja rahvusvahelise majandusruumi kindlam käekäik. Aktiivne tööturg hoiab palgakasvu sel ja järgmistel aastatel kiirena ja eeldatavasti suureneb ka liikumine töökohtade vahel. Selle aasta keskpaigas tõstis energia kallinemine inflatsiooni 5%ni. Hindu survestab ka see, et ettevõtetel on raske nõudluse kasvuga samas tempos tootmist suurendada. Eesti Panga hinnangul on mõistlik riigieelarve viia tasakaalu juba 2023. aastaks, et aidata ohjeldada hinnatõusu ning hoida sellega inimeste ostujõudu ja eksportivate ettevõtete konkurentsivõimet. Eesti Pank toob finantsstabiilsuse ülevaates välja, et Eesti finantssektoris praegu suuri riske pole, sest majandus tervikuna on kriisist taastunud ja maksepuhkusel olevate laenude maht on oluliselt vähenenud.

Konsolideerimisgrupi peamised finantssuhtarvud

	2021	2020
Müügitulu (eurodes)	3,384,475	2,897,879
Käibe kasv (-vähenemine)	16.79%	17.78%
Ärikasumi määr %	371.53%	81.01%
Puhasrentaablus	357.70%	60.13%
Maksevalmiduse kordaja	0.52	0.24
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0.59	0.27
Võlakordaja	0.49	0.66
ROA	26.4%	5.3%
ROE	52.2%	15.5%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2021 - \text{müügitulu } 2020) / \text{müügitulu } 2020 * 100$
- Ärikasumi määr (%) = $\text{ärikasum } 2021 / \text{müügitulu } 2020 * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Maksevalmiduse kordaja (kordades) = $\text{raha} / \text{lühiajalised kohustused}$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- Võlakordaja (kordades) = $\text{kohustused} / \text{passiva}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Kapitel Logistics OÜ

Kapitel Logistics OÜ asutati 2007. aastal. Ettevõtte peamiste tegevuseesmärkidenä nägid omanikud ärikinnisvara soetamist ja arendamist, et teenida tulu nende objektide üürileandmisest või saada kasu kinnisvara turuväärtuse kasvust.

Kapitel Logistics OÜ 2021. aasta puhaskasum oli 10 911 426 eurot (2020.a: 1 742 529 eurot), varad moodustasid 31.12.2021 seisuga 44 031 293 eurot (31.12.2020: 32 810 358 eurot) ja omakapital 21 993 138 eurot (31.12.2020: 11 244 275 eurot).

Emaettevõtte peamised finantssuhtarvud

	2021	2020
Müügitulu (eurodes)	3,384,475	2,897,879
Käibe kasv (-vähenemine)	16.79%	17.78%
Ärikasumi määr %	330.53%	81.32%
Puhasrentaablus	322%	60%
Maksevalmiduse kordaja	0.80	0.24
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0.88	0.27
Võlakordaja	0.50	0.66
ROA	24.8%	5.3%
ROE	49.6%	15.5%

Kapitel Logistics OÜ juhatuse liikmetele tasusid ei arvestatud ning ettevõttes töötajaid ei olnud.

Mait Miller juhatuse liige _____

Holger Tilk juhatuse liige _____

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Konsolideeritud kasumiaruanne

<i>eurodes</i>	<i>Lisa</i>	2021	2020
Müügitulu	2	3,384,475	2,897,879
Muud äritulud	3	9,744,854	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	3	459,518	221,883
Muud tegevuskulud	4	95,059	78,629
Muud ärikulud	4	336	249,669
ÄRIKASUM		12,574,416	2,347,699
Intressikulud	5	-441,841	-508,387
Muud finantstulud ja -kulud	5	11	-25,370
KASUM (-KAHJUM) ENNE TULUMAKSUSTAMIST		12,132,586	1,813,942
Tulumaks	6	-26,464	-71,413
PUHASKASUM (-KAHJUM)		12,106,122	1,742,529
sh. emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		12,106,122	1,742,529

Konsolideeritud bilanss

eurodes		Lisa	31.12.2021	31.12.2020
VARAD				
Käibevara				
Raha ja pangakontod			821,828	225,965
Nõuded ja ettemaksed				
Nõuded ostjate vastu			86,517	30,372
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7		19,584	0
Muud lühiajalised nõuded			444	45
Ettemaksed teenuste eest			0	5,456
Kokku			106,546	35,873
Käibevara kokku			928,374	261,838
Põhivara				
Kinnisvarainvesteeringud	9		44,894,000	32,548,520
Põhivara kokku			44,894,000	32,548,520
VARAD KOKKU			45,822,374	32,810,358
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	10		844,823	820,800
Võlad ja ettemaksed				
Võlad tarnijatele			683,078	31,292
Maksuvõlad	7		32,028	71,380
Muud võlad	11		22,388	29,477
Kokku			737,494	132,149
Lühiajalised kohustused kokku			1,582,317	952,949
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised laenukohustused	10		21,012,529	20,571,687
Muud pikaajalised võlad	11		39,693	41,446
Pikaajalised kohustused kokku			21,052,223	20,613,133
Kohustused kokku			22,634,539	21,566,082
Omakapital				
Osakapital			32,100	32,100
Kohustuslik reservkapital			9,000	9,000
Jaotamata kasum			23,146,735	11,203,176
E maettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku			23,187,835	11,244,276
Omakapital kokku			23,187,835	11,244,276
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU			45,822,374	32,810,358

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

eurodes		Lisa	2021	2020
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST				
Puhaskasum			12,106,122	1,742,529
Korrigeerimised:				
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	3; 4; 9		-9,736,315	248,976
Tulumaks	6		26,464	71,413
Neto intressikahjum	5		441,829	508,376
Muud korrigeerimised			0	28,674
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus			-51,362	29,861
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus			9,044	-368,722
Makstud ettevõtte tulumaks	6		-26,464	-71,413
	Kokku rahavood äritegevusest		2,769,318	2,189,694
RAHAVOOD INVESTEERIMISTE GEVUSEST				
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	9		-2,032,092	-2,576,166
Saadud intressid			11	10
	Kokku rahavood investeerimistegevusest		-2,032,081	-2,576,156
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTE GEVUSEST				
Seotud osapooltelt saadud laenud	13		2,678,160	0
Seotud osapooltelt saadud laenude tagasimaksed	13		-2,614,479	-299,970
Saadud pangalaenud			1,240,000	2,399,949
Saadud pangalaenude tagasimaksed			-838,817	-756,480
Makstud intressid			-443,674	-471,624
Makstud dividendid	6		-162,564	-310,207
	Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-141,374	561,668
Raha ja raha ekvivalentide muutus			595,863	175,206
RAHA JA RAHA EKIVALENTIDE LIIKUMINE				
	Aasta alguseks		225,965	50,760
Raha ja raha ekvivalentide muutus			595,863	175,205
	Aasta lõpuks		821,828	225,965

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>eurodes</i>				
Saldo seisuga 31.12.2019	32,100	9,000	9,770,854	9,811,954
Dividendide jaotamine	0	0	-310,207	-310,207
2020. aasta kasum	0	0	1,742,529	1,742,529
Saldo seisuga 31.12.2020	32,100	9,000	11,203,176	11,244,276
Dividendide jaotamine			-162,564	-162,564
Aruandeaasta kasum	0	0	12,106,123	12,106,123
Saldo seisuga 31.12.2021	32,100	9,000	23,146,735	23,187,835

Omakapitali kohta on esitatud täiendav informatsioon Lisas 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Kapitel Logistics OÜ (edaspidi ka „emaettevõtte“) ning tema tütarettevõtete (edaspidi koos „kontsern“) 2021. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid). Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Konsolideerimisgrupi kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 ning bilanss lisas 1 toodud skeemi alusel.

Kontserni sees ei ole tehtud tehinguid, millest tuleneksid realiseerumata kasumid või kahjumid ja seeõttu ei ole koondkasumiaaruannet koostatud.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

A. Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab OÜ Kapitel Logistics ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtteid konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Enne konsolideerimise läbiviimist on tütarettevõtete aruannetes tehtud vajalikud korrektuurid, et viia need kooskõlla kontserni arvestuspõhimõtetega. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

B. Investeering sidus- ja tütarettevõtetesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 15) on investeeringud sidus- ja tütarettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Soetusmaksumuses kajastatavate investeeringute allahindluse osas vaata täiendavat informatsiooni finantsvarade arvestuspõhimõttest.

Sidus- ja tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille sidus- või tütarettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist kontserni poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

C. Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Emaettevõtte arvestusvaluutaks on euro, mis on ka kontserni konsolideeritud ja emaettevõtte konsolideerimata aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

D. Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Kui on selgunud, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum kohehelt ja täies ulatuses kasumiaruandes.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

E. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

F. Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglases väärtuses, v.a.:

- a) nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastus-tähtjani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;

- b) investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Nõuded ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügiks, ja lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsvara kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes real "mitmesugused tegevuskulud" ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Finantsvarade väärtuse languse hindamisel kasutatakse individuaalset hindamist.

Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algselt kajastati.

Intressitulud nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad

Soetusmaksumuses kajastatavaid finantsvarasid tuleb hinnata alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest madalam. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast eeldatavasti tulevikus saadavad rahavood diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes. Finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui kontsern kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

G. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes muudes ärituludes/-kuludes.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

H. Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

I. Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldis juhul, kui kontsernil lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhutuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on bilansipäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on emaeetvõtte juhtkonna hinnangul väiksem kui mitterealiseerumise tõenäosus, on avalikustatud tingimuslike kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

J. Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Alates 01.01.2018 kehtib Eestis uus dividendide maksustamise kord, mis näeb ette madalama tulumaksumäära (14/86 dividendide netosummalt) rakendamise võimaluse regulaarsetele kasumijaotustele. Madalamat maksumäära võib rakendada, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 12.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

K. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja emaeetvõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

L. Rendiarvestus

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara võetakse rentniku bilansis arvele vara soetusmaksumuses või miinimumrendimaksede nüüdisväärtuses juhul, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel soetatud varade amortisatsiooniperioodiks on vara kasulik tööiga või rendiperiood, olenevalt sellest, mis on lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdud vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rendimaksed jagatakse finantskuluks/-tuluks ja rendikohustuse/-nõude tasumiseks selliselt, et intressimäär oleks igal ajahetkel sama.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

M. Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnese bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

N. Seotud osapooled

Seotud osapooltena käsitletakse aruannetes ettevõtte omanikke, tütarettevõtteid, teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid, ettevõtete juhatuse ja nõukogu liikmeid ning teisi olulise tähtsusega isikuid ja nende omanduses olevaid ettevõtteid.

Lisa 2. Müügitulu

Kontserni neto müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade ja tegevusalade lõikes järgmiselt:

Müügitulu tegevusalade lõikes:				
eurodes		EMTAK kood	2021	2020
Kinnisvara üüriks andmine ja käitus		68201	3,384,475	2,897,879
		Kokku müügitulu	3,384,475	2,897,879
Müügitulu geograafilises lõikes:				
eurodes			2021	2020
Eesti			3,384,475	2,897,879
		Kokku müügitulu	3,384,475	2,897,879

Lisa 3. Muud äritulud

eurodes		2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)		9,736,315	0
Muud tulud		8,539	0
	Kokku	9,744,854	0

Lisa 4. Ärikulud

Muud tegevuskulud			
eurodes		2021	2020
Erinevad äriteenused		54,480	43,058
Kindlustuskulud		11,225	5,646
Juhtimiskulud		21,600	21,600
Kohalikud maksud		7,755	8,325
	Kokku	95,059	78,629
Muud ärikulud			
eurodes		2021	2020
Kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)		0	248,976
Trahvid ja viivised		336	692
	Kokku	336	249,669

Lisa 5. Finantstulud ja -kulud

eurodes		2021	2020
Intressitulud		11	10
Intressikulud		-441,841	-508,387
Muud finantstulud ja -kulud, neto		0	-25,380
	Kokku	-441,829	-533,757

Lisa 6. Tulumaks

eurodes		2021	2020
Makstud dividendid		162,564	310,207
Tavamääraga maksustatavad dividendid		0	239,814
Arvestatud tulumaks dividendidelt 20/80		0	59,954
Madalama määraga maksustatud dividendid		162,564	70,393
Arvestatud tulumaks dividendidelt 14/86		26,464	11,459
	Dividendide tulumaks	26,464	71,413

Lisa 7. Maksud

	31.12.2021		31.12.2020	
eurodes	E ttemaks	Võlg	E ttemaks	Võlg
Ettevõtte tulumaks (sh. erisoodustus)	0	0	0	23,784
Käibemaks	19,584	32,028	0	47,597
	Kokku	19,584	0	71,380

Lisa 8. Tütarettevõtted

<i>eurodes</i>	Laagri Logistika OÜ	Pähklimäe Logistika OÜ	Kokku
Asukoht	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	
Põhitegevusala	Kinnisvara- arendus	Kinnisvara- arendus	
Osade arv 31.12.2019	0	1	
Osade arv 31.12.2020	0	1	
Osade arv 31.12.2021	1	1	
Osaluse % 31.12.2019	0.00%	100.00%	
Osaluse % 31.12.2020	0.00%	100.00%	
Osaluse % 31.12.2021	100.00%	100.00%	
Soetusmaksumus 31.12.2019	0	41,700	41,700
Soetusmaksumus 31.12.2020	0	41,700	41,700
Soetusmaksumus 31.12.2021	2,500	41,700	44,200

Tütarettevõtete omakapitalid seisuga 31.12.2021

<i>eurodes</i>	Laagri Logistika OÜ	Pähklimäe Logistika OÜ	Kokku
Osakapital	2,500	2,500	5,000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	0	-86,667	-86,667
Aruandeaasta kasum	687,313	633,251	1,320,564
Omakapital kokku	689,813	549,084	1,238,897
Investeeriija osalus omakapitalist	689,813	549,084	1,238,897

Tütarettevõtted on kajastatud emaettevõtte konsolideerimata bilansis (Lisa 15) soetusmaksumuses.

Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud

<i>eurodes</i>	Äripinnad	Kokku
Saldo 31.12.2019	30,221,330	30,221,330
2020. aasta		
Soetamine ja parendused	2,576,166	2,576,166
Kasum/kahjum ümberhindlusest (lisa 4)	-248,976	-248,976
Saldo 31.12.2020	32,548,520	32,548,520
Aruandeaasta		
Soetamine ja parendused	2,609,165	2,609,165
Kasum/kahjum ümberhindlusest (lisa 3)	9,736,315	9,736,315
Saldo 31.12.2021	44,894,000	44,894,000
<i>eurodes</i>	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	3,384,475	2,897,879
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-478,498	-235,854
Netotulu kinnisvarainvesteeringutelt	2,905,977	2,662,025
Kasutusrendile antud varade bilansiline jääkmaksumus	44,894,000	32,548,520

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses, mille aluseks on sõltumatu eksperdi hinnang. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit ning võrdlusmeetodit. Rahavoo arvestuses on kasutatud 5-aastast prognoosiperioodi, kapitalisatsioonimäär 7,3-7,8% on tuletatud võrreldavatest tehingutest. Lähtuvalt hindamisel arvestatud kapitalisatsioonimäärast ja tuludekulude kasvust on diskontomääraks saadud 7,38-7,9%. Hindamisel on arvestatud üüritulu kasvuks 1,1-2% aastas ning vakantsimääraks 1-5%.

Lisa 10. Laenukohustused

	Tagasimakse tähtaeg				
<i>eurodes</i>	Saldo 31.12.2021	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Makse- tähtaeg	Intressi- määr
Pangalaen	20,557,352	844,823	19,712,529	2023	1,69%
Laenuvõlad juriidilistest isikutest omanike ees	1,300,000	0	1,300,000	2026	5%
Kokku	21,857,352	844,823	21,012,529		
	Tagasimakse tähtaeg				
<i>eurodes</i>	Saldo 31.12.2020	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Makse- tähtaeg	Intressi- määr
Pangalaen	20,156,168	820,800	19,335,368	2023	2,15-2,5%
Laenuvõlad juriidilistest isikutest omanike ees	1,236,319	0	1,236,319	2023	5%
Kokku	21,392,487	820,800	20,571,687		

Laen on võetud SE B Pangast kinnistu ostu finantseerimiseks ning tagatiseks on seatud hüpoteegid summas 26 489 000 eurot järgmistele Harjumaal asuvatele kinnistutele: Rukki tee 1, Lehmja küla, Rae vald, mille raamatupidamisväärtus seisuga 31.12.2021 oli 32 750 000 eurot ning Rukki tee 5, Lehmja küla, Rae vald, mille raamatupidamisväärtus seisuga 31.12.2021 oli 6 980 000 eurot.

Lisa 11. Muud võlad

	Tagasimakse tähtaeg				
<i>eurodes</i>	Saldo 31.12.2021	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Makse- tähtaeg	Intressi- määr
Tagatisrahad üüriks	17,563	17,563	0	2022	
Pangalaenu intress	4,825	4,825	0	2022	
Intressivõlad juriidilisest isikutest omanike ees	39,693	0	39,693	2026	
Kokku	62,081	22,388	39,693		
	Tagasimakse tähtaeg				
<i>eurodes</i>	Saldo 31.12.2020	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Makse- tähtaeg	Intressi- määr
Tagatisrahad üüriks	24,570	24,570	0	2021	
Pangalaenu intress	4,907	4,907	0	2021	
Intressivõlad juriidilisest isikutest omanike ees	41,446	0	41,446	2023	
Kokku	70,923	29,477	41,446		

Võlad omanikele on tagatiseta ning eurodes. Pikaajalised intressivõlad omanike ees on seisuga 31.12.2021 kajastatud diskonteeritud nüüdisväärtuses, diskontomäär on 5% ning ning diskonteeritud summa 10 967 eurot.

Lisa 12. Omakapital

Vastavalt Kapitel Logistics OÜ põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 10 000 eurot ja maksimaalseks suuruseks 40 000 eurot.

Ettevõtte vaba omakapital moodustas seisuga 31.12.2021.a. 23 146 735 eurot (31.12.2020: 11 203 176 eurot). Seisuga 31. detsember 2021 on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 18 528 383 eurot (31.12.2020: 8 969 755 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 4 618 352 eurot (31.12.2020.a: 2 233 421 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2021.

Lisa 13. Tehingud seotud osapooltega

Aruandeaastal kajastati kontserni tuludes ja kuludes tehinguid seotud osapooltega alljärgnevalt:

	2021		2020	
<i>eurodes</i>	Müügid	Ostud	Müügid	Ostud
Juriidilisest isikust omanikud ning nendega seotud ettevõtted	2,410,244	7,669	2,193,068	8,408
Teenuste ost-müük kokku	2,410,244	7,669	2,193,068	8,408

Aruandeaastal sai kontsern seotud osapooltelt laenu summas 2 678 160 eurot (2020.a: 0 eurot) ja maksis saadud laenudest tagasi 2 614 479 eurot (2020.a: 299 970 eurot). Laenusaldod seotud osapooltega on esitatud lisas 10.

31.12.2021 seisuga oli kontsernil muid lühiajalisi nõudeid seotud osapoolte vastu summas 63 882 eurot (31.12.2020: 19 889 eurot) ning muid lühiajalisi kohustusi seotud osapoolte ees summas 857 eurot (31.12.2020: 650 eurot).

Aruandeaastal arvestati seotud osapooltelt saadud laenudelt intresse 59 183 eurot (2020.a: 72 380 eurot) ning seotud osapooltele tasuti intresse 60 935 eurot (2020.a: 34 997 eurot). Aruandeaastal arvestati seotud osapooltele antud laenudelt intresse 67 291 eurot (2020.a: 37 953 eurot).

Lisa 14. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

<i>eurodes</i>	2021	2020
Müügitulu	3,384,475	2,897,879
Muud äritulud	8,346,942	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	459,518	221,883
Muud tegevuskulud	80,296	64,599
Muud ärikulud	5,041	254,946
ÄRIKASUM	11,186,562	2,356,452
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatest	125,867	-72,086
Intressitulud	67,302	37,963
Intressikulud	-441,841	-508,387
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST	10,937,890	1,813,942
Tulumaks	-26,464	-71,413
PUHASKASUM	10,911,426	1,742,529

Lisa 15. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

eurodes		31.12.2021	31.12.2020
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		785,299	224,008
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu		86,517	30,372
Muud lühiajalised nõuded		444	45
Ettemaksed teenuste eest		0	5,456
Kokku		86,961	35,874
Käibevara kokku		872,260	259,882
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtte aktsiad või osad		44,200	0
Pikaajalised nõuded		3,384,833	1,250,477
Kokku		3,429,033	1,250,477
Kinnisvarainvesteeringud		39,730,000	31,300,000
Põhivara kokku		43,159,033	32,550,477
VARAD KOKKU		44,031,293	32,810,358
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused		844,823	820,800
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		86,695	31,292
Maksuvõlad		32,028	71,380
Muud võlad		22,388	29,477
Kokku		141,111	132,149
Lühiajalised kohustused kokku		985,934	952,949
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused		21,012,528	20,571,687
Muud pikaajalised võlad		39,693	41,446
Pikaajalised kohustused kokku		21,052,222	20,613,133
Kohustused kokku		22,038,156	21,566,082
Omakapital			
Osakapital		32,100	32,100
Kohustuslik reservkapital		9,000	9,000
Jaotamata kasum		21,952,038	11,203,175
Omakapital kokku		21,993,138	11,244,275
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		44,031,293	32,810,358

Lisa 16. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoo aruanne

eurodes		2021	2020
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Puhaskasum		10,911,426	1,742,529
Korrigeerimised:			
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest		-8,338,403	248,976
Tulumaks		26,464	71,413
Neto intressikasum (kahjum)		374,539	470,424
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatest		-125,867	72,086
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-51,088	29,861
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		9,044	-368,722
Makstud ettevõtte tulumaks		-26,464	-71,413
	Kokku rahavood äritegevusest	2,779,651	2,195,154
RAHAVOOD INVESTEERIMISTE GEVUSEST			
Kinnisvarainvesteeringute soetamine		-91,597	-2,548,976
Sissemakse tütarettevõtte osakapitali		-2,500	0
Antud laenud		-2,416,900	-44,525
Antud laenude tagasimaksed		434,000	10,000
Saadud intressid		11	10
	Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2,076,986	-2,583,491
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTE GEVUSEST			
Saadud pangalaenud		1,240,000	2,399,949
Saadud pangalaenude tagasimaksed		-838,817	-756,480
Saadud laenud		2,678,160	0
Saadud laenude tagasimaksed		-2,614,479	-299,970
Makstud intressid		-443,674	-471,624
Makstud dividendid		-162,564	-310,207
	Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-141,374	561,668
Raha ja raha ekvivalentide muutus		561,291	173,331
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE LIIKUMINE			
	Aasta alguseks	224,008	50,678
Raha ja raha ekvivalentide muutus		561,291	173,331
	Aasta lõpuks	785,299	224,008

Lisa 17. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	E maettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>eurodes</i>				
Saldo seisuga 31.12.2019	32,100	9,000	9,770,853	9,811,953
Dividendide jaotamine	0	0	-310,207	-310,207
2020. aasta kasum	0	0	1,742,529	1,742,529
Saldo seisuga 31.12.2020	32,100	9,000	11,203,175	11,244,275
Dividendide jaotamine	0	0	-162,564	-162,564
Aruandeaasta kasum	0	0	10,911,426	10,911,426
Saldo seisuga 31.12.2021	32,100	9,000	21,952,038	21,993,138
E maettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital				
<i>eurodes</i>				
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital			21,993,138	11,244,275
Tütarettevõtete bilansiline väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis			-44,200	0
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			1,238,898	0
		Kokku	23,187,836	11,244,275

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb OÜ Kapitel Logistics üldkoosolekule ettepaneku jätta aruandeaasta kasum jaotamata.

JUHATUSE ALLKIRJAD 2021. a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Kapitel Logistics OÜ 2021.a. konsolideerimisgrupi majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri
Mait Miller	Juhatus liige	_____
Holger Tilk	Juhatus liige	_____

MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)

Kontserni emaettevõtte 2021. aasta müügitulu jaguneb EMTAK koodide lõikes järgmiselt :

Kinnisvara üürile andmine ja käitus	68201	3,384,475	eurot
	Kokku	3,384,475	eurot

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.05.2022

OÜ Kapitel Logistics (registrikood: 11427523) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIT MILLER	Juhatuse liige	13.05.2022
HOLGER TILK	Juhatuse liige	13.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kapitel Logistics osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Kapitel Logistics ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2021 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks grupi 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 grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

13.05.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kapitel Logistics (registrikood: 11427523) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	13.05.2022

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3384475	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@aconto.ee