

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing Capfield

registrikood: 14042628

tänavaga nimi, maja number: Ahtri tn 9

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10151

telefon: +372 6644060

e-posti aadress: info@capfield.ee

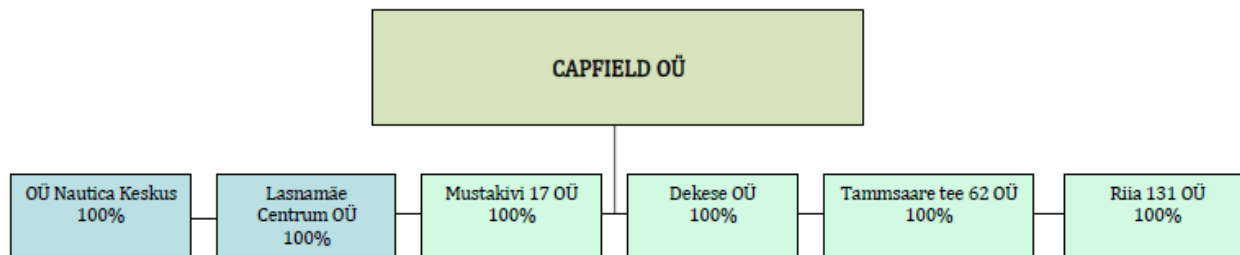
Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Kasutusrent	14
Lisa 7 Laenukohustised	15
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 10 Osakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	17
Lisa 12 Muud äritulud	17
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 15 Seotud osapooled	18
Lisa 16 Intressikulud	19
Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva	19
Lisa 18 Konsolideerimata bilanss	20
Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	21
Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22
Aruande allkirjad	23
Vandeauditori aruanne	24

Tegevusaruanne

Osaühing Capfield (edaspidi: Capfield) asutati 03.05.2016 ja tegevusvaldkonnaks on valdusfirmade tegevus (kood 64201).

Capfield on konsolideeriv üksus konsolideerimisgrupis, mille koosseis on alljärgnev:



- OÜ Nautica Keskus (konsolideeritav üksus, 100%-line tütarettevõtja)
- Lasnamäe Centrum OÜ (konsolideeritav üksus, 100%-line tütarettevõtja)
- Tammsaare tee 62 OÜ (konsolideeritav üksus, 100%-line tütarettevõtja)
- Mustakivi 17 OÜ (konsolideeritav üksus, 100%-line tütarettevõtja)
- Dekese OÜ (konsolideeritav üksus, 100%-line tütarettevõtja)
- Riia 131 OÜ (konsolideeritav üksus, 100%-line tütarettevõtja).

Capfieldi konsolideerimisgrupp tegutseb 2019. a märtsist alates kuue Eestis asuva suure jaekaubanduskeskuse omaniku, arendaja ja haldajana. 28.02.2019 sõlmitud lepingu alusel soetasid Capfieldi konsolideerimisgruppi kuuluvad konsolideeritavad üksused Tallinnas ja Pärnus asuvad kuus kaubanduskeskust terviklike majandusüksustena, mille koosseisu kuulusid hoonestatud kinnisasjad ja kõik kinnisasjadega seotud ja nende majandamist teenivad asjad, õigused, kohustused ja lepingud, sealhulgas üüri- ja varahalduslepingud, ehitusgarantiid jms. Konsolideerimisgrupi ostutehinguid finantseeris Nordea Bank Abp. Kaubanduskeskuste haldamist alustati 2019. a märtsist.

Capfieldi kinnisvaraportfell on üks Eesti suurimaid jaekaubandusportfelle, mis sisaldab ihaldatud asukohti jaekaubandusturu kesk- ja eeslinnapiirkondades, üüritava brutopinnaga (GLA) üle 85 000 m², millest ca 65% osa on hõivatud suurte ankurüürnike poolt, mis esindavad selliseid kohalikke ja rahvusvahelisi kaubamärke nagu: Bauhaus, Maxima, Prisma, Rimi, Selver, SportsDirect, H & M Hennes & Mauritz, Denim Dream, Jysk, Euronics, Apollo jne.

2021. a tehti täiendavaid investeeringuid kinnisvarasse 0,6 miljoni euro ulatuses. Lisaks 2020. a lõpus avatud KFC esimesele *drive-in* restoranile Tallinnas Lasnamäel Mustakivi teel, alustati 2021. a teise KFC restorani ehitamist Mustamäel Tammsaare teel.

2021. a arengu- ja uurimisväljaminekuid ei tehtud. Capfieldi kontserni kuuluvate ettevõtete tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Capfieldi juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatusel liikmetel 2021. a ei makstud tasusid.

2021. a iseloomustavad olulisemad kontserni finantssuhtarvud on järgmised:

	2021	2020
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,27	0,23
Puhasrentaablus	58,01%	17,34%
Koguvara rentaablus	5,16%	1,53%
Omakapitali rentaablus	58,94%	40,80%

Finantssuhtarvude arvutamise meetodika on järgmine:

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu * 100

Koguvara rentaablus (ROA) = puhaskasum / koguvara * 100

Omakapitali rentaablus (ROE) = puhaskasum / omakapital * 100

Colin Griffiths
Juhatuse liige

David Gordon Summerfield
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 109 718	993 323	
Nõuded ja ettemaksed	1 094 017	697 258	2
Kokku käibevarad	3 203 735	1 690 581	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	188 450 000	182 170 000	5
Kokku põhivarad	188 450 000	182 170 000	
Kokku varad	191 653 735	183 860 581	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 171 948	4 063 525	7
Võlad ja ettemaksed	7 851 301	3 363 018	8
Kokku lühiajalised kohustised	12 023 249	7 426 543	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	162 835 992	169 537 704	7
Kokku pikaajalised kohustised	162 835 992	169 537 704	
Kokku kohustised	174 859 241	176 964 247	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 893 834	4 080 127	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 898 160	2 813 707	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	16 794 494	6 896 334	
Kokku omakapital	16 794 494	6 896 334	
Kokku kohustised ja omakapital	191 653 735	183 860 581	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	17 062 567	16 230 326	11
Muud äritulud	5 729 008	76 000	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 002 674	-3 424 091	13
Mitmesugused tegevuskulud	-2 167 988	-2 280 837	14
Muud ärikulud	-8 421	-1 208 497	
Ärikasum (kahjum)	16 612 492	9 392 901	
Intressikulud	-6 714 608	-6 579 815	16
Muud finantstulud ja -kulud	276	621	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 898 160	2 813 707	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 898 160	2 813 707	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	9 898 160	2 813 707	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	16 612 492	9 392 901	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-5 678 176	1 191 718	5, 12
Kokku korrigeerimised	-5 678 176	1 191 718	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-413 130	-95 760	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	659 311	3 151	8
Kokku rahavood äritegevusest	11 180 497	10 492 010	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-601 824	-881 718	5
Laekunud intressid	133	101	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-601 691	-881 617	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	85 000 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-6 593 289	-92 204 530	
Makstud intressid	-2 869 122	-1 931 429	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-287 178	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 462 411	-9 423 137	
Kokku rahavood	1 116 395	187 256	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	993 323	806 067	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 116 395	187 256	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 109 718	993 323	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 500	4 080 127	4 082 627
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	2 813 707	2 813 707
31.12.2020	2 500	6 893 834	6 896 334
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	9 898 160	9 898 160
31.12.2021	2 500	16 791 994	16 794 494

Vaata ka Lisa 9 ja Lisa 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Osaühing Capfield aastaaruanne on koostatud keskmise suurusega ettevõtja aruande formaadis ning raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1 alusel.

Majandusaasta algas 1. jaanuaril 2021.a. ja lõppes 31. detsembril 2021.a.

Konsolideeritud aruande koostamine

Raamatupidamise aruandes käsitletakse ema- ja tütarettevõtjaid kui ühtset majandusüksust.

Tütarettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse kontserni poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse, kui kontserni omanduses on rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest või kontsern on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat. Tütarettevõtjate tegevus kajastub kontserni aruandes alates kontrolli omandamisest kuni selle loovutamiseni.

Konsolideerimisel liidetakse rida-realt ema- ja tütarettevõtjate bilansid, kasumiaruanded ja rahavoogude aruanded ning elimineeritakse kontsernisest tehingute tagajärjel tekkinud nõuded, kohustised, sisekäibed ning realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Vajaduse korral viiakse tütarettevõtja raamatupidamise aruandes kajastatu vastavusse kontserni poolt rakendatud arvestuspõhimõtetega.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtjatesse soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha ja lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu).

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsinstrumentide oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui kontsern kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringus- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Selliseid mitte-monetaarseid varasid ja kohustisi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse emaettevõtja poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest või emaettevõtja on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Äriühendusi kajastatakse ostumeetodil, välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimuvad äriühendused. Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunu äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil. See tähendab, et omandatud ettevõtte varasid ja kohustisi kajastatakse omandava ettevõtte bilansis nende bilansilises väärtuses. Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisenä. Vara väärtuse test hindamaks, kas investeeringu kaetav väärtus (kõrgem kahest – õiglane väärtus miinus müügikulutused või kasutusväärtus) on langenud alla selle bilansilise jääk-väärtuse, viiakse läbi siis, kui on indikatsioone, et vara väärtus võib olla langenud. Alla-hindlusest tekkiv kulu kajastatakse emaettevõtja kasumiaruandes finantskuluna. Juhul, kui olukord muutub ja allahindlus ei ole enam põhjendatud, siis varem kajastatud allahindlus tühistatakse. Allahindluse tühistamine kajastatakse selle perioodi, mil tühistamine aset leidis, finantstuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kui ostjalt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning vastavat kulu kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjalt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning bilansist välja kantud. Aruandeperioodil laekunud, kuid eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud samal kulukirjel vastukandena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvara, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise ja/või kinnisvara väärtuse kasvu (kaasa arvatud kinnisvara väärtuse kasvu eesmärgil ehitatav kinnisvara) eesmärgil.

Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna maad ja ehitisi, mida kavatsetakse hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi. Kinnisvarainvesteeringu kasutamise eesmärgi muutumisel on vara finantsseisundi aruandes ümber klassifitseeritud ning alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvarainvesteering ümber klassifitseeriti.

Kinnisvarainvesteeringuid mõõdetakse esmalt nende soetusmaksumuses, mille hulka loetakse ka tehingukulutused. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis põhinevad kord aastas sõltumatute kinnisvarahindajate poolt kindlaks määratud turuhindadel; viimaste tehingute hindadel, mis hõlmavad sarnaseid objekte (korrigeerides erinevuse hinnangut); või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutustest tulenevat kasumit ja kahjumit kajastatakse nende kasumiaruande real „muud äritulud/muud ärikulud“. Õiglases väärtuses kajastatud kinnisvara-investeeringuid ei amortiseerita. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine lõpetatakse objekti võõrandamisel või siis, kui kinnisvarainvesteering on püsivalt kasutamisest eemaldatud ning selle võõrandamisest ei eeldata tulevikus majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kasutuselt eemaldamisest või võõrandamisest tulenevad kasumid või kahjumid määratakse kindlaks netomüügitulu ja vara raamatupidamisliku jääkmaksumuse vahena ning need kajastatakse kasumiaruandes kasutuselt eemaldamise või võõrandamise perioodil.

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Rendid

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

Kontsern rentnikuna

Rentnik kajastab rendi jõustumisel kapitalirendi oma bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Vastav kohustis rendileandjale kajastatakse bilansis kapitalirendikohustisena. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile nii, et intressimäär oleks igal ajahetkel rendiperioodi jooksul kohustise jääkväärtuse suhtes sama. Finantskulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes, välja arvatud juhul, kui need finantskulud on otseselt seostatavad konkreetse vara soetamisega. Sel juhul kapitaliseeritakse finantskulud vastavalt kontserni üldiste põhimõtete laenukulude arvestamise kohta.

Kontsern rendileandjana

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Finantskohustised

Pikaajaliste kohustistena on bilansis kajastatud kohustised, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustised on kajastatud lühiajalistena.

Lubadused, garantiid ja muud kohustised, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustiseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Võetud laenud

Intressikandvad pangalaenud ja muud laenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid. Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad. Vahendatud teenuste tulu (tasu üürnike kommunalteenuste eest, muud vahendatavad teenused) ei saldeerita ostetud teenuste kuluga. Rendi arved esitatakse jooksva kuu ees ette, samas kui vahendatud teenuste tulu arvlemine toimub järgmisel kuul vastavalt tekkeperioodi mõõdetud tarbimisele.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulude põhiliseks tunnuseks on asjaolu, et nad vähendavad ettevõtte netovara, ilma, et ettevõtte omanikele oleks teostatud ettevõttest väljamakseid. Nii tulusid kui kulusid kajastatakse tekkepõhiselt – see tähendab sellel hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehingu mõju ettevõtte netovarale, mitte sel hetkel, kui leiavad aset tehinguga seotud rahavood.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksetele on võimalik rakendada maksumäära 14/86. Seda maksumäära rakendatakse dividendi maksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

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

Bilansipäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande kinnitamise päeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsete sündmuste osas, mis on korrigeeriva iseloomuga, korrigeeritakse aruandes kajastatud varade, kohustiste, tulude ja kulude arvestuspõhimõtteid või väärtusi. Mittekorregeerivate sündmuste mõju avaldatakse aastaaruande lisades. Bilansipäevajärgsed sündmused, mis võivad oluliselt mõjutada järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 026 121	1 026 121	
Ostjatelt laekumata arved	1 026 121	1 026 121	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	51 883	51 883	3
Ettemaksed	13 818	13 818	
Tulevaste perioodide kulud	13 818	13 818	
Muud nõuded	2 195	2 195	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 094 017	1 094 017	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	616 029	616 029	
Ostjatelt laekumata arved	616 029	616 029	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	122	122	3
Ettemaksed	7 598	7 598	
Tulevaste perioodide kulud	7 598	7 598	
Muud nõuded	73 509	73 509	
Kokku nõuded ja ettemaksed	697 258	697 258	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	51 883	175 118	122	140 684
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	51 883	175 118	122	140 684

Vaata ka Lisa 2 ja Lisa 8.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
14616650	Dekese OÜ	Eesti	kinnisvara haldamine	100	100
14619890	Lasnamäe Centrum OÜ	Eesti	kinnisvara haldamine	100	100
14617000	Mustakivi 17 OÜ	Eesti	kinnisvara haldamine	100	100
14616816	OÜ Nautica Keskus	Eesti	kinnisvara haldamine	100	100
14616791	Riia 131 OÜ	Eesti	kinnisvara haldamine	100	100
14616578	Tammsaare tee 62 OÜ	Eesti	kinnisvara haldamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
Dekese OÜ	591 588	616 047	1 207 635
Lasnamäe Centrum OÜ	2 476 517	4 638 100	7 114 617
Mustakivi 17 OÜ	731 936	2 608 204	3 340 140
OÜ Nautica Keskus	3 641 365	-171 014	3 470 351
Riia 131 OÜ	0	0	0
Tammsaare tee 62 OÜ	619 290	1 140 850	1 760 140
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	8 060 696	8 832 187	16 892 883

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	182 480 000
Ostud ja parendused	881 718
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 191 718
31.12.2020	182 170 000
Ostud ja parendused	601 824
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	5 678 176
31.12.2021	188 450 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 012 995	12 722 271
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	972 465	657 015

Kinnisvara hindamise on läbi viinud Colliers International Advisors OÜ detsembris 2021.

Kinnisvara turuväärtuse hindamisel on kasutatud tulumeetodit, rakendades selleks diskonteeritud rahavoogude alammeetodit.

Bilansipäeva seisuga on kontserni poolt antud kasutusrendile hooned Tallinnas aadressidel Mustakivi tee 13, Tammsaare tee 62 ja 64, Lootsi 7 ja Mustakivi tee 17 ning Pärnus aadressil Riia 131.

Vaata ka Lisa 6, Lisa 11 ja Lisa 12.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	13 012 995	12 722 271
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	14 124 207	14 147 212
1-5 aasta jooksul	43 636 222	48 446 587
Üle 5 aasta	27 744 007	17 177 693
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	188 450 000	182 170 000
Kokku	188 450 000	182 170 000

Vaata ka Lisa 5 ja Lisa 11.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Luminor Bank AS	79 310 955	4 171 948	75 139 007		1 kuu Euribor+riskimarginaal	EUR	25.07.2025	
Laenud (tagatiseta)	87 696 985	0	87 696 985		*	EUR	20.07.2026	15
Pikaajalised laenud kokku	167 007 940	4 171 948	162 835 992					
Laenukohustised kokku	167 007 940	4 171 948	162 835 992					

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Luminor Bank AS	83 374 480	4 063 525	79 310 955	0	1 kuu Euribor+riskimarginaal	EUR	25.07.2025	
Laenud (tagatiseta)	90 226 749	0	90 226 749	0	*	EUR	20.07.2026	15
Pikaajalised laenud kokku	173 601 229	4 063 525	169 537 704					
Laenukohustised kokku	173 601 229	4 063 525	169 537 704	0				

* Laenulepingutes kokkulepitud intressimäär on turuintressimäär ning vastavalt sõlmitud lepingutele on selline informatsioon konfidentsiaalne ja ei kuulu avalikustamisele.

Kontsern on pantinud Luminor Bank AS laenu katteks alljärgnevad varad (pandilepingutes sätestatud summad):
laenu tagatiseks on hüpoteegid kinnistutele aadressidel Mustakivi tee 13 ja Mustakivi tee 17, Tähesaju tee 8, Tähesaju tee 12 ja Tähesaju tee 18, Laagna tee T11, A.H. Tammsaare tee 62 ja A.H. Tammsaare tee 64, Ahtri tn. 9 Tallinnas, Riia mnt 129b, Riia mnt 131 ja Metsa tn. 2a Pärnus kokku EUR 114 370 000.
Tagatiseks panditud varade bilansiline maksumus on EUR 188 450 000.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 029 956	1 029 956	
Maksuvõlad	175 118	175 118	3
Muud võlad	5 993 389	5 993 389	
Intressivõlad	5 985 670	5 985 670	
Muud viitvõlad	7 719	7 719	
Saadud ettemaksed	652 838	652 838	
Muud saadud ettemaksed	652 838	652 838	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 851 301	7 851 301	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	437 369	437 369	
Maksuvõlad	140 684	140 684	3
Muud võlad	2 157 909	2 157 909	
Intressivõlad	2 156 698	2 156 698	
Muud viitvõlad	1 211	1 211	
Saadud ettemaksed	627 056	627 056	
Muud saadud ettemaksed	627 056	627 056	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 363 018	3 363 018	

Kirje "Muud saadud ettemaksed" sisaldab üürnike tagatisrahasid.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	13 433 595	5 515 067
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 358 399	1 378 767
Kokku tingimuslikud kohustised	16 791 994	6 893 834

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	17 062 567	16 230 326
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	17 062 567	16 230 326
Kokku müügitulu	17 062 567	16 230 326
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	13 012 995	12 722 271
Kommunaal jms. teenused	4 049 572	3 508 055
Kokku müügitulu	17 062 567	16 230 326

Vaata ka Lisa 5 ja Lisa 6.

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	5 678 176	0	5
Muud	50 832	76 000	
Kokku muud äritulud	5 729 008	76 000	

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Sisseostetud teenused	3 617 167	2 984 468
Muud	385 507	439 623
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 002 674	3 424 091

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Sisseostetud teenused	1 776 870	1 908 985
Remondi- ja hoolduskulud	312 496	269 325
Muud	78 622	102 527
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 167 988	2 280 837

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 063	626	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 063	626	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 968 872	2 137 753	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 968 872	2 137 753	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	87 696 985	90 226 749	7
Kokku laenukohustised	87 696 985	90 226 749	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	92 272 105	4 341 555	6 386 911	90 226 749	4 650 669	7
Kokku laenukohustised	92 272 105	4 341 555	6 386 911	90 226 749	4 650 669	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	90 226 749	0	2 529 764	87 696 985	4 551 263	7
Kokku laenukohustised	90 226 749	0	2 529 764	87 696 985	4 551 263	

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	41 691	40 417
Kokku müüdid	41 691	40 417

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 958 669	1 997 854
Kokku ostetud	1 958 669	1 997 854

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike ning nende valitseva või olulise mõju all olevate ettevõtjate puhul jagunevad kohustised: laenudeks summas 87 696 985 (2020.a. 90 226 749) eurot, intressideks summas 5 945 574 (2020.a. 2 114 547) eurot ja tasumata arveteks summas 23 298 (2020.a. 23 206) eurot. Nõuded koosnevad laekumata arvetest summas 1 063 (2020.a. 626) eurot.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ega muid olulisi soodustusi.

Saadud laenud on tagatiseta ja laenulepingutes kokkulepitud intressimäärad on turuintressimäärad ning vastavalt sõlmitud lepingutele on selline informatsioon konfidentsiaalne ja ei kuulu avalikustamisele.

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	6 714 608	6 579 815
Kokku intressikulud	6 714 608	6 579 815

Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Juhatus on analüüsinud Venemaa Ukraina sõja, Venemaale ja Valgevenele kehtestatud sanktsioonide ja COVID-19 viiruse laialdase leviku võimalikke mõjusid ettevõtte käibele ning tulevastele rahavoogudele. Igapäevaselt tegeletakse olukorrast tulenevate negatiivsete majanduslike mõjude ja riskide maandamisega ning kulutuste kontrolli ja vähendamisega.

Sõja, kehtestatud sanktsioonide ning COVID-19 viiruse leviku sotsiaalne ja majanduslik mõju Eesti ja kogu maailma majandusele võib põhjustada juhatuse kasutatud arvestushinnangute muutmise vajadust tulevastel aruandeperioodidel. Käesoleva aruande koostamisel ei saa juhatus usaldusväärselt hinnata nende sündmuste mõju.

Käesoleva aruande koostamise seisuga täidab Osaühing Capfield kõiki oma kohustusi ja seetõttu kasutab jätkuvalt aruande koostamisel tegevuse jätkuvuse printsiipi.

Lisa 18 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	335 304	198 926
Nõuded ja ettemaksed	4 321 187	4 385 999
Kokku käibevarad	4 656 491	4 584 925
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	15 000	15 000
Nõuded ja ettemaksed	75 139 007	79 310 955
Kokku põhivarad	75 154 007	79 325 955
Kokku varad	79 810 498	83 910 880
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	4 171 948	4 063 525
Võlad ja ettemaksed	40 096	42 150
Kokku lühiajalised kohustised	4 212 044	4 105 675
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	75 139 007	79 310 955
Kokku pikaajalised kohustised	75 139 007	79 310 955
Kokku kohustised	79 351 051	83 416 630
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	491 750	223 827
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 803	267 923
Kokku omakapital	459 447	494 250
Kokku kohustised ja omakapital	79 810 498	83 910 880

Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	1 264 644	1 352 257
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 264 644	-1 352 257
Mitmesugused tegevuskulud	-35 089	-20 013
Kokku ärikasum (-kahjum)	-35 089	-20 013
Intressitulud	286	239
Muud finantstulud ja -kulud	0	287 697
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-34 803	267 923
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 803	267 923

Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-35 089	-20 013
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	51 441	-60 190
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	0	-179
Laekunud intressid	30	0
Kokku rahavood äritegevusest	16 382	-80 382
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-100 000	-2 982 911
Antud laenude tagasimaksed	4 195 737	3 668 318
Laekunud intressid	2 236 670	1 843 885
Kokku rahavood investeerimistegevusest	6 332 407	2 529 292
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	85 000 000
Saadud laenude tagasimaksed	-4 063 525	-85 817 619
Makstud intressid	-2 148 886	-1 931 429
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 212 411	-2 749 048
Kokku rahavood	136 378	-300 138
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	198 926	499 064
Raha ja raha ekvivalentide muutus	136 378	-300 138
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	335 304	198 926

Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 500	223 827	226 327
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	267 923	267 923
31.12.2020	2 500	491 750	494 250
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-15 000	-15 000
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	8 060 696	8 060 696
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	2 500	8 537 446	8 539 946
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-34 803	-34 803
31.12.2021	2 500	456 947	459 447
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-15 000	-15 000
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	16 892 883	16 892 883
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	2 500	17 334 830	17 337 330

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.09.2022

Capfield OÜ (registrikood 14042628) 01.01.2021 – 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

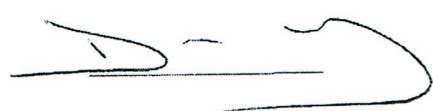
Kuupäev ja allkiri

Colin Griffiths

Juhatuseliige

David Gordon Summerfield

Juhatuseliige



Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2022

Capfield OÜ (registrikood 14042628) 01.01.2021 – 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

Colin Griffiths

Juhatuseliige



David Gordon Summerfield

Juhatuseliige

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osahing Capfield osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osahing Capfield ja tema tütarettevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2021 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid ning konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta 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 „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutsealiste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanoetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori 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 oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Tegevusaruande osas viisime läbi ka Eesti Vabariigi auditortegevuse seaduses nõutud protseduurid. Need protseduurid hõlmavad hindamist, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning koostatud vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuetele.

Auditi käigus tehtud töö põhjal oleme jõudnud järgmisele järeldusele:

- tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega;
- tegevusaruanne on koostatud vastavalt asjakohastele Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetele.

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

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

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

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

Vandeauditori 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 vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 rahvusvahelistele 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 auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks kontserni 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 kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada kontserni 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 kontserni majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus kontserni konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame kontserniauditi 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.

/allkirjastatud digitaalselt/
Erki Usin
Vandeauditori number 496
Ernst & Young Baltic AS
Auditorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

3. mai 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Capfield (registrikood: 14042628) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	03.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 893 834
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 898 160
Kokku	16 791 994
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	16 791 994
Kokku	16 791 994

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	1264644	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6644060
E-posti aadress	info@capfield.ee