

KAPITEL LOGISTICS OÜ

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne
31. detsembril 2022 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:	01.01.2022-31.12.2022

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.....	16
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. Tegevuse jätkuvuse lisa.....	19
Lisa 15. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne.....	19
Lisa 16. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	20
Lisa 17. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoo aruanne.....	21
Lisa 18. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	23
JUHATUSE ALLKIRJAD 2022. 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. Kontserni tegevusalaks on ärikinnisvaraportfelli juhtimine ja uute projektide arendamine. Kapitel Logistics konsolideerimisgrupi dividendipoliitika määratakse iga-aastase osanike koosoleku otsusega. Raamatupidamiskohustuslase tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid.

Kontsern

Kapitel Logistics OÜ 2022. aasta konsolideeritud netokäive oli 3 784 074 eurot (2021.a: 3 384 475 eurot). Kontserni auditeeritud puhaskasumiks kujunes 3 017 613 eurot (2021.a: 12 106 122 eurot). Kontserni bilansimaht seisuga 31. detsember 2022 oli 47 650 846 eurot (31.12.2021: 45 822 374 eurot) ja omakapitali suurus 26 205 448 eurot (31.12.2021: 23 187 835 eurot).

Kontserni investeeringud kinnisvarasse moodustasid 2022. aastal 917 195 eurot (2021.a: 2 032 092 eurot). Investeeringud kinnisvarasse koosnesid olemasolevate ärihoonete parendustöödest ning ka 2023. aastal on plaanis investeerida tavapärastesse parendustöödesse ärihoonetes.

Aruandeaastal sõlmis tütarettevõtte Laagri Logistika OÜ pikaajalise üürilepingu, milles ettenähtud eeltingimuste täitumisel rajatakse Saue tee 15 kinnistule tootmishoone.

Kontsernil 2022. aastal töötajaid ei olnud ning juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Ettevõtte kasutab investeeringute finantseerimiseks pangalaenu. Pangalaenude intressid on enamasti seotud Euroopa Keskpanga baasmäärade muutustega, seega on ettevõtte üsna avatud intressiriskile. Pikaajaliste pangalaenude refinantseerimisvõimaluste väljaselgitamist alustatakse piisavalt vara, et valida sobivaim lahendus lõppeva pangalaenu refinantseerimiseks.

Eesti Panga värske majandusproгноosi kohaselt paranevad tingimused majanduskasvu taastumiseks. 2023. aasta vältel liigub SKP tõusujoones, ent kuna kasv ehitub eelmise aasta teises pooles aset leidnud majanduslangusele, jääb majanduse maht selle aasta kokkuvõttes 2022. aastaga võrreldes siiski 0,6% väiksemaks. Järgmistel aastatel majanduskasv tugevneb 3% lähedale. Sellele aitavad kaasa välisturgude taastumine, odavam energia, aeglasem tarbijahinna kasv, tarbijate ostujõu suurenemine ja nii ettevõtete kui ka majapidamiste kindlustunde paranemine, mis loob paremad eeldused uute investeeringute tegemiseks. Kerkinud intressimäärade tingimustes kujuneb laenude ja investeeringute kasv siiski aeglasemaks kui enne mitmikriisi ning sellest tulenev tugi majandusele jääb tagasihoidlikumaks.

Konsolideerimisgrupi peamised finantssuhtarvud

	2022	2021
Müügitulu (eurodes)	3,784,074	3,384,475
Käibe kasv (-vähenemine)	11.81%	16.79%
Ärikasumi määr %	92.78%	371.53%
Puhasrentaablus	79.75%	357.70%
Maksevalmiduse kordaja	0.08	0.52
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0.09	0.59
Võlakordaja	0.45	0.49
ROA	6.3%	26.4%
ROE	11.5%	52.2%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2022 - \text{müügitulu } 2021) / \text{müügitulu } 2021 * 100$
- Ärikasumi määr (%) = $\text{ärikasum } 2022 / \text{müügitulu } 2021 * 100$
- 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 tegevuseesmärkidena nägid omanikud ärikinnisvara soetamist ja arendamist, et teenida tulu nende objektide üürileandmisest või saada kasu kinnisvara turuväärtuse kasvust.

Kapitel Logistics OÜ 2022. aasta puhaskasum oli 2 771 081 eurot (2021.a: 10 911 426 eurot), varad moodustasid 31.12.2022 seisuga 46 205 127 eurot (31.12.2021: 44 031 293 eurot) ja omakapital 24 764 218 eurot (31.12.2021: 21 993 138 eurot).

Emaettevõtte peamised finantssuhtarvud

	2022	2021
Müügitulu (eurodes)	3,784,074	3,384,475
Käibe kasv (-vähenemine)	11.81%	16.79%
Ärikasumi määr %	82.48%	330.53%
Puhasrentaablus	73%	322%
Maksevalmiduse kordaja	0.08	0.80
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0.09	0.88
Võlakordaja	0.46	0.50
ROA	6.0%	24.8%
ROE	11.2%	49.6%

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>	2022	2021
Müügitulu	2	3,784,074	3,384,475
Muud äritulud	3	671,317	9,744,854
Kaubad, toore, materjal ja teenused	4	880,643	475,450
Muud tegevuskulud	4	57,869	79,127
Muud ärikulud	4	6,072	336
ÄRIKASUM		3,510,807	12,574,416
Intressikulud	5	-492,733	-441,841
Muud finantstulud ja -kulud	5	-461	11
KASUM (-KAHJUM) ENNE TULUMAKSUSTAMIST		3,017,613	12,132,586
Tulumaks	6	0	-26,464
PUHASKASUM (-KAHJUM)		3,017,613	12,106,122
sh. emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		3,017,613	12,106,122

Konsolideeritud bilanss

eurodes		Lisa	31.12.2022	31.12.2021
VARAD				
Käibevara				
	Raha ja pangakontod		1,648,835	821,828
	Nõuded ja ettemaksed			
	Nõuded ostjate vastu		121,263	86,517
	Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7	748	19,584
	Muud lühiajalised nõuded		0	444
	Kokku		122,011	106,546
	Käibevara kokku		1,770,846	928,374
Põhivara				
	Pikaajalised finantsinvesteeringud			
	Kinnisvarainvesteeringud	9	45,880,000	44,894,000
	Põhivara kokku		45,880,000	44,894,000
	VARAD KOKKU		47,650,846	45,822,374
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
	Laenukohustused	10	20,025,815	844,823
	Võlad ja ettemaksed			
	Võlad tarnijatele		53,824	683,078
	Maksuvõlad	7	49,690	32,028
	Muud võlad	11	22,389	22,388
	Kokku		125,903	737,494
	Lühiajalised kohustused kokku		20,151,718	1,582,317
Pikaajalised kohustused				
	Pikaajalised laenukohustused	10	1,200,000	21,012,529
	Muud pikaajalised võlad	11	93,680	39,693
	Pikaajalised kohustused kokku		1,293,680	21,052,223
	Kohustused kokku		21,445,398	22,634,539
Omakapital				
	Osakapital		32,100	32,100
	Kohustuslik reservkapital		9,000	9,000
	Jaotamata kasum		26,164,348	23,146,735
	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		26,205,448	23,187,835
	Omakapital kokku	12	26,205,448	23,187,835
	KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		47,650,846	45,822,374

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

eurodes		Lisa	2022	2021
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST				
Puhaskasum			3,017,613	12,106,122
Korrigeerimised:				
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	3; 4; 9		-645,877	-9,736,315
Tulumaks	6		0	26,464
Neto intressikahjum	5		492,694	441,829
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus			-15,465	-70,672
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus			-34,520	28,354
Makstud ettevõtte tulumaks	6		0	-26,464
Kokku rahavood äritegevusest			2,814,445	2,769,318
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST				
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	9		-917,195	-2,032,092
Saadud intressid			39	11
Kokku rahavood investeerimistevusest			-917,156	-2,032,081
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST				
Seotud osapooltelt saadud laenud	13		0	2,678,160
Seotud osapooltelt saadud laenude tagasimaksed	13		-100,000	-2,614,479
Saadud pangalaenud			320,000	1,240,000
Saadud pangalaenude tagasimaksed			-851,536	-838,817
Makstud intressid			-438,747	-443,674
Makstud dividendid	6		0	-162,564
Kokku rahavood finantseerimistevusest			-1,070,283	-141,374
Raha ja raha ekvivalentide muutus			827,006	595,863
RAHA JA RAHA EKVALENTIDE LIIKUMINE				
Aasta alguseks			821,828	225,965
Raha ja raha ekvivalentide muutus			827,006	595,863
Aasta lõpuks			1,648,835	821,828

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>eurodes</i>				
Saldo seisuga 31.12.2020	32,100	9,000	11,203,176	11,244,276
Dividendide jaotamine	0	0	-162,564	-162,564
2021. aasta kasum	0	0	12,106,123	12,106,123
Saldo seisuga 31.12.2021	32,100	9,000	23,146,735	23,187,835
Aruandeaasta kasum	0	0	3,017,613	3,017,613
Saldo seisuga 31.12.2022	32,100	9,000	26,164,348	26,205,448

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”) 2022. 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 16) 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 arvestuspõhimõtetest.

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 Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanga 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 õiglasest 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 õiglasest 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 õiglasest väärtuses, v.a.:

- a) nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastus-tähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korregeeritud 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 juhatuse 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 aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid 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 aastaaruandes 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:				
<i>eurodes</i>		EMTAK kood	2022	2021
Kinnisvara üüriks andmine ja käitus		68201	3,784,074	3,384,475
		Kokku müügitulu	3,784,074	3,384,475
Müügitulu geograafilises lõikes:				
<i>eurodes</i>			2022	2021
Eesti			3,784,074	3,384,475
		Kokku müügitulu	3,784,074	3,384,475

Lisa 3. Muud äritulud

<i>eurodes</i>		2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)		645,877	9,736,315
Muud tulud		25,439	8,539
	Kokku	671,317	9,744,854

Lisa 4. Ärikulud

Kaubad, toore, materjal ja teenused			
eurodes		2022	2021
Elekter, vesi, küte		723,281	379,230
Kinnisvarahaldus- ja tehnohoolduskulud		17,517	0
Kindlustuskulud		10,790	11,225
Maamaks		4,707	4,707
Muud kulud		124,348	80,288
	Kokku	880,643	475,450
Muud tegevuskulud			
eurodes		2022	2021
Erinevad äriteenused		29,164	54,479
Juhtimiskulud		21,600	21,600
Kohalikud maksud		7,105	3,048
	Kokku	57,869	79,127
Muud ärikulud			
eurodes		2022	2021
Kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)		3,187	0
Trahvid ja viivised		43	336
Muud kulud		2,842	0
	Kokku	6,072	336

Lisa 5. Finantstulud ja -kulud

eurodes		2022	2021
Intressitulud		39	11
Intressikulud		-492,733	-441,841
Muud finantstulud ja -kulud, neto		-500	0
	Kokku	-493,194	-441,830

Lisa 6. Tulumaks

eurodes		2022	2021
Makstud dividendid		0	162,564
Madalama määraga maksustatud dividendid		0	162,564
Arvestatud tulumaks dividendidelt 14/86		0	26,464
	Dividendide tulumaks	0	26,464

Lisa 7. Maksud

	31.12.2022		31.12.2021	
<i>eurodes</i>	E ttemaks	Võlg	E ttemaks	Võlg
Käibemaks	748	49,690	19,584	32,028
Kokku	748	49,690	19,584	32,028

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 31.12.2020	0	1	
Osade arv 31.12.2021	1	1	
Osade arv 31.12.2022	1	1	
Osaluse % 31.12.2020	0.00%	100.00%	
Osaluse % 31.12.2021	100.00%	100.00%	
Osaluse % 31.12.2022	100.00%	100.00%	
Soetusmaksumus 31.12.2020	0	41,700	41,700
Soetusmaksumus 31.12.2021	2,500	41,700	44,200
Soetusmaksumus 31.12.2022	2,500	41,700	44,200

Tütarettevõtete omakapitalid seisuga 31.12.2022

<i>eurodes</i>	Laagri Logistika OÜ	Pähklimäe Logistika OÜ	Kokku
Osakapital	2,500	2,500	5,000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	687,313	546,584	1,233,897
Aruandeaasta kasum	253,967	-7,435	246,532
Omakapital kokku	943,780	541,650	1,485,430
Investeeriija osalus omakapitalist	943,780	541,650	1,485,430

Tütarettevõtted on kajastatud emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 16) soetusmaksumuses.

Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud

<i>eurodes</i>	Äripinnad	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2020	32,548,520	32,548,520
2021. aasta		
Soetamine ja parendused	2,609,165	2,609,165
Kasum/kahjum ümberhindlusest (lisa 4)	9,736,315	9,736,315
Saldo seisuga 31.12.2021	44,894,000	44,894,000
Aruandeaasta		
Soetamine ja parendused	340,123	340,123
Kasum/kahjum ümberhindlusest (lisa 3)	645,877	645,877
Saldo seisuga 31.12.2022	45,880,000	45,880,000
<i>eurodes</i>	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	3,784,074	3,384,475
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-887,748	-478,498
Netotulu kinnisvarainvesteeringutelt	2,896,325	2,905,977
Kasutusrendile antud varade bilansiline jääkmaksumus	40,200,000	39,730,000

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasel 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 6,8%-7,4% on tuletatud võrreldavatest tehingutest. Diskontomäär 8,8% on leitud kaalutud keskmise kapitalihinna baasil. Hindamisel on arvestatud üüritulu kasvuks 0-2,5% aastas ning vakantsimääraks 1%-3%.

Lisa 10. Laenukohustused

	Tagasimakse tähtaeg				
<i>eurodes</i>	Saldo seisuga 31.12.2022	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Makse- tähtaeg	Intressi- määr
Pangalaen	20,025,815	20,025,815	0	2023	1,69%
Laenuvõlad juriidilistest isikutest omanike ees	1,200,000	0	1,200,000	2026	5%
Kokku	21,225,815	20,025,815	1,200,000		
	Tagasimakse tähtaeg				
<i>eurodes</i>	Saldo seisuga 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		

Laen on võetud SEB 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 31.12.2022 oli 33 000 000 eurot ning Rukki tee 5, Lehmja küla, Rae vald, mille raamatupidamisväärtus seisuga 31.12.2022 oli 7 200 000 eurot. Laenu alusvaluutaks on euro.

Lisa 11. Muud võlad

	Tagasimakse tähtaeg			
<i>eurodes</i>	Saldo seisuga 31.12.2022	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Makse- tähtaeg
Tagatisrahad üürikelt	17,563	17,563	0	2023
Pangalaenu intress	4,826	4,826	0	2023
Intressivõlad juriidilisest isikutest omanike ees	93,680	0	93,680	2026
Kokku	116,069	22,389	93,680	
	Tagasimakse tähtaeg			
<i>eurodes</i>	Saldo seisuga 31.12.2021	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Makse- tähtaeg
Tagatisrahad üürikelt	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	

Võlad omanikele on tagatiseta ning eurodes. Pikaajalised intressivõlad omanike ees on seisuga 31.12.2022 kajastatud diskonteeritud nüüdisväärtuses, diskontomäär on 5% ning diskonteeritud summa 20 188 eurot (31.12.2021: 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 31.12.2022.a. 26 164 348 eurot (31.12.2021: 23 146 735 eurot). Seisuga 31. detsember 2022 on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 20 942 473 eurot (31.12.2021: 18 528 383 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 5 221 875 eurot (31.12.2021.a: 4 618 352 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2022.

Lisa 13. Tehingud seotud osapooltega

Aruandeaastal kajastati kontserni tuludes ja kuludes tehinguid seotud osapooltega alljärgnevalt:

	2022		2021	
<i>eurodes</i>	Müügid	Ostud	Müügid	Ostud
Juriidilisest isikust omanikud ning nendega seotud ettevõtted	2,708,428	8,009	2,410,244	7,669
Teenuste ost-müük kokku	2,708,428	8,009	2,410,244	7,669

Aruandeaastal sai kontsern seotud osapooltelt laenu summas 0 eurot (2021.a: 2 678 160 eurot) ja maksis saadud laenudest tagasi 100 000 eurot (2021.a: 2 614 479 eurot). Laenusaldod seotud osapooltega on esitatud lisas 10.

31.12.2022 seisuga oli kontsernil muid lühiajalisi nõudeid seotud osapoolte vastu summas 80 169 eurot (31.12.2021: 63 882 eurot) ning muid lühiajalisi kohustusi seotud osapoolte ees summas 958 eurot (31.12.2021: 857 eurot).

Aruandeaastal arvestati seotud osapooltelt saadud laenudelt intresse 53 986 eurot (2021.a: 59 183 eurot) ning seotud osapooltele tasuti intresse 0 eurot (2021.a: 60 935 eurot).

Lisa 14. Tegevuse jätkuvuse lisa

Seisuga 31.12.2022 ületasid Kapitel Logistics OÜ konsolideerimisgrupi lühiajalised kohustused käibevara 18 380 872 euro võrra, millest enamuse moodustab 2023. aastal tagastatav pangalaen. Bilansipäevajärgselt on alustatud pangaga läbirääkimisi laenu refinantseerimiseks. Kapitel Logistics OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkuvusest, sest juhatuse hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital majandusraskusi 2023. aastal.

Lisa 15. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

eurodes	2022	2021
Müügitulu	3,784,074	3,384,475
Muud äritulud	258,773	8,346,942
Kaubad, toore, materjal ja teenused	880,643	475,450
Muud tegevuskulud	35,031	69,072
Muud ärikulud	6,072	333
ÄRIKASUM	3,121,100	11,186,562
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatest	0	125,867
Intressitulud	143,214	67,302
Intressikulud	-492,733	-441,841
Muud finantskulud	-500	0
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST	2,771,081	10,937,890
Tulumaks	0	-26,464
PUHASKASUM	2,771,081	10,911,426

Lisa 16. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

eurodes		31.12.2022	31.12.2021
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		1,611,772	785,299
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu		121,263	86,517
Muud lühiajalised nõuded		0	444
Kokku		121,263	86,961
Käibevara kokku		1,733,035	872,260
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtte aktsiad või osad		44,200	44,200
Pikaajalised nõuded		4,227,892	3,384,833
Kokku		4,272,092	3,429,033
Kinnisvarainvesteeringud		40,200,000	39,730,000
Põhivara kokku		44,472,092	43,159,033
VARAD KOKKU		46,205,127	44,031,293
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused		20,025,815	844,823
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		49,336	86,695
Maksuvõlad		49,690	32,028
Muud võlad		22,388	22,388
Kokku		121,414	141,111
Lühiajalised kohustused kokku		20,147,229	985,934
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused		1,200,000	21,012,528
Muud pikaajalised võlad		93,680	39,693
Pikaajalised kohustused kokku		1,293,680	21,052,222
Kohustused kokku		21,440,909	22,038,156
Omakapital			
Osakapital		32,100	32,100
Kohustuslik reservkapital		9,000	9,000
Jaotamata kasum		24,723,118	21,952,037
Omakapital kokku		24,764,218	21,993,137
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		46,205,127	44,031,293

Lisa 17. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoo aruanne

<i>eurodes</i>	2022	2021
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Puhaskasum	2,771,081	10,911,426
Korrigeerimised:		
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	-233,333	-8,338,403
Tulumaks	0	26,464
Neto intressikasum (kahjum)	349,519	374,539
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatest	0	-125,867
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-34,301	-51,088
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-19,697	9,044
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-26,464
Kokku rahavood äritegevusest	2,833,268	2,779,651
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-236,667	-91,597
Sissemakse tütarettevõtte osakapitali	0	-2,500
Antud laenud	-699,883	-2,416,900
Antud laenude tagasimaksed	0	434,000
Saadud intressid	37	11
Kokku rahavood investeerimistevusest	-936,513	-2,076,986
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud pangalaenud	320,000	1,240,000
Saadud pangalaenude tagasimaksed	-851,536	-838,817
Saadud laenud	0	2,678,160
Saadud laenude tagasimaksed	-100,000	-2,614,479
Makstud intressid	-438,747	-443,674
Makstud dividendid	0	-162,564
Kokku rahavood finantseerimistevusest	-1,070,283	-141,374
Raha ja raha ekvivalentide muutus	826,473	561,291
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE LIIKUMINE		
Aasta alguseks	785,299	224,008
Raha ja raha ekvivalentide muutus	826,473	561,291
Aasta lõpuks	1,611,772	785,299

Lisa 18. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	E maettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<i>eurodes</i>				
Saldo seisuga 31.12.2020	32,100	9,000	11,203,175	11,244,275
Dividendide jaotamine	0	0	-162,564	-162,564
2021. aasta kasum	0	0	10,911,426	10,911,426
Saldo seisuga 31.12.2021	32,100	9,000	21,952,037	21,993,137
Aruandeaasta kasum	0	0	2,771,081	2,771,081
Saldo seisuga 31.12.2022	32,100	9,000	24,723,118	24,764,218
E maettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital				
<i>eurodes</i>				
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital			24,764,218	21,993,137
Tütarettevõtete bilansiline väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis			-44,200	-44,200
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			1,485,430	1,238,898
		Kokku	26,205,448	23,187,835

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

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

JUHATUSE ALLKIRJAD 2022. a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Kapitel Logistics OÜ 2022.a. konsolideerimisgrupi majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

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

MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)

Kontserni emaettevõtte 2022. aasta müügitulu jaguneb EMTAK koodide lõikes järgmiselt :

Kinnisvara üürile andmine ja käitus	68201	3,784,074	eurot
	Kokku	3,784,074	eurot

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.05.2023

OÜ Kapitel Logistics (registrikood: 11427523) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HOLGER TILK	Juhatuse liige	15.05.2023
MAIT MILLER	Juhatuse liige	15.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

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 31.12.2022 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 31.12.2022 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 arvestusekspertide 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 arvamusele.

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.

Kui me teeme teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna 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 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 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 auditiprotseduuriid 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 arvamus 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 arvamus. 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

Auditoorttevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

16.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kapitel Logistics (registrikood: 11427523) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	16.05.2023

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3784074	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@aconto.ee