

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** OÜ Kalasadama 10

**registrikood:** 14929975

**tänavanimi, maja number:** Pärnu mnt 141

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 11314

**e-posti aadress:** info@kapitel.ee

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>6</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>6</b>
<b>Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 4 Laenukohustised</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 5 Võlad ja ettemaksed</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 6 Eraldised</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 7 Osakapital</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 8 Müügitulu</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 9 Müüdid toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 10 Intressikulud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 11 Seotud osapooled</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 12 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus</b>	<b>12</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>13</b>
<b>Vandeauditori aruanne</b>	<b>14</b>

## Tegevusaruanne

OÜ Kalasadama 10 asutati 05.03.2020. Ettevõtte soetas kontserni emaettevõttelt AS Kapital kinnistu Tallinnas Kalasadama 10 summas 4,61 miljonit eurot. 2021. aastal jätkati arenduskontseptsiooni väljatöötamisega rajamaks kinnistule majutusfunktsiooniga hoonestus. Ettevõttel on sõlmitud üürileping OÜ-ga EuroPark Estonia, mis korraldab antud kinnistul parkimisteenust.

2023. aastal on plaanis puhastada kinnistu pinnasereostus. Pinnase likvideerimise ja utiliseerimise tööd teostab EcoPro ning tööde maksumus on üle 1,3 miljoni euro. Tööde tähtaeg on 2023. aasta suvi. Tulenevalt reostuse likvideerimisest peatas ettevõtte üürilepingu OÜ-ga EuroPark Estonia, mis pakkus seni kinnistul parkimisteenust.

Ettevõttel puudusid 2022. ja 2021. aastal töötajad ning majandusalast tegevust korraldas AS Kapital.

OÜ Kalasadama 10 juhatus koosneb kahest liikmest, kellele tasusid ei makstud.

24. veebruaril 2022 alanud sõda Ukrainas ja sellega kaasnenud majanduslikud sanktsioonid mõjutavad ka kinnisvara ehitus- ja arendustegevuse valdkonda sh AS Kapital kontserni ja selle tütarettevõtteid läbi kallimate sisendhindade. Millised on edasised arengud, seda on raske prognoosida, aga usume, et ettevõtte on vaatamata keerulistele aegadele jätkusuutlik ka edaspidi.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	825	72 238	
Nõuded ja ettemaksud	579 158	542 156	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>579 983</b>	<b>614 394</b>	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 006 764	4 719 607	3
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>5 006 764</b>	<b>4 719 607</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>5 586 747</b>	<b>5 334 001</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	103 097	7 655	5
Eraldised	542 661	542 923	6
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>645 758</b>	<b>550 578</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	182 133	0	4
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>182 133</b>	<b>0</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>827 891</b>	<b>550 578</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Muud reservid	4 800 000	4 800 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-19 077	4 641	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 567	-23 718	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>4 758 856</b>	<b>4 783 423</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>5 586 747</b>	<b>5 334 001</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	13 950	13 950	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-33 660	-35 846	9
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>-19 710</b>	<b>-21 896</b>	
Üldhalduskulud	-3 126	-1 833	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>-22 836</b>	<b>-23 729</b>	
Intressikulud	-1 733	0	10
Muud finantstulud ja -kulud	2	11	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-24 567</b>	<b>-23 718</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-24 567</b>	<b>-23 718</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Kalasadama 10 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise seaduse kohaselt on OÜ Kalasadama 10 liigitatud väikeettevõtjaks, millest tulenevalt on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtjalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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 soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvaraobjekti ehitamise finantseerimisel laenuga on otseselt objekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutused arvatud objekti soetusmaksumusse.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 3% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumus on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

### Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

#### **Finantskohustised**

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

#### **Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, 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 kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolle. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

#### **Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks.

#### **Maksustamine**

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	38 045	38 045	
Muud nõuded	541 113	541 113	6, 11
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>579 158</b>	<b>579 158</b>	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 043	1 043	
Muud nõuded	541 113	541 113	6, 11
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>542 156</b>	<b>542 156</b>	

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
<b>31.12.2021</b>			
Soetusmaksumus	4 617 183	102 424	4 719 607
Akumuleeritud kulum	0	0	0
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>4 617 183</b>	<b>102 424</b>	<b>4 719 607</b>
Ostud ja parendused	0	287 157	287 157
<b>31.12.2022</b>			
Soetusmaksumus	4 617 183	389 581	5 006 764
Akumuleeritud kulum	0	0	0
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>4 617 183</b>	<b>389 581</b>	<b>5 006 764</b>

	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 950
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	33 660

2020. aastal osteti kontserni emaettevõttelt AS Kapitel kinnistu Kalasadama 10, mille sihtotstarbeks 100% ärimaa. 2021. aastal oli kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu 13 950 eurot ja otsesed haldamiskulud 35 846 eurot. Renditulu on toodud lisas 8 ja haldamiskulud lisas 9.



## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	182 133	0	182 133	0	5% aastas	euro	19.05.2026	10, 11
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	182 133	0	182 133					
<b>Laenukohustised kokku</b>	182 133	0	182 133					

  

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	0	0	0	0				10, 11

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	103 097	103 097
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>103 097</b>	<b>103 097</b>

  

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 655	7 655
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>7 655</b>	<b>7 655</b>

## Lisa 6 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2020	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2021	Lisa nr
Keskkonnareostuse likvideerimiseks	541 113	0	0	541 113	2, 11
Eraldis auditeerimise kulude katteks	1 700	1 810	-1 700	1 810	
<b>Kokku eraldised</b>	<b>542 813</b>	<b>1 810</b>	<b>-1 700</b>	<b>542 923</b>	
<b>Sealhulgas:</b>					
<b>Lühiajalised</b>	<b>542 813</b>	<b>1 810</b>	<b>-1 700</b>	<b>542 923</b>	
Muud eraldised	542 813	1 810	-1 700	542 923	
	31.12.2021	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2022	Lisa nr
Keskkonnareostuse likvideerimiseks	541 113	0	0	541 113	2, 11
Eraldis auditeerimise kulude katteks	1 810	1 548	-1 810	1 548	
<b>Kokku eraldised</b>	<b>542 923</b>	<b>1 548</b>	<b>-1 810</b>	<b>542 661</b>	
<b>Sealhulgas:</b>					
<b>Lühiajalised</b>	<b>542 923</b>	<b>1 548</b>	<b>-1 810</b>	<b>542 661</b>	
Muud eraldised	542 923	1 548	-1 810	542 661	

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2022 koosneb 1 osast nimiväärtusega 2 500 eurot, mille eest on täielikult tasutud.		

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	13 950	13 950	
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>13 950</b>	<b>13 950</b>	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>13 950</b>	<b>13 950</b>	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	13 950	13 950	3
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>13 950</b>	<b>13 950</b>	

## Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	2 186	
Riiklikud ja kohalikud maksud	33 660	33 660	
<b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b>	<b>33 660</b>	<b>35 846</b>	<b>3</b>

## Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	1 733	0	4, 11
<b>Kokku intressikulud</b>	<b>1 733</b>	<b>0</b>	

## Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaaettevõtja nimetus	ELL Real Estate Holding B.V.
Riik, kus aruandekohustuslase emaaettevõtja on registreeritud	Holland
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaaettevõtja	AS Kapitel
Riik, kus kontserni emaaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
<b>Nõuded ja ettemaksud</b>			
Emaettevõtja	541 113	541 113	2
<b>Kokku nõuded ja ettemaksud</b>	<b>541 113</b>	<b>541 113</b>	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	182 133	0	4
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>182 133</b>	<b>0</b>	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	180 400	182 133	1 733	4, 10
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>0</b>	<b>180 400</b>	<b>182 133</b>	<b>1 733</b>	

OÜ Kalasadama 10 aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks: a. omanikke (emaaettevõtte ning emaaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));

- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- c. tegevjuhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Nõuetes kontserni emaettevõttele AS Kapitel on kajastatud keskkonnareostuse likvideerimise eraldise maksumus, vt. lisa 2 ja 6.

Saadud laenult on kajastatud intressikulud summas 1 733 eurot (2021: 0 eurot), vt. lisa 10.

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud ja nõudeid alla ei hinnatud.

## Lisa 12 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

### Negatiivne käibekapital

Seisuga 31. detsember 2022 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 65 775 euro võrra.

OÜ Kalasadama 10 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna kinnitusel ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele 2023. aastal majandusraskusi.

### 2023. aasta prognoositud äritegevuse rahavoog

2023. aastal on planeeritud äritegevuse rahavoog negatiivne 30 tuhat eurot, mille lisanduvad planeeritavad investeeringud kuni 1 531 tuhande euro suuruses summas. Nimetatud väljaminekud kaetakse koos võimaliku käibevahendite puudujäägiga emaettevõttelt saadud laenu suurendamisega vähemalt summas 1 561 tuhat eurot, olenevalt tegelikust äri ja investeerimistegevuse rahavoost.

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.05.2023

OÜ Kalasadama 10 (registrikood: 14929975) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT PALLO	Juhatuse liige	12.05.2023

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kalasadama 10 osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva OÜ Kalasadama 10 (Ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022, kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisa, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

## Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

## Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte kaasneva lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatus töövõtude standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) „Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus“. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

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

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

## Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis paneks meid uskuma, et kaasnev lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit 31. detsembri 2022 seisuga ning ettevõtte finantstulemust sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Rando Rand  
Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers  
Tegevusluba nr 6  
Tatari 1, 10116 Tallinn

12. mai 2023  
Tallinn, Eesti

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kalasadama 10 (registrikood: 14929975) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RANDO RAND	Vandeaudiitor	12.05.2023

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-19 077
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 567
<b>Kokku</b>	<b>-43 644</b>
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-43 644
<b>Kokku</b>	<b>-43 644</b>



## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	13950	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
ELL Real Estate Holding B.V.		Holland	2500 EUR (Lihtomand)

## Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@kapitel.ee