

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Capitalia OÜ

**registrikood:** 11314629

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

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postsihtnumber:** 10111

**telefon:** +372 56627639

**e-posti aadress:** martin.uhtegi@gmail.com

## Sisukord

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                            | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne              | 5  |
| Bilanss                                   | 5  |
| Kasumiaruanne                             | 6  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad        | 7  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                 | 7  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed               | 9  |
| Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad   | 9  |
| Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad   | 10 |
| Lisa 5 Laenukohustised                    | 11 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed                | 11 |
| Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad  | 12 |
| Lisa 8 Osakapital                         | 12 |
| Lisa 9 Tööjõukulud                        | 12 |
| Lisa 10 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt | 12 |
| Lisa 11 Intressikulud                     | 12 |
| Lisa 12 Intressitulud                     | 13 |
| Lisa 13 Seotud osapooled                  | 13 |
| Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva  | 14 |
| Aruande allkirjad                         | 15 |
| Vandeaudiitori aruanne                    | 16 |

## Tegevusaruanne

### Üldine majanduskeskkond

2021. aastal alanud kiire hinnatõus jätkus veelgi kiiremini 2022. aastal. Hinnatõusu peatamiseks ja alandamiseks alustas Euroopa Keskpank intressimäärade tõstmist. Seetõttu tõusis seni aastaid negatiivsena püsinud 6-kuu Euribor 2022. aasta lõpuks tasemeni 2,693%. Intressimäärad jätkasid tõusu ka 2023. aastal.

Hinnatõus mõjutas kinnisvarasektoris eelkõige kinnisvara arendusprojekte kasvanud ehitusmaterjalide hinna tõttu, samas kui intressimäärade tõus mõjutas aga eelkõige kinnisvara rahavooprojekte. Majanduse edasine käekäik sõltub suuresti sellest kas hinnatõus Euroopas saadakse kontrolli alla ning kas ja mis tasemetel intressimäärade tõstmine peatub.

Ettevõtte valuutarisk on madal kuna enamik tehingutest teostatakse eurodes. Küll on osa kontserni finantskohustusi ujuva intressimääraga ja maandamata intressiriskiga, mistõttu majanduskeskkonna kõikumisest tulenev baasintressimäärade võimalik suurenemine võib kaasa tuua mõningase intressikulude kasvu.

### Konsolideerimisgrupp

2019. aastal asutas Capitalia OÜ kaks tütarettevõtet HITS Kinnisvara OÜ ja HITS Offices OÜ ning suurendas osalust Mident OÜ-s 55 %-ni. 2020. aastal soetas ettevõtte 50% - lise osaluse Luha Arendus OÜs.

2021. aastal suurendas Capitalia OÜ oma osalust HITS Investments OÜ-s 100%-ni.

2022. aastal koosnes kontsern kuuest ettevõttest – emaettevõtte ja neli tütarettevõtet ja üks sidusettevõtte.

2023 aasta alguses võõrandas Capitalia OÜ oma osaluse Mident OÜ-s.

### Ettevõtte majandustegevus

Capitalia OÜ on asutatud 2006. aastal. Ettevõtte põhitegevusala on äripindade arendus ja ostetud pindadel renditeenuse osutamine.

Ettevõtte majandustegevust juhib üheliikmeline juhatus. Koosseisulisi töötajaid ettevõttes 2022. aastal ei olnud, vajalikud majandamistegevused ostab ettevõtte vajaduse korral sisse teenusena teistelt ettevõtetelt.

2023. aastal plaanib juhtkond jätkata senist tegevust ning otsib aktiivselt uusi investeerimisvõimalusi.

**Olulised finantssuhtarvud**

|                                                         | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Likviidsuskordaja (Käibevard / Lühiajalised kohustused) | 2,8         | 8,5         |
| Omakapitali rentaablus (Puhaskasum / Omakapital)        | 7%          | 47%         |

Martin Ühtegi  
Juhatuse liige  
/allkirjastatud digitaalselt/

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022       | 31.12.2021       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 266 008          | 109 857          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 280 714          | 1 311 645        | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>546 722</b>   | <b>1 421 502</b> |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 3 740 024        | 3 322 459        | 3, 4    |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 2 121 750        | 1 227 855        | 2       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>5 861 774</b> | <b>4 550 314</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>6 408 496</b> | <b>5 971 816</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 153 600          | 113 600          | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 40 666           | 53 498           | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>194 266</b>   | <b>167 098</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>194 266</b>   | <b>167 098</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 557            | 2 557            | 8       |
| Ülekurs                                      | 79 999           | 79 999           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 5 722 162        | 2 962 496        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 409 512          | 2 759 666        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>6 214 230</b> | <b>5 804 718</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>6 408 496</b> | <b>5 971 816</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022           | 2021             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|------------------|---------|
| Muud äritulud                               | 0              | 210              |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -14 723        | -6 175           |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-14 723</b> | <b>-5 965</b>    |         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | 262 565        | 2 752 102        | 10      |
| Intressitulud                               | 168 000        | 33 979           | 12      |
| Intressikulud                               | -6 345         | -20 496          | 11      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 15             | 46               |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>409 512</b> | <b>2 759 666</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>409 512</b> | <b>2 759 666</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Capitalia OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks ja koos oma tütarettevõtjatega väikeseks konsolideerimisgrupiks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus ja konsolideerimata aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Capitalia OÜ kasutab kasumiaruandete koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi.

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

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas ja arvelduskontode jääke.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtetele loetakse äriühinguid, mida kontrollitakse teise ettevõtte (emaettevõtte) poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtte omab üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest, on võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat või omab õigust nimetada või tagasi kutsuda enamikku juhatuse ja nõukogu liikmetest. Sidusettevõtetele loetakse äriühinguid, kus ettevõtte omab olulist mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile (üldjuhul osalusega 20 kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest).

Investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

### Nõuded ja ettemaksed

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

### Finantskohustised

Finantskohustiseks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki

finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvad summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvestatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks kui selle tasumise tähtpäev on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole õigust tingimusteta tasumist edasi lükata 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mille tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansikuupäevast, kuid refinantseeritakse pikaajaliseks peale bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena kohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud lepingu tingimuste rikkumise tõttu.

## Tulud

Müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ja tehingust saadava tasu laekumine tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema perioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhul kui intressi laekumine on ebakindel. Sellised juhul arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu arvestatakse hetkest kui ettevõtte tekib dividendide nõudeõigus.

## Maksustamine

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 või regulaarselt väljamakstavatel dividendidel 14/86 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

## Seotud osapooled

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

## Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva, 31. detsembri 2022 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.



## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2022       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 4 036            | 4 036                             | 0                   |
| Laenunõuded                        | 2 207 427        | 255 727                           | 1 951 700           |
| Muud nõuded                        | 191 001          | 20 951                            | 170 050             |
| Intressinõuded                     | 191 001          | 20 951                            | 170 050             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>2 402 464</b> | <b>280 714</b>                    | <b>2 121 750</b>    |

  

|                                    | 31.12.2021       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1 167            | 1 167                             | 0                   |
| Laenunõuded                        | 2 514 967        | 1 301 367                         | 1 213 600           |
| Muud nõuded                        | 23 366           | 9 111                             | 14 255              |
| Intressinõuded                     | 23 366           | 9 111                             | 14 255              |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>2 539 500</b> | <b>1 311 645</b>                  | <b>1 227 855</b>    |

Antud laenude intressimäär on 5-7% aastas. Tagasimakse tähtaegadeks on 2022-2025 aasta. Antud laenude alusvaluutaks on euro.

## Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                    |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|--------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala     | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                    | 31.12.2021       | 31.12.2022 |
| 11239388                                               | Mident OÜ              | Eesti      | kinnisvara arendus | 55               | 55         |
| 14827967                                               | HITS Kinnisvara OÜ     | Eesti      | kinnisvara arendus | 100              | 100        |
| 14875392                                               | HITS Offices OÜ        | Eesti      | kinnisvara arendus | 100              | 100        |
| 14435374                                               | HITS Investments OÜ    | Eesti      | kinnisvara arendus | 100              | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:                     |                  |                                              |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                        | 31.12.2021       | Kasum(kahjum)<br>kapitaliosaluse<br>meetodil | Muud<br>muutused | 31.12.2022       |
| Mident OÜ                                                                     | 817 254          | 23 554                                       | 0                | 840 808          |
| HITS Kinnisvara OÜ                                                            | 0                | -155 000                                     | 155 000          | 0                |
| HITS Offices OÜ                                                               | 45 670           | 464 405                                      | 0                | 510 075          |
| HITS Investments OÜ                                                           | 2 459 535        | -70 394                                      | 0                | 2 389 141        |
| <b>Kokku tütarettevõtjate<br/>aktsiad ja osad, eelmise<br/>perioodi lõpus</b> | <b>3 322 459</b> | <b>262 565</b>                               | <b>155 000</b>   | <b>3 740 024</b> |

Muude muutustena on näidatud tütarettevõtja omakapitali suurendamine mitterahalise sissemaksena (nõude konverteerimine).

Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt vt. lisa 10.

## Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022 |                        |            |                    |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------|--------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja<br>registrikood                               | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala     | Osakuse määr (%) |            |
|                                                              |                        |            |                    | 31.12.2021       | 31.12.2022 |
| 14994814                                                     | Luha Arendus OÜ        | Eesti      | kinnisvara arendus | 50               | 50         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon          |            |            |
|-------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                            | 31.12.2021 | 31.12.2022 |
| Luha Arendus OÜ                                                   | 0          | 0          |
| Kokku sidusettevõtjate aktsiad<br>ja osad, eelmise perioodi lõpus | 0          | 0          |

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Laen seotud osapooltelt          | 153 600    | 153 600                           |                     |             | 4,5%-7%      | EUR         | 31.12.2023  | 13      |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 153 600    | 153 600                           |                     |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 153 600    | 153 600                           |                     |             |              |             |             |         |

  

|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Laen seotud osapooltelt          | 113 600    | 113 600                           |                     |             | 4,5%         | EUR         | 31.12.2022  | 13      |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 113 600    | 113 600                           |                     |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 113 600    | 113 600                           |                     |             |              |             |             |         |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 100           | 100                               | 0                   |
| Muud võlad                       | 40 566        | 40 566                            | 0                   |
| Intressivõlad                    | 40 566        | 40 566                            | 0                   |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>40 666</b> | <b>40 666</b>                     | <b>0</b>            |

  

|                                  | 31.12.2021    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 19 277        | 19 277                            | 0                   |
| Muud võlad                       | 34 221        | 34 221                            | 0                   |
| Intressivõlad                    | 34 221        | 34 221                            | 0                   |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>53 498</b> | <b>53 498</b>                     | <b>0</b>            |

## Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 4 905 339        | 4 577 730        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 1 226 335        | 1 144 432        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>6 131 674</b> | <b>5 722 162</b> |

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 557      | 2 557      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Koosseisulisi töötajaid Capitalia OÜ-s 2022. aastal ja eelmisel aruandeperioodil ei olnud, vajalikud ettevõtte tegevusega seotud teenused ostetakse sisse teenusena teistelt ettevõtetelt.

## Lisa 10 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

|                                                               | 2022           | 2021             |
|---------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt | 262 565        | 2 752 102        |
| <b>Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt</b>                | <b>262 565</b> | <b>2 752 102</b> |

## Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2022          | 2021           |
|----------------------------|---------------|----------------|
| Intressikulu laenudelt     | -6 345        | -20 496        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>-6 345</b> | <b>-20 496</b> |

## Lisa 12 Intressitulud

(eurodes)

|                            | 2022           | 2021          |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Intressitulu laenudelt     | 168 000        | 33 979        |
| <b>Kokku intressitulud</b> | <b>168 000</b> | <b>33 979</b> |

## Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2022     | 31.12.2021       | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|---------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |                |                  |         |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 0              | 1 053 588        |         |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 266 338        | 237 298          |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>266 338</b> | <b>1 290 886</b> |         |
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |                |                  |         |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 40 000         | 0                |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 113 600        | 113 600          | 5       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>153 600</b> | <b>113 600</b>   |         |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |                |                  |         |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 1 162          | 19 187           |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 39 403         | 34 221           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>40 565</b>  | <b>53 408</b>    | 6       |

| PIKAAJALISED                                                                                                                                            | 31.12.2022       | 31.12.2021       | Lisa nr |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                                             |                  |                  |         |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                                         | 2 023 532        | 1 213 808        |         |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 98 218           | 14 047           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                                       | <b>2 121 750</b> | <b>1 227 855</b> |         |

| ANTUD LAENUD                                                                                                                                            | 31.12.2020     | Antud laenud     | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2021       | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------|
| Tütarettevõtjad                                                                                                                                         | 350 300        | 2 248 000        | 350 000                    | 2 248 300        | 20 973                      |         |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                                         | 4 180          | 231 047          | 0                          | 235 227          | 1 942                       |         |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0              | 13 600           | 0                          | 13 600           | 447                         |         |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                                               | <b>354 480</b> | <b>2 492 647</b> | <b>350 000</b>             | <b>2 497 127</b> | <b>23 362</b>               |         |

| ANTUD LAENUD                                                                                                                                            | 31.12.2021       | Antud laenud  | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2022       | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------|
| Tütarettevõtjad                                                                                                                                         | 2 248 300        | 0             | 391 000                    | 1 857 300        | 147 136                     |         |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                                         | 235 227          | 12 000        |                            | 247 227          | 17 040                      |         |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 13 600           | 80 800        | 0                          | 94 400           | 3 371                       |         |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                                               | <b>2 497 127</b> | <b>92 800</b> | <b>391 000</b>             | <b>2 198 927</b> | <b>167 547</b>              |         |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2020     | Saadud laenud    | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2021     | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|----------|
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 0              | 1 039 000        | 1 039 000                   | 0              | 15 137                      |          |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 148 300        | 0                | 34 700                      | 113 600        | 5 359                       |          |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>148 300</b> | <b>1 039 000</b> | <b>1 073 700</b>            | <b>113 600</b> | <b>20 496</b>               | <b>5</b> |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2021     | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2022     | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|----------|
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 0              | 40 000        | 0                           | 40 000         | 1 162                       |          |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 113 600        | 0             | 0                           | 113 600        | 5 183                       |          |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>113 600</b> | <b>40 000</b> | <b>0</b>                    | <b>153 600</b> | <b>6 345</b>                | <b>5</b> |

Antud laenude intressimäär on 5-7% aastas. Tagasimakse tähtaegadeks on 2022-2025 aasta. Antud laenude alusvaluutaks on euro.

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

## Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2023. aastal võõrandas Capitalia OÜ oma osaluse Mident OÜ-s.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.08.2023

Capitalia OÜ (registrikood: 11314629) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| MARTIN ÜHTEGI      | Juhatuse liige     | 24.08.2023           |

# Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Capitalia OÜ osanikule

## Arvamus

Oleme auditeerinud Capitalia OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

## Muu asjaolu

Ettevõtte 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on auditeerimata.

## Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt 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.

## Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte 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 ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

## Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad 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 raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid



mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Taivo Epner

Vandeaudiitori number 167

Baker Tilly Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 84

Järve tn 2, Tallinn, Harju maakond, 11314

24.08.2023

## Audiitorite digitaalallkirjad

Capitalia OÜ (registrikood: 11314629) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TAIVO EPNER        | Vandeaudiitor      | 24.08.2023           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 5 722 162        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 409 512          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>6 131 674</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 6 131 674        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>6 131 674</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 5 722 162        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 409 512          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>6 131 674</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 6 131 674        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>6 131 674</b> |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Martin Ühtegi  | 37509270257                               | Eesti             | 2557 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                    |
|-----------------|-------------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 56627639           |
| E-posti aadress | martin.uhtegi@gmail.com |