

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: osäühing Capital Investment Group

registrikood: 10280041

tänava/talu nimi, Toompuiestee

maja ja korteri number: 27

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10149

telefon: +372 6677072

faks: +372 6412107

e-posti aadress: kristjan.kasak@meritonhotels.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Laenunõuded	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Laenukohustised	15
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Muud äritulud	16
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 14 Tööjõukulud	17
Lisa 15 Muud ärikulud	17
Lisa 16 Tulumaks	17
Lisa 17 Seotud osapooled	17
Lisa 18 Konsolideerimata bilanss	20
Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne	21
Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	22
Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	23
Aruande allkirjad	24
Vandeauditori aruanne	25

Tegevusaruanne

Äritegevus

Äriühing registreeriti 30.09.1997.a. Tallinna Äriregistris registrikoodiga 10280041. Äriühingu juriidiline vorm on osaühing ning ärinimi Capital Investment Group OÜ. Äriühingu registreeritud asukohaks on Toompuiestee 27, Tallinn 10149.

Capital Investment Group OÜ põhitegevuseks on finantseerimis- ja raamatupidamisteenuste osutamine, enda ja renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus ning kinnisvaravallas tegutsemine.

Äriühing asutas 2017. aastal Portugali Vabariigis tütarühingu Status Paraiso Lda. Tütarühingu peamine tegevusvaldkond on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. Osaühing Capital Investment Group on Status Paraiso Lda ainuosanik.

Äriühing asutas 2018.a tütaretevõtte CIG Kinnisvara OÜ, millel seni majandustegevus puudub.

Capital Investment Group OÜ jätkab enda ja renditud kinnisvara üürileandmist ja käitust ning kinnisvaravallas tegutsemist.

Finantssuhtarvud	Arvutamise metoodika	2022	2021
Käibe kasv	(müügitulu 2022 - müügitulu 2021)/müügitulu 2021	0,21	-0,02
Maksevõime kordaja	(käibevara–varud)/lühiajalised kohustised	3,96	2,33
Võlakordaja	kohustised/varade maksumus	0,22	0,23

Tulud, kulud ja kasum

2022. aastal moodustas OÜ Capital Investment Group müügitulu 214 tuh eurot (2021: 177 tuh eurot). Eelneva aastaga võrreldes kasvas müügimaht 21%.

OÜ Capital Investment Group ärikasum 2022 aastal moodustas 301 tuh eurot (2021: 1 539 tuh eurot).

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	182 677	776 852	
Nõuded ja ettemaksed	626 595	66 042	2
Kokku käibevarad	809 272	842 894	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 288 987	1 288 987	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 115 907	4 717 871	5
Materiaalsed põhivarad	329 526	582 554	6
Kokku põhivarad	4 734 420	6 589 412	
Kokku varad	5 543 692	7 432 306	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 000	240 000	9
Võlad ja ettemaksed	194 267	121 184	8
Kokku lühiajalised kohustised	204 267	361 184	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 033 000	1 407 000	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 033 000	1 407 000	
Kokku kohustised	1 237 267	1 768 184	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	7 704 421	7 704 421	10
Ülekurss	18 789	18 789	
Muud reservid	645 428	1 945 428	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 362 827	-5 355 852	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	300 614	1 351 336	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	4 306 425	5 664 122	
Kokku omakapital	4 306 425	5 664 122	
Kokku kohustised ja omakapital	5 543 692	7 432 306	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	214 118	177 396	11
Muud äritulud	559 983	2 101 706	12
Mitmesugused tegevuskulud	-464 960	-682 096	13
Tööjõukulud	-18 506	-45 552	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 994	-6 849	5,6
Muud ärikulud	-18 112	-5 824	15
Ärikasum (kahjum)	264 529	1 538 781	
Intressitulud	157 107	123 435	2,4
Intressikulud	-121 037	-279 505	8,9
Muud finantstulud ja -kulud	15	9	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	300 614	1 382 720	
Tulumaks	0	-31 384	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	300 614	1 351 336	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	300 614	1 351 336	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	264 529	1 538 781	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	7 994	6 849	5,6
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-557 754	-2 098 306	5,6
Kokku korrigeerimised	-549 760	-2 091 457	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-520 927	52 215	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	55 818	45 092	8,9,17
Laekunud intressid	168 714	123 435	2
Makstud intressid	-125 005	-327 830	
Kokku rahavood äritegevusest	-706 631	-659 764	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-203 420	-261 673	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-241 328	-2 612 871	5
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	2 849 500	4 659 712	5
Antud laenud	-30 000	0	2,4,17
Antud laenude tagasimaksed	0	132 000	2,4,17
Laekunud intressid	15	9	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 374 767	1 917 177	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	210 000	2 147 000	8,9
Saadud laenude tagasimaksed	-2 114 000	-3 084 378	8,9
Makstud dividendid	-358 311	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 262 311	-937 378	
Kokku rahavood	-594 175	320 035	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	776 852	456 817	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-594 175	320 035	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	182 677	776 852	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	7 704 421	18 789	1 945 428	-5 355 852	4 312 786
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 351 336	1 351 336
31.12.2021	7 704 421	18 789	1 945 428	-4 004 516	5 664 122
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	300 614	300 614
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-358 311	-358 311
Muutused reservides	0	0	-1 300 000	0	-1 300 000
31.12.2022	7 704 421	18 789	645 428	-4 062 213	4 306 425

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Äriühing kasutab konsolideeritud kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse Lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Eelnenud aruandeperioodil kasutatud arvestuspõhimõtteid, hindamisaluseid ning informatsiooni esitusviisi ei ole käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel muudetud.

Konsolideeritud aruande koostamine

100% osalusega tütarettevõtjad Status Paraiso Lda (Portugali Vabariik) ja CIG Kinnisvara OÜ (Eesti Vabariik) kajastatakse aruandes rida-realt konsolideerituna.

Raha

Rahana kajastatakse raha arvelduskontodel ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid tehingu toimumise päeval.

Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised aruandepäeval hinnatakse ümber Eurodesse Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel, mis kehtisid aruandepäeval. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad". Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi konsolideeritud kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maa, hooned ja sisustus, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil.

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis lähtutakse soetusmaksumuse printsübist, mille kohaselt võetakse investeering algsest arvele soetusmaksumuses ning amortiseeritakse kuludesse selle eeldatavalt kasulikust elueast lähtudes.

Amortisatsioon arvestatakse lineaarselt. Amortisatsioonimäär kinnisvarainvesteeringutele on aruandeaastal 1%-1,5% ja masinatel ja seadmetel 10%.

Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalsete põhivarade arvelevõtmine

Materiaalsed põhivarad on varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 100 eurost. Varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 100 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel täielikult kulusse.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ja määratakse iga komponendi amortisatsiooninorm lähtuvalt selle kasulikust elueast.

Parendused

Põhivara parendustega seotud kulutused, mis vastavad põhivara mõistele ja bilansis kajastamise kriteeriumitele, kapitaliseeritakse ning lisatakse

põhivara maksumusele.

Laenukasutuse kulutused

Hoonete ehitamiseks võetud pikaajalise laenuga seonduvaid kulusid kapitaliseeritakse. Kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis või selle valmistamine on pikemaks ajaks peatatud.

Amortisatsiooni arvestamise meetodid

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit ning amortisatsiooni määrad jagunevad gruppide lõikes:

Materiaalsete põhivarade grupp Amortisatsioonimäär

Masinad jaseadmed 10%-40%

Muu materiaalne põhivara 20%-40%

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 100 eurot

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu

lühiajalised finantskohustised kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Kohustuslik reservkapital

Muu reserv

Põhikirjas ette nähtud muu reservi moodustamise ja kasutamise otsustab osanik või juhatus osaniku vastava volituse alusel igakordselt majandusaasta aruande kinnitamisel.

Tulud

Tulu müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud müüjalt ostjale;
- tulu tehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu teenuse müügist kajastatakse peale teenuse osutamist.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja konsolideeritud kasumiaruandes tulumaksuduluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- tegevjuhtkonda ning olulise osalusega eraisikust omanikku, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada mõju äriühingu ärioludele otsustele;
- ühise omaniku läbi seotud ettevõtjad;
- eelmistes lõigetes kirjeldatud isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud äriühinguid.

Aruandepäevajärgsed sündmused

Pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv aruandepäevajärgne sündmus on sündmus, mis kinnitab aruandepäeval eksisteerinud asjaolusid. Sellise sündmuse mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv aruandepäevajärgne sündmus on sündmus, mis ei anna tunnistust aruandepäeval eksisteerinud asjaoludest. Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.

Konsolideerimisgrupis pole pärast aruandepäeva eelpool loetletud sündmusi toimunud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	4 659	4 659	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	4 659	4 659	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	17 620	17 620	0	0	17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19 876	19 876	0	0	3
Laenunõuded	1 333 493	44 506	0	1 288 987	4,17
Muud nõuded	19 541	19 541	0	0	
Intressinõuded	19 541	19 541	0	0	
Ettemaksed	518 449	518 449	0	0	
Muud makstud ettemaksed	518 449	518 449	0	0	
Muud lühiajalised nõuded	1 944	1 944	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 915 582	626 595	0	1 288 987	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	6 004	6 004	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	6 004	6 004	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	20 007	20 007	0	0	17
Laenunõuded	1 303 493	14 506	0	1 288 987	4,17
Muud nõuded	19 569	19 569	0	0	
Intressinõuded	19 569	19 569	0	0	
Ettemaksed	5 797	5 797	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	5 797	5 797	0	0	
Muud lühiajalised nõuded	159	159	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 355 029	66 042	0	1 288 987	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	19 876	0	31 384
Käibemaks	0	4 148	4 395
Üksikisiku tulumaks	0	353	1 916
Sotsiaalmaks	0	592	3 262
Kohustuslik kogumispension			171
Töötuskindlustusmaksed	0	43	158
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	138	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19 876	5 274	41 286

Vaata lisa 2 ja 8.

Lisa 4 Laenunõuded (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Eraisik	14 506	14 506	0	0	15%	EUR	30.06.2014	
äriühing	30 000	30 000	0	0	6%	EUR	31.12.2023	17
äriühing	1 288 987	0	0	1 288 987	12%	EUR	lepitakse täiendavalt	17
Laenunõuded	1 333 493	44 506	0	1 288 987				2

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Eraisik	14 506	14 506	0	0	15%	EUR	30.06.2014	
äriühing	1 288 987	0	0	1 288 987	12%	EUR	lepitakse täiendavalt	17
Laenunõuded	1 303 493	14 506	0	1 288 987				2

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	0	2 830 985	2 830 985
Akumuleeritud kulum	0	-264 050	-264 050
Jääkmaksumus	0	2 566 935	2 566 935
Ostud ja parendused	0	2 612 871	2 612 871
Müügid	0	-2 561 406	-2 561 406
Amortisatsioonikulu	0	-5 529	-5 529
Ümberliigitamised	65 000	2 040 000	2 105 000
31.12.2021			
Soetusmaksumus	65 000	4 652 871	4 717 871
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	65 000	4 652 871	4 717 871
Ostud ja parendused	0	241 328	241 328
Müügid	-134 000	-2 126 592	-2 260 592
Amortisatsioonikulu	0	-3 244	-3 244
Muud muutused	137 000	283 544	420 544
31.12.2022			
Soetusmaksumus	68 000	3 047 907	3 115 907
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	68 000	3 047 907	3 115 907

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 825	176 706
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 603	126 460
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	2 849 500	4 659 712

Vaata lisad 11 ja 12.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2021					
Soetusmaksumus	137 000	19 513	90 802	414 184	661 499
Akumuleeritud kulum		-18 167	-60 778		-78 945
Jääkmaksumus	137 000	1 346	30 024	414 184	582 554
Ostud ja parendused	0	5 278	69 578	128 564	203 420
Amortisatsioonikulu	0	-1 123	-3 627	0	-4 750
Müügid (jääkmaksumuses)	0	-786	-30 368	0	-31 154
Ümberliigitamised	-137 000	0	657	-284 201	-420 544
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	0	0	657	-657	0
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	-137 000	0	0	-283 544	-420 544
31.12.2022					
Soetusmaksumus	0	23 645	129 896	258 547	412 088
Akumuleeritud kulum	0	-18 930	-63 632	0	-82 562
Jääkmaksumus	0	4 715	66 264	258 547	329 526

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 706	1 706
Akumuleeritud kulum	-1 706	-1 706
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 706	1 706
Akumuleeritud kulum	-1 706	-1 706
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	143 097	143 097	
Võlad töövõtjatele	706	706	
Võlad seotud osapooltele	8 877	8 877	17
Maksuvõlad	5 274	5 274	3
Muud võlad	27 931	27 931	
Intressivõlad	9 467	9 467	17
Dividendivõlad	1	1	
Muud viitvõlad	18 463	18 463	
Saadud ettemaksed	8 382	8 382	
Muud saadud ettemaksed	8 382	8 382	
Kokku võlad ja ettemaksed	194 267	194 267	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	43 679	43 679	
Võlad töövõtjatele	512	512	
Võlad seotud osapooltele	6 593	6 593	17
Maksuvõlad	41 286	41 286	3
Muud võlad	20 732	20 732	
Intressivõlad	1 856	1 856	17
Dividendivõlad	1	1	
Muud viitvõlad	18 875	18 875	
Saadud ettemaksed	8 382	8 382	
Muud saadud ettemaksed	8 382	8 382	
Kokku võlad ja ettemaksed	121 184	121 184	

Lisa 9 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								
Omanik	10 000	10 000			5%	EUR	31.12.2023	17
Lühiajalised laenud kokku	10 000	10 000						
Pikaajalised laenud								
Omanik	833 000	0	0	833 000	10%	EUR	lepitakse kokku täiendavalt	17
Omanik	200 000	0	200 000	0	2,5%	EUR	31.12.2025	17
Pikaajalised laenud kokku	1 033 000	0	200 000	833 000				
Laenukohustised kokku	1 043 000	10 000	200 000	833 000				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omanik	80 000	80 000			2%	EUR	30.06.2022	17
Eraisik	80 000	80 000			2%	EUR	30.06.2022	17
Eraisik	80 000	80 000			2%	EUR	30.06.2022	
Lühiajalised laenud kokku	240 000	240 000						
Pikaajalised laenud								
Omanik	1 407 000	0	1 407 000	0	10%	EUR	31.08.2023	17
Pikaajalised laenud kokku	1 407 000	0	1 407 000	0				
Laenukohustised kokku	1 647 000	240 000	1 407 000	0				

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	7 704 421	7 704 421
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	211 428	166 821
Austria	0	10 200
Portugal	2 690	375
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	214 118	177 396
Kokku müügitulu	214 118	177 396
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	174 865	176 706
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	39 253	690
Kokku müügitulu	214 118	177 396

Vaata lisa 5, 17.

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	557 754	2 098 306	5
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	3 400	
Muud	2 229	0	
Kokku muud äritulud	559 983	2 101 706	

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Kokku mitmesugused tegevuskulud	464 960	682 096

Mitmesuguste tegevuskulude all on kajastatud aruandeaastal tehtud hoonete korrashoiu- ja remondikulud, sidekulud, maakleriteenused, kindlustused, kontorikulud, lähetuskulud, reklaamikulud, pangateenused ning transpordikulud.

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	13 855	34 027
Sotsiaalmaksud	4 651	11 525
Kokku tööjõukulud	18 506	45 552
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	0	1
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	0
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

Vaata lisa 17.

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Muud	18 112	5 824
Kokku muud ärikulud	18 112	5 824

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022	2021
	Tulumaks	Tulumaks
Tulumaks aruandeaasta kasumilt	0	31 384
Muud riigid kui Eesti	0	31 384
Kokku	0	31 384

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 336 579	1 307 379	2

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 615	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 336 579	1 308 994	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 000	160 000	9
Kokku laenukohustised	10 000	160 000	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 066	8 018	8
Kokku võlad ja ettemaksed	17 066	8 018	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 033 000	1 407 000	9
Kokku laenukohustised	1 033 000	1 407 000	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 420 987	0	132 000	1 288 987	123 433	4
Kokku antud laenud	1 420 987	0	132 000	1 288 987	123 433	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 288 987	30 000	0	1 318 987	157 102	4
Kokku antud laenud	1 288 987	30 000	0	1 318 987	157 102	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 584 378	2 067 000	3 084 378	1 567 000	525 940	9
Kokku laenukohustised	2 584 378	2 067 000	3 084 378	1 567 000	525 940	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 567 000	1 510 000	2 034 000	1 034 000	120 539	9
Kokku laenukohustised	1 567 000	1 510 000	2 034 000	1 034 000	120 539	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	172 968	149 745
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 241	16 251
Kokku müüdnud	189 209	165 996

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	65 980	62 934
Kokku ostetud	65 980	62 934

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	3 316	7 680

Äriühingu juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatusel liikmetele 2022.a ja 2021.a soodustusi ette pole nähtud.

Juhatusel liikmetele ei ole ette nähtud tasu nende tagasikutsumise või ametist lahkumise puhul.

OÜ Capital Investment Group aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks: a) omanikku; b) tegev- ja kõrgemat juhtkonda; c) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid (Meriton Hotels AS, Estkompexim Toitlustus OÜ, Cabrene Vara OÜ).

Lisa 18 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	13 555	448 601
Nõuded ja ettemaksed	402 334	727 543
Kokku käibevarad	415 889	1 176 144
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	202 000	202 000
Nõuded ja ettemaksed	4 733 987	5 433 987
Materiaalsed põhivarad	168 630	161 353
Kokku põhivarad	5 104 617	5 797 340
Kokku varad	5 520 506	6 973 484
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	10 000	240 000
Võlad ja ettemaksed	50 131	45 070
Kokku lühiajalised kohustised	60 131	285 070
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	833 000	1 407 000
Kokku pikaajalised kohustised	833 000	1 407 000
Kokku kohustised	893 131	1 692 070
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	7 704 421	7 704 421
Ülekurss	18 789	18 789
Muud reservid	645 428	1 945 428
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 387 224	-5 207 200
Aruandeaasta kasum (kahjum)	645 961	819 976
Kokku omakapital	4 627 375	5 281 414
Kokku kohustised ja omakapital	5 520 506	6 973 484

Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	202 293	176 331
Muud äritulud	19 267	534 555
Mitmesugused tegevuskulud	-71 914	-225 131
Tööjõukulud	-18 506	-45 552
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 287	-6 849
Kokku ärikasum (-kahjum)	129 853	433 354
Intressitulud	635 852	666 118
Intressikulud	-119 759	-279 505
Muud finantstulud ja -kulud	15	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	645 961	819 976
Aruandeaasta kasum (kahjum)	645 961	819 976

Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	129 853	433 354
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 287	6 849
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-531 155
Kokku korrigeerimised	1 287	-524 306
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11 834	-9 880
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 272	1 141
Laekunud intressid	489 228	993 434
Makstud intressid	-113 427	-327 830
Kokku rahavood äritegevusest	517 503	565 913
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-8 564	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 289 712
Antud laenud	-200 000	-2 665 000
Antud laenude tagasimaksed	1 360 000	2 167 012
Laekunud intressid	15	9
Laekunud dividendid	358 311	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 509 762	791 733
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	10 000	2 147 000
Saadud laenude tagasimaksed	-2 114 000	-3 084 378
Makstud dividendid	-358 311	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 462 311	-937 378
Kokku rahavood	-435 046	420 268
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	448 601	28 333
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-435 046	420 268
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 555	448 601

Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	7 704 421	18 789	1 945 428	-5 207 200	4 461 438
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	819 976	819 976
31.12.2021	7 704 421	18 789	1 945 428	-4 387 224	5 281 414
Aruandeaasta kasum (kahjum)				645 961	645 961
Muutused reservides	0	0	-1 300 000	0	-1 300 000
31.12.2022	7 704 421	18 789	645 428	-3 741 263	4 627 375

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

osaühing Capital Investment Group (registrikood: 10280041) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KASAK	Juhatuse liige	26.09.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Capital Investment Group osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing Capital Investment Group 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 märkimisväärt 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 „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperdi eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

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

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

Juhtkonna 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.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärtesitiste 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 märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Katrian Säde

Vandeaudiitori number 678

Capella Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 281

C. R. Jakobsoni tn 6a-23, Tallinn, Harju maakond, 10128

27.09.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Capital Investment Group (registrikood: 10280041) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIAN SÄDE	Vandeaudiitor	27.09.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 362 827
Aruandeaasta kasum (kahjum)	300 614
Kokku	-4 062 213
Katmine	
Kokku	-4 062 213

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	163040	80.60%	Jah
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalne tegevus	74901	39253	19.40%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6677072
Faks	+372 6412107
Mobiiltelefon	+372 5012994
E-posti aadress	peedu.zeiger@meritonhotels.com