

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kapitalimeister OÜ

registrikood: 12824321

kinnistu nimi: Tuultepesa

küla: Alliklepa küla

vald: Lääne-Harju vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 76018

telefon: +372 5025777

e-posti aadress: info@keibu.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Laenunõuded	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Laenukohustised	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Muud äritulud	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

Kapitalimeister OÜ on 2015.aastal asutatud varahaldus ettevõtte.

2018. aastal müüdi osalus tanklaketis EuroOil AS'is. Saadud vahendid on seejärel edukalt investeeritud Eesti kinnisvaraturule. Tehingutest kinnisasjadega ongi saanud tänaseks ettevõtte põhitegevus. Ettevõtte jälgib pidevalt arenguid ja trende Eesti kinnisvarasektoris ja samuti lähipiirkondades. Lähitulevikuks ettevõtte ei planeeri sündmusi, mis väljuks ettevõtte tavapärase tegevuse raamest.

2020 aastal toimus ettevõtte ühinemine sõsarettevõtte Suurupi Invest Kinnisvara OÜ ga. Ühinemise bilansipäev oli 01.01.2020 ja kanti registrisse 20.05.2020.a.

Müügitulu oli 2023. aastal 265 617 eurot ja jooksva aasta kasum moodustas 264 180 eurot.

Juhatuse liikmele majandusaastal makstud tasu oli 17 510 eurot bruto.

Peamised suhtarvud 2023 ja 2022 aastal.	2023	2022
Ärikasumimarginaal (ärikasum / müügitulu)	1,21	0,75
Puhaskasumimarginaal (puhaskasum / müügitulu):	0,99	0,51
Varade tootlus (ROA) (puhaskasum / koguvaram):	0,03	0,02
Omakapitali tootlus (ROE) (puhaskasum / omakapital):	0,04	0,02
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara / lühiajalised kohustused):	5,88	2,84
Maksevõime- e. likviidsuskordaja (käibevarad - varud / lühiajalised kohustused):	2,84	2,84
Võõrkapitali ja omakapitali suhe (D/E):	0,38	0,28

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	326 821	309 446	
Finantsinvesteeringud	717 862	376 843	2
Nõuded ja ettemaksed	64 503	269 446	3
Kokku käibevarad	1 109 186	955 735	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 250	1 250	
Nõuded ja ettemaksed	1 300 530	1 179 040	3
Kinnisvarainvesteeringud	5 680 791	4 890 210	6
Materiaalsed põhivarad	587 365	660 289	7
Kokku põhivarad	7 569 936	6 730 789	
Kokku varad	8 679 122	7 686 524	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	142 456	116 695	8
Võlad ja ettemaksed	46 214	219 323	9
Kokku lühiajalised kohustised	188 670	336 018	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 013 389	1 147 623	8
Sihtfinantseerimine	200 000	190 000	
Kokku pikaajalised kohustised	2 213 389	1 337 623	
Kokku kohustised	2 402 059	1 673 641	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000	
Ülekurss	591 656	591 656	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 416 227	5 271 792	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	264 180	144 435	
Kokku omakapital	6 277 063	6 012 883	
Kokku kohustised ja omakapital	8 679 122	7 686 524	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	265 617	284 176	10
Muud äritulud	370 533	221 747	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-56 426	-41 525	
Mitmesugused tegevuskulud	-52 716	-43 757	12
Tööjõukulud	-23 220	-21 945	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-179 960	-184 350	6;7
Muud ärikulud	-1 338	-1 000	
Ärikasum (kahjum)	322 490	213 346	
Intressitulud	86 426	43 786	
Intressikulud	-125 378	-39 002	
Muud finantstulud ja -kulud	-19 358	-63 192	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	264 180	154 938	
Tulumaks	0	-10 503	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	264 180	144 435	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kapitalimeister OÜ 2023.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (SME IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja töötatud ja rahandusministri poolt kehtestatud juhendid.

Kapitalimeister OÜ on raamatupidamise seaduse kohaselt väikeettevõtja ning seega koostab lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja neid selgitavatest lisadest.

Raha

Raha ning ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Nõuded ja ettemaksed

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 väärtusest, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Valitud meetodit rakendatakse järjepidevalt ning kõikidele ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele. Edasisel kajastatamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil lähtudes konkreetse vara kasulikust elueast.

Kasulik eluiga:

Äripinnad 50 aastat.

Elupinnad 30 aastat.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 700

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5 aastat
Muu materiaalne põhivara	3 aastat
Ehitised	50 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimine kajastatakse tuluna siis, kui sihtfinantseerimine muutub sissenõutavaks ning sihtfinantseerimisega seotud võimalikud tingimused on täidetud. Saadud sihtfinantseerimine, mille puhul tuluna kajastamise tingimused ei ole täidetud, kajastatakse bilansis kohustisena. Sihtfinantseerimine võetakse arvele saadud või saadava vara õiglases väärtuses. Tulu sihtfinantseerimisest kajastatakse kasumiaruandes „Muu äritulu“.

Varade sihtfinantseerimise korral võetakse sihtfinantseerimise abil soetatud vara bilansis arvele tema netosetusmaksumuses, millest on maha arvatud varade soetamise toetuseks saadud sihtfinantseerimise summa; tasuta saadud vara soetusmaksumus on null. Soetatud vara amortiseeritakse kulusse tema kasuliku eluea jooksul.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Põhivara müügist saadud tulu või kulu kajastatakse kasumiaruandes vastavalt muudes äritulude või -kuludes.

Maksustamine

Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Seadusemuudatusega on kehtestatud regulaarselt makstavatele dividendidele soodsam maksumäär, milleks on 14% . Äriühingud saavad kasutada soodsamat maksumäära makstud dividendide puhul kolme eelneva aasta keskmise dividendi väljamakse ulatuses. Ülejäänud osa, mis ületab viimase kolme aasta keskmise väljamakse, maksustatakse tavapärase 20% maksumääraga.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiväliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalselt tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruande kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- sidusettevõtted;
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2021	782 741	5 237	787 978
Soetamine	1 784 484	10 000	1 794 484
Müük müügihinnas või lunastamine	-2 119 564	0	-2 119 564
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-85 462	-593	-86 055
31.12.2022	362 199	14 644	376 843
Soetamine	361 472	358 000	719 472
Müük müügihinnas või lunastamine	-353 258	0	-353 258
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-59 712	34 517	-25 195
31.12.2023	310 701	407 161	717 862

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	20 635	20 635	0	
Ostjatelt laekumata arved	20 635	20 635	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	42 231	42 231	0	15
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 637	1 637	0	4
Laenunõuded	1 300 530	0	1 300 530	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 365 033	64 503	1 300 530	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	19 069	19 069	0	
Ostjatelt laekumata arved	19 069	19 069	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	62 231	62 231	0	15
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	188 146	188 146	0	4
Laenunõuded	1 179 040	0	1 179 040	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 448 486	269 446	1 179 040	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	8 047	34 825	0
Üksikisiku tulumaks	0	600	0	600
Sotsiaalmaks	0	990	0	990
Ettemaksukonto jääk	1 637		153 321	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 637	9 637	188 146	1 590

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Padise Mõis OÜ	1 200 530	0	1 200 530		EUR	16.10.2026	15
Muud laenud	100 000		100 000	17%	EUR	31.08.2026	
Laenunõuded	1 300 530	0	1 300 530				
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Padise Mõis OÜ	1 179 040	0	1 179 040		EUR	16.10.2026	15
Laenunõuded	1 179 040	0	1 179 040				

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	252 761	3 131 899	621 313	4 005 973
Akumuleeritud kulum	0	-105 026	0	-105 026
Jääkmaksumus	252 761	3 026 873	621 313	3 900 947
Ostud ja parendused	50 000	0	1 538 322	1 588 322
Müügid	-11 506	-181 195	-318 856	-511 557
Amortisatsioonikulu	0	-88 970	0	-88 970
Ümberliigitamised	0	1 468	0	1 468
31.12.2022				
Soetusmaksumus	291 255	2 947 367	1 840 779	5 079 401
Akumuleeritud kulum	0	-189 191	0	-189 191
Jääkmaksumus	291 255	2 758 176	1 840 779	4 890 210
Ostud ja parendused	26 500	2 424 901	-1 002 696	1 448 705
Müügid	-78 500	-481 140	-4 167	-563 807
Amortisatsioonikulu	0	-94 317	0	-94 317
Ümberliigitamised	158 333	0	-158 333	0
31.12.2023				
Soetusmaksumus	397 588	4 867 424	675 583	5 940 595
Akumuleeritud kulum	0	-259 804	0	-259 804
Jääkmaksumus	397 588	4 607 620	675 583	5 680 791

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	265 616	284 176
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	48 496	35 298
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	931 000	780 467

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Maa	Ehitised	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Kokku
31.12.2021						
Soetusmaksumus	134 563	240 884	370 558	184 443	0	930 448
Akumuleeritud kulum	0	-20 074	-46 941	-109 454	0	-176 469
Jääkmaksumus	134 563	220 810	323 617	74 989	0	753 979
Ostud ja parendused	0	0	0	1 790	0	1 790
Amortisatsioonikulu	0	-4 817	-74 112	-16 451	0	-95 380
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	0	-100	0	-100
31.12.2022						
Soetusmaksumus	134 563	240 884	370 558	182 233	0	928 238
Akumuleeritud kulum	0	-24 891	-121 053	-122 005	0	-267 949
Jääkmaksumus	134 563	215 993	249 505	60 228	0	660 289
Ostud ja parendused	0	0	0	1 244	11 475	12 719
Amortisatsioonikulu	0	-4 818	-74 112	-6 713	0	-85 643
31.12.2023						
Soetusmaksumus	134 563	240 884	370 558	183 477	11 475	940 957
Akumuleeritud kulum	0	-29 709	-195 165	-128 718	0	-353 592
Jääkmaksumus	134 563	211 175	175 393	54 759	11 475	587 365

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
LHV Pank AS	1 164 693	100 487	1 064 206		6k Eur + 2,35%	EUR	16.10.2026
LHV Pank AS	991 152	41 969	949 183		6k Eur + 2,55%	EUR	19.07.2027
Pikaajalised laenud kokku	2 155 845	142 456	2 013 389				
Laenukohustised kokku	2 155 845	142 456	2 013 389				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
LHV Pank AS	1 264 318	116 695	1 147 623		6k Eur + 2,35%	EUR	16.10.2026
Pikaajalised laenud kokku	1 264 318	116 695	1 147 623				
Laenukohustised kokku	1 264 318	116 695	1 147 623				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	2 013 867	2 081 933
Kokku	2 013 867	2 081 933

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	6 056	6 056	0	
Võlad seotud osapooltele	23 761	23 761	0	15
Maksuvõlad	9 637	9 637	0	4
Saadud ettemaksed	6 760	6 760	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	46 214	46 214	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	186 822	186 822	0	
Võlad seotud osapooltele	23 761	23 761	0	15
Maksuvõlad	1 590	1 590	0	4
Saadud ettemaksed	7 150	7 150	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	219 323	219 323	0	

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	265 617	284 176
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	265 617	284 176
Kokku müügitulu	265 617	284 176
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	265 617	284 176
Kokku müügitulu	265 617	284 176

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	369 892	220 410
Muud	641	1 337
Kokku muud äritulud	370 533	221 747

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Energia	2 414	2 514
Kütus	2 414	2 514
Mitmesugused bürookulud	2 413	1 816
Lähetuskulud	666	3 873
Juriidilised kulud	6 766	5 258
Muud	40 457	30 296
Kokku mitmesugused tegevuskulud	52 716	43 757

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	17 510	16 500
Sotsiaalmaksud	5 710	5 445
Kokku tööjõukulud	23 220	21 945
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-13 443	-16 706
Tulud/kulud aktsiate- ja väärtapaberite müügist	-5 915	-46 486
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-19 358	-63 192

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 231	62 231	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	42 231	62 231	
Võlad ja ettemaksed			

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 761	23 761	9
Kokku võlad ja ettemaksed	23 761	23 761	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 200 530	1 179 040	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 200 530	1 179 040	

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	1 259 207	50 000	130 167	1 179 040	42 635	5
Kokku antud laenud	1 259 207	50 000	130 167	1 179 040	42 635	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 179 040	120 000	98 509	1 200 530	57 311	5
Kokku antud laenud	1 179 040	120 000	98 509	1 200 530	57 311	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	17 510	16 500

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2024

Kapitalimeister OÜ (registrikood: 12824321) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARNO HIRTENTREU	Juhatuse liige	07.06.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kapitalimeister OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Kapitalimeister OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 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 31.12.2023 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 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 lahkneb 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.

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/

Liis Õll

Vandeaudiitori number 431

LS Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 298

K. Kärberi tn 34-25, Tallinn, Harju maakond, 13919

07.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Kapitalimeister OÜ (registrikood: 12824321) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIIS ÕLL	Vandeaudiitor	07.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 416 227
Aruandeaasta kasum (kahjum)	264 180
Kokku	5 680 407
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 680 407
Kokku	5 680 407

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	265617	100.00%	Jah