

Kapitel Group OÜ

Kontsern

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus: 01.01.2023

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

Äriregistrikood: 16714115

Aadress: Pärnu mnt. 141, 11314 Tallinn

Telefon: +372 56805222

E-post: toomas.annus@merko.ee

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD BILANSS	5
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	17
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	17
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18
Lisa 5 Muud nõuded	18
Lisa 6 Varud	19
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad.....	20
Lisa 8 Ühisettevõtjate aktsiad ja osad	21
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	22
Lisa 10 Materiaalne põhivara	22
Lisa 11 Immateriaalne põhivara	23
Lisa 12 Kasutusrent.....	23
Lisa 13 Laenukohustised	24
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	26
Lisa 15 Võlad töövõtjatele	26
Lisa 16 Eraldised	27
Lisa 17 Tingimuslikud kohustised	27
Lisa 18 Osakapital	27
Lisa 19 Müügitulu	28
Lisa 20 Muud äritulud	28
Lisa 21 Müüdud toodangu kulu.....	28
Lisa 22 Turustuskulud.....	29
Lisa 23 Üldhalduskulud	29
Lisa 24 Muud ärikulud.....	29
Lisa 25 Tööjõukulud	29
Lisa 26 Intressikulud	30
Lisa 27 Seotud osapooled	30
Lisa 28 Konsolideerimata bilanss	32
Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne	32
Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne.....	33
Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne.....	33

TEGEVUSARUANNE

Üldinfo

Seisuga 10.04.2023 kanti äriregistrisse AS Riverito eraldumise teel jagunemise tulemusena asutatud äriühing Kapitel Group OÜ (reg. Kood 16714115), kellele anti üle AS Kapitel aktsiad ja Järvevana OÜ osad. Majandusaasta aruandes loeti jagunemine toimunuks 01. jaanuaril 2023

Äritegevus

Kapitel Group OÜ kontserni müügitulu jagunes geograafiliselt (tuhat eurot):

Eesti	8 776
Läti	19 359
Leedu	19 981
Tšehhi	1 690
Kokku	49 806

Kontserni põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Puhaskasumimarginaal	20,96%
Ärikasumimarginaal	38,87%
Omakapitali tootlus aastas	4,42%
Aktivate tootlus aastas	2,23%
Omakapitali määr	42,97%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	159,98%
Üldkulud müügitulust	7,67%
Tööjõukulud müügitulust	8,89%

Puhaskasumimarginaal : Puhaskasum / Müügitulu

Ärikasumimarginaal : Ärikasum / Müügitulu

Omakapitali tootlus aastas : Puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital**

Aktivate tootlus aastas : Puhaskasum / Perioodi keskmised koguaktivad

Omakapitali määr : Omakapital** / Koguaktivad

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja : Käibevarad / Lühiajalised kohustused

Üldkulud müügitulust : Üldkulud / Müügitulu

Tööjõukulud müügitulust : Tööjõukulud / Müügitulu

* *tegevusaruandes peetakse puhaskasumi all silmas emaettevõtte omanikele kuuluvat puhaskasumit*

** *arvutatud emaettevõtte omanike osale*

Sesoonsusel ja tsükklilisusel puudub oluline mõju kontserni tegevusele aasta lõikes.

Riskid ja riskijuhtimine

Valuutarisk

Kontserni majandustegevus toimub enamjaolt kontserni ettevõtete asukohamaa valuutades: Eestis, Lätis ja Leedus eurodes ning vähemal määral Tšehhis vastava maa kroonides. Kontsernisisesed tehingud toimuvad reeglina eurodes. Valuutariskide elimineerimiseks jälgitakse kontserni finantsvarade ning kohustiste proportsioone eri valuutades. Arvestades asjaolu, et teenused ostetakse üldjuhul kohalikelt turgudelt või siis EL siseselt, on valuutarisk kontsernis minimaalne.

Intressirisk

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Enamik kontserni pangalaenude intressimääradest pole fikseeritud, vaid on seotud Euriboriga või ettevõtete asukohamaa pankadevahelise rahaturu 1-12 kuuliste laenude baasintressidest ja Euriborist. Samas, tulenevalt negatiivsetest baasmääradest ning maandamaks lühiajaliste intressimäärade võimaliku tõusu negatiivset mõju, on kontsern fikseerinud osaliselt laenuportfelli baasmäärad. Juhtkonna hinnangul suuri muutusi baasintressides ei toimu, turg on pigem stabiilne ning jätkuvalt madalate baasintressidega.

Dividendipoliitika

Dividendide jaotamine ettevõtte aktsionäridele kajastatakse finantsaruannetes kohustisena hetkest, millal dividendide väljamaksmine ettevõtte aktsionäride poolt kinnitatakse. Iga-aastaselt kaalutakse dividendide maksmise võimalust ja suurust arvestades erinevad asjaolusid ning seejärel tehakse aktsionäride üldkoosolekule ettepanek dividendide suuruse ja maksmise kohta.

Tütarettevõtte AS Kapitel kontserni eesmärk on arendada funktsionaalseid ärikeskkondi, mis sobituvad linnaruumi ja loovad laiendavat avalikku ruumi. Kogu arendusprotsessi keskmes on inimene: üürivate büroohoonete töötajad, ümbruskonna elanikud ja hoonete külastajad. Ettevõtte lähtub oma arenduses pikaajalisest strateegiast, millest tulenevalt seatakse arendustele väga kõrged kvaliteedi ja jätkusuutlikkuse nõuded, et kinnisvara väärtus püsiks pikka aega. Lisaks kinnisvara arendamisele täidab ettevõtte ka omaniku ja haldaja rolli, kus lähtub samuti inimkesksest lähenemisest: eesmärk on pakkuda terviklahendusi, teenuseid ja kogemusi, mis aitavad ASi Kapitel poolt arendatud ja juhitud büroohoonetes asuvatel ettevõtetel oma äri kasvatada.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD BILANSS

tuhandetes eurodes

	31.12.2023	01.01.2023	lisa
VARAD			
Käibevarad			
Raha	30 531	116 910	2
Finantsinvesteeringud	5	17	
Nõuded ja ettemaksed	17 281	12 411	3
Varud	594	1 300	6
Käibevarad kokku	48 411	130 638	
Põhivara			
Investeeringud ühisettevõtjatesse	24 144	21 941	7, 8
Finantsinvesteeringud	1 961	1 961	
Nõuded ja ettemaksed	8 318	13 308	3
Kinnisvarainvesteeringud	386 661	291 559	9
Materiaalsed põhivarad	3 625	3 320	10
Immateriaalsed põhivarad	236	269	11
Põhivarad kokku	424 945	332 358	
VARAD KOKKU	473 356	462 996	
KOHUSTISED			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 242	67 120	13
Võlad ja ettemaksed	21 402	11 953	14
Eraldised	616	600	16
Lühiajalised kohustised kokku	30 260	79 673	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	233 929	141 394	13
Võlad ja ettemaksed	5 303	4 285	14
Eraldised	463	995	16
Pikaajalised kohustised kokku	239 695	146 674	
KOHUSTISED KOKKU	269 955	226 347	
OMAKAPITAL			
Emaettevõtja aktsionäridele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	13	13	18
Realiseerimata kursivahed	-475	0	
Muud reservid	139 654	184 654	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	68 819	69 294	
Aruandeaasta kasum	10 439	0	
Emaettevõtja aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	218 925	253 961	
Vähemusosa	-15 524	-17 312	
OMAKAPITAL KOKKU	203 401	236 649	
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	473 356	462 996	

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE
tuhandetes eurodes

	2023	lisa
Müügitulu	49 806	19
Müüdnud toodangu kulu	-21 785	21
Brutokasum	28 021	
Turustuskulud	-4 843	22
Üldhalduskulud	-3 820	23
Muud äritulud	480	20
Muud ärikulud	-477	24
Äri kasum	19 361	
Kasum (kahjum) ühisettevõtjatelt	2 830	8
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	559	
Intressikulud	-9 535	26
Muud finantstulud ja -kulud	1 484	
Kasum enne tulumaksustamist	14 699	
Tulumaks	-1 384	4, 16
Aruandeaasta puhaskasum	13 315	
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	10 439	
vähemusomanike osa puhaskasumist	2 876	

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE
tuhandetes eurodes

	2023
Aruandeaasta puhaskasum	13 315
Muu koondkasum	
Realiseerimata kursivahed	-475
Perioodi koondkasum	12 840
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist	9 964
vähemusomanike osa koondkasumist	2 876

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE
tuhandetes eurodes

	2023	lisa
Äritegevuse rahavoog		
Ärikasum	19 361	
Korrigeerimised:		
põhivara kulum ja väärtuse langus	9 009	9, 10, 11
(kasum) kahjum põhivara müügist	-33	20
muud korrigeerimised	48	
Korrigeerimised kokku	9 024	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 460	3
Varude muutus	705	6
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	9 315	14
Makstud intressid	-9 549	
Makstud ettevõtte tulumaks	-2 084	
Rahavood äritegevusest kokku	28 232	
Investeeringustegevuse rahavoog		
Tütarettevõtete müük	1	7
Sidusettevõtete müük	127	
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-1 415	10, 11
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	47	10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-103 162	9
Laekunud muudest finantsinvesteeringutest	13	
Antud laenud	-2 384	
Antud laenude tagasimaksed	1 895	
Laekunud intressid	1 920	
Laekunud dividendid	500	8
Rahavood investeeringustegevusest kokku	-102 458	
Finantseerimistegevuse rahavoog		
Saadud laenud	38 204	13
Saadud laenude tagasimaksed	-4 547	13
Omakapitalist tehtud väljamaksed	-45 000	18
Makstud dividendid	-785	
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-12 128	
Rahavood kokku	-86 354	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	116 910	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-86 354	
Valuutakursside muutuste mõju	-25	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	30 531	2

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	Kokku
	Osakapital	Muud reservid	Jaotamata kasum		
Saldo 01.01.2023	13	184 654	69 294	-17 312	236 649
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	10 439	2 876	13 315
Omakapitalist tehtud väljamaksed	0	-45 000	0	-1 088	-46 088
Muud muutused omakapitalis	0	0	-475	0	-475
Saldo 31.12.2023	13	139 654	79 258	-15 524	203 401

Täpsem informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 18.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kapitel Group OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Vastavalt 27. jaanuari 2023 jagunemiskavale jõustus 10. aprillil 2023 AS Riverito (reg.kood 14975320) jagunemine eraldumise teel, mille kohaselt asutati Kapitel Group OÜ (reg.kood 16714115), millele anti üle osa oma varast (sealhulgas kohustusi) (lisa 30). AS Riverito jätkab valdusettevõttena omades 72% AS Merko Ehitus aktsiatest. Raamatupidamisarvestuses loeti jagunemine toimunuks 01. jaanuaril 2023.

Kapitel Group OÜ on Eesti Vabariigis registreeritud osaühing. Peamiseks tegevuseks on kinnisvaraettevõtetesse tehtud finantsinvesteeringute haldamine. Kontserni ettevõtted tegutsevad peamiselt Eestis, Lätis ja Leedus. Kontsernis põhitegevusvaldkondadeks on ehitustegevus ja kinnisvaraarendus.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist v.a juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestusprintsipiides. Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks ehituslepingute kasumlikkuse hindamine valmidusastme meetodi rakendamisel, põhivara sh kinnisvarainvesteeringute kasuliku eluea hindamine, nõuete ja varude allahindluse summade hindamine, garantiikohustuste eraldiste moodustamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseks. Raamatupidamislike hinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi aruannetes.

Varad ja kohustused on bilansis jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste varadena on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse järgmisel majandusaastal. Lühiajaliste kohustistena on näidatud kohustised, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud varad ja kohustised on näidatud pikaajalistena.

Kasumiaruandes on kulud liigitatud nende funktsiooni järgi.

Kapitel Group kontserni kuuluvate ettevõtete raamatupidamise aruannetes toodud näitajad on kajastatud kasutades ettevõtete põhilise majanduskeskkonna valuutat ("arvestusvaluuta"): eurot ja Tšehhi krooni. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Põhiaruanded ja lisad on koostatud tuhandetes eurodes (v.a kui ei ole esitatud teisiti).

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruannetes on käsitletud emaettevõtet ja tema tütaretevõtteid ühendatud majandusüksusena. Konsolideerimisel elimineeritud kontsernisestest tehingute tagajärjel tekkinud nõuded ja kohustised, tulud ja kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid. Väheosana on näidatud eraldi.

Tütaretevõtete tegevus kajastub kontserni aruandes alates valitseva mõju omandamisest kuni selle loovutamiseni.

Konsolideeritud aastaaruanne on koostatud rakendades kontserni kuuluvate ettevõtete sarnastes tingimustes toimunud samalaadsete tehingute puhul ühtseid arvestuspõhimõtteid. Vajadusel on tütaretevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

Finantsvarad

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist klassifitseeritakse kontsernis investeeringuid järgmistesse kategooriatesse:

- õiglasest väärtusest muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad ehk lühiajalised finantsinvesteeringud;
- laenud ja nõuded, mida ei hoita kauplemissuhtes;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud; ning
- müügiootel finantsvarad.

Juhtkond määrab finantsvarade liigituse nende esmasel kajastamisel.

Kontsernil puuduvad lunastustähtajani hoitavad investeeringud, finantsvarad õiglasest väärtusest muutustega läbi kasumiaruande ja müügiootel finantsvarad. Samuti ei ole kontsernil tuletistehinguid.

Laenud ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega tuletisinstrumentideks mitteolevad finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenud ja nõuded kajastatakse käibevaradena, välja arvatud juhul kui nende tasumise tähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansikuupäeva. Selliseid varasid kajastatakse põhivarana. Pärast esmast arvele võtmist kajastab kontsern laenusid ja nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses (miinus võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused), arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Kontsern hindab igal bilansipäeval finantsvarade või finantsvarade grupi allhindlusevajadusele viitavaid asjaolusid. Finantsvara või finantsvarade grupi väärtus on langenud ning vastav allhindlus kajastatakse ainult juhul, kui allhindluse vajadusele viitavad objektiivsed asjaolud, mis selgusid pärast vara esmast kajastamist („kahjulik sündmus“) ja see kahjulik sündmus (kahjulikud sündmused) omab mõju finantsvara või finantsvarade grupi usaldusväärselt mõõdetavale tuleviku rahavoole. Objektiivne asjaolu, mis viitab finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse langusele on kontsernile kättesaadav informatsioon nagu näiteks:

- võlgniku olulised finantsraskused;
- lepingutingimuste rikkumine, sealhulgas maksete mittetähtaegne laekumine;
- tõenäosus, et võlgnik on pankrotti minemas;
- finantsvara aktiivse turu kadumine seoses finantsraskustega;
- teadaolev informatsioon, mis viitab olulisele langusele finantsvara või finantsvarade grupi oodatud tuleviku rahavoogudes, kuigi nimetatud langust ei ole võimalik veel usaldusväärselt mõõta.

Kui korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud laenude ja nõuete või lõpptähtajani hoitavate väärtpaberite väärtuse langusele viitavad objektiivsed asjaolud, siis tekkinud kahju leitakse vara bilansilise maksumuse ja tuleviku rahavoogude nüüdiseväärtuse (vaja arvatud tuleviku allahindlused, mis on juba arvesse võetud) vahena, mis on diskonteeritud finantsvara sisemise intressimäära abil. Vara bilansilist maksumust vähendatakse läbi nõuete allhindluse konto ja tekkinud kahju kajastatakse kasumiaruandes.

Kui järgnevatel aruandeperioodidel kajastatud vara väärtuse langus peaks vähenema ning seda sündmust on võimalik usaldusväärselt seostada sündmusega, mis leidis aset pärast allahindluse kajastamist (näiteks krediidiireitingu paranemine), siis esialgselt kajastatud allahindlus tühistatakse. Tühistatud allahindlus kajastatakse kasumiaruandes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud bilansis üllikviidseid ja väga väikese väärtuse muutumise riskiga vahendeid, näiteks sularaha kassas, raha arvelduskontodel ja kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Rahavoogude aruandes on äritegevuse rahavoogude koostamisel kasutatud kaudset meetodit.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindluste kursivahed on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalisi välisvaluutas

fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

Välismaal asuvate tütarettevõtete arvestusvaluutaks on nende majanduskeskkonna valuuta, mistõttu konsolideerimisel on nende tütarettevõtete aruanded välisvaluutast ümber arvestatud eurodesse; seejuures vara ja kohustuste kirjed on ümber hinnatud bilansipäeva Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel, tulud ja kulud aasta kaalutud keskmise valuutakursi alusel ning muud omakapitali muutused nende tekkimise päeva kursi alusel. Ümberhindluste kursivahed on kajastatud omakapitalis kui ka konsolideeritud koondkasumiaruandes kirjel *Realiseerimata kursivahed*

Tütar- ja ühisettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtted

Tütarettevõtted on ettevõtted, mille üle omab emaettevõtte AS Riverito otseselt või kaudselt läbi teiste tütarettevõtete valitsevat mõju. Emaettevõtte omab valitsevat mõju juhul, kui emaettevõtte omab üle 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või kui emaettevõttel on muul viisil mõjuvõim otsustada teise ettevõtte tegevus- ja finantspoliitika üle. Tütarettevõtete tegevus kajastub kontserni aruandes alates valitseva mõju omandamisest kuni selle loovutamiseni. Tütarettevõtted on kontserni aruandes konsolideeritud rida-realt.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (vähja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustistes ja tingimuslikes kohustistes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes. Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Juhul, kui tütarettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarettevõtte tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (sh firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist.

Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järeljäänud osa tütarettevõtte varades, kohustistes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtteks või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Ühisettevõtted

Ühisettevõtted on ettevõtted, kus kontsern omab olulist mõju, kuid mitte kontrolli tegevus- ja finantspoliitika üle. Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui emaettevõtte omab 20 kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Investeeringud ühisettevõttesse kajastatakse algselt soetusmaksumuses ning edaspidi kapitaliosaluse meetodil. Investeeringud ühisettevõttesse sisaldavad soetamisel identifitseeritud firmaväärtust (millest on maha arvatud allahindlused).

Kontserni osa ühisettevõtte pärast omandamiskuupäeva tekkinud kasumis või kahjumis kajastatakse kontserni kasumiaruandes, ning kontserni osa otse sidusettevõtte omakapitalis kajastatud omandamiskuupäevajärgselt tekkinud muutustes kajastatakse otse kontserni omakapitali kirjetel. Soetamisjärgselt toimunud muutustele vastavalt korrigeeritakse ühisettevõttesse tehtud investeeringu bilansilist maksumust. Kui kontserni osa ühisettevõtte kahjumist on võrdne või ületab kontserni investeeringu väärtust ühisettevõttesse, siis kajastatakse edaspidi tekkivaid kahjumeid ainult juhul, kui kontsernil on siduvaid kohustusi või ta on teinud makseid ühisettevõtte nimel.

Omavahelistest tehingutest tulenevad realiseerumata kasumid on vastavalt kontserni osalusele ühisettevõttes elimineeritud. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Ühisettevõtte finantsaruannete koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtteid on vajadusel muudetud vastavaks kontserni poolt rakendatavate arvestuspõhimõtetega.

Osalust omandatud ühisettevõtte varades ja kohustistes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real *Ühisettevõtete aktsiad või osad*.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (s.t vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes üldhalduskuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse bilansi real Varud, juhul kui on tegemist müügi eesmärgil ehitatava või soetatud objektiga, sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna. Kinnisvara hoidmisega või kasutusega seotud intressikulud ei kapitaliseerita.

Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi (eramute, korterite, büroopindade vms kaupa) või tervikuna. Müügitulu kajastatakse kui tulu kaupade müügist. Kinnisvara müügil sõlmitakse võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnisomandi üleandmiseks ning tehakse sellekohane kanne kinnistusraamatusse.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest, transpordi- ja muudest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud on bilansis hinnatud lähtuvalt sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Netorealiseerimismaksumus on müügihind, millest on maha arvatud eeldatavad müügiga seotud kulud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringud on näidatud soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringutena näidatud hooneid amortiseeritakse lineaarselt 33,3 aasta jooksul. Maad ei amortiseerita.

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringute kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus *Varade väärtuse langus* kirjeldatud põhimõtetest

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul, kui üks aasta. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalne põhivara on bilansis näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väjaminekud kajastatakse põhivarana kui on tõenäoline, et kontsern saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeest järgnevalt:

- masinad ja seadmed 2-20 aastat;
- muu materiaalne põhivara 2,5-10 aastat.

Maad ei amortiseerita.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ja varadele määratud lõppväärtuste põhjendatust.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Põhivara hinnatakse alla selle kaetavale väärtusele juhul, kui varaobjekti kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest. Kaetav väärtus on kas vara netomüügihind või vara kasutusväärtus, sõltuvalt sellest, kumb on kõrgem.

Immateriaalset vara kajastatakse bilansis siis, kui vara on kontserni poolt kontrollitav, selle kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Immateriaalse vara soetusmaksumus koosneb ostuhinnast ning otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalne põhivara on bilansis näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtust amortiseeritakse lineaarselt, lõppväärtus on null. Väärtuse teste tehakse võimalike väärtuse languste korral.

Infosüsteemide ja tarkvara arendusega seotud kulud, mis kajastatakse immateriaalsete varadena, amortiseeritakse lineaarsel meetodil nende eeldatava kasuliku eluea 1-10 aasta jooksul. Muu immateriaalse põhivara kasulik eluiga on 1-5 aastat.

Vara väärtuse langus

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha genereeriv üksus). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata) ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõik ülejäänud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

Kontsern kui rentnik

Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kohustis kajastatakse bilansis renditud vara õiglates väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel renditud materiaalse põhivara amortiseeritakse kas rendiperioodi jooksul või kasuliku tööea jooksul, sõltuvalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi kohustist vähendatakse põhiosa tagasimaksetega, rendimaksete intressikulu kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Kasutusrendimaksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna tekkepõhiselt rendiperioodi jooksul.

Kontsern kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

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

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankjatele, 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Laenudega seotud kulutused kantakse kuludeks nende tekkimise perioodil.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse tõenäolisi tegevusest tingitud või juriidilisi kohustisi, mis tulenevad enne bilansipäeva toimunud sündmustest. Eraldise moodustamine või olemasoleva eraldise suurendamine kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Eraldisi kajastatakse bilansis kohustuse täitmiseks juhtkonna parima hinnangu kohaselt tõenäoliselt vajamineva summa nüüdisväärtuses, kasutades maksueelset diskontomäära, mis kajastab hetke turuhinnanguid raha ajaväärtusele ja neid kohustusele iseloomulikke riske, mis ei kajastu sellega seotud kulutusi käsitlevas parimas hinnangus.

Tingimuslike kohustistena käsitletakse kohustisi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurus ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslikke kohustisi ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väjamakseid aktsionäridele.

Tulud

Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Tulu kaupade, sh ka kinnisvara müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kui kaupa vahetatakse temast erineva kauba või teenuse vastu, käsitletakse seda vahetust kauba müügina. Tulu hindamise aluseks on sellisel juhul saadava kauba või teenuse õiglane väärtus, millele liidetakse juurde või millest arvatakse maha täiendavalt saadud või makstud rahasummad. Kui saadud kauba või teenuse õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, võetakse tulu hindamise aluseks vahetuseks antud kauba või teenuse õiglane väärtus, millele liidetakse juurde või millest arvatakse maha täiendavalt saadud või makstud rahasummad.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud oma teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väjamaksetelt. Seega ei eksisteeri Eestis erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekib edasilükkunud tulumaksukohustis. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väjamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustisena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väjamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väjamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2020.a. esimene arvesse võetav aasta.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud väjastpoolt Eestit asuvate tütarettevõtete kasumilt asukohamaade maksuseadustele vastavalt arvestatud ettevõtte tulumaks ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eesti ettevõtete dividendide tulumaksukulu.

Edasilükkunud tulumaks on arvestatud kõikidelt olulistelt ajutistelt erinevustelt maksuarvestuse ja finantsraamatupidamise varade ja kohustiste väärtuste vahel. Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse ettevõtte bilansis juhul, kui on tõenäoline, et see tulevikus realiseerub.

Ettevõtte tulumaksu kehtiv maksumäär Eestis on 20% (tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest). Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavale dividendile madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Madalamat maksumäära saab igal kalendriaastal rakendada dividendide ja muude kasumieraldiste väljamaksetele ulatuses, mis ei ületa viimase kolme kalendriaasta keskmist väljamakstud maksustatud dividendide ja muude kasumieraldiste summat ning maksustatud omakapitali väljamakseid

Kontserni kuuluvad Läti, Leedu, Hollandi (Madalmaad) ja Tšehhi juriidilised isikud arvutavad maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt Läti Vabariigi, Leedu Vabariigi, Madalmaade Kuningriigi ja Tšehhi Vabariigi seadusandlusele. Läti Vabariigis maksustatakse kasum selle jaotamisel maksumääraga 20/80 (2022: 20/80), Leedu Vabariigis maksustatakse kasum 15%lise tulumaksumääraga (2022: 15%) ja Tšehhi Vabariigis 19%lise tulumaksumääraga (2022: 19%). Hollandis on astmeline ettevõtte tulumaks: kasumit kuni 200 tuhat (2022: 395 tuhande) eurot maksustatakse 19%lise tulumaksumääraga (2022: 15%), kasumit üle 200 tuhande (2022: 395 tuhat) euro maksustatakse 25,8%lise tulumaksumääraga (2022: 25,8%).

Lisa 2 Raha

tuhandetes eurodes

	31.12.2023	01.01.2023
Arvelduskontod	19 309	116 910
Pangadeposiidid	11 222	0
Raha ja rahaekvivalendid kokku	30 531	116 910

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes

31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja jooksul			lisa
	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		
Nõuded ostjate vastu	4 047	4 047	0	
Ostjatelt laekumata arved	4 050	4 050	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-35	-35	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	32	32	0	27
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 049	5 049	0	4
Muud nõuded	14 865	6 748	8 117	5
Laenunõuded	12 731	6 460	6 271	
Intressinõuded	323	137	186	
Viitlaekumised	1 811	151	1 660	
Ettemaksed	1 437	1437	0	
Edasilükkunud tulumaksuvara	201	0	201	4
Nõuded ja ettemaksed kokku	25 599	17 281	8 318	

01.01.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja jooksul			lisa
	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		
Nõuded ostjate vastu	4 403	4 403	0	
Ostjatelt laekumata arved	4 452	4 452	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-54	-54	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	5	5	0	27
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 262	5 262	0	4
Muud nõuded	14 743	1 636	13 107	5
Laenunõuded	12 242	1 136	11 106	
Intressinõuded	251	147	104	
Viitlaekumised	2 250	353	1 897	
Ettemaksed	1 110	1 110	0	
Edasilükkunud tulumaksuvara	201	0	201	4
Nõuded ja ettemaksed kokku	25 719	12 411	13 308	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

tuhandetes eurodes

	31.12.2023		01.01.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	3 782	345	3 665	437
Käibemaks	1 267	790	1 597	632
Üksikisiku tulumaks	0	33	0	57
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	3
Sotsiaalmaks	0	101	0	112
Kohustuslik kogumispension	0	2	0	2
Töötuskindlustusmaksed	0	3	0	2
Maamaks	0	71	0	16
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	18	0	90
Maksude ettemaksed ja maksuvõlad kokku	5 049	1 363	5 262	1 351

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud real *Tulumaks* aruandeperioodi tulumaksukulu 1 384 tuhat eurot sh

- ettevõtte tulumaksu kulu 1 016 tuhat eurot;
- tulumaksukulu dividendide väljakuulutamisel 1 009 tuhat eurot;
- edasilükkunud tulumaksu tulu -641 tuhat eurot.

Edasilükkunud tulumaksuvara saldo oli 31.12.2023 seisuga 201 tuhat eurot (01.01.2023: 201 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksuvara ei suurenenud aruandeperioodil (lisa 3).

Edasilükkunud tulumaksukohustise saldo oli 31.12.2023 seisuga 463 tuhat eurot (01.01.2023: 995 tuhat eurot). Edasilükkunud tulumaksukohustis vähenes aruandeperioodil 532 tuhat eurot (lisa 16).

Lisa 5 Muud nõuded

tuhandetes eurodes

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja jooksul		lisa
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Laenunõuded	12 731	6 460	6 271	
ühisettevõtetele	5 684	0	5 684	27
olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 000	6 000	0	27
teistele	1 047	460	587	
Intressinõuded	323	137	186	
ühisettevõtetele	104	0	104	27
teistele	219	137	82	
Viitlaekumised	1 811	151	1 660	
Muud nõuded kokku	14 865	6 748	8 117	3

	01.01.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja jooksul		lisa
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Laenuõuded	12 242	1 136	11 106	
ühisettevõtetele	4 634	0	4 634	27
olulise osalusega juriidilisest isikust	6 000	0	6 000	
omanikud ning nende valitseva või				
olulise mõju all olevad ettevõtjad				27
teistele	1 608	1 136	472	
Intressinõuded	251	147	104	
ühisettevõtetele	57	0	57	27
teistele	194	147	47	
Viitlaekumised	2 250	353	1 897	
Muud nõuded kokku	14 743	1 636	13 107	3

Lühiajaliste laenude intressimäär on vahemikus 5,0 - 15,0% (01.01.2023: 3,5 – 10,0%) ning alusvaluutaks EUR.

Intressimäär pikaajalistele laenudele on vahemikus 3,0 - 6,0% (01.01.2023: 3,0 - 5,0%) ning alusvaluutaks EUR.

Seoses 2023. aastal kontsernis toimunud reorganiseerimisega seisuga 31.12.2022 samasse konsolideerimisgruppi kuulunud ettevõttele antud laen summas 6 mln eurot liigitus ümber laenuks teistele seotud isikutele. Seisuga 31.12.2023 antud laenu intressimäär on 6 kuu euribor +2,65% aastas, alusvaluuta on euro ja laenu tagastamise tähtaeg on 30.04.2024.

Lisa 6 Varud

tuhandetes eurodes

	31.12.2023	01.01.2023
Müügiks ostetud kaubad	594	1 300
ostetud kinnistud müügiks	507	1 206
ostetud muud kaubad müügiks	87	94
Varud kokku	594	1 300

2023. aastal varusid alla ei hinnatud.

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

tuhandetes eurodes

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon

Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukoha- maa	Põhitegevusala	Osaluse määr %	
				01.01.2023	31.12.2023
11424080	AS Kapitel	Eesti	kinnisvara	100	100
10068022	Järvevana OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100
16818760	OÜ Kemor Vara	Eesti	Kinnisvara	0	100
AS Kapitel (100%) kontserni tütarettevõtted:					
10726169	OÜ Delta Plaza	Eesti	kinnisvara	100	100
10378260	OÜ Kõltu Mõis	Eesti	kinnisvara	100	100
10711771	OÜ Smuuli Kvartal	Eesti	kinnisvara	100	100
10722964	OÜ Veeilu	Eesti	kinnisvara	100	100
10728820	OÜ Mehed Ei Nuta	Eesti	kinnisvara	100	100
11302276	OÜ Sõpruse Investeeringud	Eesti	kinnisvara	94	94
11220963	Sõpruse Ärimaja OÜ	Eesti	kinnisvara	94	94
40003407381	SIA Kapitel	Läti	kinnisvara	100	100
40103676080	SIA Polystar 2	Läti	kinnisvara	100	100
40003646431	SIA Darzciema nami	Läti	kinnisvara	51	51
40003523160	SIA MKEE	Läti	kinnisvara	75	75
40003523495	SIA Tirdzniecibas Centrs Pleskodāle	Läti	kinnisvara	75	75
126094641	UAB Centresta	Leedu	kinnisvara	100	0
125765062	UAB Panorama LT	Leedu	kinnisvara	75	75
211659210	UAB Kapitel	Leedu	kinnisvara	100	100
123543013	UAB Agrejas	Leedu	kinnisvara	100	100
304115387	UAB Narbuto 5	Leedu	kinnisvara	100	100
66711967	ELL Real Estate Holding B.V.	Holland	kinnisvara	100	100
12927541	Arter Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100
14637505	OÜ V5	Eesti	kinnisvara	100	100
14684060	OÜ Imanta	Eesti	kinnisvara	100	100
14929975	OÜ Kalasadama 10	Eesti	kinnisvara	100	100
16011738	OÜ Kalasadama Kai	Eesti	kinnisvara	100	100
16117840	OÜ VK SPV1 (endise nimega Tähesaju 3)	Eesti	kinnisvara	100	75
77566556	Kapitel CRE 1 B.V.	Holland	kinnisvara	100	100
40003601821	SIA Skanstes Biznesa Centrs	Läti	kinnisvara	100	100
40103959609	SIA SBC 08	Läti	kinnisvara	100	100
40103959524	SIA SBC 10	Läti	kinnisvara	100	100
40103959613	SIA SBC 15	Läti	kinnisvara	100	100
40203134426	SIA SK 23	Läti	kinnisvara	100	100
304115355	UAB Rinktines NT	Leedu	kinnisvara	100	100
28441478	Kapitel s.r.o.	Tšehhi	kinnisvara	100	100

01.01.2023 – 31.12.2023 teostati *Kapitel kontsernis* järgmised muudatused:

20.11.2023 ühinemislepingu alusel oli ühendavaks äriühinguks tütarettevõtte UAB Narbuto 5 ja ühendatavaks äriühinguks tütarettevõtte UAB Centresta.

Lisa 8 Ühisettevõtjate aktsiad ja osad
tuhandetes eurodes

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon

Sidus- ettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukoha- maa	Põhitegevusala	Osaluse määr %	
				01.01.2023	31.12.2023
AS Kapitel (100%) kontserni sidusettevõtted:					
10713422	Viru Väljaku Arenduse AS	Eesti	kinnisvara	50	50
10235684	OÜ Vara HTG	Eesti	kinnisvara	50	50
11427523	Kapitel Logistics OÜ	Eesti	Kinnisvara	50	50
Järvevana OÜ (100%) sidusettevõte:					
12835980	Chimenela OÜ	Eesti	kinnisvara	50	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon

Sidusettevõtja nimetus	01.01.2023	Dividendid	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Viru Väljaku Arenduse AS	8 352	-500	0	1 440	9 292
OÜ Vara HTG	-112	0	0	672	560
Kapitel Logistics OÜ	13 603	0	0	689	14 292
Chimenela OÜ	98	-97	-1	0	0
Sidusettevõtjad kokku	21 941	-597	-1	2 801	24 144

Kasumiaruandes real *Kasum (kahjum)* sidusettevõtjatelt kajastatud summa 2 830 tuhat eurot koosneb sidusettevõtete kapitaliosaluse meetodil saadud kasumitest 2 801 tuhat eurot ja sidusettevõtte Chimenela OÜ 50%-lise osaluse müügi kasumist 29 tuhat eurot, müüdud osaluse müügi hind oli 30 tuhat eurot.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud
tuhandetes eurodes

	Maa	Ehitised	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Kokku
01.01.2023				
Soetusmaksumus	66 363	249 802	69 542	385 707
Akumuleeritud kulum	0	-94 147	0	-94 147
Jääkmaksumus	66 363	155 655	69 542	291 560
Ostud ja parendused	887	7 775	97 935	106 597
Amortisatsioonikulu	0	-8 449	0	-8 449
Ümberliigitamised	27	74 180	-73 638	569
Muud muutused	-625	-111	-2 880	-3 616
31.12.2023				
Soetusmaksumus	67 277	331 646	90 959	489 257
Akumuleeritud kulum	0	-102 596	0	-102 596
Jääkmaksumus	67 277	229 050	90 959	386 661

2023

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	34 847
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	12 844

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu on toodud lisa 12 ja kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud on toodud lisa 19.

Seisuga 31.12.2023 on laenude tagatisteks panditud kinnisvarainvesteeringuid summas 244 311 tuhat eurot (01.01.2023: 174 775 tuhat eurot) (lisa 13).

Lisa 10 Materiaalne põhivara
tuhandetes eurodes

	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Kokku
01.01.2023				
Soetusmaksumus	294	8 276	261	8 831
Akumuleeritud kulum	-185	-5 326	0	-5 511
Jääkmaksumus	109	2 950	261	3 320
Ostud ja parendused	28	971	402	1 401
Amortisatsioonikulu	-33	-480	0	-513
Müügid	-11	-3	0	-14
Ümberliigitamised	0	72	-641	-569
31.12.2023				
Soetusmaksumus	311	9 316	22	9 649
Akumuleeritud kulum	-218	-5806	0	-6 024
Jääkmaksumus	93	3 510	22	3 625

Põhivara müük on kajastatud jääkmaksumuses. Rahavoogude aruandes on müük müügihinnas ning müügitulem toodud ärikasumi korrigeerimisena.

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023
Masinaid ja seadmed	44
Muud materiaalsed põhivarad	3
Kokku	47

Renditud põhivara kohta on toodud andmed lisa 12, rendimaksete kohta lisa 14.

Põhivara soetamine erineb põhivara soetamisest rahavoogude aruandes kapitalirenditud põhivara periodiseeritud maksete tõttu.

Seisuga 31.12.2023 on laenu tagatisteks panditud materiaalseid põhivarasid summas 3 374 tuhat eurot (01.01.2023: 3 225 tuhat eurot) (lisa 13).

Lisa 11 Immateriaalne põhivara tuhandetes eurodes

	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	Muud	Ettemaksed	Kokku
01.01.2023					
Soetusmaksumus	163	633	167	4	967
Akumuleeritud kulum	-33	-551	-114	0	-698
Jääkmaksumus	130	82	53	4	269
Ostud ja parendused	0	0	0	13	13
Amortisatsioonikulu	0	-32	-14	0	-46
Ümberliigitamised	0	16	0	-16	0
31.12.2023					
Soetusmaksumus	163	649	167	1	980
Akumuleeritud kulum	-33	-583	-128	0	-744
Jääkmaksumus	130	66	39	1	236

Lisa 12 Kasutusrent tuhandetes eurodes

	2023	lisa
Kasutusrenditulu	34 847	9, 19
	31.12.2023	01.01.2023
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	244 311	174 775
Masinaid ja seadmed	3 374	3 225
Kokku	247 685	178 000

Ülaltoodud andmed kasutusrenditulude kohta sisaldavad nii kinnisvarainvesteeringute kui ka materiaalse põhivara renditulu, vt lisa 10.

Lisa 13 Laenukohustised
tuhandetes eurodes

	31.12. 2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressi- määr	Alus- valuuta	Lõpp- tähtaeg	lisa
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	207 771	8 242	183 895	15 634	0,95%-2,15%+ 1-6 kuu euribor	EUR	16.05.2024- 31.12.2032	
Laenud muudelt seotud isikutelt	15 750	0	15 750	0	3% aastas	EUR	15.01.2026	27
Laenud sidusettevõtetelt	18 650	0	18 650	0	3% aastas	EUR	30.01.2025	27
Pikaajalised laenud kokku	242 171	8 242	218 295	15 634				
Laenukohustused kokku	242 171	8 242	218 295	15 634				

	01.01. 2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressi- määr	Alus- valuuta	Lõpp- tähtaeg	lisa
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	172 639	67 120	102 630	2 889	0,95%-2,15%+ 1-6 kuu euribor	EUR	16.05.2024- 31.12.2032	
Laenud muudelt seotud isikutelt	16 375	0	16 375	0	3% aastas	EUR	15.01.2026	27
Laenud sidusettevõtetelt	19 500	0	19 500	0	3% aastas	EUR	30.01.2025	27
Pikaajalised laenud kokku	208 514	67 120	138 505	2 889				
Laenukohustused kokku	208 514	67 120	138 505	2 889				

Kõik kontserni võlakohustused on eurodes.

Laenude tagatised ja panditud vara

Võetud pangalaenude tagamiseks on sõlmitud järgmised lepingud:

Veeilu OÜ ja Swedbank AS vahel:

Tallinnas, Viru Väljak 3 kinnistule hotelli ehitamiseks ja sisustamiseks võetud investeerimislaen, limiidiga 18 mln eurot, mille tagatiseks on hüpoteek samale kinnistule summas 20,58 mln eurot. Investeerimislaenu jääk on seisuga 31.12.2023 17,8 mln eurot ja tähtaeg on 14.08.2028.

Delta Plaza OÜ ja SEB Pank AS vahel:

Tallinnas, Pärnu mnt. 141 kinnistule büroo- ja ärihoone ehituse finantseerimiseks võetud investeerimislaen limiidiga 12 mln eurot, mille tagatiseks on seatud hüpoteek samale kinnistule summas 19,03 mln eurot. Investeerimislaenu jääk on seisuga 31.12.2023 12 mln eurot ja tähtaeg on 05.04.2027.

Sõpruse Ärimaja OÜ ja SEB Pank AS vahel:

Tallinnas, Sõpruse pst.145 kinnistule büroo- ja ärihoone ehituse finantseerimiseks võetud investeerimislaen limiidiga 12,0 mln eurot, mille tagatiseks on seatud hüpoteek samale kinnistule summas 12,5 mln eurot. Investeerimislaenu jääk on seisuga 31.12.2023 12 mln eurot ja tagastamistähtaeg on 13.12.2026.

Arter Kinnisvara OÜ ja SEB Pank AS vahel:

Tallinnas, kinnistule asukohaga Liivalaia 34/36, Tallinn büroohoone ehitamiseks võetud laen limiidiga 85 mln, mille tagatiseks on seatud hüpoteek summas 100 mln eurot (I järjekoht) kinnisasjale (registriosa nr 161901, asukoht Liivalaia 34/36, Tallinn). AS Kapitel on andnud tagasivõtmatu garantii summas kuni 52 mln eurot. Investeerimislaenu jääk on seisuga 31.12.2023 10,25 mln eurot ja tähtaeg on 24.03.2030.

UAB Panorama LT ja SEB Vilniaus bankas vahel:

Vilniuses, Saltoniškiu g.9 kinnistule Panorama kaubanduskeskuse ehituseks võetud investeerimislaen limiidiga 60 mln eurot, mille tagatiseks on seatud hüpoteek samale kinnistule, lisaks on panditud UAB Panorama LT aktsiad, pangakontod ja kaubamärk. Investeerimislaenu jääk on seisuga 31.12.2023 57,1 mln eurot ja tähtaeg on 14.01.2026.

UAB Narbuto 5 ja SEB Vilniaus bankas vahel:

Vilniuses, Narbuto 5 kinnistule büroohoone ehituse finantseerimiseks võetud investeerimislaen limiidiga 8,0 mln eurot, mille tagatiseks on seatud hüpoteek samale kinnistule ja pant ettevõtte pangakontole. Pangalaenu jääk on seisuga 31.12.2023 7 mln eurot ja pangalaenu tähtaeg on 18.12.2027.

SIA "Tirdzniecibas Centrs Pleskodale" ja AS SEB banka vahel:

Riias, Lielirbes iela 29 asuvale kinnistule kaubanduskeskuse SPICE ehituseks võetud investeerimislaen limiidiga 55 mln eurot, mille tagatiseks on seatud hüpoteek samale kinnistule ja kaubanduskeskusele SPICE ning kinnistutele Remtes iela 22 ja 24. Pangalaenu jääk on seisuga 31.12.2023 54,2 mln eurot ja pangalaenu tähtaeg on 28.03.2028.

SIA MKEE ja Swedbank AS vahel:

Riias, Jaunmoku tn.13 kinnistule sisustuskaubamaja investeerimislaenu refinantseerimiseks võetud käibevahendite laen limiidiga 15 mln eurot, mille tagatiseks on seatud hüpoteek samale kinnistule. SIA MKEE pangalaenu jääk on seisuga 31.12.2023 14,6 mln eurot ja pangalaenu tähtaeg on 05.01.2026.

SIA Skanstes Business Centre ja Swedbank AS vahel:

Riias, Skanstes iela 25 asuvale kinnistule büroohoone ehituseks võetud investeerimislaen limiidiga 35 mln eurot, mille tagatiseks on seatud hüpoteek samale kinnistule. AS Kapitel on andnud tagasivõtmatu garantii summas kuni 35 mln eurot. Pangalaenu jääk on seisuga 31.12.2023 11,1 mln eurot ja pangalaenu tähtaeg on 31.03.2028.

Kapitel s.r.o ja Oberbank AG vahel:

Prahas, I.P. Pavlova tn 1789/5 kinnistu ostuks võetud investeerimislaen limiidiga 10,0 mln eurot, mille tagatiseks on hüpoteek nimetatud kinnistule ja rendilepingutest tulenev nõuete pant. Pangalaenu jääk on seisuga 31.12.2023 7,4 mln eurot ja pangalaenu tähtaeg on 31.12.2032.

Panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus on toodud lisas 10.

Laenulepingutes on sätestatud mitmeid eritingimusi, mille täitmist on bilansipäeva seisuga kontrollitud ja seisuga 31.12.2023 tingimuste rikkumisi ei esinenud.

Rahavoogude aruandes on saadud laenudes kajastatud saadud pangalaenude suurendamised summas 38 204 tuhat eurot, saadud laen emattevõttelt 42 000 tuhat eurot.

Rahavoogude aruandes saadud laenude tagasimaksed sisaldavad tagasimakseid pankadele summas 3 072 tuhat eurot, emattevõttele summas 1 875 tuhat eurot, ühisettevõtetele 850 tuhat eurot ja väikeaktsionäridele summas 625 tuhat eurot.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed
tuhandetes eurodes

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		lisa
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	15 582	15 582	0	
Võlad töövõtjatele	1 173	1 173	0	15
Maksuvõlad	1 363	1 363	0	4
Muud võlad	2 479	2 479	0	
intressivõlad	653	653	0	
dividendivõlad	300	300	0	
muud viitvõlad	1 526	1 526	0	
Saadud ettemaksed	6 108	805	5 303	
Võlad ja ettemaksed kokku	26 705	21 402	5 303	

	01.01.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		lisa
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	7 678	7 678	0	
Võlad töövõtjatele	1 020	1 020	0	15
Maksuvõlad	1 351	1 351	0	4
Muud võlad	1 410	1 410	0	
intressivõlad	402	402	0	
dividendivõlad	0	0	0	
muud viitvõlad	1 008	1008	0	
Saadud ettemaksed	4 779	494	4 285	
Võlad ja ettemaksed kokku	17 648	11 953	4 285	

Intressivõlad sisaldavad võlgu muudele seotud isikutele 0 eurot (01.01.2023: 84 tuhat eurot) (lisa 27) ja pankadele 653 tuhat eurot (01.01.2023: 309 tuhat eurot).

Seotud isikute laenudelt arvestatud ja tasutud intresside täpsem informatsioon on lisa 27.

Ostjate ettemaksete all kajastatakse vastavalt üürilepingule üürnikelt laekunud tagatisraha. Ostjate ettemaksed on intressita ja tagatiseta. Vt lisa 10.

Lisa 15 Võlad töövõtjatele
tuhandetes eurodes

	31.12.2023	01.01.2023	lisa
Töötasude kohustis	900	814	
Puhkusetasude kohustis	273	206	
Võlad töövõtjatele kokku	1 173	1 020	14

Lisa 16 Eraldised

tuhandetes eurodes

	01.01.2023	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasu- tamine	31.12.2023	lisa
Eraldis keskkonnareostuse likvideerimiseks	541	0	-541	0	
Eraldis auditeerimise kulude katteks	59	70	-59	70	
Edasilükkunud tulumaksukohustis	995	640	-1 172	463	4
Muud eraldised	0	546	0	546	
Eraldised kokku	1 595	1 256	-1 772	1 079	
sh lühiajalised	600	616	-600	616	
pikaajalised	995	640	-1 172	463	

Lisa 17 Tingimuslikud kohustised

tuhandetes eurodes

	31.12.2023	01.01.2023
Antud garantiid	87 000	0
Tingimuslikud kohustused kokku	87 000	0

AS Kapitel on seisuga 31.12.2023 andnud võetud pangalaenudele garantiid Arter Kinnisvara OÜ 52 mln eurot ja SIA Skanstes Biznesa Centrs 35 mln eurot.

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsioonide esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Kontserni juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontsernile olulise täiendava maksusumma.

Lisa 18 Osakapital

tuhandetes eurodes

	31.12.2023	01.01.2023
Osakapital	13	13
Osade arv (tk)	6	6

Osakapitali suurus on 12 527 eurot, mida esindavad 6 osa, mille nimiväärtus kokku on 12 527 eurot, mille nimiväärtuse iga üks sent annab osanikule ühe hääle, mille eest on tasutud täies ulatuses mitterahalise sissemaksena ühinemislepingu jagunemiskava kohaselt ühingule üleantava varaga.

Lisa 19 Müügitulu
tuhandetes eurodes

Müügitulu jaotus geograafiliste piirkondade lõikes

	2023
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	8 776
Läti	19 359
Leedu	19 981
Tšehhi	1 690
Müük Euroopa Liidu riikidele kokku	49 806
Müügitulu kokku	49 806

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

	2023	lisa
Kinnistute müük	510	
Kasutusrent	34 847	12
Kinnisvara haldus	11 304	
Reklaamiteenused	2 735	
Kinnisvaraalne tegevus tasu eest	410	
Kokku	49 806	

Lisa 20 Muud äritulud
tuhandetes eurodes

	2023	lisa
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	33	10
Trahvid, viivised ja hüvitised	32	
Muud	415	
Muud äritulud kokku	480	

Lisa 21 Müüdnud toodangu kulu
tuhandetes eurodes

	2023	lisa
Tööjõukulud	557	25
Amortisatsioonikulu	8 904	9, 10, 11
Kinnisvara halduskulud	11 063	
Muud	1 261	
Müüdnud toodangu kulu kokku	21 785	

Lisa 22 Turustuskulud
tuhandetes eurodes

	2023	lisa
Transpordikulud	81	
Tööjõukulud	1 516	25
Amortisatsioonikulu	29	9, 10, 11
Reklaam, sponsorlus	3 097	
Ehituskonkursid		
Muud	120	
Turustuskulud kokku	4 843	

Lisa 23 Üldhalduskulud
tuhandetes eurodes

	2023	lisa
Transpordikulud	109	
Mitmesugused bürookulud	165	
Tööjõukulud	2 356	25
Amortisatsioonikulu	76	9, 10, 11
Arvutustehnika ja tarkvara	165	
Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor	700	
Muud	249	
Üldhalduskulud kokku	3 820	

Lisa 24 Muud ärikulud
tuhandetes eurodes

	2023
Trahvid, viivised ja hüvitised	2
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	16
Muud	459
Muud ärikulud kokku	477

Lisa 25 Tööjõukulud
tuhandetes eurodes

	2023	lisa
Palgakulu	3 534	
Sotsiaalmaksud	895	
Tööjõukulud kokku	4 429	21, 22, 23
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	47	

Lisa 26 Intressikulud
tuhandetes eurodes

	31.12.2023	lisa
Intressikulu laenudelt	9 535	
Intressikulud kokku	9 535	14

Lisa 27 Seotud osapooled
tuhandetes eurodes

Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja:	Kapitel Holding OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud:	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2023	01.01.2023	lisa
PIKAAJALISED			
Nõuded ja ettemaksed			
Ühisettevõtjad	5 684	4 634	3, 5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	32	5	3
Nõuded ja ettemaksed	5 716	4 639	
Laenukohustised			
Ühisettevõtjad	18 650	19 500	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 750	16 375	
Laenukohustised kokku	34 400	35 875	13

ANTUD LAENUD

	01.01.2023	antud	laekunud	31.12.2023	intressitulu	lisa
Sidusettevõtjad	4 634	1 900	-850	5 684	625	3, 5

LAENUKOHUSTISED

	01.01.2023	saadud	tagastatud	31.12.2023	intressikulu	lisa
Ühisettevõtjad	19 500	0	-850	18 650	579	13
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 375	0	-625	15 750	488	13
Antud laenud kokku	35 875	0	-1 475	34 400	1 067	

MÜÜDUD TEENUSED

Ühisettevõtjad

Müüdnud teenused kokku

2023

138

138

**Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja
muud olulised soodustused**

2023

Arvestatud tasu

568

Seisuga 10.04.2023 kanti äriregistrisse AS Riverito eraldumise teel jagunemise tulemusena asutatud äriühing Kapitel Group OÜ (reg. kood 16714115), kellele anti üle Järvevana OÜ ja AS Kapitel osad. Majandusaasta aruandes loeti jagunemine toimunuks 01. jaanuaril 2023.

Seoses 2023. aastal kontsernis toimunud reorganiseerimisega seisuga 31.12.2022 samasse konsolideerimisgruppi kuulunud ettevõttele antud laen summas 6 mln eurot liigitus ümber laenuks teistele seotud isikutele. Seisuga 31.12.2023 antud laenu intressimäär on 6 kuu euribor + 2,65% aastas, alusvaluuta on euro ja laenu tagastamise tähtaeg on 30.04.2024.

Seotud osapoolte laenude täiendav info on toodud lisades 3, 5, 13 ja 14.

Kontserni juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast erinevaid hindu.

Kontsernis valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

AS Kapitel nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. Juhatus liikmete ennetähtaegse tagasikutsumise või volituste lõppemisel uue teenistuslepingu mittesõlmimisel on kohustus maksta hüvitist 12-36 kuu teenistustasu ulatuses.

Lisa 28 Konsolideerimata bilanss
tuhandetes eurodes

	31.12.2023	01.01.2023
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	5 411	85 819
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja ühisettevõtjatesse	9 166	9 163
Muud aktsiad	1 560	1 560
Finantsinvesteeringud	128 250	88 125
VARAD KOKKU	144 387	184 667
KOHUSTISED		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	5	0
KOHUSTISED KOKKU	5	0
OMAKAPITAL		
Osakapital	13	13
Kohustuslik reservkapital		
Muud reservid	139 654	184 654
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 715	0
OMAKAPITAL KOKKU	144 382	184 667
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	144 387	184 667

Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne
tuhandetes eurodes

	2023
Müügitulu	0
Müüdud toodangu kulu	0
Brutokasum	0
Üldhalduskulud	21
Muud äritulud	3 525
Ärikasum	3 504
Muud finantstulud ja -kulud	1 211
Kasum enne maksustamist	4 715
Aruandeaasta puhaskasum	4 715

Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne
tuhandetes eurodes

	2023
Äritegevuse rahavoog	
Ärikasum	3 504
Korrigeerimised:	
muud korrigeerimised	-3 525
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4
Rahavood äritegevusest kokku	-17
Investeeringustegevuse rahavoog	
Tütarettevõtete soetamine	-3
Laenude andmine	-42 000
Antud laenude tagasimaksed	1 875
Laekunud intressid	4 737
Rahavood investeeringustegevusest kokku	-35 391
Finantseerimistegevuse rahavoog	
Omakapitalist tehtud väljamaksed	-45 000
Finantseerimistegevuse rahavood kokku	-45 000
Rahavood kokku	-80 408
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	85 819
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-80 408
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 411

Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne
tuhandetes eurodes

	Osakapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 01.01.2023	13	184 654	0	184 667
Omakapitalist tehtud väljamaksed	0	-45 000	0	-45 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	4 715	4 715
Saldo 31.12.2023	13	139 654	4 715	144 382
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				21 568
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				52 975
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	13	139 654	4 715	218 925

Korrigeeritud konsolideerimata jaotamata kasum on vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele summa, millest osaühing võib teha osanikele väljamakseid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2024

Kapitel Group OÜ (registrikood: 16714115) 10.04.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS ANNUS	Juhatuse liige	01.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kapitel Group OÜ osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kapitel Group OÜ ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2023;
- konsolideeritud kasumiaruannet ja koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestuseksptide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksptide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Kontsernist ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduureid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Janno Hermanson
Vandeauditor, litsents nr 570

Rando Rand
Vandeauditor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

1. juuli 2024
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Kapitel Group OÜ (registrikood: 16714115) 10.04.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	01.07.2024
RANDO RAND	Vandeaudiitor	01.07.2024

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	0		Jah