

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Capital Home OÜ

registrikood: 14186037

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa,
Valukoja tn 8/1

postisihthnumber: 11415

telefon: +372 51926218, +372 5034135

e-posti aadress: contact@futureinvest.info

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Tööjõukulud	10
Lisa 6 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevusalaks on Erakinnisvara arendus

Aprill 2020 osteti kinnistu suurusega 3759m², asukohaga Tartu maakond, Tõrvandi, Tehnopargi tee 5. Kinnistule ehitati multifunktsionaalne büroo- ja laohoone kogupinnaga 1'632m². Hoone valmis Oktoober 2021. Seisuga 01.04.2022 on kõik pinnad üürnikega kaetud.

Capital Home OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud 2023. aasta raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt osaühingu vara, kohustisi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea Eesti Finantsaruandluse standarditest tulenevaid nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	19 159	131 408	
Nõuded ja ettemaksed	63 617	60 591	2
Varud	574 738	2 341 659	
Kokku käibevarad	657 514	2 533 658	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	2 500	
Finantsinvesteeringud	0	30 431	
Nõuded ja ettemaksed	277 487	335 335	2
Materiaalsed põhivarad	1 006	1 779	
Kokku põhivarad	278 493	370 045	
Kokku varad	936 007	2 903 703	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	301 500	1 455 250	3
Võlad ja ettemaksed	88 466	160 835	4
Kokku lühiajalised kohustised	389 966	1 616 085	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	95 009	103 750	3
Kokku pikaajalised kohustised	95 009	103 750	
Kokku kohustised	484 975	1 719 835	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 181 368	1 171 834	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-732 836	9 534	
Kokku omakapital	451 032	1 183 868	
Kokku kohustised ja omakapital	936 007	2 903 703	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 532 340	587 552	
Muud äritulud	0	687	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 966 125	-244 504	
Mitmesugused tegevuskulud	-223 398	-246 317	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-773	-773	
Olulised käibevara allahindlused	-13 000	0	
Muud ärikulud	-99	-223	
Ärikasum (kahjum)	-671 055	96 422	
Intressitulud	20 898	44 810	
Intressikulud	-79 122	-5 888	
Muud finantstulud ja -kulud	-3 557	-125 810	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-732 836	9 534	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-732 836	9 534	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Capital Home OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Finantsvarad

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

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st. päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskontol ja kassas olevat raha.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtja on ettevõtja, mille üle emaettevõtte omab valitsevat mõju ehk kontrolli. Üldjuhul eeldatakse kontrolli olemasolu juhul, kui emaettevõtja omab ettevõtjas rohkem kui 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Investeeringut tütarettevõtjasse kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse vajadusel investeeringu väärtuse languse allahindlustega. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi finantskuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud on varad, mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, ehituskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest kumb on madalam. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusse kajastatakse aruandeaasta kuluna.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse kaupade müügil, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kuludest. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad jm lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste kohustustena kajastatakse kohustusi, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Kõiki muid kohustusi kajastatakse pikaajaliste kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist. Renditulud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtja aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 1. jaanuar 2018 hakkas Eestis kehtima seaduse muudatus, mis lubab rakendada dividendidele 14%-list maksumäära. Seda soodustust saavad äriühingud kasutada viimase kolme aasta keskmise Eestis maksustamisele kuulunud jaotatud kasumiga, st 14% soodusmaksumäär rakendub maksimaalselt viimase kolme aasta jaotatud kasumi summale ning kõik, mis sellest üle ulatub maksustatakse määraga 20%. Erasisikutele on maksumäär endiselt 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	15 182	15 182	0
Ostjatelt laekumata arved	15 182	15 182	0
Laenunõuded	277 487	0	277 487
Muud nõuded	48 435	48 435	0
Intressinõuded	48 435	48 435	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	341 104	63 617	277 487
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	433	433	0
Ostjatelt laekumata arved	73 266	73 266	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-72 833	-72 833	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	6 584	6 584	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18 810	18 810	0
Laenunõuded	335 335	0	335 335
Muud nõuded	28 541	28 541	0
Intressinõuded	28 541	28 541	0
Ettemaksed	6 223	6 223	0
Tulevaste perioodide kulud	6 223	6 223	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	395 926	60 591	335 335

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen 2	300 000	300 000			7,5	EUR	2024
Laen 3	1 500	1 500			0	EUR	2024
Lühiajalised laenud kokku	301 500	301 500					
Pikaajalised laenud							
Laen 4	30 009	0	30 009	0	4	EUR	2025
Laen 5	65 000	0	65 000	0	4	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	95 009		95 009				
Laenukohustised kokku	396 509	301 500	95 009				
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen 1	1 340 250	1 340 250			7,5	EUR	2023
Laen 2	115 000	115 000			0,67	EUR	2023
Lühiajalised laenud kokku	1 455 250	1 455 250					
Pikaajalised laenud							
Laen 4	38 750	0	38 750	0	4	EUR	2024
Laen 5	65 000	0	65 000	0	4	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	103 750	0	103 750	0			
Laenukohustised kokku	1 559 000	1 455 250	103 750	0			

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 110	14 110
Maksuvõlad	2 541	2 541
Muud võlad	70 862	70 862
Intressivõlad	70 862	70 862
Saadud ettemaksed	953	953
Muud saadud ettemaksed	953	953
Kokku võlad ja ettemaksed	88 466	88 466
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	142 568	142 568
Muud võlad	18 267	18 267
Intressivõlad	18 267	18 267
Kokku võlad ja ettemaksed	160 835	160 835

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil töötajaid ei palgatud.

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	25 499	11 461
Tütarettevõtjad	16 244	12 708
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 627	11 309
Kokku nõuded ja ettemaksed	43 370	35 478
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	534	1 103
Tütarettevõtjad	0	616
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	70 862	18 267
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 500	0

Kokku võlad ja ettemaksed	72 896	19 986
----------------------------------	---------------	---------------

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	169 637	175 485
Tütarettevõtjad	84 350	124 350
Kokku nõuded ja ettemaksed	253 987	299 835
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	95 009	103 750
Kokku laenukohustised	95 009	103 750

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	175 485	0	0	175 485	0
Tütarettevõtjad	331 500	4 000	-211 150	124 350	42 818
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 700	0	-6 700	11 000	751
Kokku antud laenud	524 685	4 000	-217 850	310 835	43 569

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	175 485	0	-5 848	169 637	14 039
Tütarettevõtjad	124 350	0	-40 000	84 350	3 536
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 000	0	0	11 000	1 319
Kokku antud laenud	310 835	0	-45 848	264 987	18 894

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	68 750	35 000	0	103 750	4 112
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	235 177	0	235 177	0	0
Kokku laenukohustised	303 927	35 000	235 177	103 750	4 112

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	103 750	7 737	-16 478	95 009	59 185
Kokku laenukohustised	103 750	7 737	-16 478	95 009	59 185

MÜÜDUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	7 501	0	0	0	6 537	0
Tütarettevõttjad	8	0	0	0	8	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	0	0	375 000	0	0
Kokku müüdnud	7 509	0	0	375 000	6 545	0

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	16 234	0	0	0	15 357	0
Tütarettevõttjad	6 883	0	0	0	17 722	0
Kokku ostetud	23 117	0	0	0	33 079	0

2023.aastal juhatuse tasu ei määratud

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.08.2024

Capital Home OÜ (registrikood: 14186037) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VARNE MÄLKSOO	Juhatuse liige	12.08.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 181 368
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-732 836
Kokku	448 532
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	448 532
Kokku	448 532

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 181 368
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-732 836
Kokku	448 532
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	448 532
Kokku	448 532

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1532340	100.00%	Jah