

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: osäühing Capital Investment Group

registrikood: 10280041

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa,
Toompuiestee 27

postisihthnumber: 10149

telefon: +372 6677072, +372 57813056

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

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Laenunõuded	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Laenukohustised	13
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Muud äritulud	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

Äritegevus

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

Capital Investment Group OÜ põhitegevuseks on finantseerimis- ja raamatupidamisteenuste osutamine, enda ja renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus ning kinnisvaravallas tegutsemine. 2023.a. oli tegevusvaldkonnas hea aasta.

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

Äriühing asutas 2018.a tütaretevõtte CIG Kinnisvara OÜ, mille põhitegevus on enda kinnisvara üürile andmine. Osaühing Capital Investment Group on CIG Kinnisvara OÜ ainuosanik

Capital Investment Group OÜ jätkab enda ja renditud kinnisvara üürileandmist ja käitust ning kinnisvaravallas tegutsemist. Olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ning nendega seonduvaid kulusid ei ole planeeritud.

Finantssuhtarvud	Arvutamise metoodika	2023	2022
Käibe kasv	$(\text{müügitulu } 2023 - \text{müügitulu } 2022) / \text{müügitulu } 2022$	0,11	0,15
Maksevõime kordaja	$(\text{käibevara} - \text{varud}) / \text{lühiajalised kohustised}$	5,89	6,92
Võlakordaja	$\text{kohustised} / \text{varade maksumus}$	0,19	0,16

Tulud, kulud ja kasum

2023.aastal investeeris OÜ Capital Investment Group kinnisvarasse 550 tuhat eurot ning põhivaradesse 47 tuhat eurot.

2023. aastal moodustas OÜ Capital Investment Group müügitulu 224 tuh eurot (2022: 202 tuh eurot). Eelneva aastaga võrreldes kasvas müügimaht 11%.

OÜ Capital Investment Group ärikasum 2023 aastal moodustas 543 tuh eurot (2022: 130 tuh eurot).

Valuutakursside ja intressimäärade muutmisega seonduv risk on madal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	37 338	13 555	
Nõuded ja ettemaksed	4 094 208	402 334	2
Kokku käibevarad	4 131 546	415 889	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	202 000	202 000	4
Nõuded ja ettemaksed	1 431 487	4 733 987	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 126 000	0	6
Materiaalsed põhivarad	74 298	168 630	7
Kokku põhivarad	2 833 785	5 104 617	
Kokku varad	6 965 331	5 520 506	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	662 000	10 000	10
Võlad ja ettemaksed	40 009	50 131	9
Kokku lühiajalised kohustised	702 009	60 131	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	615 000	833 000	10
Kokku pikaajalised kohustised	615 000	833 000	
Kokku kohustised	1 317 009	893 131	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	7 704 421	7 704 421	
Ülekurss	18 789	18 789	
Muud reservid	645 428	645 428	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 741 263	-4 387 224	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 020 947	645 961	
Kokku omakapital	5 648 322	4 627 375	
Kokku kohustised ja omakapital	6 965 331	5 520 506	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	224 294	202 293	11
Muud äritulud	437 595	19 267	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-55 438	-44 172	
Mitmesugused tegevuskulud	-40 567	-27 742	13
Tööjõukulud	-19 910	-18 506	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 588	-1 287	7
Muud ärikulud	-200	0	
Ärikasum (kahjum)	543 186	129 853	
Intressitulud	579 161	635 852	
Intressikulud	-101 767	-119 759	
Muud finantstulud ja -kulud	367	15	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 020 947	645 961	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 020 947	645 961	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Äriühing kasutab konsolideeritud kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse Lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Eelnenud aruandeperioodil kasutatud arvestuspõhimõtteid ning hindamisaluseid ei ole käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel muudetud.

Vastavalt raamatupidamise seaduse §3 lõikega 15 on Capital Investment Group OÜ väikeettevõtja ning koostab raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest.

Capital Investment Group OÜ vastab väikse konsolideerimisgruppi tingimustele (RPS §13 punkt 18) ja on vabastatud konsolideeritud aruande koostamise kohustust.

Raha

Rahana kajastatakse raha arvelduskontodel ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised aruandepäeval hinnatakse ümber Eurodesse Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel, mis kehtisid aruandepäeval. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maa, hooned ja sisustus, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis lähtutakse õiglase väärtuse printsiibist

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalsete põhivarade arvelevõtmine

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

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

Parendused

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

Laenukasutuse kulutused

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

Amortisatsiooni arvestamise meetodid

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

Materiaalsete põhivarade grupp Amortisatsioonimäär

Masinad jaseadmed 10%-40%

Muu materiaalne põhivara 20%-40%

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 100**Finantskohustised**

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

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustised kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikemaajalisi kohustusi kui 12 kuud kajastatakse pikaajalistena.

Kohustuslik reservkapital

Muu reserv

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

Tulud

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

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

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

Tulu teenuse müügist kajastatakse peale teenuse osutamist.

Maksustamine

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

Seotud osapooled

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

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

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

Sündmused pärast aruandekuupäeva

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

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

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

Konsolideerimisgrupis pole pärast aruandepäeva eelpool loetletud sündmusi toimunud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	273	273	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	273	273	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	31 797	31 797	0	0	15
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	171	171	0	0	3
Laenunõuded	4 876 487	3 445 000	142 500	1 288 987	5
Muud nõuded	616 505	616 505	0	0	
Intressinõuded	616 505	616 505	0	0	
Ettemaksed	352	352	0	0	
Muud makstud ettemaksed	352	352	0	0	
Muud lühiajalised nõuded	110	110	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 525 695	4 094 208	142 500	1 288 987	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	263	263	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	263	263	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	17 620	17 620	0	0	15
Laenunõuded	4 920 993	187 006	3 445 000	1 288 987	5
Muud nõuded	197 335	197 335	0	0	
Intressinõuded	197 335	197 335	0	0	
Muud lühiajalised nõuded	110	110	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 136 321	402 334	3 445 000	1 288 987	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	171	7 506	4 148
Üksikisiku tulumaks	0	626	353
Sotsiaalmaks	0	1 071	592
Kohustuslik kogumispension	0	65	
Töötuskindlustusmaksed	0	78	43
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	171	9 346	5 136

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
514351730	StatusParaiso Geastao Imobilaria Unip ressoal LDA	Portugal	68201	100	100
14536193	CIG Kinnisvara OÜ	Eesti	68201	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
StatusParaiso Geastao Imobilaria Unip ressoal LDA	0	0
CIG Kinnisvara OÜ	202 000	202 000
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	202 000	202 000

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
äriühing	1 288 987	0	0	1 288 987	12%	EUR	lepitakse täiendavalt	15
tütarettevõtte	142 500	0	142 500	0	2%	EUR	31.12.2025	15
tütarettevõtte	3 445 000	3 445 000	0	0	12%	EUR	01.08.2024	15
Laenunõuded	4 876 487	3 445 000	142 500	1 288 987				2

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
eraisik	14 506	14 506	0	0	15%	EUR	30.06.2014	
äriühing	30 000	30 000	0	0	6%	EUR	31.12.2023	15
äriühing	1 288 987	0	0	1 288 987	12%	EUR	lepitakse täiendavalt	15
tütarettevõtte	142 500	142 500	0	0	2%	EUR	31.12.2023	15
tütarettevõtte	3 445 000	0	3 445 000	0	12%	EUR	01.08.2024	15
Laenunõuded	4 920 993	187 006	3 445 000	1 288 987				2

Antud laenud on tagatiseta.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	0
Ostud ja parendused	549 858
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	437 595
Muud muutused	138 547
31.12.2023	1 126 000

	2023	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 252	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 997	

Kinnisvara hindasid atesteeritud hindajad ehk sõltumatu eksperdid (LVM Kinnisvara OÜ). Hinnangu meetod on turutehingute võrdlusmeetod. Hindamistulemus on kehtiv järgmistel eeldustel: hindajale edastatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõesed; vara on omandatud vastavalt seadustele; vara ei koorma käesolevas hinnangus käsitlemata lepingud, mis mõjutavad selle turuväärtust; vara võõrandamiseks puuduvad takistavad piirangud; võimalike korteriühistu pandiõigusega tagatud nõuetega hindamisel ei arvestata. Õiglase väärtus sisaldab käibemaksu.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2022				
Soetusmaksumus	19 513	90 801	138 547	248 861
Akumuleeritud kulum	-19 101	-61 130	0	-80 231
Jääkmaksumus	412	29 671	138 547	168 630
Ostud ja parendused	2 119	44 684	0	46 803
Amortisatsioonikulu	-519	-2 069	0	-2 588
Ümberliigitamised	0	0	-138 547	-138 547
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	0	0	-138 547	-138 547
31.12.2023				
Soetusmaksumus	21 632	135 485	0	157 117
Akumuleeritud kulum	-19 620	-63 199	0	-82 819
Jääkmaksumus	2 012	72 286	0	74 298

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 706	1 706
Akumuleeritud kulum	-1 706	-1 706
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2023		
Soetusmaksumus	1 706	1 706
Akumuleeritud kulum	-1 706	-1 706
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 220	1 220	
Võlad seotud osapooltele	13 100	13 100	15
Maksuvõlad	9 346	9 346	3
Muud võlad	7 961	7 961	
Intressivõlad	1 956	1 956	15
Muud viitvõlad	6 005	6 005	
Saadud ettemaksed	8 382	8 382	
Muud saadud ettemaksed	8 382	8 382	
Kokku võlad ja ettemaksed	40 009	40 009	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	378	378	
Võlad töövõtjatele	706	706	
Võlad seotud osapooltele	8 877	8 877	15
Maksuvõlad	5 136	5 136	3
Muud võlad	26 652	26 652	
Intressivõlad	8 189	8 189	15
Dividendivõlad	1	1	
Muud viitvõlad	18 462	18 462	
Saadud ettemaksed	8 382	8 382	
Muud saadud ettemaksed	8 382	8 382	
Kokku võlad ja ettemaksed	50 131	50 131	

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omanik	662 000	662 000			10%	EUR	lepitakse kokku täiendavalt	15
Lühiajalised laenud kokku	662 000	662 000						
Pikaajalised laenud								
Omanik	615 000	0	615 000	0	5%	EUR	31.12.2025	15
Pikaajalised laenud kokku	615 000	0	615 000	0				
Laenukohustised kokku	1 277 000	662 000	615 000	0				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omanik	10 000	10 000			5%	EUR	31.12.2023	15
Lühiajalised laenud kokku	10 000	10 000						
Pikaajalised laenud								
Omanik	833 000	0	0	833 000	10%	EUR	lepitakse kokku täiendavalt	15
Pikaajalised laenud kokku	833 000	0	0	833 000				
Laenukohustised kokku	843 000	10 000	0	833 000				

Saadud laenud on tagatiseta.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	224 294	202 293
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	224 294	202 293
Kokku müügitulu	224 294	202 293
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	182 202	163 040
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	42 092	39 253
Kokku müügitulu	224 294	202 293

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	437 595	0	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	19 267	
Kokku muud äritulud	437 595	19 267	

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Kokku mitmesugused tegevuskulud	40 567	27 742

Mitmesuguste tegevuskulude all on kajastatud aruandeaastal tehtud sidekulud, maakleriteenused, kindlustused, kontorikulud, lähetuskulud, reklaamikulud, pangateenused ning kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest.

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	14 880	13 855
Sotsiaalmaksud	5 030	4 651
Kokku tööjõukulud	19 910	18 506
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	4 041 936	320 294	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 320 743	1 336 579	2
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	41	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 362 720	1 656 873	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	662 000	10 000	10
Kokku laenukohustised	662 000	10 000	
Võlad ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	5 100	0	9
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 956	17 066	9
Kokku võlad ja ettemaksed	15 056	17 066	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	142 500	3 445 000	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	142 500	3 445 000	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	615 000	833 000	10
Kokku laenukohustised	615 000	833 000	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	3 587 500	0	0	3 587 500	478 751	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 288 987	30 000	0	1 318 987	157 102	5
Kokku antud laenud	4 876 487	30 000	0	4 906 487	635 853	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	3 587 500	0	0	3 587 500	422 031	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 318 987	0	30 000	1 288 987	157 130	5
Kokku antud laenud	4 906 487	0	30 000	4 876 487	579 161	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud 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	1 567 000	1 310 000	2 034 000	843 000	119 261	10
Kokku laenukohustised	1 567 000	1 310 000	2 034 000	843 000	119 261	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud 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	843 000	615 000	181 000	1 277 000	101 767	10
Kokku laenukohustised	843 000	615 000	181 000	1 277 000	101 767	

MÜÜDUD	2023		2022
	Teenused	Põhivara	Teenused
Tütarettevõtjad	3 600		0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	276 894		238 948
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 612		16 241
Kokku müüdnud	297 106		255 189

OSTETUD	2023		2022
	Teenused	Põhivara	Teenused
Tütarettevõtjad		5 100	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		0	65 980
Kokku ostetud		5 100	65 980

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	0	3 316

Äriühingu juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatuse liikmetele 2023.a ja 2022.a soodustusi ette pole nähtud. Juhatuse liikmetele ei ole ette nähtud tasu nende tagasikutsumise või ametist lahkumise puhul.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.09.2024

osaühing Capital Investment Group (registrikood: 10280041) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KASAK	Juhatuse liige	30.09.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Capital Investment Group ainuosanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing Capital Investment Group (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 arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu asjaolu

Ettevõtte 31. detsembril 2022 lõppenud aasta finantsaruandeid auditeeris teine audiitor, kes avaldas modifitseerimata aruande nende aruannete kohta 27. septembril 2023.

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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

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, väärresistite 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/

Ann Närep

Vandeaudiitori number 310

Ann Närep Audiitorühing OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 102

J. Poska tn 4-28, Tallinn, Harju maakond, 10121

01.10.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Capital Investment Group (registrikood: 10280041) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANN NÄREP	Vandeaudiitor	01.10.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 741 263
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 020 947
Kokku	-2 720 316
Jaotamine	
Kokku	-2 720 316

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 741 263
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 020 947
Kokku	-2 720 316
Jaotamine	
Kokku	-2 720 316

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	182202	81.23%	Jah
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalne tegevus	74901	42092	18.77%	Ei