

Kapitel Holding OÜ

Kontsern

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus: 01.01.2023

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

Äriregistrikood: 16720127

Aadress: Kentmanni tn 6-72, 10116 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 Sidusettevõtjate 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
Juhatuse kinnitus.....	34
Vandeaudiitori aruanne.....	35
EMTAK müügitulu jaotus.....	38

TEGEVUSARUANNE

Üldinfo

Kapitel Holding OÜ (registrikood 16720127) peamine tegevusala sellel aruandeperioodil oli Kapitel Group OÜ osa haldamine ning sama tegevus jätkub ka 2024. aastal. Kapitel Group OÜ on Kapitel Holding OÜ tütarettevõtja (osalus ca 70%), mille peamine tegevusala vaadeldaval aruandeperioodil oli kinnisvaraettevõtetesse tehtud finantsinvesteeringute haldamine. Lisaks kuulusid Kapitel Holding OÜ kontserni sellel perioodil tütarettevõtjad Kemtal Invest OÜ ning OÜ Kaarnajärve Õppe- ja Spordibaas (mõlemas osalus 100%), ning nende mõlema äriühingu peamiseks tegevusalaks on investeerimine kinnisvarasse.

Kapitel Group OÜ kontserni kuulub tütarettevõtja AS Kapitel (osalus 100%), mis tegutseb valdusettevõttena, mille kontserni kuuluvate ettevõtete põhitegevusalaks on ärikinnisvaraportfelli juhtimine ning uute pikaajaliste kinnisvaraprojektide arendamine peamiselt Balti riikides ja Tšehhis. Lisaks kuulusid Kapitel Group OÜ kontserni sellel perioodil tütarettevõtjad Järvevana OÜ ja Kemor Vara OÜ (mõlemas osalus 100%) ning nende mõlema äriühingu tegevuse üheks eesmärgiks on panustada kinnisvaraärisse.

Kapitel Holding OÜ kanti äriregistrisse 18. aprillil 2023. a. Kemtal Grupp OÜ (registrikood 16160438) jagunes eraldumise teel ja 18. aprillil 2023. a. tehti selle kohta kanded äriregistrisse. Selle jagunemise tulemusel asutati Kapitel Holding OÜ, mis on omandav ühing ning jagunemiskavas määratud osa jagunenud ühingu varast (sh eelnimetatud Kapitel Group OÜ osa, Kemtal Invest OÜ osa, OÜ Kaarnajärve Õppe- ja Spordibaas osa) läks üle omandavale ühingule ning kõik jagunenud ühingu osanikud said ka omandava ühingu osanikeks. Vastavalt jagunemiskavale loetakse raamatupidamisarvestuses see jagunemine toimunuks 1. jaanuaril 2023. a. ning see on jagunemise bilansi kuupäev ja seega ka käesolevas aruandes Kapital Holding OÜ algbilansi kuupäev.

Kapitel Group OÜ kanti äriregistrisse 10. aprillil 2023. a. AS Riverito jagunes eraldumise teel ning selle jagunemise tulemusel asutati Kapitel Group OÜ, mis on omandav ühing ning seejuures jagunemiskavas määratud osa jagunenud ühingu varast (sh eelnimetatud AS Kapitel aktsiad ja Järvevana OÜ osa) läks üle omandavale ühingule ning kõik jagunenud ühingu aktsionärid said ka omandava ühingu osanikeks.

Äritegevus

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

Eesti	8 845
Läti	19 359
Leedu	19 981
Tšehhi	1 690
Kokku	49 875

Kontserni põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Puhaskasumimarginaal	14%
Ärikasumimarginaal	38%
Omakapitali tootlus aastas	4%
Aktivate tootlus aastas	1%
Omakapitali määr	35%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,67
Üldkulud müügitulust	18%
Tööjõukulud müügitulust	9%

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 tsüklilisusel 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 sisest, 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 on kontsern fikseerinud osaliselt laenuportelli baasmäärad.

Dividendipoliitika

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

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD BILANSS

tuhandetes eurodes

	31.12.2023	01.01.2023	lisa
VARAD			
Käibevarad			
Raha	31 835	121 732	2
Finantsinvesteeringud	5	17	
Nõuded ja ettemaksed	18 081	13 257	3
Varud	594	1 300	6
Käibevarad kokku	50 515	136 306	
Põhivara			
Investeeringud sidusettevõtetesse	24 144	21 941	7, 8
Finantsinvesteeringud	1 961	1 961	
Nõuded ja ettemaksed	8 333	13 325	3
Kinnisvarainvesteeringud	388 427	300 653	9
Materiaalsed põhivarad	15 204	4 770	10
Immateriaalsed põhivarad	236	269	11
Põhivarad kokku	438 305	342 919	
VARAD KOKKU	488 820	479 225	
KOHUSTISED			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 242	67 120	13
Võlad ja ettemaksed	21 448	12 355	14
Eraldised	621	603	16
Lühiajalised kohustised kokku	30 311	80 078	
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	270 006	226 752	
OMAKAPITAL			
Emaettevõtja osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10	10	18
Muud reservid	114 696	146 371	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	47 866	48 202	
Aruandeaasta kasum	6 938	0	
Emaettevõtja osanikele kuuluv omakapital kokku	169 510	194 583	
Vähemusosa	49 304	57 890	
OMAKAPITAL KOKKU	218 814	252 473	
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	488 820	479 225	

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	2023	lisa
Müügitulu	49 875	19
Müüdnud toodangu kulu	-22 076	21
Brutokasum	27 799	
Turustuskulud	-4 843	22
Üldhalduskulud	-4 051	23
Muud äritulud	483	20
Muud ärikulud	-477	24
Ärikasum	18 911	
Kasum (kahjum) sidusettevõtetest	2 830	8
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	559	
Intressikulud	-9 535	26
Muud finantstulud ja -kulud	1 524	
Kasum enne tulumaksustamist	14 289	
Tulumaks	-1 384	4, 16
Aruandeaasta puhaskasum	12 905	
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	6 938	
vähemusomanike osa puhaskasumist	5 967	

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

tuhandetes eurodes

	2023
Aruandeaasta puhaskasum	12 905
Muu koondkasum	
Realiseerimata kursivahed	0
Perioodi koondkasum	12 905
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist	6 938
vähemusomanike osa koondkasumist	5 967

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	2023	lisa
Äritegevuse rahavoog		
Ärikasum	18 911	
Korrigeerimised:		
põhivara kulum ja väärtuse langus	9 259	9, 10, 11
(kasum) kahjum põhivara müügist	-26	20
muud korrigeerimised	51	
Korrigeerimised kokku	9 284	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 532	3
Varude muutus	705	6
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	8 944	14
Makstud intressid	-9 549	
Makstud ettevõtte tulumaks	-2 084	
Rahavood äritegevusest kokku	27 743	
Investeeringustegevuse rahavoog		
Tütarettevõtete müük	1	7
Sidusettevõtete müük	127	
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-2 419	10, 11
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	324	10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-105 493	9
Laekunud muudest finantsinvesteeringutest	13	
Antud laenud	-2 384	
Antud laenude tagasimaksed	1 895	
Laekunud intressid	1 949	
Laekunud dividendid	500	8
Rahavood investeeringustegevusest kokku	-105 487	
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	-89 872	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	121 732	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-89 872	
Valuutakursside muutuste mõju	-25	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	31 835	2

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	Kokku
	Osakapital	Muud reservid	Jaotamata kasum		
Saldo 01.01.2023	10	146 371	48 202	57 890	252 473
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	6 938	5 967	12 905
Omakapitalist tehtud väljamaksed	0	-31 675	0	-14 553	-46 228
Muud muutused omakapitalis	0	0	-336	0	-336
Saldo 31.12.2023	10	114 696	54 804	49 304	218 814

Täpsem informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 18.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kapitel Holding OÜ käesoleva 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.

Kapitel Holding OÜ on Eesti Vabariigis registreeritud osaühing, mille peamine tegevusala on Kapitel Group OÜ osa haldamine. Kapitel Group OÜ peamine tegevusala on omakorda vasvatalt kinnisvaraettevõtetesse tehtud finantsinvesteeringute haldamine. Kontserni ettevõtted tegutsevad peamiselt Eestis, Lätis ja Leedus. Seejuures kontserni ettevõtete põhitegevusvaldkonnaks on kinnisvaraarendus.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist v.a juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestusprintsiipides. 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 osutada täpselt. 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 Holding OÜ 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 tütarettevõtteid ühendatud majandusüksusena. Konsolideerimisel elimineeritud kontsernisestest tehingute tagajärjel tekkinud nõuded ja kohustised, tulud ja kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa on näidatud eraldi.

Tütarettevõtete 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 tütarettevõtete 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:

- õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad ehk lühiajalised finantsinvesteeringud;
- laenu ja nõuded, mida ei hoita kauplemissuhtel;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud; ning
- müügiootel finantsvarad.

Juhtkond määrab finantsvarade liigituse nende esmasel kajastamisel.

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

Laenu ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega tuletisinstrumentideks mitteolevad finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenu 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 langus ei ole võimalik veel usaldusväärselt mõõta.

Kui korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud laenu ja nõuete või lõpptähtajani hoitavate väärtpaberite väärtuse langusele viitavad objektiivsed asjaolud, siis tekkinud kahju leitakse vara bilansilise maksumuse ja tuleviku rahavoogude nüüdsväärtuse (või arvatakse 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 valuutakurside 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 Keskpanka 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 Keskpanka 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 sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtted

Tütarettevõtted on ettevõtted, mille üle omab emaettevõtte Kapitel Holding OÜ 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 järelejäänud osa tütarettevõtte varades, kohustistes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtteks või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtted 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 sidusettevõtetesse kajastatakse algselt soetusmaksumuses ning edaspidi kapitaliosaluse meetodil. Investeeringud sidusettevõtetesse sisaldavad soetamisel identifitseeritud firmaväärtust (millest on maha arvatud allahindlused).

Kontserni osa sidusettevõtte 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 sidusettevõttesse tehtud investeeringu bilansilist maksumust. Kui kontserni osa sidusettevõtte kahjumist on võrdne või ületab kontserni investeeringu väärtust sidusettevõttesse, siis kajastatakse edaspidi tekkivaid kahjumeid ainult juhul, kui kontsernil on siduvaid kohustusi või ta on teinud makseid sidusettevõtte nimel.

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

Osulust omandatud sidusettevõtte varades ja kohustistes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real *Sidusettevõtete 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. Individuaalselt 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 individuaalselt 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 akumuliseeritud 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 objektil 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 bilansilistjääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisenä.

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 õiglasel 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 tuluse 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 õiglasel väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel 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.

Eraldise 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 suurust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslike kohustisi ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades.

Tulud

Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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 suurust 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 maksumäära 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 tütaretevõtete 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	20 613	121 732
Pangadeposiidid	11 222	0
Raha ja rahaekvivalendid kokku	31 835	121 732

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes

	Jaotus järelejäänud tähtaja jooksul			lisa
31.12.2023	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		
Nõuded ostjate vastu	4 027	4 027	0	
Ostjatelt laekumata arved	4 062	4 062	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-35	-35	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	55	55	0	27
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 230	5 230	0	4
Muud nõuded	15 414	7 297	8 117	5
Laenunõuded	13 261	6 990	6 271	
Intressinõuded	342	156	186	
Viitlaekumised	1 811	151	1 660	
Ettemaksed	1 487	1 472	15	
Edasilükkunud tulumaksuvara	201	0	201	4
Nõuded ja ettemaksed kokku	26 414	18 081	8 333	

	Jaotus järelejäänud tähtaja jooksul			lisa
01.01.2023	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		
Nõuded ostjate vastu	4 417	4 417	0	
Ostjatelt laekumata arved	4 471	4 471	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-54	-54	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	19	19	0	27
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 536	5 536	0	4
Muud nõuded	15 281	2 174	13 107	5
Laenunõuded	12 771	1 665	11 106	
Intressinõuded	260	156	104	
Viitlaekumised	2 250	353	1 897	
Ettemaksed	1 128	1 111	17	
Edasilükkunud tulumaksuvara	201	0	201	4
Nõuded ja ettemaksed kokku	26 582	13 257	13 325	

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	1 448	793	1 871	632
Üksikisiku tulumaks	0	34	0	57
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	3
Sotsiaalmaks	0	103	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	5 230	1 369	5 536	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). (lisa 14). Edasilükkunud tulumaksukohustis vähenes aruandeperioodil 532 tuhat eurot (lisa 16).

Lisa 5 Muud nõuded

tuhandetes eurodes

	Jaotus järelejäänud tähtaja jooksul			lisa
	31.12.2023	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Laenunõuded	13 261	6 990	6 271	
sidusettevõtetele	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	1 577	990	587	
Intressinõuded	342	156	186	
sidusettevõtetele	104	0	104	27
teistele	238	156	82	
Viitlaekumised	1 811	151	1 660	
Muud nõuded kokku	15 414	7 297	8 117	3

	01.01.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja jooksul		lisa
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Laenunõuded	12 242	1 665	11 106	
sidusettevõtetele	4 634	0	4 634	27
olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 000	0	6 000	
teistele	1 608	1 665	472	27
Intressinõuded	251	156	104	
sidusettevõtetele	57	0	57	27
teistele	194	156	47	
Viitlaekumised	2 250	353	1 897	
Muud nõuded kokku	15 281	2 174	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
16714115	Kapitel Group OÜ	Eesti	finantsinvesteeringute haldamine	70%	70%
16157940	Kemtal Invest OÜ	Eesti	kinnisvara	100%	100%
11424097	OÜ Kaarnajärve Öppe- ja Spordibaas	Eesti	kinnisvara	100%	100%
Kapitel Group OÜ (70%) kontserni tütarettevõtted:					
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 Kõltsu Möis	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 OÜ 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 Sidusettevõtjate 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%) sidusettevõtte:				
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	66 662	251 908	76 865	395 434
Akumuleeritud kulum	0	-94 781	0	-94 781
Jääkmaksumus	66 662	157 127	76 865	300 653
Ostud ja parendused	887	7 976	97 935	106 597
Amortisatsioonikulu	0	-8 540	0	-8 449
Ümberliigitamised	-88	74 180	-80 961	569
Muud muutused	-625	-111	-2 880	-3 616
31.12.2023				
Soetusmaksumus	66 836	333 953	90 959	489 642
Akumuleeritud kulum	0	-103 321	0	-102 687
Jääkmaksumus	66 836	230 632	90 959	388 427
2023				
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		34 911		
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud		12 890		

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).

Viide eeltooduga seoses ka lisale 21, lisale 22, lisale 23.

Lisa 10 Materiaalne põhivara
tuhandetes eurodes

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Kokku
01.01.2023						
Soetusmaksumus	0	0	418	9 704	261	10 383
Akumuleeritud kulum	0	0	-285	-5 328	0	5 613
Jääkmaksumus	0	0	133	4 376	261	4 770
Ostud ja parendused	0	2 298	139	1 405	408	408
Amortisatsioonikulu	0	-121	-40	-518	0	0
Müügid	0	0	-11	-3	0	0
Ümberliigitamised	115	7 323	0	72	-641	-641
31.12.2023						
Soetusmaksumus	115	9 621	546	11 143	28	21 453
Akumuleeritud kulum	0	-121	-325	-5 803	0	6 249
Jääkmaksumus	115	9 500	221	5 340	28	15 204

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

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023
Masinad ja seadmed	44
Muud materiaalsed põhivarad	280
Kokku	324

Renditud põhivara kohta on toodud andmed lisa 12, rendimaksete kohta lisa 14.
Viide eeltooduga seoses ka lisa 20, lisale 21, lisale 22, lisale 23.

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

Viide eeltooduga seoses ka lisale 21, lisale 22, lisale 23.

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
Masinad 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	Löpp- 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	Löpp- 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 (lisa 9).

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 emaaettevõttelt 42 000 tuhat eurot.

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

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed
tuhandetes eurodes

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		lisa
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	15 617	15 617	0	
Võlad töövõtjatele	1 178	1 178	0	15
Maksuvõlad	1 369	1 369	0	4
Muud võlad	2 479	2 479	0	
intressivõlad	653	653	0	26
dividendivõlad	300	300	0	
muud viitvõlad	1 526	1 526	0	
Saadud ettemaksed	6 108	805	5 303	
Võlad ja ettemaksed kokku	26 751	21 448	5 303	

	01.01.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		lisa
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	8 078	8 078	0	
Võlad töövõtjatele	1 021	1 021	0	15
Maksuvõlad	1 352	1 352	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	16 640	12 355	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 üüriks 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	905	815	
Puhkusetasude kohustis	273	206	
Võlad töövõtjatele kokku	1 178	1 021	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	62	73	-62	74	
Edasilükkunud tulumaksukohustis	995	640	-1 172	463	4
Muud eraldised	0	546	0	546	
Eraldised kokku	1 598	1 259	-1 775	1 083	
sh lühiajalised	603	619	-603	619	
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	10	10
Osade arv (tk)	7	7

Osakapitali suurus on 10 000 eurot, mida esindavad 7 osa, mille nimiväärtus kokku on 10 000 eurot, mille eest on tasutud mitterahalise sissemaksega, mille esemeks on jagunemiskava kohaselt ühingule üleantud vara.

Lisa 19 Müügitulu
tuhandetes eurodes

Müügitulu jaotus geograafiliste piirkondade lõikes

	2023
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	8 845
Läti	19 359
Leedu	19 981
Tšehhi	1 690
Müük Euroopa Liidu riikidele kokku	49 875
Müügitulu kokku	49 875

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

	2023	lisa
Kinnistute müük	510	
Kasutusrent	34 916	12
Kinnisvara haldus	11 304	9
Reklaamiteenused	2 735	
Kinnisvaraalne tegevus tasu eest	410	
Kokku	49 875	

Lisa 20 Muud äritulud
tuhandetes eurodes

	2023	lisa
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	36	10
Trahvid, viivised ja hüvitised	32	
Muud	415	
Muud äritulud kokku	483	

Lisa 21 Müüdnud toodangu kulu
tuhandetes eurodes

	2023	lisa
Tööjõukulud	557	25
Amortisatsioonikulu	9 148	9, 10, 11
Kinnisvara halduskulud	11 095	
Muud	1 276	
Müüdnud toodangu kulu kokku	22 076	

Lisa 22 Turustuskulud
tuhandetes eurodes

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

Lisa 23 Üldhalduskulud
tuhandetes eurodes

	2023	lisa
Transpordikulud	109	
Mitmesugused bürookulud	165	
Tööjõukulud	2 398	25
Amortisatsioonikulu	82	9, 10, 11
Arvutustehnika ja tarkvara	165	
Konsultatsioonid, õigusabi, audiitor	726	
Muud	406	
Üldhalduskulud kokku	4 051	

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	3 566	
Sotsiaalmaksud	905	
Tööjõukulud kokku	4 471	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			
Sidusettevõtjad	5 684	4 634	3, 5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	55	19	3
Nõuded ja ettemaksed	5 739	4 653	
Laenukohustised			
Sidusettevõtjad	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
Sidusettevõtjad	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

2023

Sidusettevõtjad	138
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19
Müüdu teenused kokku	157

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

2023

Arvestatud tasu	568
-----------------	-----

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.

Kapitel Holding OÜ juhatuse liige ei ole vaadeldaval aruandeaastal saanud osaühingult tasu ja soodustusi. Samuti puuduvad juhatuse liikmega seotud tingimuslikud kohustused.

Lisa 28 Konsolideerimata bilanss
tuhandetes eurodes

	31.12.2023	01.01.2023
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	1 142	4 572
Muud lühiajalised nõuded	549	538
Käibevara kokku	1 691	5 110
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	203 652	231 876
Põhivara kokku	203 652	231 876
VARAD KOKKU	205 343	236 986
KOHUSTISED		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	10	0
Lühiajalised kohustised kokku	10	0
KOHUSTISED KOKKU	10	0
OMAKAPITAL		
Osakapital	10	10
Muud reservid	205 301	236 976
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22	0
OMAKAPITAL KOKKU	205 333	236 986
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	205 343	236 986

Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne
tuhandetes eurodes

	2023
Müügitulu	0
Müüdud toodangu kulu	0
Brutokasum	0
Üldhalduskulud	-18
Äri kasum	-18
Muud finantstulud ja -kulud	40
Kasum enne maksustamist	22
Aruandeaasta puhaskasum	22

Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes

	2023
Äritegevuse rahavoog	
Ärikasum	-18
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	10
Rahavood äritegevusest kokku	-8
Investeeringustegevuse rahavoog	
Laekunud intressid	29
Rahavood investeeringustegevusest kokku	29
Finantseerimistegevuse rahavoog	
Omakapitalist tehtud väljamaksed	-3 451
Finantseerimistegevuse rahavood kokku	-3 451
Rahavood kokku	-3 430
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 572
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 430
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 142

Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes

	Osakapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 01.01.2023	10	236 976	0	236 986
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0		22	22
Omakapitalist tehtud väljamaksed	0	-31 675	0	-31 675
Saldo 31.12.2023	10	205 301	22	205 333
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				203 652
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				156 907
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023				169 510

Vastavalt raamatupidamise seadusele lähtutakse omakapitali kohta äriseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamisel korrigeeritud konsolideerimata omakapitalist.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.10.2024

Kapitel Holding OÜ (registrikood: 16720127) 18.04.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS ANNUS	Juhatuse liige	31.10.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kapitel Holding OÜ osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kapitel Holding 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 Arvestuseksperide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksperide 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 ja EMTAK müügitulu jaotust (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 ja muus informatsioonis, 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 auditiprotseduuri 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

31. oktoober 2024
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Kapitel Holding OÜ (registrikood: 16720127) 18.04.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	31.10.2024
RANDO RAND	Vandeaudiitor	31.10.2024

Täiendav aruande osa

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide kasum (kahjum)	47 866
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 938
Kokku	54 804

Jätta aruandeaasta kasum jaotamata.

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide kasum (kahjum)	47 866
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 938
Kokku	54 804

Jätta aruandeaasta kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Kapitel Holding OÜ tegevusala: Valdusfirmade tegevus EMTAK kood 64201.

Müügitulu aruandeaastal: 0 eurot (vt konsolideerimata kasumiaruanne - lisa 29).

Täiendav aruande osa

Osanikud

nimi	isikukood	elukoht	osalus
Toomas Annus	36010050241	Eesti	3 000 EUR
Karl Gustav Annus	39702280337	Eesti	1 500 EUR
Eva-Liis Annus	48812280234	Eesti	1 500 EUR
Martin Rebane	48804052723	Eesti	1 500 EUR
Anna-Maria Annus	48708090230	Eesti	1 500 EUR
Birgit Selde	48911200318	Eesti	500 EUR
Tiina Annus	46204230347	Eesti	500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 56805222
e-post	toomas.annus@merko.ee