

## **KAPITEL LOGISTICS OÜ**

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne  
31. detsembril 2023 lõppenud  
majandusaasta kohta

<b>Juriidiline aadress:</b>	<b>Toompuiestee 33a, 10149 Tallinn, Eesti Vabariik</b>
<b>Äriregistri nr.:</b>	<b>11427523</b>
<b>Telefon:</b>	<b>+372 6502 200</b>
<b>Faks:</b>	<b>+372 6502 201</b>
<b>Põhitegevusala (EMTAK):</b>	<b>Kinnisvara üürile andmine ja käitus 68201</b>
<b>Audiitor:</b>	<b>Grant Thornton Baltic OÜ</b>
<b>Aruandeaasta algus ja lõpp:</b>	<b>01.01.2023-31.12.2023</b>

## SISUKORD

<b>TEGEVUSARUANNE.....</b>	<b>3</b>
<b>KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....</b>	<b>5</b>
Konsolideeritud kasumiaruanne.....	5
Konsolideeritud bilanss.....	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne .....	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad .....	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 2. Müügitulu.....	13
Lisa 3. Muud äritulud.....	13
Lisa 4. Ärikulud.....	13
Lisa 5. Finantstulud ja -kulud .....	14
Lisa 6. Maksud.....	14
Lisa 7. Tütarettevõtted.....	14
Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud.....	15
Lisa 9. Laenukohustused .....	15
Lisa 10. Muud võlad.....	16
Lisa 11. Omakapital .....	16
Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega .....	16
Lisa 13. Tegevuse jätkuvuse lisa.....	17
Lisa 14. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne.....	17
Lisa 15. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss .....	18
Lisa 16. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoo aruanne.....	19
Lisa 17. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne .....	20
<b>MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK .....</b>	<b>21</b>
<b>JUHATUSE ALLKIRJAD 2023. a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....</b>	<b>22</b>
<b>MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE</b>	
<b>KLASSIFIKAATORILE (EMTAK).....</b>	<b>23</b>

## TEGEVUSARUANNE

### Konsolideerimisgrupi struktuur

Kapitel Logistics konsolideerimisgrupi moodustavad emaettevõtte Kapitel Logistics OÜ (edaspidi ka "emaettevõtte") ja tema tütarettevõtted Laagri Logistika OÜ ja Pähklimäe Logistika OÜ. Laagri Logistika OÜ asutati 2021. aastal. Kontserni tegevusalaks on ärikinnisvaraportfelli juhtimine ja uute projektide arendamine. Kapitel Logistics konsolideerimisgrupi dividendipoliitika määratakse iga-aastase osanike koosoleku otsusega. Raamatupidamiskohustuslase tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid.

### Kontsern

Kapitel Logistics OÜ 2023. aasta konsolideeritud netokäive oli 3 800 174 eurot (2022.a: 3 784 074 eurot). Kontserni auditeeritud puhaskasumiks kujunes 4 475 982 eurot (2022.a: 3 017 613 eurot). Kontserni bilansimaht seisuga 31. detsember 2023 oli 57 231 149 eurot (31.12.2022: 47 650 846 eurot) ja omakapitali suurus 30 681 430 eurot (31.12.2022: 26 205 448 eurot).

Kontserni investeeringud kinnisvarasse moodustasid 2023. aastal 7 614 125 eurot (2022.a: 917 195 eurot). Investeeringud kinnisvarasse koosnesid tütarettevõtete Laagri Logistika OÜ ja Pähklimäe Logistika OÜ kinnistute arenduskuludest ja olemasolevate ärihoonete parendustöödest. Ka 2024. aastal on plaanis arendada tütarettevõtete kinnistuid ning investeerida tavapärastesse parendustöödesse ärihoonetes.

Aruandeaastal alustas tütarettevõtte Laagri Logistika OÜ Saue tee 15 kinnistule tootmishoone rajamist.

Kontsernil 2023. aastal töötajaid ei olnud ning juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Ettevõtte kasutab investeeringute finantseerimiseks pangalaenu. Pangalaenude intressid on enamasti seotud Euroopa Keskpanka baasmäärade muutustega, seega on ettevõtte üsna avatud intressiriskile.

### Konsolideerimisgrupi peamised finantssuhtarvud

	2023	2022
Müügitulu (eurodes)	3,800,174	3,784,074
Käibe kasv (-vähenemine)	0.43%	11.81%
Ärikasumi määr %	147.36%	92.78%
Puhasrentaablus	117.78%	79.75%
Maksevalmiduse kordaja	0.39	0.08
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0.51	0.09
Võlakordaja	0.46	0.45
ROA	7.8%	6.3%
ROE	14.6%	11.5%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) =  $(\text{müügitulu } 2023 - \text{müügitulu } 2022) / \text{müügitulu } 2022 * 100$
- Ärikasumi määr (%) =  $\text{ärikasum } 2023 / \text{müügitulu } 2022 * 100$
- Puhasrentaablus (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Maksevalmiduse kordaja (kordades) =  $\text{raha} / \text{lühiajalised kohustused}$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) =  $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- Võlakordaja (kordades) =  $\text{kohustused} / \text{passiva}$

- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku \* 100  
□ ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku \* 100

## Kapitel Logistics OÜ

Kapitel Logistics OÜ asutati 2007. aastal. Ettevõtte peamiste tegevuseesmärkidenä nägid omanikud ärikinnisvara soetamist ja arendamist, et teenida tulu nende objektide üürileandmisest või saada kasu kinnisvara turuväärtuse kasvust.

Kapitel Logistics OÜ 2023. aasta puhaskasum oli 2 748 788 eurot (2022.a: 2 771 081 eurot), varad moodustasid 31.12.2023 seisuga 52 729 431 eurot (31.12.2022: 46 205 127 eurot) ja omakapital 27 513 006 eurot (31.12.2022: 24 764 218 eurot).

## Emaettevõtte peamised finantssuhtarvud

	2023	2022
Müügitulu (eurodes)	3,600,174	3,784,074
Käibe kasv (-vähenemine)	-4.86%	11.81%
Ärikasumi määr %	98.98%	82.48%
Puhasrentaablus	76%	73%
Maksevalmiduse kordaja	0.53	0.08
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0.60	0.09
Võlakordaja	0.48	0.46
ROA	5.2%	6.0%
ROE	10.0%	11.2%

Kapitel Logistics OÜ juhatuse liikmetele tasusid ei arvestatud ning ettevõttes töötajaid ei olnud.

Mait Miller juhatuse liige \_\_\_\_\_

Holger Tilk juhatuse liige \_\_\_\_\_

## KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### Konsolideeritud kasumiaruanne

eurodes	Lisa	2023	2022
Müügitulu	2	3,800,174	3,784,074
Muud äritulud	3	2,603,237	671,317
Kaubad, toore, materjal ja teenused	4	569,621	880,643
Muud tegevuskulud	4	227,334	57,869
Muud ärikulud	4	6,558	6,072
<b>ÄRIKASUM</b>		<b>5,599,898</b>	<b>3,510,807</b>
Intressikulud	5	-1,104,630	-492,733
Muud finantstulud ja -kulud	5	-19,286	-461
<b>PUHASKASUM (-KAHJUM)</b>		<b>4,475,982</b>	<b>3,017,613</b>
sh. emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		4,475,982	3,017,613

## Konsolideeritud bilanss

eurodes		Lisa	31.12.2023	31.12.2022
<b>VARAD</b>				
<b>Käibevara</b>				
	Raha ja pangakontod		870,861	1,648,835
	Nõuded ja ettemaksed			
	Nõuded ostjate vastu		62,712	121,263
	Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6	208,575	748
	Kokku		271,288	122,011
	<b>Käibevara kokku</b>		<b>1,142,149</b>	<b>1,770,846</b>
<b>Põhivara</b>				
	Kinnisvarainvesteeringud	8	56,089,000	45,880,000
	<b>Põhivara kokku</b>		<b>56,089,000</b>	<b>45,880,000</b>
<b>VARAD KOKKU</b>			<b>57,231,149</b>	<b>47,650,846</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>				
<b>Lühiajalised kohustused</b>				
	Laenukohustused	9	772,709	20,025,815
	Võlad ja ettemaksed			
	Võlad tarnijatele		1,400,517	53,824
	Maksuvõlad	6	49,326	49,690
	Muud võlad	10	31,972	22,389
	Kokku		1,481,815	125,903
	<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>2,254,524</b>	<b>20,151,718</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>				
	Pikaajalised laenukohustused	9	24,116,241	1,200,000
	Muud pikaajalised võlad	10	178,952	93,680
	<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>24,295,194</b>	<b>1,293,680</b>
<b>Kohustused kokku</b>			<b>26,549,718</b>	<b>21,445,398</b>
<b>Omakapital</b>				
	Osakapital		32,100	32,100
	Kohustuslik reservkapital		9,000	9,000
	Jaotamata kasum		30,640,330	26,164,348
	<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku</b>		<b>30,681,430</b>	<b>26,205,448</b>
	<b>Omakapital kokku</b>	11	<b>30,681,430</b>	<b>26,205,448</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>			<b>57,231,149</b>	<b>47,650,846</b>

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

eurodes		Lisa	2023	2022
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>				
Puhaskasum			4,475,982	3,017,613
Korrigeerimised:				
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	3; 8; 9		-2,594,875	-645,877
Neto intressikahjum	5		1,123,916	492,694
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus			-149,277	-15,465
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus			13,373	-34,520
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>			<b>2,869,120</b>	<b>2,814,445</b>
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>				
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	8		-6,281,168	-917,195
Saadud intressid			95	39
<b>Kokku rahavood investeerimistevusest</b>			<b>-6,281,073</b>	<b>-917,156</b>
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>				
Seotud osapooltelt saadud laenud	12		4,500,000	0
Seotud osapooltelt saadud laenude tagasimaksed	12		0	-100,000
Saadud pangalaenud			0	320,000
Saadud pangalaenude tagasimaksed			-836,864	-851,536
Makstud intressid			-1,029,157	-438,747
<b>Kokku rahavood finantseerimistevusest</b>			<b>2,633,979</b>	<b>-1,070,283</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>			<b>-777,974</b>	<b>827,006</b>
<b>RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE LIIKUMINE</b>				
<b>Aasta alguseks</b>			<b>1,648,835</b>	<b>821,828</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>			<b>-777,974</b>	<b>827,006</b>
<b>Aasta lõpuks</b>			<b>870,861</b>	<b>1,648,835</b>

### **Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne**

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	<b>Kokku</b>
<i>eurodes</i>				
<b>Saldo seisuga 31.12.2021</b>	<b>32,100</b>	<b>9,000</b>	<b>23,146,735</b>	<b>23,187,835</b>
2022. aasta kasum	0	0	3,017,613	<b>3,017,613</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2022</b>	<b>32,100</b>	<b>9,000</b>	<b>26,164,348</b>	<b>26,205,448</b>
Aruandeaasta kasum	0	0	4,475,982	<b>4,475,982</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2023</b>	<b>32,100</b>	<b>9,000</b>	<b>30,640,330</b>	<b>30,681,430</b>

Omakapitali kohta on esitatud täiendav informatsioon Lisas 11.



## **Raamatupidamise aastaaruande lisad**

### **Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

Kapitel Logistics OÜ (edaspidi ka „emaettevõtte”) ning tema tütarettevõtete (edaspidi koos „kontsern”) 2023. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglasest väärtusest teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid). Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Konsolideerimisgrupi kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 ning bilanss lisas 1 toodud skeemi alusel.

Kontserni sees ei ole tehtud tehinguid, millest tuleneksid realiseerumata kasumid või kahjumid ja seeõttu ei ole koondkasumiaruannet koostatud.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

#### **A. Konsolideerimine**

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab OÜ Kapitel Logistics ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtteid konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Enne konsolideerimise läbiviimist on tütarettevõtete aruannetes tehtud vajalikud korrektuurid, et viia need kooskõlla kontserni arvestuspõhimõtetega. Kõik kontsernisisised tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

#### **B. Investeering sidus- ja tütarettevõtetesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis**

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 15) on investeeringud sidus- ja tütarettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Soetusmaksumuses kajastatavate investeeringute allahindluse osas vaata täiendavat informatsiooni finantsvarade arvestuspõhimõtetest.

Sidus- ja tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille sidus- või tütarettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist kontserni poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

#### **C. Välisvaluutas fikseeritud tehingud**

Emaettevõtte arvestusvaluutaks on euro, mis on ka kontserni konsolideeritud ja emaettevõtte konsolideerimata aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

#### **D. Tulu kajastamine**

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Kui on selgunud, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum kohehelt ja täies ulatuses kasumiaruandes.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

#### **E. Raha ja raha ekvivalendid**

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

#### **F. Finantsvarad**

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tureregulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglasest väärtuses, v.a.:

- a) nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastus-tähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;
- b) investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

#### Nõuded ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügiks, ja lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsvara kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdiseväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes real "mitmesugused tegevuskulud" ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Finantsvarade väärtuse languse hindamisel kasutatakse individuaalset hindamist.

Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algselt kajastati.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

#### Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad

Soetusmaksumuses kajastatavaid finantsvarasid tuleb hinnata alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest madalam. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast eeldatavasti tulevikus saadavad rahavood diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes. Finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui kontsern kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

### **G. Kinnisvarainvesteeringud**

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglasel väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes muudes ärituludes/-kuludes.

### **H. Finantskohustused**

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

### **I. Eraldised ja tingimuslikud kohustused**

Bilansis kajastatakse eraldis juhul, kui kontsernil lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest,

kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on bilansipäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on emaeetevõtte juhtkonna hinnangul väiksem kui mitterealiseerumise tõenäosus, on avalikustatud tingimuslike kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

#### **J. Ettevõtte tulu maksustamine**

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Alates 01.01.2018 kehtib Eestis uus dividendide maksustamise kord, mis näeb ette madalama tulumaksumäära (14/86 dividendide netosummalt) rakendamise võimaluse regulaarsetele kasumijaotustele. Madalamat maksumäära võib rakendada, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 11.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

#### **K. Kohustuslik reservkapital**

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja emaeetevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

#### **L. Rendiarvestus**

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara võetakse rentniku bilansis arvele vara soetusmaksumuses või miinimumrendimaksede nüüdisväärtuses juhul, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel soetatud varade amortisatsiooniperioodiks on vara kasulik tööiga või rendiperiood, olenevalt sellest, mis on lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdud vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rendimaksed jagatakse finantskuluks/-tuluks ja rendikohustuse/-nõude tasumiseks selliselt, et intressimäär oleks igal ajahetkel sama.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

#### **M. Bilansipäevajärgsed sündmused**

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

## N. Seotud osapooled

Seotud osapooltena käsitletakse aruannetes ettevõtte omanikke, tütarettevõtteid, teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid, ettevõtete juhatuse ja nõukogu liikmeid ning teisi olulise tähtsusega isikuid ja nende omanduses olevaid ettevõtteid.

## Lisa 2. Müügitulu

Kontserni neto müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade ja tegevusalade lõikes järgmiselt:

<b>Müügitulu tegevusalade lõikes:</b>				
<i>eurodes</i>		<b>EMTAK kood</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kinnisvara üürile andmine ja käitus		68201	3,800,174	3,784,074
		<b>Kokku müügitulu</b>	<b>3,800,174</b>	<b>3,784,074</b>
<b>Müügitulu geograafilises lõikes:</b>				
<i>eurodes</i>			<b>2023</b>	<b>2022</b>
Eesti			3,800,174	3,784,074
		<b>Kokku müügitulu</b>	<b>3,800,174</b>	<b>3,784,074</b>

## Lisa 3. Muud äritulud

<i>eurodes</i>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)		2,594,875	645,877
Muud tulud		8,362	25,439
	<b>Kokku</b>	<b>2,603,237</b>	<b>671,317</b>

## Lisa 4. Ärikulud

<i>eurodes</i>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Elekter, vesi, kütte		433,422	723,281
Kinnisvarahaldus- ja tehnohoolduskulud		66,279	17,517
Kindlustuskulud		13,961	10,790
Maamaks		4,707	4,707
Muud kulud		51,251	124,348
	<b>Kokku</b>	<b>569,621</b>	<b>880,643</b>
<b>Muud tegevuskulud</b>			
<i>eurodes</i>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Erinevad äriteenused		174,597	29,164
Juhtimiskulud		45,632	21,600
Kohalikud maksud		7,105	7,105
	<b>Kokku</b>	<b>227,334</b>	<b>57,869</b>
<b>Muud ärikulud</b>			
<i>eurodes</i>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Trahvid ja viivised		48	43
Muud kulud		6,510	6,029
	<b>Kokku</b>	<b>6,558</b>	<b>6,072</b>

## Lisa 5. Finantstulud ja -kulud

<i>eurodes</i>		2023	2022
Intressitulud		97	39
Intressikulud		-1,104,630	-492,733
Muud finantstulud ja -kulud, neto		-19,382	-500
	<b>Kokku</b>	<b>-1,123,916</b>	<b>-493,194</b>

## Lisa 6. Maksud

	31.12.2023		31.12.2022	
<i>eurodes</i>	E ttemaks	Võlg	E ttemaks	Võlg
Käibemaks	208,575	49,326	748	49,690
	<b>Kokku</b>	<b>208,575</b>	<b>748</b>	<b>49,690</b>

## Lisa 7. Tütarettevõtted

<i>eurodes</i>	Laagri Logistika OÜ	Pähklimäe Logistika OÜ	Kokku
Asukoht	Eesti Vabariik	Eesti Vabariik	
	Kinnisvara- arendus	Kinnisvara- arendus	
Põhitegevusala			
Osade arv 31.12.2021	0	1	
Osade arv 31.12.2022	1	1	
Osade arv 31.12.2023	1	1	
Osaluse % 31.12.2021	0.00%	100.00%	
Osaluse % 31.12.2022	100.00%	100.00%	
Osaluse % 31.12.2023	100.00%	100.00%	
Soetusmaksumus 31.12.2021	2,500	41,700	44,200
Soetusmaksumus 31.12.2022	2,500	41,700	44,200
Soetusmaksumus 31.12.2023	2,500	41,700	44,200

### Tütarettevõtete omakapitalid seisuga 31.12.2023

<i>eurodes</i>	Laagri Logistika OÜ	Pähklimäe Logistika OÜ	Kokku
Osakapital	2,500	2,500	5,000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	941,280	539,150	1,480,430
Aruandeaasta kasum	24,746	1,702,449	1,727,194
<b>Omakapital kokku</b>	<b>968,526</b>	<b>2,244,098</b>	<b>3,212,624</b>
<b>Investeeriija osalus omakapitalist</b>	<b>968,526</b>	<b>2,244,098</b>	<b>3,212,624</b>

Tütarettevõtted on kajastatud emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 15) soetusmaksumuses.

## Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud

<i>eurodes</i>	Äripinnad	Kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2021</b>	<b>44,894,000</b>	<b>44,894,000</b>
<b>2022. aasta</b>		
Soetamine ja parendused	340,123	340,123
Kasum/kahjum ümberhindlusest (lisa 3)	645,877	645,877
<b>Saldo seisuga 31.12.2022</b>	<b>45,880,000</b>	<b>45,880,000</b>
<b>Aruandeaasta</b>		
Soetamine ja parendused	7,614,125	7,614,125
Kasum/kahjum ümberhindlusest (lisa 3)	2,594,875	2,594,875
<b>Saldo seisuga 31.12.2023</b>	<b>56,089,000</b>	<b>56,089,000</b>
<i>eurodes</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	3,800,174	3,784,074
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-576,726	-887,748
<b>Netotulu kinnisvarainvesteeringutelt</b>	<b>3,223,448</b>	<b>2,896,325</b>
Kasutusrendile antud varade bilansiline jääkmaksumus	<b>40,831,000</b>	<b>40,200,000</b>

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses, mille aluseks on sõltumatu eksperdi hinnang. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit ning võrdlusmeetodit. Rahavoo arvestuses on kasutatud 5-aastast prognoosiperioodi, kapitalisatsioonimäär 7,1%-7,3% on tuletatud võrreldavatest tehingutest. Diskontomäär 9,1%-9,75% on leitud kaalutud keskmise kapitalihinna baasil. Hindamisel on arvestatud üüritulu kasvuks 0-2,9% aastas ning vakantsimääraks 1%-50%.

## Lisa 9. Laenukohustused

	Tagasimakse tähtaeg				
<i>eurodes</i>	Saldo seisuga 31.12.2023	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Makse- tähtaeg	Intressi- määr
Pangalaen	19,188,951	772,709	18,416,241	2026	5.406%
Laenuvõlad juriidilistest isikutest omanike ees	5,700,000	0	5,700,000	2026	5%
<b>Kokku</b>	<b>24,888,951</b>	<b>772,709</b>	<b>24,116,241</b>		
	Tagasimakse tähtaeg				
<i>eurodes</i>	Saldo seisuga 31.12.2022	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Makse- tähtaeg	Intressi- määr
Pangalaen	20,025,815	20,025,815	0	2023	1,69%
Laenuvõlad juriidilistest isikutest omanike ees	1,200,000	0	1,200,000	2026	5%
<b>Kokku</b>	<b>21,225,815</b>	<b>20,025,815</b>	<b>1,200,000</b>		

Laen on võetud SEB Pangast kinnistu ostu finantseerimiseks ning tagatiseks on seatud hüpoteegid summas 26 489 000 eurot järgmistele Harjumaal asuvatele kinnistutele: Rukki tee 1, Lehmja küla, Rae vald, mille raamatupidamisväärtus seisuga 31.12.2022 oli 33 378 000 eurot ning Rukki tee 5, Lehmja küla, Rae vald, mille raamatupidamisväärtus seisuga 31.12.2022 oli 7 453 000 eurot. Laenu alusvaluutaks on euro.

Aruandeaastal sõlmis tütarettevõtte Laagri Logistika OÜ SEB pangaga laenulepingu tehasehoone ehituse finantseerimiseks summas 11 300 000 eurot intressimääraga 3 kuu euribor + 2,35% aastas. Laenu tagastamise tähtaeg on 25 aastat alates 01.12.2024 ning laenu pole bilansipäeva seisuga veel kasutusele võetud. Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek summas 13 560 000 eurot kinnistule asukohaga Saue tee 15, Laagri alevik, Saue vald, mille raamatupidamisväärtus seisuga 31.12.2023 oli 8 608 000 eurot ning Kapitel Logistics OÜ garantii summas 11 300 000 eurot.

## Lisa 10. Muud võlad

	Tagasimakse tähtaeg			
	Saldo seisuga 31.12.2023	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Makse- tähtaeg
<i>eurodes</i>				
Tagatisrahad üüriidilist	17,563	17,563	0	2024
Pangalaenu intress	14,409	14,409	0	2024
Intressivõlad juriidilisest isikutest omanike ees	178,952	0	178,952	2026
<b>Kokku</b>	<b>210,924</b>	<b>31,972</b>	<b>178,952</b>	
	Tagasimakse tähtaeg			
	Saldo seisuga 31.12.2022	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Makse- tähtaeg
<i>eurodes</i>				
Tagatisrahad üüriidilist	17,563	17,563	0	2023
Pangalaenu intress	4,826	4,826	0	2023
Intressivõlad juriidilisest isikutest omanike ees	93,680	0	93,680	2026
<b>Kokku</b>	<b>116,069</b>	<b>22,389</b>	<b>93,680</b>	

Võlad omanikele on tagatiseta ning eurodes. Pikaajalised intressivõlad omanike ees on seisuga 31.12.2023 kajastatud diskonteeritud nüüdiseväärtuses, diskontomäär on 5% ning ning diskonteeritud summa 28 207 eurot (31.12.2022: 20 188 eurot).

## Lisa 11. Omakapital

Vastavalt Kapitel Logistics OÜ põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 10 000 eurot ja maksimaalseks suuruseks 40 000 eurot.

Ettevõtte vaba omakapital moodustas seisuga 31.12.2023.a. 30 640 330 eurot (31.12.2022: 26 164 348 eurot). Seisuga 31. detsember 2023 on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 24 516 045 eurot (31.12.2022: 20 942 473 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 6 124 285 eurot (31.12.2022.a: 5 221 875 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2023.

## Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega

Aruandeaastal kajastati kontserni tuludes ja kuludes tehinguid seotud osapooltega alljärgnevalt:

	2023		2022	
<i>eurodes</i>	Müügid	Ostud	Müügid	Ostud
Juriidilisest isikust omanikud ning nendega seotud ettevõtted	2,560,011	6,621,345	2,708,428	8,009
<b>Teenuste ost-müük kokku</b>	<b>2,560,011</b>	<b>6,621,345</b>	<b>2,708,428</b>	<b>8,009</b>



Aruandeaastal sai kontsern seotud osapooltelt laenu summas 4 500 000 eurot (2022.a: 0 eurot) ja maksis saadud laenudest tagasi 0 eurot (2022.a: 100 000 eurot). Laenusaldod seotud osapooltega on esitatud lisa 9.

31.12.2023 seisuga oli kontsernil lühiajalisi nõudeid seotud osapoolte vastu summas 46 573 eurot (31.12.2022: 80 169 eurot) ning lühiajalisi kohustusi seotud osapoolte ees summas 1 243 335 eurot (31.12.2022: 958 eurot).

Aruandeaastal arvestati seotud osapooltelt saadud laenudelt intresse 85 273 eurot (2022.a: 53 986 eurot).

### Lisa 13. Tegevuse jätkuvuse lisa

Seisuga 31.12.2023 ületasid Kapitel Logistics OÜ konsolideerimisgrupi lühiajalised kohustused käibevara 1 112 375 euro võrra, millest enamuse moodustab 2024. aastal tagastatav pangalaenu lühiajaline osa ning tütarettevõtte Laagri Logistika OÜ poolt 2024. aastal tasumisele kuuluv ehitusarve. Aruandeaastal on tütarettevõtte Laagri Logistika OÜ sõlminud SEB pangaga laenulepingu ehitusarvete finantseerimiseks, kuid bilansipäeva seisuga ei ole laenu veel kasutusele võetud. Kapitel Logistics OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkuvusest, sest juhatuse hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital majandusraskusi 2024. aastal.

### Lisa 14. Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

eurodes	2023	2022
Müügitulu	3,600,174	3,784,074
Muud äritulud	584,807	258,773
Kaubad, toore, materjal ja teenused	569,621	880,643
Muud tegevuskulud	45,291	35,031
Muud ärikulud	6,558	6,072
<b>ÄRIKASUM</b>	<b>3,563,511</b>	<b>3,121,100</b>
Intressitulud	239,229	143,214
Intressikulud	-1,034,570	-492,733
Muud finantskulud	-19,382	-500
<b>PUHASKASUM</b>	<b>2,748,788</b>	<b>2,771,081</b>

## Lisa 15. Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

eurodes		31.12.2023	31.12.2022
<b>VARAD</b>			
<b>Käibevara</b>			
Raha ja pangakontod		491,405	1,611,772
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu		62,712	121,263
<b>Käibevara kokku</b>		<b>554,117</b>	<b>1,733,035</b>
<b>Põhivara</b>			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtte aktsiad või osad		44,200	44,200
Pikaajalised nõuded		11,300,114	4,227,892
Kokku		11,344,314	4,272,092
Kinnisvarainvesteeringud		40,831,000	40,200,000
<b>Põhivara kokku</b>		<b>52,175,314</b>	<b>44,472,092</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>52,729,431</b>	<b>46,205,127</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>			
<b>Lühiajalised kohustused</b>			
Laenukohustused		772,709	20,025,815
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		67,225	49,336
Maksuvõlad		49,326	49,690
Muud võlad		31,971	22,388
Kokku		148,522	121,414
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>921,231</b>	<b>20,147,229</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>			
Pikaajalised laenukohustused		24,116,242	1,200,000
Muud pikaajalised võlad		178,952	93,680
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>24,295,194</b>	<b>1,293,680</b>
<b>Kohustused kokku</b>		<b>25,216,425</b>	<b>21,440,909</b>
<b>Omakapital</b>			
Osakapital		32,100	32,100
Kohustuslik reservkapital		9,000	9,000
Jaotamata kasum		27,471,906	24,723,118
<b>Omakapital kokku</b>		<b>27,513,006</b>	<b>24,764,218</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>52,729,431</b>	<b>46,205,127</b>

**Lisa 16. Emaettevõtte konsolideerimata rahavoo aruanne**

eurodes	2023	2022
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>		
Puhaskasum	2,748,788	2,771,081
Korrigeerimised:		
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	-576,445	-233,333
Neto intressikasum (kahjum)	814,723	349,519
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	58,551	-34,301
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	17,525	-19,697
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>3,063,142</b>	<b>2,833,268</b>
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTE GEVUSEST</b>		
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-54,555	-236,667
Antud laenud	-6,833,087	-699,883
Saadud intressid	95	37
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-6,887,547</b>	<b>-936,513</b>
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTE GEVUSEST</b>		
Saadud pangalaenud	0	320,000
Saadud pangalaenude tagasimaksed	-836,864	-851,536
Saadud laenud	4,500,000	0
Saadud laenude tagasimaksed	0	-100,000
Makstud intressid	-959,097	-438,747
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>2,704,039</b>	<b>-1,070,283</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-1,120,366</b>	<b>826,473</b>
<b>RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE LIIKUMINE</b>		
<b>Aasta alguseks</b>	<b>1,611,772</b>	<b>785,299</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-1,120,366</b>	<b>826,473</b>
<b>Aasta lõpuks</b>	<b>491,405</b>	<b>1,611,772</b>

**Lisa 17. Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne**

	<b>E maettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>			
	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	<b>Kokku</b>
<i>eurodes</i>				
<b>Saldo seisuga 31.12.2021</b>	<b>32,100</b>	<b>9,000</b>	<b>21,952,037</b>	<b>21,993,137</b>
2022. aasta kasum	0	0	2,771,081	<b>2,771,081</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2022</b>	<b>32,100</b>	<b>9,000</b>	<b>24,723,118</b>	<b>24,764,218</b>
Aruandeaasta kasum	0	0	2,748,788	<b>2,748,788</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2023</b>	<b>32,100</b>	<b>9,000</b>	<b>27,471,906</b>	<b>27,513,006</b>
<b>E maettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital</b>				
<i>eurodes</i>				
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital			31.12.2023 27,513,006	31.12.2022 24,764,218
Tütarettevõtete bilansiline väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis			-44,200	-44,200
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			3,212,624	1,485,430
		<b>Kokku</b>	<b>30,681,430</b>	<b>26,205,448</b>

## **MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**

Juhatus teeb OÜ Kapitel Logistics üldkoosolekule ettepaneku jätta aruandeaasta kasum jaotamata.

## JUHATUSE ALLKIRJAD 2023. a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Kapitel Logistics OÜ 2023.a. konsolideerimisgrupi majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri
Mait Miller	Juhatuse liige	_____
Holger Tilk	Juhatuse liige	_____

## MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)

Kontserni emaettevõtte 2023. aasta müügitulu jaguneb EMTAK koodide lõikes järgmiselt :

Kinnisvara üürile andmine ja käitus	68201	3,600,174	eurot
	Kokku	3,600,174	eurot

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2024

OÜ Kapitel Logistics (registrikood: 11427523) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
Holger Tilk	Juhatuse liige	15.05.2024
MAIT MILLER	Juhatuse liige	15.05.2024

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata



# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kapitel Logistics osanikele

## Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Kapitel Logistics ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

## Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi 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 kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärtesitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi 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 grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

15.05.2024

# Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kapitel Logistics (registrikood: 11427523) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÕMPER	Vandeaudiitor	15.05.2024

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3600174	100.00%	Jah

## Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@aconto.ee