

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Capital Mill OÜ

registrikood: 11331881

tänava/talu nimi, Tartu mnt 84a (M302)

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10112

telefon: +372 5245665

e-posti aadress: Marko.Kull@capmill.eu, property@capmill.eu

veebilehe aadress: www.capitalmill.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 8 Materiaalne põhivara	15
Lisa 9 Immateriaalne põhivara	15
Lisa 10 Kasutusrent	16
Lisa 11 Laenukohustused	16
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 13 Osakapital	17
Lisa 14 Müügitulu	18
Lisa 15 Muud äritulud	18
Lisa 16 Tööjõukulud	18
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 18 Seotud osapooled	19
Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva	19
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	20
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	21
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	22
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	23

Tegevusaruanne

Capital Mill OÜ loodi eesmärgiga arendada ärikinnisvara tegevust Eesti piires. Turuosa kasvatav Capital Mill OÜ sai oma ärinime alates 23. märtsist 2011. Solution Management OÜ otsustas brändimuutuse kasuks sellepärast, et oma ettevõtte missiooni klientidele paremini edasi anda.

2011. a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Capital Mill OÜ(emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete Overok Kinnisvara 12 OÜ, Cromer Trade OÜ ja SM Property OÜ finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisas 6). 2010. a. konsolideeritud aruandes kajastuvad Capital Mill OÜ ja tütarettevõtte SM Property OÜ finantsnäitajad.

Kontsern sai lõppenud majandusaastal müügitulu 1 423,3 tuhat eurot, aasta lõppes 842,0 tuhande eurose kasumiga.

Täna on Capital Mill OÜ poolt opereeritavate keskuste arv kasvanud seitsmeni. Ettevõtte juhtimise alla kuuluvad Bauhof (Jõhvi), Jõgeva Selver, Jaamamõisa Selver (Tartu), Mai Selver (Pärnu), Rannarootsi Keskus (Haapsalu), Tabasalu Rimi, Tartu Prisma, Kaspari keskus (Jõhvi), Mustamäe tee 24 (Tallinn) ning ärihoone Tallinna vanalinnas.

Aruandeaasta lõpus oli firmas 2 töötajat. Töötasudeks maksti 2011. aastal 42 170 eurot.

Juhatusel liikmete tööd eraldi ei tasustatud.

Kontserni majandus seisundit iseloomustavad järgmised finantssuhtarvud:

Aasta kohta	2011	2010
Müügitulu	1 423 250	684 971
Puhaskasum	842 004	74 307
Varad kokku	8 996 176	6 707 971
Käibevara	537 874	106 004
Kohustused kokku	8 013 222	6 567 025
Lühiajalised kohustused	960 763	248 028
Omakapital kokku	982 954	140 946
Finantsnäitajad		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,56	0,43
Võlakordaja	0,89	0,98
Puhaskasumi marginal	0,59	0,11
Omakapitali osatähtsus protsentides	10,93	2,10
Tulu osaku kohta	328,9	29,0
Suhtarvude selgitused		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja=käibevarad/lühiajalised kohustused		
Võlakordaja=koguvõlgnevus/koguvõlad		
Puhaskasumi marginal=puhaskasum/müügitulu		
Omakapitali osatähtsus=omakapital/varad kokku*100		
Tulu osaku kohta=puhaskasum/osakute arv		

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	218 572	9 400	2
Finantsinvesteeringud	18 215	21 898	3
Nõuded ja ettemaksed	237 019	74 706	4
Varud	64 068	0	5
Kokku käibevara	537 874	106 004	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	6 972	6 670	4
Kinnisvarainvesteeringud	8 437 022	6 585 161	7
Materiaalne põhivara	12 263	10 136	8
Immateriaalne põhivara	2 045	0	9
Kokku põhivara	8 458 302	6 601 967	
Kokku varad	8 996 176	6 707 971	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	556 773	13 500	11
Võlad ja ettemaksed	403 990	234 528	12
Kokku lühiajalised kohustused	960 763	248 028	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 052 459	6 318 997	11
Kokku pikaajalised kohustused	7 052 459	6 318 997	
Kokku kohustused	8 013 222	6 567 025	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 556	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	138 134	63 827	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	842 004	74 307	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	982 954	140 946	
Kokku omakapital	982 954	140 946	
Kokku kohustused ja omakapital	8 996 176	6 707 971	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	1 423 250	684 971	14
Muud äritulud	316 310	136 334	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-332 797	-245 169	
Mitmesugused tegevuskulud	-72 385	-59 065	
Tööjõukulud	-42 170	-51 018	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-62 141	-59 604	7,8
Muud ärikulud	-2 818	-1 180	
Ärikasum (kahjum)	1 227 249	405 269	
Finantstulud ja -kulud	-385 245	-330 962	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	842 004	74 307	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	842 004	74 307	
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	842 004	74 307	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 227 249	405 269	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	62 141	59 604	
Muud korrigeerimised	-301 412	89 288	
Kokku korrigeerimised	-239 271	148 892	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-40 600	-376 745	
Varude muutus	-64 068	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	165 403	145 237	
Kokku rahavood äritegevusest	1 048 713	322 653	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-11 629	-11 957	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 098 211	-7 444	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-485 909	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-3 072	0	
Antud laenud	-291 493	-60 397	
Antud laenude tagasimaksed	171 890	57 521	
Laekunud intressid	544	5 243	
Laekunud dividendid	0	230	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 717 880	-16 804	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 619 778	96 187	
Saadud laenude tagasimaksed	-364 058	-155 577	
Makstud intressid	-377 385	-321 696	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	4	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	878 339	-381 086	
Kokku rahavood	209 172	-75 237	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 400	84 637	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	209 172	-75 237	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	218 572	9 400	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	63 827	66 639
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	74 307	74 307
31.12.2010	2 556	256	138 134	140 946
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	842 004	842 004
Emiteeritud osakapital	4	0	0	4
31.12.2011	2 560	256	980 138	982 954

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Capital Mill OÜ 2011. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2011. a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Capital Mill OÜ(emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete Overok Kinnisvara 12 OÜ, Cromer Trade OÜ ja SM Property OÜ finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisa 6).

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on Capital Mill OÜ arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 on emaettevõtte ja Eestis asuvad tütarettevõtted teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro.

2011. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtted) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Tütarettevõtted

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

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

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes 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 (kaasa arvatud 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, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtte, ühisettevõtte või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Finantsvarad

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded). Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t. päeval, mil võetakse endale kohustus).

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (emaettevõtte ja Eestis asuvate tütarettevõtete arvestusvaluuta on euro (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti kroon). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanka valuutakursid (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga valuutakursid).

Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad**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 maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. 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 mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern 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 õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel hindamisel, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu objekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud soetusmaksumuses, millest on

maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 500 eurot.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 500 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et kontsern saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

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.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Hoone ja parendused 1%
- Valvesüsteem 20%
- Muu inventar ja IT seadmed 20-30%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara vöörandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kulutused patentide, kaubamärkide, litsentside ja sertifikaatide soetamiseks kapitaliseeritakse, kui on võimalik hinnata neilt kulutustelt tulevikus saadavat tulu. Muu immateriaalne põhivara kantakse kuluks lineaarselt eeldatava kasuliku eluea jooksul, mille pikkus ei ületa 5 aastat.

Immateriaalne põhivara jagatakse määratud kasuliku elueaga varaks ja määramata kasuliku elueaga varaks.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 500

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu inventar ja IT seadmed	3

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispihmitest.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

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

Finantskohustus 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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	218 572	9 400
Kokku raha	218 572	9 400

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2009	19 283	19 283
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	2 615	2 615
31.12.2010	21 898	21 898
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-3 683	-3 683
31.12.2011	18 215	18 215

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	58 331	69 661
Ostjatelt laekumata arved	68 720	80 050
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-10 389	-10 389
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	50 988	279
Muud nõuded	130 848	8 537
Laenunõuded	127 465	7 862
Intressinõuded	3 087	675
Viitlaekumised	296	0
Ettemaksed	3 824	2 899
Kokku nõuded ja ettemaksed	243 991	81 376

Lisa 5 Varud (eurodes)

	31.12.2011
Müügiks ostetud kaubad	64 068
Müügiks ostetud kinnisvara	64 068
Kokku varud	64 068

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
1145758	SM Property OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine ja üürile andmine	100	100
12105276	Overok Kinnisvara 12 OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	0	100
11210410	Cromer Trade OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2010	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2011
SM Property OÜ	38 769	0	0	-24 752	14 017
Overok Kinnisvara 12	0	299 146	0	209 450	508 596
Cromer Trade OÜ	0	186 763	0	42 208	228 971
Kokku	38 769	485 909	0	226 906	751 584

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Overok Kinnisvara 12	100	27.07.2011	299 146
Cromer Trade OÜ	100	06.05.2011	186 763

Overok Kinnisvara 12 OÜ netovara oli omandamisel 222 eurot.

Cromer Trade OÜ netovara oli omandamisel 236 792 eurot.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	1 389 056	5 313 258	6 702 314
Akumuleeritud kulum		-70 844	-70 844
Jääkmaksumus	1 389 056	5 242 414	6 631 470
Ostud ja parendused	0	7 444	7 444
Amortisatsioonikulu	0	-53 753	-53 753
31.12.2010			
Soetusmaksumus	1 389 056	5 320 702	6 709 758
Akumuleeritud kulum	0	-124 597	-124 597
Jääkmaksumus	1 389 056	5 196 105	6 585 161
Ostud ja parendused	0	17 161	17 161
Amortisatsioonikulu	0	-54 684	-54 684
Lisandumised äriühenduste kaudu	293 929	1 647 121	1 941 050
Muud muutused	0	-51 666	-51 666
31.12.2011			
Soetusmaksumus	1 682 985	6 933 318	8 616 303
Akumuleeritud kulum	0	-179 281	-179 281
Jääkmaksumus	1 682 985	6 754 037	8 437 022

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	457 618	404 042
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 221	-22 519

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	7 486	7 486	7 486
Akumuleeritud kulum	-3 456	-3 456	-3 456
Jääkmaksumus	4 030	4 030	4 030
Ostud ja parendused	11 957	11 957	11 957
Amortisatsioonikulu	-5 851	-5 851	-5 851
31.12.2010			
Soetusmaksumus	19 443	19 443	19 443
Akumuleeritud kulum	-9 307	-9 307	-9 307
Jääkmaksumus	10 136	10 136	10 136
Ostud ja parendused	9 584	9 584	9 584
Amortisatsioonikulu	-7 457	-7 457	-7 457
31.12.2011			
Soetusmaksumus	29 027	29 027	29 027
Akumuleeritud kulum	-16 764	-16 764	-16 764
Jääkmaksumus	12 263	12 263	12 263

Lisa 9 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid		
Ostud ja parendused	2 045		2 045
31.12.2011			
Soetusmaksumus	2 045		2 045
Jääkmaksumus	2 045		2 045

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010
Kasutusrenditulu	457 618	404 042
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	8 437 022	6 585 161
Kokku	8 437 022	6 585 161

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaenu 1	365 000	365 000			10	EUR	2012
Lühiajalised laenud kokku	365 000	365 000					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	4 322 824	126 896	4 195 928	0	3 kuu EURIBOR+intressi marginal 4%	EUR	2013
Pangalaen	900 000	61 644	838 356	0	4,734%	EUR	2016
Investeeringislaenu 1	1 785 917	0	1 785 917	0	0%	EUR	2013
Investeeringislaenu 2	99 255		99 255	0	3%	EUR	2013
Investeeringislaenu 3	118 467	0	118 467	0	10%	EUR	2015
Pikaajalised laenud kokku	7 226 463	188 540	7 037 923	0			
Muud laenukohustused							
Järelmaks maa eest	17 769	3 233	14 536	0	10%	EUR	2017
Muud laenukohustused kokku	17 769	3 233	14 536	0			
Laenukohustused kokku	7 609 232	556 773	7 052 459	0			
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	4 337 325	13 500	4 323 825	0	7,7%	EUR	2013
Investeeringislaenu 1	1 795 917	0	1 795 917	0	0%	EUR	2013
Investeeringislaenu 2	199 255	0	199 255	0	3%	EUR	2013
Pikaajalised laenud kokku	6 332 497	13 500	6 318 997				
Laenukohustused kokku	6 332 497	13 500	6 318 997				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2011	31.12.2010

Maa	1 631 319	1 389 056
Ehitised	6 805 703	5 196 105
Kokku	8 437 022	6 585 161

Lühiajaline laen 365 000 eurot oli võetud kinnistu omandamiseks ja kommunikatsiooni tasudeks. Laen tagastati jaanuarikuus 2012 aasta.

Tagatis DnB Pank laenule -

Hüpoteek: kinnistu asukohaga Tännassilma tee 31, Tännassilma küla, Saku vald.

Õiguste pant: Laenusaja Õigused, mis tulenevad Laenusaja ja OÜ Pussikeskus Eesti vahel 27.06.2011. aastal sõlmitud Üürilepingust.

Pangalaen 900 000 eurot tagastati, mis oli võimalik seoses valminud ärikinnisvara müügitehinguga jaanuaris 2012 aasta.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	44 025	23 681
Võlad töövõtjatele	4 513	2 532
Maksuvõlad	14 599	15 120
Muud võlad	191 294	187 043
Intressivõlad	56 057	51 995
Muud viitvõlad	135 237	135 048
Saadud ettemaksed	149 559	6 152
Kokku võlad ja ettemaksed	403 990	234 528

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 560	2 556
Osade arv (tk)	3	3
Osade nimiväärtus on 1 euro. Seisuga 31.12.2011 oli 3 omanikku (osad jagunevad 45 %, 45% ja 10 %). Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2011 on 980 138 eurot (2010 vastavalt 138 134 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 205 829 eurot (2010 vastavalt 29 008 eurot). Dividendidena saab välja maksta 774 309 eurot (2010 vastavalt 109 126 eurot).		

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 423 250	684 971
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 423 250	684 971
Kokku müügitulu	1 423 250	684 971
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine ja käitlus	457 618	404 042
Kinnisvarabüroode tegevus	965 632	280 929
Kokku müügitulu	1 423 250	684 971

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	241 780	0
Reklaami ainuõigus	3 890	0
Saadud kindlustushüvitised	6 407	499
Omandatud nõude realiseerimine	0	122 058
Muud	64 233	13 777
Kokku muud äritulud	316 310	136 334

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	31 819	37 960
Sotsiaalmaksud	10 351	13 058
Kokku tööjõukulud	42 170	51 018
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	3

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-3 683	2 615
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	-3 683	2 615
Intressitulud	2 956	5 243
Intressitulu hoiustelt	544	0
Intressitulu laenudelt	2 412	824
Muud intressitulud	0	4 419
Intressikulud	-381 446	-339 050
Intressikulu laenudelt	-381 446	-339 050
Muud finantstulud ja -kulud	-3 072	230
Kokku finantstulud ja -kulud	-385 245	-330 962

Lisa 18 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	184	3 451	154	5 828
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	116 002	4 506	0	970

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	93 328	2 060	121 573	3 458
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	54 707	9 600	48 707	0

Tegev-ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ei ole arvestatud.

Capital Mill OÜ juhatus kinnitab, et tehingud seotud osapooltega toimusid turutingimustes.

Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva

Capital Mill OÜ kontserni aruandes kajastunud tütarettevõtte Overok Kinnisvara 12 OÜ poolt 2011 aasta lõpus valminud ärikinnisvaraga tehti kasumlik müügitehing 2012 aasta esimesel kuul. Vabanenud vahenditega oli võimalus tagastada võetud laenud.

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	49 835	9 371
Finantsinvesteeringud	18 215	21 898
Nõuded ja ettemaksed	517 380	32 075
Varud	64 068	0
Kokku käibevara	649 498	63 344
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	751 584	38 769
Nõuded ja ettemaksed	121 080	47 419
Materiaalne põhivara	12 263	10 136
Immateriaalne põhivara	2 045	0
Kokku põhivara	886 972	96 324
Kokku varad	1 536 470	159 668
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	365 000	0
Võlad ja ettemaksed	136 850	18 722
Kokku lühiajalised kohustused	501 850	18 722
Kokku kohustused	501 850	18 722
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	138 134	63 827
Aruandeaasta kasum (kahjum)	893 670	74 307
Kokku omakapital	1 034 620	140 946
Kokku kohustused ja omakapital	1 536 470	159 668

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	965 632	284 380
Muud äritulud	67 801	13 777
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-274 313	-175 212
Mitmesugused tegevuskulud	-51 561	-39 429
Tööjõukulud	-42 170	-51 018
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-7 457	-5 851
Muud ärikulud	-407	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	657 525	26 647
Finantstulud ja -kulud	236 145	47 659
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	893 670	74 306
Aruandeaasta kasum (kahjum)	893 670	74 306

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	657 525	26 647
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7 457	5 851
Muud korrigeerimised	0	-13 777
Kokku korrigeerimised	7 457	-7 926
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9 850	-11 370
Varude muutus	-64 068	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	118 128	8 874
Kokku rahavood äritegevusest	709 192	16 225
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-11 629	-11 957
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-485 909	0
Antud laenud	-763 998	-98 744
Antud laenude tagasimaksed	248 890	102 259
Laekunud intressid	387	824
Laekunud dividendid	0	230
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 012 259	-7 388
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	590 000	96 187
Saadud laenude tagasimaksed	-225 000	-102 578
Makstud intressid	-21 473	0
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	4	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	343 531	-6 391
Kokku rahavood	40 464	2 446
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 371	6 925
Raha ja raha ekvivalentide muutus	40 464	2 446
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	49 835	9 371

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	63 827	66 639
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	74 307	74 307
31.12.2010	2 556	256	138 134	140 946
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-38 769	-38 769
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	38 769	38 769
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2010	2 556	256	138 134	140 946
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	893 670	893 670
Emiteeritud osakapital	4	0	0	4
31.12.2011	2 560	256	1 031 804	1 034 620
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-803 250	-803 250
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	751 584	751 584
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011	2 560	256	980 138	982 954

Aruande digitaalallkirjad

Capital Mill OÜ (registrikood: 11331881) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO KULL	Juhatuse liige	30.11.2012
Resolutsioon:	kinnitada aruanne	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Capital Mill OÜ osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat Capital Mill OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkustega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31. detsember 2011 kajastub OÜ Capital Mill konsolideeritud bilansis tütarettevõtte SM Property OÜ kinnisvarainvesteering summas 6,5 miljonit eurot. Ettevõtte on omandanud sõltumatu kinnisvaraeksperti hinnangud, mille alusel on ettevõtte kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus 4,3 miljonit eurot. Seisuga 31. detsember 2011 ei ole ettevõtte juhtkond vajaliku allahindlust kajastanud. Seega on seisuga 31. detsember 2011 kontserni varad ja omakapital üle hinnatud 2,2 miljoni euro võrra.

Me ei ole auditeerinud OÜ Capital Mill 31. detsember 2010 seisuga koostatud konsolideeritud majandusaasta aruannet, kuna ettevõtte koostab konsolideeritud aruannet alates käesolevast aastast. Meie poolt kasutatavad praktilised auditi protseduurid ei võimaldanud meil saada piisavalt kindlust nimetatud kuupäeva konsolideeritud bilansi ja kasumiaruande saldode õigsuse kohta. Konsolideeritud bilansis seisuga 31. detsember 2010 kajastatud saldod mõjutavad 31. detsembril 2011 lõppenud aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus Märkustega arvamuse avaldamise alus kirjeldatud asjaolude võimalik mõju, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Capital Mill finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Urmo kallakas

Vandeaudiitori number 542

30. november 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Capital Mill OÜ (registrikood: 11331881) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	30.11.2012
URMO KALLAKAS	Vandeaudiitor	30.11.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	138 134
Aruandeaasta kasum (kahjum)	842 004
Kokku	980 138
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	980 138
Kokku	980 138

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	965632	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Certus Invest OÜ	11221678		1152 EUR
Tandra OÜ	11464814	Täissalu talu, Lellapere-Nurme küla, Kehtna vald, Rapla maakond, Eesti	256 EUR
OÜ GAMMA INVESTEERINGUD	10678246	Tartu mnt 84a-M302, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1152 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5245665
E-posti aadress	Marko.Kull@capmill.eu
E-posti aadress	property@capmill.eu
Veebilehe aadress	www.capitalmill.eu