

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: SM Property OÜ

registrikood: 11457458

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

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10112

telefon: +372 5245665

e-posti aadress: property@capmill.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Kasutusrent	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Müügitulu	13
Lisa 8 Muud äritulud	14
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 10 Tööjõukulud	14
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Osaühingu SM Property peamiseks tegevusalaks on kommertsinnisvara haldamine ja üürile andmine. Osaühingule kuuluvad kinnistud Jõhvis aadressidel Tartu mnt 141 ning 141a (Kaspari keskus ja Bauhof ehitusmaterjalide kauplus).

Arengu- ja uurimisväljaminekuid osaühingus lõppenud majandusaastal ei tehtud. Järgmisel majandusaastal plaanitakse tegevust kinnisvara üürileandmise alal jätkata.

Osaühingu majandusseisundit iseloomustavad järgmised finantssuhtarvud:

	2012	2011
Käiberentaablus (aruandeaasta kasum / müügitulu)	25%	neg.
Võlakordaja (kohustused / omakapital)	51	470
ROA (aruandeaasta kasum / varad)	1,7%	neg
ROE (aruandeaasta kasum / omakapital)	89%	neg
EBITDA (intresside ja kulumi eelne kasum)	0,38 MEUR	0,38 MEUR

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	76 081	44 244	
Nõuded ja ettemaksed	20 693	16 903	
Kokku käibevara	96 774	61 147	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6 482 578	6 537 666	3
Kokku põhivara	6 482 578	6 537 666	
Kokku varad	6 579 352	6 598 813	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 318 292	126 896	5
Võlad ja ettemaksed	216 461	210 153	2,6
Kokku lühiajalised kohustused	4 534 753	337 049	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 917 351	6 247 747	5
Kokku pikaajalised kohustused	1 917 351	6 247 747	
Kokku kohustused	6 452 104	6 584 796	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 205	35 957	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	113 231	-24 752	
Kokku omakapital	127 248	14 017	
Kokku kohustused ja omakapital	6 579 352	6 598 813	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	447 766	444 741	7
Muud äritulud	1 994	6 729	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-64 273	-55 611	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 090	-10 151	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-55 088	-54 684	3
Muud ärikulud	-99	-2 411	
Ärikasum (kahjum)	324 210	328 613	
Finantstulud ja -kulud	-210 979	-353 365	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	113 231	-24 752	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	113 231	-24 752	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	324 210	328 613	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	55 088	54 684	3
Kokku korrigeerimised	55 088	54 684	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 791	26 073	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 535	-10 528	
Kokku rahavood äritegevusest	379 042	398 842	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-7 189	
Laekunud intressid	29	18	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	29	-7 171	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	83 255	138 169	
Saadud laenude tagasimaksed	-223 255	-135 811	
Makstud intressid	-206 634	-349 814	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-600	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-347 234	-347 456	
Kokku rahavood	31 837	44 215	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	44 244	29	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	31 837	44 215	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	76 081	44 244	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	35 957	38 769
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-24 752	-24 752
31.12.2011	2 556	256	11 205	14 017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	113 231	113 231
31.12.2012	2 556	256	124 436	127 248

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2012. a moodustab 124 436 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 26 132 eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 98 304 eurot.

Osaühingul oli seisuga 31.12.2012 üks osa nominaalväärtusega 2556 EUR.

Juhtkond kinnitab, et ettevõtte tegutseb jätkuvuse printsiibil ning võimalike finantsraskuste tekkimisel investeerib emaettevõtja Capital Mill OÜ ettevõttesse lisakapitali.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing SM Property on Eesti Vabariigi Äriseadustiku alusel asutatud osaühing.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Aruanne on koostatud eurodes.

Osaühingus on kasutusel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem nr 1.

Aruande koostamisel kasutatud peamised arvestuspõhimõtted on toodud allpool.

Finantsvarad

Osaühingul on järgmised finantsvarad: raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud 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 osaühing võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. 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.

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

Raha

Raha ja selle ekvivalendid kajastavad raha pangakontodel. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudmeetodil, rahavoogusid investeerimis- ja finantseerimistegevusest kajastatakse brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Europa Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning mittemonetaarsed varad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdiseväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna eesmärgil saada tulu vara väljarendimisest või tema väärtuse kasvust. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud tehingutasusid.

Osaühing on valinud kinnisvarainvesteeringu kajastamiseks soetusmaksumuse meetodi, mille kohaselt kinnisvarainvesteeringut kajastatakse bilansis ja kasumiaruandes analoogiliselt materiaalse põhivaraga. Kinnisvarainvesteeringu koosseisu kuuluvat maad ei amortiseerita ja ehitisi ning rajatise amortiseeritakse 1% aastamääraga.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute väärtuse langusele. Juhul, kui ettevõtte juhatusel on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla selle bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test.

Soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute vara väärtuse testi käigus leitakse vara kaetav väärtus. Juhul, kui väärtuse test ei ole teostatav üksiku varaobjekti osas, viiakse väärtuse test läbi väikseima varade grupi, kuhu see vara kuulub, ehk raha teeniva üksuse kohta.

Kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga vara neto müügihinnast ja kasutusväärtusest. Kasutusväärtus on vara kasutamisest ja kasutusjärgest müügist eeldatavalt saadavate rahavoogude nüüdiseväärtus, kasutades diskontomäärana sarnase riskitasemega investeeringute oodatavat tulusust. Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest jääkmaksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus".

Alla hinnatud varade osas hinnatakse igal bilansipäeval, kas vara kaetav väärtus on tõusnud ja selleks viiakse läbi vara väärtuse test. Kui vara väärtuse testi tulemusel ilmneb, et vara kaetav väärtus on tõusnud ja varasema allahindluse kajastamine ei ole enam põhjendatud, siis suurendatakse vara bilansilist maksumust.

Bilansilise maksumuse ülempiiriks on vara jääkmaksumus, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsel perioodil normaalset amortisatsiooni.

Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus" kulu vähendamisenä.

Rendid

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

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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.

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 õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või osaühingul pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Maksustamine

Eesti Vabariigis kehtib alates 01.01.2000 tulumaksusüsteem, mille kohaselt ettevõtte tulumaksu makstakse kasumi dividendidena jaotamiselt või varjatud kasumijaotuselt (kingitused, erisoodustused jms) määras 21/79. Seoses sellega puudub eraldi tulumaksubaasi arvutamisel ning edasilükatud maksuvarade ja -kohustuste kajastamisel majanduslik sisu. Dividendide tulumaks kajastatakse kasumiaruandes real „Tulumaks“ dividendide väljakuulutamise hetkel.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omanisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga

seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 osakapitalist.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	6 582	0	5 573
Intress	0	0	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	6 582	0	5 573

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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	7 189	7 189
Amortisatsioonikulu	0	-54 684	-54 684
31.12.2011			
Soetusmaksumus	1 389 056	5 327 891	6 716 947
Akumuleeritud kulum	0	-179 281	-179 281
Jääkmaksumus	1 389 056	5 148 610	6 537 666
Amortisatsioonikulu	0	-55 088	-55 088
31.12.2012			
Soetusmaksumus	1 389 056	5 327 891	6 716 947
Akumuleeritud kulum	0	-234 369	-234 369
Jääkmaksumus	1 389 056	5 093 522	6 482 578

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	387 271	389 258
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 778	-129

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011
Kasutusrenditulu	387 271	389 258
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	6 482 578	6 537 666
Kokku	6 482 578	6 537 666

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	4 199 825	4 199 825			3 kuu EURIBOR + intressi marginal 4%	EUR	2013
Investeeringislaenu 1	118 467	118 467			10%	EUR	2013
Lühiajalised laenud kokku	4 318 292	4 318 292					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaenu 1	1 785 917	0	1 785 917	0	0%	EUR	2014
Investeeringislaenu 2	83 255	0	83 255	0	5%	EUR	2017
Investeeringislaenu 3	48 179	0	48 179	0	3%	EUR	2015
Pikaajalised laenud kokku	1 917 351	0	1 917 351	0			
Laenukohustused kokku	6 235 643	4 318 292	1 917 351	0			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	4 322 824	126 896	4 195 928	0	3 kuu EURIBOR + intressi marginal 4%	EUR	2013
Investeeringislaenu 1	1 785 917	0	1 785 917	0	0%	EUR	2013
Investeeringislaenu 2	99 255	0	99 255	0	3%	EUR	2013
Investeeringislaenu 3	48 180	0	48 180	0	3%	EUR	2013
Investeeringislaenu 4	118 467	0	118 467	0	10%	EUR	2015
Pikaajalised laenud kokku	6 374 643	126 896	6 247 747	0			
Laenukohustused kokku	6 374 643	126 896	6 247 747	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Maa	1 389 056	1 389 056
Ehitised	5 093 522	5 148 610
Kokku	6 482 578	6 537 666

Bilansipäeva järgselt on pangalaenu laenuandja muutunud ning laenu tähtaega on pikendatud kuni 2018.a.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	8 253	8 253	0	0	
Maksuvõlad	6 582	6 582	0	0	2
Muud võlad	194 345	194 345	0	0	
Intressivõlad	59 297	59 297	0	0	
Muud viitvõlad	135 048	135 048	0	0	
Saadud ettemaksed	7 281	7 281	0	0	
Muud saadud ettemaksed	7 281	7 281	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	216 461	216 461	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	5 727	5 727	0	0	
Maksuvõlad	5 573	5 573	0	0	2
Muud võlad	191 572	191 572	0	0	
Intressivõlad	56 524	56 524	0	0	
Muud viitvõlad	135 048	135 048	0	0	
Saadud ettemaksed	7 281	7 281	0	0	
Muud saadud ettemaksed	7 281	7 281	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	210 153	210 153	0	0	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	447 766	444 741
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	447 766	444 741
Kokku müügitulu	447 766	444 741
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	447 766	444 741
Kokku müügitulu	447 766	444 741

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Saadud kindlustushüvitised	1 802	6 407
Muud	192	322
Kokku muud äritulud	1 994	6 729

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud teenused	60 495	55 482
Kinnistu korrashoid	3 778	129
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	64 273	55 611

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	29	18
Intressitulu hoiustelt	29	18
Intressikulud	-209 408	-353 384
Intressikulu laenudelt	-209 408	-353 384
Muud finantstulud ja -kulud	-1 600	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-210 979	-353 366

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Capital Mill OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	51 945	0	50 476
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	206 529	0	120 305

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 737	0	0	0	83 255	0
2011	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	0	0	8 391	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 549	0	0	0	119 167	700

Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.06.2013

SM Property OÜ (registrikood: 11457458) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO KULL	Juhatuse liige	11.06.2013
Resolutsioon:	kinnitada	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

SM Property OÜ osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat SM Property OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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 arvnäitajate 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 arvestuspoliitikate 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 märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel. Seisuga 31. detsember 2012 on kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus 6 482 eurot. Ettevõtte on omandanud sõltumatu kinnisvaraeksperti hinnangud, mille alusel on ettevõtte kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus bilansilisest väärtusest 1 190 tuhande euro võrra madalam. Seisuga 31. detsember 2012 ei ole ettevõtte juhtkond vajaliku allahindlust kajastanud. Seega on seisuga 31. detsember 2012 ettevõtte varad ja kasum üle hinnatud 1 190 tuhande euro võrra.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt SM Property OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruandele, mis viitab asjaolule, et kui ettevõtte oleks kajastanud vajaliku kinnisvarainvesteeringute allahindluse, oleks ettevõtte omakapital negatiivne 1 063 tuhande euro võrra. See väljendaks olulist ebakindlust ettevõtte suutlikkuse osas jätkuvalt tegutseda. Ettevõtte juhtkonna plaan selles asjaolus on toodud omakapitali muutuste aruande juures. Antud asjaolu ei ole põhjustanud märkuse lisamist meie arvamusele.

/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

17. juuni 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

SM Property OÜ (registrikood: 11457458) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	17.06.2013
URMO KALLAKAS	Vandeaudiitor	17.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 205
Aruandeaasta kasum (kahjum)	113 231
Kokku	124 436
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	124 436
Kokku	124 436

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 205
Aruandeaasta kasum (kahjum)	113 231
Kokku	124 436

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	447766	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Capital Mill OÜ	11331881	Tartu mnt 84a (M302), Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5245665
E-posti aadress	property@capmill.eu