

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2013

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2013

**ärinimi:** Capital Mill OÜ

**registrikood:** 11331881

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

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10112

**telefon:** +372 5245665

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

**veebilehe aadress:** [www.capitalmill.eu](http://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             | 11 |
| Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed                           | 12 |
| Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad               | 12 |
| Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad               | 13 |
| Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud                       | 14 |
| Lisa 8 Materiaalne põhivara                           | 15 |
| Lisa 9 Kasutusrent                                    | 15 |
| Lisa 10 Laenukohustused                               | 16 |
| Lisa 11 Võlad ja ettemaksed                           | 17 |
| Lisa 12 Osakapital                                    | 17 |
| Lisa 13 Müügitulu                                     | 18 |
| Lisa 14 Muud äritulud                                 | 18 |
| Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused           | 18 |
| Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud                     | 19 |
| Lisa 17 Tööjõukulud                                   | 19 |
| Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud                   | 19 |
| Lisa 19 Seotud osapooled                              | 19 |
| Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva                 | 20 |
| Lisa 21 Konsolideerimata bilanss                      | 21 |
| Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne                | 22 |
| Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne          | 23 |
| Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne | 24 |

## Tegevusaruanne

Capital Mill OÜ peamine tegevusala on kinnisvara arendamine, haldamine ja juhtimine.

2013. a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Capital Mill OÜ (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete Overok Kinnisvara 12 OÜ, OÜ Paepargi 57, SM Property OÜ ja Kalevi 2 OÜ finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisas 5).

Kontsern sai lõppenud majandusaastal müügitulu 2 080 499 eurot, aasta lõppes 1 703 616 eurose kasumiga. Müügitulu suurennes 58,6% võrreldes eelmise aastaga.

2013. aastal hakati osutama kinnisvara-alast teenust ka Läti ja Leedu Vabariigis. Euroopa Liidu liikmesriikides olev müük moodustas 5,8% kogu kontserni müügitulust.

Aruandeaastal oli kontsernis keskmiselt 6 palgalist töötajat, töötasudeks koos sotsiaalmaksudega maksti 2013. aastal 145 436 eurot.

Juhatuse liikmete tööd eraldi ei tasustatud.

2014. aastal jätkatakse põhitegevust ja planeeritakse müügitulu tõusu 20 %.

Kontserni majandusseisundit iseloomustavad järgmised finantssuhtarvud:

| Finantssuhtarv                         | Valem                                     | 2013 | 2012 |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|------|------|
| Käiberentaabilus                       | Aruandeaasta kasum /<br>Müügitulu         | 82%  | 118% |
| Lühiajalise võlgnevuse<br>kattekordaja | Käibevara /<br>Lühiajalised<br>kohustused | 1,07 | 0,30 |
| Võlakordaja                            | Koguvõlgnevus /<br>Koguvabad              | 0,67 | 0,72 |
| ROA                                    | Aruandeaasta kasum /<br>Varad             | 13%  | 17%  |
| ROE                                    | Aruandeaasta kasum /<br>Omakapital        | 40%  | 86%  |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

|                                                                          | 31.12.2013        | 31.12.2012       | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|---------|
| Varad                                                                    |                   |                  |         |
| Käibevara                                                                |                   |                  |         |
| Raha                                                                     | 328 849           | 1 159 187        | 2       |
| Finantsinvesteeringud                                                    | 15 179            | 16 363           | 3       |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 255 408           | 184 276          | 4       |
| <b>Kokku käibevara</b>                                                   | <b>599 436</b>    | <b>1 359 826</b> |         |
| Põhivara                                                                 |                   |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse                             | 600 000           | 0                |         |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 323 885           | 242 568          | 4       |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                 | 11 214 744        | 7 567 519        | 7       |
| Materiaalne põhivara                                                     | 9 026             | 11 014           | 8       |
| <b>Kokku põhivara</b>                                                    | <b>12 147 655</b> | <b>7 821 101</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                                                       | <b>12 747 091</b> | <b>9 180 927</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                                                 |                   |                  |         |
| Kohustused                                                               |                   |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                                                  |                   |                  |         |
| Laenukohustused                                                          | 192 840           | 4 346 828        | 10      |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 366 175           | 259 384          | 11      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>                                     | <b>559 015</b>    | <b>4 606 212</b> |         |
| Pikaajalised kohustused                                                  |                   |                  |         |
| Laenukohustused                                                          | 7 932 758         | 2 040 808        | 10      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>                                     | <b>7 932 758</b>  | <b>2 040 808</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                                                  | <b>8 491 773</b>  | <b>6 647 020</b> |         |
| Omakapital                                                               |                   |                  |         |
| Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital              |                   |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                                                 | 2 560             | 2 560            | 12      |
| Kohustuslik reservkapital                                                | 256               | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                             | 2 548 886         | 980 138          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                              | 1 703 616         | 1 550 953        |         |
| <b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b> | <b>4 255 318</b>  | <b>2 533 907</b> |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                                                  | <b>4 255 318</b>  | <b>2 533 907</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>                                    | <b>12 747 091</b> | <b>9 180 927</b> |         |

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

|                                                          | 2013             | 2012             | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                                | 2 080 499        | 1 312 031        | 13      |
| Muud äritulud                                            | 7 383            | 971 235          | 14      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused                      | -753 951         | -537 915         | 15      |
| Mitmesugused tegevuskulud                                | -196 474         | -210 826         | 16      |
| Tööjõukulud                                              | -145 436         | -86 047          | 17      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | -127 217         | -64 674          | 7;8     |
| Muud ärikulud                                            | -15 606          | -25 996          |         |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>                          | <b>849 198</b>   | <b>1 357 808</b> |         |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt                  | 4 522            | 183 790          |         |
| Intressikulud                                            | -297 664         | -59 850          |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                              | 1 147 560        | 69 205           | 18      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>              | <b>1 703 616</b> | <b>1 550 953</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>                       | <b>1 703 616</b> | <b>1 550 953</b> |         |
| Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist) | 1 703 616        | 1 550 953        |         |

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2013              | 2012              | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                   |                   |                   |         |
| Ärikasum (kahjum)                                        | 849 198           | 1 357 808         |         |
| Korrigeerimised                                          |                   |                   |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 127 217           | 64 674            | 7;8     |
| Muud korrigeerimised                                     | 0                 | -1 232 397        |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>127 217</b>    | <b>-1 167 723</b> |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | -136 723          | -31 860           |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | 90 372            | 32 899            |         |
| Laekunud intressid                                       | 8                 | 0                 |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>930 072</b>    | <b>191 124</b>    |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                         |                   |                   |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -6 089            | -8 336            | 8       |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel             | -3 766 365        | -287 817          | 7       |
| Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist               | 0                 | 7 072 302         |         |
| Tasutud sidusettevõtjate soetamisel                      | -600 000          | 0                 | 6       |
| Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel          | -11 225           | -2 599 657        |         |
| Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist            | 14 000            | 0                 |         |
| Antud laenud                                             | -3 480 600        | -1 209 870        |         |
| Antud laenude tagasimaksed                               | 448 350           | 1 045 700         |         |
| Laekunud intressid                                       | 15 721            | 38 921            |         |
| Muud väljamaksed investeerimistegevusest                 | 0                 | -359 000          |         |
| Muud laekumised investeerimistegevusest                  | 0                 | 804 942           |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-7 386 208</b> | <b>4 497 185</b>  |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                        |                   |                   |         |
| Saadud laenud                                            | 6 627 146         | 2 733 007         |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -735 214          | -6 454 604        |         |
| Makstud intressid                                        | -256 804          | -286 367          |         |
| Muud laekumised finantseerimistegevusest                 | 635               | 261 162           |         |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest                | -9 965            | -892              |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>5 625 798</b>  | <b>-3 747 694</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>-830 338</b>   | <b>940 615</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses               | 1 159 187         | 218 572           | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>-830 338</b>   | <b>940 615</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                 | 328 849           | 1 159 187         | 2       |

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                                                             |                              |                             | Kokku     |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------|
|                             | Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital |                              |                             |           |
|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses                                 | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |           |
| 31.12.2011                  | 2 560                                                       | 256                          | 980 138                     | 982 954   |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0                                                           | 0                            | 1 550 953                   | 1 550 953 |
| 31.12.2012                  | 2 560                                                       | 256                          | 2 531 091                   | 2 533 907 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0                                                           | 0                            | 1 703 616                   | 1 703 616 |
| Muud muutused omakapitalis  | 0                                                           | 0                            | 17 795                      | 17 795    |
| 31.12.2013                  | 2 560                                                       | 256                          | 4 252 502                   | 4 255 318 |

Muude muutuste all on kajastatud jaotamata kasumi muutust seoses tütarettevõtjate ühinemisega emaettevõtjaga.

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud välja lisan 11.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Capital Mill OÜ 2013. 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 aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Konsolideeritud aruande koostamine

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

2013. a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Capital Mill OÜ (emettevõtte) ning tema tütarettevõtete Overok Kinnisvara 12 OÜ, Kalevi 2 OÜ, OÜ Paepargi 57 ja SM Property OÜ finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisas 5).

### Finantsvarad

Finantsvarade oste ja müüke 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.

### 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 ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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 tegevust 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.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud [välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingud, mille puhul soetusmaksumuseks on omandatud netovara bilansiline väärtus].

Edasi kajastatakse investeeringud sidusettevõtetesse soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test.

Investeeringuobjekti poolt makstavad dividendid kajastatakse tuluna sel hetkel, kui investeerijal tekib õigus dividendidele.

Emaettevõtte eraldiseisvas bilansis on tütar- ja sidusettevõtted kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

### 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.

### 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).

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringute kajastamisel rakendatakse samu arvestuspõhimõtteid, mida kasutatakse materiaalse põhivara arvestuses.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2000 eurot.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2000 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud 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 2% ning 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 võõrandamise 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.

## 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 amortiseerimispõhimõtetest.

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.

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 õiglasel väärtusel (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.

## 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.

## 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 bilansiiste 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 omakapitali muutuste aruandes.

Bilansipäeva järgsed sündmused.

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

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

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                    | 31.12.2013     | 31.12.2012       |
|--------------------|----------------|------------------|
| Raha arveldusarvel | 328 849        | 1 159 187        |
| <b>Kokku raha</b>  | <b>328 849</b> | <b>1 159 187</b> |

## Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

|                                           | Aktsiad ja osad | Kokku         |
|-------------------------------------------|-----------------|---------------|
|                                           |                 |               |
| <b>31.12.2011</b>                         | 18 215          | 18 215        |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | -1 852          | -1 852        |
| <b>31.12.2012</b>                         | <b>16 363</b>   | <b>16 363</b> |
| Soetamine                                 | 1 225           | 1 225         |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | -2 409          | -2 409        |
| <b>31.12.2013</b>                         | <b>15 179</b>   | <b>15 179</b> |

## Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2013     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu               | 200 326        | 200 326                           | 0                   | 0           |
| Ostjatelt laekumata arved          | 200 326        | 200 326                           | 0                   | 0           |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 3 385          | 3 385                             |                     |             |
| Muud nõuded                        | 352 999        | 29 114                            | 323 885             | 0           |
| Laenunõuded                        | 323 885        | 0                                 | 323 885             | 0           |
| Intressinõuded                     | 29 108         | 29 108                            | 0                   | 0           |
| Viitlaekumised                     | 6              | 6                                 | 0                   | 0           |
| Ettemaksed                         | 22 583         | 22 583                            | 0                   | 0           |
| Tulevaste perioodide kulud         | 7 256          | 7 256                             | 0                   | 0           |
| Muud makstud ettemaksed            | 15 327         | 15 327                            | 0                   | 0           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>579 293</b> | <b>255 408</b>                    | <b>323 885</b>      | <b>0</b>    |

  

|                                    | 31.12.2012     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu               | 81 252         | 81 252                            | 0                   | 0           |
| Ostjatelt laekumata arved          | 81 252         | 81 252                            | 0                   | 0           |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 46 821         | 46 821                            | 0                   | 0           |
| Muud nõuded                        | 298 750        | 56 182                            | 242 568             | 0           |
| Laenunõuded                        | 293 918        | 51 350                            | 242 568             | 0           |
| Intressinõuded                     | 4 832          | 4 832                             | 0                   | 0           |
| Ettemaksed                         | 21             | 21                                | 0                   | 0           |
| Tulevaste perioodide kulud         | 21             | 21                                | 0                   | 0           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>426 844</b> | <b>184 276</b>                    | <b>242 568</b>      | <b>0</b>    |

Antud laenude intress on 10%, laenud on antud eurodes ja kuuluvad tagasimaksmisele aastal 2016.

## Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                         |            |                           |                  |            |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|------------|---------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus  | Asukohamaa | Põhitegevusala            | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                         |            |                           | 31.12.2012       | 31.12.2013 |
| 1145758                                                | SM Property OÜ          | Eesti      | kinnisvara üürile andmine | 100              | 100        |
| 12105276                                               | Overok Kinnisvara 12 OÜ | Eesti      | kinnisvara üürile andmine | 100              | 100        |
| 12113778                                               | Raudalu Keskus OÜ       | Eesti      | kinnisvara üürile andmine | 100              | 0          |
| 11210410                                               | Cromer Trade OÜ         | Eesti      | kinnisvara üürile andmine | 100              | 0          |
| 12429470                                               | Kalevi 2 OÜ             | Eesti      | kinnisvara üürile andmine | 0                | 100        |
| 12423527                                               | OÜ Paepargi 57          | Eesti      | kinnisvara üürile andmine | 0                | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon |                  |              |                 |                |
|----------------------------------------------------------|------------------|--------------|-----------------|----------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                   | 31.12.2012       | Omandamine   | Muud muutused   | 31.12.2013     |
| SM Property OÜ                                           | 14 017           | 0            | 0               | 14 017         |
| Overok Kinnisvara 12 OÜ                                  | 508 596          | 0            | 0               | 508 596        |
| Raudalu Keskus OÜ                                        | 272 966          | 0            | -272 966        | 0              |
| Cromer Trade OÜ                                          | 228 971          | 0            | -228 971        | 0              |
| Kalevi 2 OÜ                                              | 0                | 2 500        | 0               | 2 500          |
| OÜ Paepargi 57                                           | 0                | 2 500        | 0               | 2 500          |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>1 024 550</b> | <b>5 000</b> | <b>-501 937</b> | <b>527 613</b> |

| Omandatud osalused     |                     |                    |                                  |
|------------------------|---------------------|--------------------|----------------------------------|
| Tütarettevõtja nimetus | Omandatud osaluse % | Omandamise kuupäev | Omandatud osaluse soetusmaksumus |
| Kalevi 2 OÜ            | 100                 | 28.02.2013         | 2 500                            |
| OÜ Paepargi 57         | 100                 | 18.02.2013         | 2 500                            |

Capital Mill OÜ (ühendav ühing) on ühendanud endaga Raudalu Keskus OÜ (ühendatav ühing), registrikood 12113778, aadress Tartu mnt 84a-M302 ja osäühingu Cromer Trade (ühendatav ühing), registrikood 11210410, aadress Tartu mnt 84a-M302, Tallinn. Ühinemisleping on sõlmitud 07.11.2013. a.

20.06.2014.a. müüdi Kalevi 2 OÜ, bilansimahuga 2 124 936 eurot.  
Kalevi 2 OÜ asutati 28.02.2013 ja OÜ Paepargi 57 asutati 18.02.2013.

## Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                       |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|-----------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                            | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala        | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                       | 31.12.2012       | 31.12.2013 |
| 12408077                                               | DT Grupp OÜ            | Eesti      | Valdusfirmade tegevus | 0                | 40         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon |            |                |                |
|----------------------------------------------------------|------------|----------------|----------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                   | 31.12.2012 | Omandamine     | 31.12.2013     |
| DT Grupp OÜ                                              | 0          | 600 000        | 600 000        |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>0</b>   | <b>600 000</b> | <b>600 000</b> |

## Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod          |           |            |            |
|---------------------------------|-----------|------------|------------|
|                                 |           |            | Kokku      |
|                                 | Maa       | Ehitised   |            |
| <b>31.12.2011</b>               |           |            |            |
| Soetusmaksumus                  | 1 682 985 | 6 933 318  | 8 616 303  |
| Akumuleeritud kulum             | 0         | -179 281   | -179 281   |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | 1 682 985 | 6 754 037  | 8 437 022  |
|                                 |           |            |            |
| Ostud ja parendused             | 0         | 287 817    | 287 817    |
| Müügid                          | -293 929  | -4 432 371 | -4 726 300 |
| Amortisatsioonikulu             | 0         | -55 088    | -55 088    |
| Lisandumised äriühenduste kaudu | 0         | 3 560 000  | 3 560 000  |
| Ümberklassifitseerimised        | 64 068    | 0          | 64 068     |
|                                 |           |            |            |
| <b>31.12.2012</b>               |           |            |            |
| Soetusmaksumus                  | 1 453 124 | 6 348 764  | 7 801 888  |
| Akumuleeritud kulum             | 0         | -234 369   | -234 369   |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | 1 453 124 | 6 114 395  | 7 567 519  |
|                                 |           |            |            |
| Ostud ja parendused             | 0         | 3 766 365  | 3 766 365  |
| Amortisatsioonikulu             | 0         | -119 140   | -119 140   |
|                                 |           |            |            |
| <b>31.12.2013</b>               |           |            |            |
| Soetusmaksumus                  | 1 453 124 | 10 115 129 | 11 568 253 |
| Akumuleeritud kulum             | 0         | -353 509   | -353 509   |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | 1 453 124 | 9 761 620  | 11 214 744 |

|                                                 | 2013    | 2012      |
|-------------------------------------------------|---------|-----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 610 068 | 510 736   |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -24 175 | -4 520    |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 0       | 7 072 302 |

## Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                                      |                         |                            |                    | Kokku   |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------|---------|
|                                      |                         |                            | Masinad ja seadmed |         |
|                                      | Transpordi-<br>vahendid | Arvutid ja arvutisüsteemid |                    |         |
| 31.12.2011                           |                         |                            |                    |         |
| Soetusmaksumus                       | 0                       | 29 027                     | 29 027             | 29 027  |
| Akumuleeritud kulum                  | 0                       | -16 764                    | -16 764            | -16 764 |
| Jääkmaksumus                         | 0                       | 12 263                     | 12 263             | 12 263  |
|                                      |                         |                            |                    |         |
| Ostud ja parendused                  | 0                       | 8 336                      | 8 336              | 8 336   |
| Amortisatsioonikulu                  | 0                       | 4 437                      | 4 437              | 4 437   |
| Allahindlused väärtuse languse tõttu | 0                       | -14 022                    | -14 022            | -14 022 |
|                                      |                         |                            |                    |         |
| 31.12.2012                           |                         |                            |                    |         |
| Soetusmaksumus                       | 0                       | 23 341                     | 23 341             | 23 341  |
| Akumuleeritud kulum                  | 0                       | -12 327                    | -12 327            | -12 327 |
| Jääkmaksumus                         | 0                       | 11 014                     | 11 014             | 11 014  |
|                                      |                         |                            |                    |         |
| Ostud ja parendused                  | 6 089                   |                            | 6 089              | 6 089   |
| Amortisatsioonikulu                  | -609                    | -7 468                     | -8 077             | -8 077  |
| Allahindlused väärtuse languse tõttu | 0                       | -6 986                     | -6 986             | -6 986  |
| Ümberklassifitseerimised             | 0                       | 6 986                      | 6 986              | 6 986   |
|                                      |                         |                            |                    |         |
| 31.12.2013                           |                         |                            |                    |         |
| Soetusmaksumus                       | 6 089                   | 16 355                     | 22 444             | 22 444  |
| Akumuleeritud kulum                  | -609                    | -12 809                    | -13 418            | -13 418 |
| Jääkmaksumus                         | 5 480                   | 3 546                      | 9 026              | 9 026   |

## Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                          | 2013             | 2012             |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kasutusrenditulu                                         | 610 068          | 510 736          |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus |                  |                  |
| Kinnisvarainvesteeringud                                 | 9 434 642        | 7 567 519        |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>9 434 642</b> | <b>7 567 519</b> |

## Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2013       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär  | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------------|-------------|-------------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |               |             |             |
| Pikaajalised laenud              |                  |                                   |                     |             |               |             |             |
| Pangalaen                        | 171 636          | 12 336                            | 159 300             | 0           | 2,5%          | EUR         | 2015        |
| Investeeringislaen               | 50 000           | 0                                 | 50 000              | 0           | 10%           | EUR         | 2018        |
| Investeeringislaen               | 3 000 000        | 0                                 | 3 000 000           | 0           | 8%            | EUR         | 2015        |
| Investeeringislaen               | 83 255           | 0                                 | 83 255              | 0           | 5%            | EUR         | 2017        |
| Investeeringislaen               | 1 775 917        | 0                                 | 1 775 917           | 0           | 0%            | EUR         | 2018        |
| Pangalaen 2                      | 1 429 165        | 98 004                            | 1 331 161           | 0           | Euribor+2,65% | EUR         | 2016        |
| Pangalaen 3                      | 1 615 625        | 82 500                            | 1 533 125           | 0           | 2,8%          | EUR         | 2018        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>8 125 598</b> | <b>192 840</b>                    | <b>7 932 758</b>    | <b>0</b>    |               |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>8 125 598</b> | <b>192 840</b>                    | <b>7 932 758</b>    | <b>0</b>    |               |             |             |

  

|                                  | 31.12.2012       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär                       | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|------------------------------------|-------------|-------------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                                    |             |             |
| Lühiajalised laenud              |                  |                                   |                     |             |                                    |             |             |
| Laen                             | 16 200           | 16 200                            |                     |             | 3%                                 | EUR         | 2013        |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>16 200</b>    | <b>16 200</b>                     |                     |             |                                    |             |             |
| Pikaajalised laenud              |                  |                                   |                     |             |                                    |             |             |
| Pangalaen                        | 4 383 797        | 4 212 161                         | 171 636             | 0           | 3 kuu EURIBOR+intressi marginal 4% | EUR         | 2017        |
| Investeeringislaen 1             | 1 785 917        | 0                                 | 1 785 917           | 0           | 0%                                 | EUR         | 2014        |
| Investeeringislaen 2             | 83 255           | 0                                 | 83 255              | 0           | 5%                                 | EUR         | 2017        |
| Investeeringislaen 3             | 118 467          | 118 467                           | 0                   | 0           | 10%                                | EUR         | 2015        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>6 371 436</b> | <b>4 330 628</b>                  | <b>2 040 808</b>    | <b>0</b>    |                                    |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>6 387 636</b> | <b>4 346 828</b>                  | <b>2 040 808</b>    | <b>0</b>    |                                    |             |             |

### Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

|              | 31.12.2013       | 31.12.2012       |
|--------------|------------------|------------------|
| Maa          | 2 109 056        | 1 389 056        |
| Ehitised     | 5 305 205        | 5 381 339        |
| <b>Kokku</b> | <b>7 414 261</b> | <b>6 770 395</b> |

## Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2013     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 92 061         | 92 061                           | 0                   | 0           |
| Võlad töövõtjatele               | 19 070         | 19 070                           | 0                   | 0           |
| Maksuvõlad                       | 35 015         | 35 015                           | 0                   | 0           |
| Muud võlad                       | 74 322         | 74 322                           | 0                   | 0           |
| Intressivõlad                    | 74 322         | 74 322                           | 0                   | 0           |
| Saadud ettemaksed                | 145 707        | 145 707                          | 0                   | 0           |
| Tulevaste perioodide tulud       | 138 426        | 138 426                          | 0                   | 0           |
| Muud saadud ettemaksed           | 7 281          | 7 281                            | 0                   | 0           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>366 175</b> | <b>366 175</b>                   | <b>0</b>            | <b>0</b>    |

  

|                                  | 31.12.2012     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 36 737         | 36 737                           | 0                   | 0           |
| Võlad töövõtjatele               | 8 643          | 8 643                            | 0                   | 0           |
| Maksuvõlad                       | 6 582          | 6 582                            | 0                   | 0           |
| Muud võlad                       | 207 422        | 207 422                          | 0                   | 0           |
| Intressivõlad                    | 55 650         | 55 650                           | 0                   | 0           |
| Muud viitvõlad                   | 151 772        | 151 772                          | 0                   | 0           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>259 384</b> | <b>259 384</b>                   |                     |             |

## Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2 560      | 2 560      |
| Osade arv (tk)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 3          | 3          |
| <p>Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2013. a. on 4 252 502 eurot (31.12.2012 oli 2 531 091) eurot.</p> <p>Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasnedda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 893 025 eurot (2012. a. 531 529 eurot). Netodividendidena saab välja maksta 3 359 477 eurot (2012. a. oli 1 999 562 eurot).</p> |            |            |

## Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2013             | 2012             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 1 959 609        | 1 312 031        |
| Läti                                        | 76 866           | 0                |
| Leedu                                       | 44 024           | 0                |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>2 080 499</b> | <b>1 312 031</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>2 080 499</b> | <b>1 312 031</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Kinnisvara üürile andmine ja käitlus        | 692 524          | 587 301          |
| Kinnisvarabüroode tegevus                   | 516 958          | 682 374          |
| Juhtimisteenused                            | 871 017          | 42 356           |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>2 080 499</b> | <b>1 312 031</b> |

## Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

|                                         | 2013         | 2012           |
|-----------------------------------------|--------------|----------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist | 0            | 963 290        |
| Saadud kindlustushüvitised              | 531          | 1 802          |
| Muud                                    | 6 852        | 6 143          |
| <b>Kokku muud äritulud</b>              | <b>7 383</b> | <b>971 235</b> |

## Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2013            | 2012            |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Tooraine ja materjal                             | -31 066         | -189            |
| Kinnistute korrashoid                            | -13 363         | 0               |
| Juhtimistasud                                    | -354 776        | -169 876        |
| Konsultatsioonikulud                             | -75 000         | -10 066         |
| Projekti kulud                                   | -279 746        | -238 478        |
| Muud                                             | 0               | -119 306        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>-753 951</b> | <b>-537 915</b> |

## Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                         | 2013            | 2012            |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Üür ja rent                             | -31 580         | -19 573         |
| Energia                                 | -3 697          | -6 624          |
| Kütus                                   | -3 697          | -6 624          |
| Raamatupidamise- ja auditeerimise kulud | -7 885          | -7 557          |
| Juriidilised kulud                      | -19 961         | -2 907          |
| Halduse-, hoolduse- ja bürookulud       | -23 974         | -7 007          |
| Telefoni ja sidekulud                   | -13 810         | -7 122          |
| Reklaamikulud                           | -6 522          | -5 864          |
| Muud                                    | -89 045         | -154 172        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>  | <b>-196 474</b> | <b>-210 826</b> |

## Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2013            | 2012           |
|------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Palgakulu                                      | -108 555        | -64 089        |
| Sotsiaalmaksud                                 | -36 881         | -21 958        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>-145 436</b> | <b>-86 047</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 6               | 4              |

## Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2013             | 2012          | Lisa nr |
|------------------------------------------|------------------|---------------|---------|
| Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest   | -2 409           | -1 852        | 3       |
| Finantstulu laenu reorganiseerimisest    | 1 121 824        | 0             |         |
| Intressitulu laenudelt                   | 37 991           | 57 181        |         |
| Finantstulud deposiididelt               | 113              | 185           |         |
| Muud finantskulud                        | -9 959           | 13 691        |         |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>1 147 560</b> | <b>69 205</b> |         |

## Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

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

**Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes**

|                                                                                                                                  | 31.12.2013 |            | 31.12.2012 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 503 088    | 60 827     | 342 074    | 5 188      |

| 2013                                                                                                                             | Ostud   | Müügid  | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 272 129 | 961 922 | 122 100      | 89 850                     | 175 000       | 125 000                     |
|                                                                                                                                  |         |         |              |                            |               |                             |
| 2012                                                                                                                             | Ostud   | Müügid  | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 4 770   | 388 967 | 1 209 870    | 1 045 700                  | 0             | 0                           |

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

## Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva

20.06.2014.a. müüdi tütarettevõtte Kalevi 2 OÜ, bilansimahuga 2 124 936 eurot.

## Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2013       | 31.12.2012       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Varad                                        |                  |                  |
| Käibevara                                    |                  |                  |
| Raha                                         | 97 313           | 497 897          |
| Finantsinvesteeringud                        | 17 679           | 16 363           |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 763 633          | 699 178          |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>878 625</b>   | <b>1 213 438</b> |
| Põhivara                                     |                  |                  |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 1 125 112        | 1 024 549        |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 5 219 123        | 59 213           |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 346 129          | 351 885          |
| Materiaalne põhivara                         | 9 026            | 11 014           |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>6 699 390</b> | <b>1 446 661</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>7 578 015</b> | <b>2 660 099</b> |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |
| Kohustused                                   |                  |                  |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |
| Laenukohustused                              | 12 336           | 598 536          |
| Võlad ja ettemaksed                          | 127 689          | 46 474           |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>140 025</b>   | <b>645 010</b>   |
| Pikaajalised kohustused                      |                  |                  |
| Laenukohustused                              | 3 209 300        | 171 636          |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>3 209 300</b> | <b>171 636</b>   |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>3 349 325</b> | <b>816 646</b>   |
| Omakapital                                   |                  |                  |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 560            | 2 560            |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 533 875        | 1 031 804        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 691 999        | 808 833          |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>4 228 690</b> | <b>1 843 453</b> |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>7 578 015</b> | <b>2 660 099</b> |

## Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2013             | 2012           |
|---------------------------------------------|------------------|----------------|
| Müügitulu                                   | 1 433 534        | 1 016 272      |
| Muud äritulud                               | 6 667            | 268 201        |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -672 215         | -425 849       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -141 222         | -164 939       |
| Tööjõukulud                                 | -145 436         | -86 047        |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -13 833          | -9 586         |
| Muud ärikulud                               | -8 926           | -6 784         |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>458 569</b>   | <b>591 268</b> |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | 4 522            | 700            |
| Intressikulud                               | -196 447         | -60 842        |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 1 425 355        | 277 707        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>1 691 999</b> | <b>808 833</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>1 691 999</b> | <b>808 833</b> |

## Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2013              | 2012            |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Rahavood äritegevusest                                   |                   |                 |
| Ärikasum (kahjum)                                        | 458 569           | 591 268         |
| Korrigeerimised                                          |                   |                 |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 13 833            | 9 586           |
| Muud korrigeerimised                                     | 0                 | -123 455        |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>13 833</b>     | <b>-113 869</b> |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | -125 157          | 71 518          |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | 60 573            | -92 534         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>407 818</b>    | <b>456 383</b>  |
| Rahavood investeerimistegevusest                         |                   |                 |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -6 089            | -8 336          |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel             | 0                 | -287 817        |
| Tasutud tütarettevõtjate soetamisel                      | -5 000            | -272 966        |
| Tasutud sidusettevõtjate soetamisel                      | -600 000          | 0               |
| Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel          | -11 225           | 0               |
| Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist            | 14 000            | 0               |
| Antud laenud                                             | -4 480 630        | -2 455 732      |
| Antud laenude tagasimaksed                               | 788 929           | 2 425 961       |
| Laekunud intressid                                       | 175 788           | 62 406          |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-4 124 227</b> | <b>-536 484</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest                        |                   |                 |
| Saadud laenud                                            | 3 919 490         | 1 863 900       |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -453 536          | -1 462 695      |
| Makstud intressid                                        | -150 764          | -57 692         |
| Muud laekumised finantseerimistegevusest                 | 635               | 184 942         |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest                | 0                 | -292            |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>3 315 825</b>  | <b>528 163</b>  |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>-400 584</b>   | <b>448 062</b>  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses               | 497 897           | 49 835          |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>-400 584</b>   | <b>448 062</b>  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                 | 97 313            | 497 897         |

## Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                                                                                      |                             |                              |                             | Kokku            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------|
|                                                                                                      | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |                  |
| <b>31.12.2011</b>                                                                                    | 2 560                       | 256                          | 1 031 804                   | 1 034 620        |
| <b>Korrigeeritud saldo 31.12.2011</b>                                                                | 2 560                       | 256                          | 1 031 804                   | 1 034 620        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                                                          | 0                           | 0                            | 808 833                     | 808 833          |
| <b>31.12.2012</b>                                                                                    | 2 560                       | 256                          | 1 840 637                   | 1 843 453        |
| Valitseva ja olulise mõju all<br>olevate osaluste bilansiline<br>väärtus                             |                             |                              | -1 024 550                  | -1 024 550       |
| Valitseva ja olulise mõju all<br>olevate osaluste väärtus<br>arvestatuna kapitaliosaluse<br>meetodil | 0                           | 0                            | 1 715 004                   | 1 715 004        |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata omakapital<br/>31.12.2012</b>                                  | <b>2 560</b>                | <b>256</b>                   | <b>2 531 091</b>            | <b>2 533 907</b> |
| <b>Korrigeeritud saldo 31.12.2012</b>                                                                | 2 560                       | 256                          | 1 840 637                   | 1 843 453        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                                                          | 0                           | 0                            | 1 691 999                   | 1 691 999        |
| Muud muutused omakapitalis                                                                           |                             |                              | 693 238                     | 693 238          |
| <b>31.12.2013</b>                                                                                    | 2 560                       | 256                          | 4 225 874                   | 4 228 690        |
| Valitseva ja olulise mõju all<br>olevate osaluste bilansiline<br>väärtus                             |                             |                              | -527 613                    | -527 613         |
| Valitseva ja olulise mõju all<br>olevate osaluste väärtus<br>arvestatuna kapitaliosaluse<br>meetodil |                             |                              | 554 241                     | 554 241          |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata omakapital<br/>31.12.2013</b>                                  | <b>2 560</b>                | <b>256</b>                   | <b>4 252 502</b>            | <b>4 255 318</b> |

Muude muutuste all on kajastatud tütarettevõtjate varade ja kohustuste vahet ühinemisel emaettevõtjaga.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.07.2014

**Capital Mill OÜ (registrikood: 11331881) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MARKO KULL         | Juhatuse liige     | 18.07.2014           |
| Resolutsioon:      | kinnitada          |                      |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Capital Mill OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Capital Mill OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, 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 auditiarvamusele.

## Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31. detsember 2013 on kontsern kajastanud oma bilansis tütarettevõttele SM Property OÜ kuuluvat kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuse meetodil summas 6,46 miljonit eurot. Kontserni juhtkond on bilansipäeva seisuga viinud läbi vara väärtuse testi, mille tulemusel hinnati kinnisvarainvesteeringu kaetavaks väärtuseks 5,3 miljonit eurot. Kontserni juhtkond ei kajastanud vajalikku allahindlust, mistõttu on seisuga 31. detsember 2013 kontserni varad ja kasum üle hinnatud 1,16 miljoni euro võrra.

Kontsernil on laenukohustus eraisiku vastu, millelt on jäetud kajastamata intressikulud 2013. aastal summas 125 tuhat eurot ning 2012. aastal summas 219 tuhat eurot. Eeltoodud asjaolust lähtudes, on 31. detsember 2013 seisuga kontserni kohustused 344 tuhande euro võrra alahinnatud ning omakapital 344 tuhande euro võrra ülehinnatud; ühtlasi on 2013. aasta kasum 125 tuhande euro võrra ülehinnatud.

## Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Capital Mill OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2013 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

Riina Alt

Vandeaudiitori number 618

24.07.2014

## Audiitorite digitaalallkirjad

Capital Mill OÜ (registrikood: 11331881) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| IVAR KIIGEMÄGI     | Vandeaudiitor      | 24.07.2014           |
| RIINA ALT          | Vandeaudiitor      | 24.07.2014           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2013       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 2 548 886        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 1 703 616        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>4 252 502</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 4 252 502        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>4 252 502</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|---------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Kinnisvarabüroode tegevus | 68311      | 1427234         | 99.56%      | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi          | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht    | Osaluse suurus ja valuuta |
|-------------------------|-------------------------------------|----------------------|---------------------------|
| Certus Invest OÜ        | 11221678                            | Tartu mnt 84a - M302 | 1152 EUR                  |
| OÜ GAMMA INVESTEERINGUD | 10678246                            |                      | 1152 EUR                  |
| Tandra OÜ               | 11464814                            |                      | 256 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    |