

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Capital Mill OÜ

registrikood: 11331881

tänava/talu nimi, Laeva tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

telefon: +372 5245665, +372 6303700

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

veebilehe aadress: www.capitalmill.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 8 Kapitalirent	13
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 14 Tööjõukulud	17
Lisa 15 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	17
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 17 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

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

Müügitulu oli 2016. a. 2 964 801 eurot (2015: 2 696 236 eurot), aasta lõppes 1 297 882 eurose kasumiga (2015: 1 378 706 eurose kasumiga). Müügitulu suurenes 9,96% võrreldes eelmise aastaga.

Aruandeaastal oli keskmiselt 8 palgalist töötajat (2015: 7 töötajat), töötasudeks koos sotsiaalmaksudega maksti 2016. aastal 260 550 (2015: 262 001 eurot).

Juhatuse liikmete tööd eraldi ei tasustatud.

2017. aastal jätkatakse põhitegevust.

Ettevõtte majandusseisundit iseloomustavad järgmised finantssuhtarvud:

Finantssuhtarv	Valem	2016	2015
Käiberentaablus	Aruandeaasta kasum / Müügitulu	44%	51%
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused	0,23	5,86
Võlakordaja	Koguvõlgnevus / Koguvabad	0,31	0,1
ROA	Aruandeaasta kasum / Varad	22%	44%
ROE	Aruandeaasta kasum / Omakapital	32%	49%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	61 967	75 436	
Finantsinvesteeringud	10 917	7 767	2
Nõuded ja ettemaksed	302 225	864 412	3
Kokku käibevarad	375 109	947 615	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	610 001	605 001	4,5
Nõuded ja ettemaksed	4 199 450	934 018	3
Kinnisvarainvesteeringud	515 819	504 775	6
Materiaalsed põhivarad	93 935	128 964	7
Kokku põhivarad	5 419 205	2 172 758	
Kokku varad	5 794 314	3 120 373	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 525 287	16 323	9
Võlad ja ettemaksed	134 590	145 840	10
Kokku lühiajalised kohustised	1 659 877	162 163	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	122 292	147 947	9
Võlad ja ettemaksed	4 956	4 956	10
Kokku pikaajalised kohustised	127 248	152 903	
Kokku kohustised	1 787 125	315 066	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	
Kohustuslik reservkapital	1 000	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 698 307	1 416 345	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 297 882	1 378 706	
Kokku omakapital	4 007 189	2 805 307	
Kokku kohustised ja omakapital	5 794 314	3 120 373	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	2 964 801	2 696 236	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-805 862	-800 180	12
Mitmesugused tegevuskulud	-299 519	-303 176	13
Tööjõukulud	-260 550	-262 001	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-40 787	-40 857	
Muud ärikulud	-47 810	-26 404	
Ärikasum (kahjum)	1 510 273	1 263 618	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-470 000	0	15
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	103 468	2 359	
Intressikulud	-115 554	-16 561	
Muud finantstulud ja -kulud	269 695	129 290	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 297 882	1 378 706	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 297 882	1 378 706	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Capital Mill OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhiolemus on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem 1 alusel. Capital Mill OÜ ei ole koostanud konsolideeritud aruannet, kuna see ei ole nõutud vastavalt Raamatupidamise seaduse § 29, lõige (1). Tegemist on väikettevõtte lühendatud aruandega.

Finantsvarad

Finantsvarasid 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 nõutelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Raha

Raha ja rahalähendina kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid. Finantsinvesteeringud aktsiatesse ja võlakirjadesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, milleks on finantsvara noteeritud turuhind.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (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 ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringute kajastamisel

rakendatakse samu arvestuspõhimõtteid, mida kasutatakse materiaalse põhivara arvestuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte 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 ettevõtte 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%

transpordivahendid 20-30%

inventar ja IT seadmed 20-30%.

muu põhivara 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 ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest.

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

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, 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 finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale tuleb moodustada kohustuslik reservkapital 1/10 osakapitalist.

Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

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 suurust 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 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

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

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

Seotud osapooled

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks emaettevõtjat, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool nimetatud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigust

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 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2014	8 754	8 754
Soetamine	15 600	15 600
Müük müügihinnas või lunastamine	-17 600	-17 600
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	1 013	1 013
31.12.2015	7 767	7 767
Soetamine	15 000	15 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-18 900	-18 900
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	7 050	7 050
31.12.2016	10 917	10 917

2016.a asutati EGTE Holding, Vedru RE OÜ, EHT114B OÜ, Paavli Estate OÜ, Aircop OÜ, Paepargi Estate OÜ. Müüdi EGTE Holding, Vedru RE OÜ, EHT114B OÜ, Paavli Estate OÜ, Aircop OÜ, Paepargi Estate OÜ.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	36 665	36 665	0	
Ostjatelt laekumata arved	36 665	36 665	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	880 787	50 603	830 184	17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	969	969	0	
Muud nõuded	3 569 139	199 873	3 369 266	
Laenunõuded	3 406 651	37 385	3 369 266	
Intressinõuded	162 488	162 488	0	
Ettemaksed	4 515	4 515	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 515	4 515	0	
Muud nõuded	9 600	9 600	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 501 675	302 225	4 199 450	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	121 611	121 611	0	
Ostjatelt laekumata arved	121 611	121 611	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	181 418	1 418	180 000	17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17 532	17 532		
Muud nõuded	1 466 608	712 590	754 018	
Laenunõuded	1 260 918	506 900	754 018	
Intressinõuded	205 690	205 690	0	
Ettemaksed	661	661	0	
Tulevaste perioodide kulud	661	661	0	
Muud nõuded	10 600	10 600	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 798 430	864 412	934 018	

Laenunõuete tagasimakse tähtajad on vahemikus 31.03.2017-31.12.2021, intress vahemikus 3%-15%, alusvaluuta EUR.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
304093460	Capital Mill UAB	Leedu	kinnisvara arendamine, haldamine ja juhtimine	100	100
14119029	Everent OÜ	Eesti	kinnisvara arendamine, haldamine ja juhtimine	0	100
14053773	Aruküla tee 61 OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	0	100
14125432	Jakobi 28 OÜ	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	0	100
20074231	Slin Holding B.V	Holland	valdustegevus	0	100
12937344	Tööstuse kinnisvara (Vilja 6 OÜ)	Eesti	kinnisvara arendamine, haldamine ja juhtimine	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:						
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	Müük	Dividendid	Muud muutused	31.12.2016
Capital Mill UAB	2 501	0				2 501
Everent OÜ		2 500				2 500
Aruküla tee 61 OÜ		2 500				2 500
Jakobi 28 OÜ		2 500				2 500
Slin Holding B.V		11 154 102		-10 724 102	-430 000	0
Tööstuse kinnisvara OÜ (Vilja 6)	2 500		-2 500			0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 001	11 161 602	-2 500	-10 724 102	-430 000	10 001

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Everent OÜ	100	22.09.2016	2 500
Aruküla tee 61 OÜ	100	20.05.2016	2 500
Jakobi 28 OÜ	100	03.10.2016	2 500
Slin Holding B.V	100	11.05.2016	11 154 102

Müüdnud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Tööstuse Kinnisvara OÜ	100	2 500	0

2016.a asutas Capital Mill OÜ ettevõtte Everent OÜ, Aruküla tee 61, Jakobi 28 OÜ ja soetas Slin Holding B.V.

2016.a müüs Capital Mill OÜ tütarettevõtte Tööstuse Kinnisvara OÜ (Vilja 6 OÜ)

31.12.2016 seisuga on alla hinnatud investering tütarettevõttesse Slin Holding BV summas 430 000 EUR, kuna nimetatud tütarettevõttes puudub aktiivne majandustegevus.

2015.a soetati 100% Madara 25 OÜ osad hinnaga 870 000 eurot. Ettevõtte soetusmaksumus võrdus soetatud ettevõtte netovarade õiglase väärtusega. Madara 25 OÜ-l puudus aktiivne äritegevus, mistõttu ei ole ettevõtte tulemil olulist mõju Capital Mill OÜ 2015. a majandusaasta

aruande. Augustis 2015. viidi lõpule Capital Mill OÜ ja Madara 25 OÜ ühinemine. Omakapital suurenes tänu Madara 25 OÜ ostule 25 313 EUR võrra.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määra (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
12408077	DT Grupp OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	40	40

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	31.12.2016
DT Grupp OÜ	600 000	600 000
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	600 000	600 000

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	212 518	287 817	500 335
Akumuleeritud kulum	0	-11 512	-11 512
Jääkmaksumus	212 518	276 305	488 823
Ostud ja parendused	21 708	0	21 708
Amortisatsioonikulu	0	-5 756	-5 756
31.12.2015			
Soetusmaksumus	234 226	287 817	522 043
Akumuleeritud kulum	0	-17 268	-17 268
Jääkmaksumus	234 226	270 549	504 775
Ostud ja parendused	16 800	0	16 800
Amortisatsioonikulu	0	-5 756	-5 756
31.12.2016			
Soetusmaksumus	251 026	287 817	538 843
Akumuleeritud kulum	0	-23 024	-23 024
Jääkmaksumus	251 026	264 793	515 819

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	31 070	30 165

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			
31.12.2015					
Soetusmaksumus	21 883	13 613	35 496	144 215	179 711
Akumuleeritud kulum	-4 741	-7 275	-12 016	-38 731	-50 747
Jääkmaksumus	17 142	6 338	23 480	105 484	128 964
Amortisatsioonikulu	-4 375	-1 811	-6 186	-28 843	-35 029
31.12.2016					
Soetusmaksumus	21 883	13 613	35 496	144 215	179 711
Akumuleeritud kulum	-9 116	-9 086	-18 202	-67 574	-85 776
Jääkmaksumus	12 767	4 527	17 294	76 641	93 935

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Nordea Finance Estonia OÜ	12 951	12 951	0	0	2,283%	EUR	01.07.2017
Kapitalirendikohustised kokku	12 951	12 951	0	0			
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Nordea Finance Estonia AS	17 306	3 987	13 319	0	2,283%	EUR	01.07.2017
Kapitalirendikohustised kokku	17 306	3 987	13 319	0			

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen	1 500 000	1 500 000			7%	EUR	01.04.2017
Lühiajalised laenud kokku	1 500 000	1 500 000					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	134 628	12 336	122 292	0	6 kuu EURIBOR + 1,85%	EUR	15.11.2018
Pikaajalised laenud kokku	134 628	12 336	122 292	0			
Kapitalirendikohustised kokku	12 951	12 951	0	0			
Laenukohustised kokku	1 647 579	1 525 287	122 292	0			

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	146 964	12 336	134 628	0	6 kuu EURIBOR + 1,85%	EUR	15.11.2018
Pikaajalised laenud kokku	146 964	12 336	134 628	0			
Kapitalirendikohustised kokku	17 306	3 987	13 319	0			
Laenukohustised kokku	164 270	16 323	147 947	0			

Pangalaenu tagatiseks on pant kinnistule aadressiga:

Tartu mnt 84a korteriomand nr.M204, Tallinn

Saadud laenule summas 1 500 000 taotletakse tähtaja pikendamist.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	57 259	57 259	0	0
Võlad töövõtjatele	26 694	26 694	0	0
Maksuvõlad	33 292	33 292	0	0
Muud võlad	17 345	17 345	0	0
Intressivõlad	9 042	9 042	0	0
Muud viitvõlad	8 303	8 303	0	0
Saadud ettemaksed	4 956	0	4 956	0
Tulevaste perioodide tulud	4 956	0	4 956	0
Kokku võlad ja ettemaksed	139 546	134 590	4 956	0

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	49 304	49 304	0	0
Võlad töövõtjatele	30 861	30 861	0	0
Maksuvõlad	52 029	52 029	0	0
Muud võlad	12 395	12 395	0	0
Muud viitvõlad	12 395	12 395	0	0
Saadud ettemaksed	4 956	0	4 956	0
Tulevaste perioodide tulud	4 956	0	4 956	0
Muud võlad	1 251	1 251	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	150 796	145 840	4 956	0

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 340 558	1 968 507
Läti	191 821	272 342
Leedu	432 422	455 387
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 964 801	2 696 236
Kokku müügitulu	2 964 801	2 696 236
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine	31 070	30 165
Kinnisvaraalane tegevus	543 566	738 131
Juhtimisteenused	2 390 165	1 927 940
Kokku müügitulu	2 964 801	2 696 236

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	-1 675
Juhtimistasud	-661 207	-621 336
Konsultatsioonikulud	-31 050	-65 643
Projekti kulud	-38 433	-111 526
Muud	-75 172	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-805 862	-800 180

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	-65 357	-68 816
Energia	-2 466	-2 810
Elektrienergia	-2 466	-2 810
Lähetuskulud	-9 905	-8 096
Raamatupidamise- ja auditeerimise kulud	-9 345	-8 736
Juriidilised kulud	-5 813	-9 102
Halduse-, hoolduse-, bürookulud	-105 034	-163 955
Telefoni ja sidekulud	-6 597	-7 566
Reklaamikulud	-37 510	-16 341
Muud	-57 492	-17 754
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-299 519	-303 176

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	-194 866	-195 929
Sotsiaalmaksud	-65 684	-66 072
Kokku tööjõukulud	-260 550	-262 001
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	7

Lisa 15 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2016	2015
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-470 000	0
Finantskulu finantsinvesteeringutest	-470 000	0
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-470 000	0

Täpsem info lisas 4.

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulu laenudelt	292 195	171 279
Muud finantstulud (-kulud)	-22 500	-41 989
Kokku muud finantstulud ja -kulud	269 695	129 290

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	777 818	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	102 969	21 090	181 418	12 240

2016	Antud laenud
Tütarettevõttjad	
Tütarettevõtted	715 184

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	437 339	2 560	330 920	2 367

Kohustised seisuga 31.12.2016 summas 21 090 eurot sisaldavad tasumata arveid seotud osapooltele.

Nõuded seisuga 31.12.2016 summas 880 787 eurot sisaldavad antud laene seotud osapooltele summas 830 184 eurot, nendelt arvestatud intresse summas 47 831 eurot ja tasumata arveid 2772 eurot

Kohustised seisuga 31.12.2015 summas 12 240 eurot sisaldavad tasumata arveid seotud osapooltele.

Nõuded seisuga 31.12.2015 summas 180 000 eurot sisaldavad antud laene seotud osapooltele summas 196 000 eurot, nendelt arvestatud intresse summas 1050 eurot ja tasumata arveid 368 eurot

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.07.2017

Capital Mill OÜ (registrikood: 11331881) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR MÖLDER	Juhatuse liige	25.07.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Capital Mill OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Capital Mill OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilansi seisuga 31. detsember 2016 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Capital Mill OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõtet sõltumatult kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите eetikakoodeksiga (Eesti), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi nõuetele.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutavast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeauditori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Auditiorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Remo Kuldkepp

Vandeauditori number 662

27. juuli 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Capital Mill OÜ (registrikood: 11331881) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	27.07.2017
REMO KULDKEPP	Vandeaudiitor	27.07.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 698 307
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 297 882
Kokku	3 996 189

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	2964801	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Certus Invest OÜ	11221678	Eesti	4500 EUR (Lihtomand)
OÜ GAMMA INVESTEERINGUD	10678246	Eesti	4500 EUR (Lihtomand)
Tandra OÜ	11464814	Eesti	1000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303700
Mobiiltelefon	+372 5245665
E-posti aadress	property@capmill.eu
E-posti aadress	Marko.Kull@capmill.eu
Veebilehe aadress	www.capitalmill.eu