

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Capital Mill OÜ

registrikood: 11331881

tänavatalu nimi, Laeva tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 5245665, +372 6303700

e-posti aadress: 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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Kapitalirent	12
Lisa 9 Laenukohustised	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	16
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 19 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

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

Müügitulu oli 2017. a 2 544 770 eurot (2016: 2 964 801 eurot), aasta lõppes 965 783 eurose kasumiga (2016: 1 297 882 eurose kasumiga). Müügitulu vähenes 14,17 % võrreldes eelmise aastaga.

Aruandeaastal oli keskmiselt 8 palgalist töötajat (2016: 8 töötajat), töötasudeks koos sotsiaalmaksudega maksti 2016. aastal 296 842 (2016: 260 550 eurot).

Juhatuse liikmete tööd eraldi ei tasustatud.

2018. aastal jätkatakse põhitegevust.

Ettevõtte majandusseisundit iseloomustavad järgmised finantssuhtarvud:

Finantssuhtarv	Valem	2017	2016
Käiberentaablus	Aruandeaasta kasum / Müügitulu	38%	44%
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustised	0,13	0,23
Võlakordaja	Koguvõlgnevus / Koguvabad	0,72	0,31
ROA	Aruandeaasta kasum / Varad	33%	22%
ROE	Aruandeaasta kasum / Omakapital	1,19%	32%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	75 956	61 967	
Finantsinvesteeringud	8 547	10 917	2
Nõuded ja ettemaksed	193 284	302 225	3
Kokku käibevarad	277 787	375 109	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	612 801	610 001	
Nõuded ja ettemaksed	1 453 199	4 199 450	3
Kinnisvarainvesteeringud	510 063	515 819	6
Materiaalsed põhivarad	50 515	93 935	7
Kokku põhivarad	2 626 578	5 419 205	
Kokku varad	2 904 365	5 794 314	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 913 874	1 525 287	9
Võlad ja ettemaksed	177 119	134 590	10
Kokku lühiajalised kohustised	2 090 993	1 659 877	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	122 292	9
Võlad ja ettemaksed	4 400	4 956	10
Kokku pikaajalised kohustised	4 400	127 248	
Kokku kohustised	2 095 393	1 787 125	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	12
Kohustuslik reservkapital	1 000	1 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-167 811	2 698 307	12
Aruandeaasta kasum (kahjum)	965 783	1 297 882	
Kokku omakapital	808 972	4 007 189	
Kokku kohustised ja omakapital	2 904 365	5 794 314	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	2 544 770	2 964 801	13
Muud äritulud	2 698	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 008 811	-805 862	14
Mitmesugused tegevuskulud	-364 918	-299 519	15
Tööjõukulud	-296 842	-260 550	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-36 410	-40 787	
Muud ärikulud	-63 610	-47 810	
Ärikasum (kahjum)	776 877	1 510 273	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-2 370	-470 000	17
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	66 446	103 468	
Intressikulud	-125 075	-115 554	
Muud finantstulud ja -kulud	249 905	269 695	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	965 783	1 297 882	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	965 783	1 297 882	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Capital Mill OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem 1 alusel. Capital Mill OÜ ei ole koostanud konsolideeritud aastaaruannet, sest moodustab koos tütarettevõttega väikese konsolideerimisgrupi, kellel ei ole kohustust esitada konsolideeritud aastaaruannet. 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. Finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid. Finantsinvesteeringud aktsiatesse ja võlakirjadesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, milleks on finantsvara noteeritud turuhind.

Raha

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

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. Tütarettevõtteid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju ja mis ei ole investori tütarettevõtte. Sidusettevõtteid 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 akumuleeritud 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 võlakohustised) 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 lühiajalisifinantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtusel (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 aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruandekinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval 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 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis 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 -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks ematettevõtjat, 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

Aruandekuupäeva järgsed sündmused.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande

koostamise vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2015	7 767	7 767
Soetamine	15 000	15 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-18 900	-18 900
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	7 050	7 050
31.12.2016	10 917	10 917
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-2 370	-2 370
31.12.2017	8 547	8 547

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	10 979	10 979	0	
Ostjatelt laekumata arved	10 979	10 979	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	936 058	98 057	838 001	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 535	1 535	0	
Muud nõuded	683 118	67 920	615 198	
Laenunõuded	662 245	47 047	615 198	
Intressinõuded	20 873	20 873	0	
Ettemaksed	9 193	9 193	0	
Tulevaste perioodide kulud	9 193	9 193	0	
Muud nõuded	5 600	5 600	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 646 483	193 284	1 453 199	

	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	19
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	

Laenunõuete tagasimakse tähtajad on kuni 31.12.2021, intress vahemikus 3%-15%, alusvaluuta EUR.
Nõuded seotud osapoolte vastu koosneb laenu- ja intressimaksetest.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
304093460	Capital Mill UAB	Leedu	kinnisvara arendamine, haldamine ja juhtimine	100	100
14119029	Everent OÜ	Eesti	kinnisvara arendamine, haldamine ja juhtimine	100	100
14053773	Aruküla tee 61 OÜ	Eesti	kinnisvaraaalane tegevus	100	100
14125432	Jakobi 28 OÜ	Eesti	kinnisvaraaalane tegevus	100	0
20074231	Slin Holding B.V.	Holland	valdustegevus	100	100
40203071525	Capital Mill SIA	Läti	kinnisvara arendamine, haldamine ja juhtimine	0	100
14397366	TBK Holding OÜ	Eesti	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	Müük	31.12.2017
Capital Mill UAB	2 501	0	0	2 501
Everent OÜ	2 500	0	0	2 500
Aruküla tee 61 OÜ	2 500	0	0	2 500
Jakobi 28 OÜ	2 500	0	-2 500	0
TBK Holding OÜ	0	2 500	0	2 500
Slin Holding B.V.	0			0
Capital Mill SIA	0	2 800	0	2 800
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	10 001	5 300	-2 500	12 801

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
TBK Holding OÜ	100	28.12.2017	2 500
Capital Mill SIA	100	30.08.2017	2 800

Müüdnud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Jakobi 28 OÜ	100	2 500	0

2017.a asutas Capital Mill OÜ ettevõtte TBK Holding OÜ ja Capital Mill SIA.

2017.a müüs Capital Mill OÜ tütarettevõtte Jakobi 28 OÜ.

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.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
12408077	DT Grupp OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	40	40

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	31.12.2017
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	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	234 226	287 817	522 043
Akumuleeritud kulum		-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
Amortisatsioonikulu		-5 756	-5 756
31.12.2017			
Soetusmaksumus	251 026	287 817	538 843
Akumuleeritud kulum	0	-28 780	-28 780
Jääkmaksumus	251 026	259 037	510 063

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	26 513	31 070

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Amortisatsioonikulu		-1 811	-1 811	-28 842	-30 653
Müügid	-12 767		-12 767		-12 767
31.12.2017					
Soetusmaksumus	21 883	13 613	35 496	144 215	179 711
Akumuleeritud kulum	-21 883	-10 897	-32 780	-96 416	-129 196
Jääkmaksumus	0	2 716	2 716	47 799	50 515

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Nordea Finance Estonia OÜ	0	0					
Kapitalirendikohustised kokku	0	0					

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud 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			

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen	291 362	291 362			1%	EUR	
Muu	220	220				EUR	
Laen	1 500 000	1 500 000			7%	EUR	31.12.2018
Pangalaen	122 292	122 292			6 kuu EURIBOR + 1,85%	EUR	15.11.2018
Lühiajalised laenud kokku	1 913 874	1 913 874					
Kapitalirendikohustised kokku	0	0					
Laenukohustised kokku	1 913 874	1 913 874					
	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			

Ettevõtte on plaanis kõiki oma lühiajalisi laene 2018. aasta lõpuks pikendada ning ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine laenukohustiste pikendamisel takistusi.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	83 691	83 691	0	0
Võlad töövõtjatele	34 483	34 483	0	0
Maksuvõlad	37 708	37 708	0	0
Muud võlad	21 237	21 237	0	0
Intressivõlad	11 058	11 058	0	0
Muud viitvõlad	10 179	10 179	0	0
Saadud ettemaksed	4 400	0	0	4 400
Muud saadud ettemaksed	4 400	0	0	4 400
Kokku võlad ja ettemaksed	181 519	177 119	0	4 400

	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

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	638 378	3 196 951
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	159 594	799 238
Kokku tingimuslikud kohustised	797 972	3 996 189

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	3	3

2017. aastal on makstud dividende 4 164 000 eurot.

31.12.2017 seisuga on ettevõttel negatiivne käibekapital. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele tegevuse jätkuvusega seotud probleeme, kuna ettevõtte jooksev rahavoog on tugevalt positiivne ning lühiajalised laenud suudetakse pikendada vähemalt ühe aasta võrra. Ettevõtte omanikud on andnud nõusoleku vajaduse korral ettevõtet rahaliselt toetada.

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 884 389	2 340 558
Läti	217 134	191 821
Leedu	443 247	432 422
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 544 770	2 964 801
Kokku müügitulu	2 544 770	2 964 801
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine	26 513	31 070
Kinnisvaraala tegevus	297 907	543 566
Juhtimisteenused	2 220 350	2 390 165
Kokku müügitulu	2 544 770	2 964 801

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Juhtimistasud	-841 059	-661 207
Konsultatsioonikulud	-19 603	-31 050
Projekti kulud	-75 458	-38 433
Muud	-72 691	-75 172
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 008 811	-805 862

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	-63 080	-65 357
Energia	-3 306	-2 466
Elektrienergia	0	-2 466
Lähetuskulud	-13 339	-9 905
Raamatupidamise- ja auditeerimise kulud	-14 545	-9 345
Juriidilised kulud	-46 730	-5 813
Halduse-, hoolduse-, bürookulud	-114 226	-105 034
Telefoni ja sidekulud	-9 549	-6 597
Reklaamikulud	-33 192	-37 510
Muud	-66 951	-57 492
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-364 918	-299 519

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	-221 852	-194 866
Sotsiaalmaksud	-74 990	-65 684
Kokku tööjõukulud	-296 842	-260 550
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	8

Lisa 17 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt (eurodes)

	2017	2016
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-2 370	-470 000
Finantskulu finantsinvesteeringutest	-2 370	-470 000
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-2 370	-470 000

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2017	2016
Intressitulu laenudelt	267 403	292 195
Muud finantstulud (-kulud)	-17 498	-22 500
Kokku muud finantstulud ja -kulud	249 905	269 695

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	752 196	0	777 818	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	183 862	21 421	102 969	21 090

2017	Antud laenud
Tütarettevõtjad	
Tütarettevõtted	139 600

2016	Antud laenud
Tütarettevõtjad	
Tütarettevõtted	715 184

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	673 610	2 908	437 339	2 560

Kohustised seisuga 31.12.2017 summas 21 421 eurot sisaldavad tasumata arveid seotud osapooltele.

Nõuded seisuga 31.12.2017 summas 936 058 eurot sisaldavad antud laene seotud osapooltele summas 838 001 eurot, nendelt arvestatud intresse summas 96 185 eurot ja tasumata arveid 1 872 eurot. Lisa 3.

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 2 772 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.11.2018

Capital Mill OÜ (registrikood: 11331881) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO KULL	Juhatuse liige	23.11.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Capital Mill OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud kaasneva Capital Mill OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuse töövõtude rahvusvahelise standardiga ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) „Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus“. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust

Kokkuvõtte

Ülevaatuse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et kaasnev raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Capital Mill OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Stan Nahkor

Vandeaudiitori number 508

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Remo Kuldkepp

Vandeaudiitori number 662

23. november 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Capital Mill OÜ (registrikood: 11331881) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	23.11.2018
REMO KULDKEPP	Vandeaudiitor	23.11.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-167 811
Aruandeaasta kasum (kahjum)	965 783
Kokku	797 972
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	797 972
Kokku	797 972

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	2544770	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
Veebilehe aadress	www.capitalmill.eu