

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Capital Mill OÜ

registrikood: 11331881

tänavatänu nimi, Laeva tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	12
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 8 Laenukohustised	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 11 Osakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	17
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

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

Müügitulu oli 2018. a 4 260 454 eurot (2017: 2 544 770 eurot), aasta lõppes 2 049 291 eurose kasumiga (2017: 965 783 eurose kasumiga). Müügitulu suurennes 67,42 % võrreldes eelmise aastaga.

Aruandeaastal oli keskmiselt 8 palgalist töötajat (2017: 8 töötajat), töötasudeks koos sotsiaalmaksudega maksti 2018. aastal 378 276 eurot (2017: 296 842 eurot).

Juhatuse liikmete tööd eraldi ei tasustatud.

2019. aastal jätkatakse põhitegevust.

Ettevõtte majandusseisundit iseloomustavad järgmised finantssuhtarvud:

Finantssuhtarv	Valem	2018	2017
Käiberentaablus	Aruandeaasta kasum / Müügitulu	48%	38%
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustised	0,25	0,13
Võlakordaja	Koguvõlgnevus / Koguvabad	0,59	0,72
ROA	Aruandeaasta kasum / Varad	30%	33%
ROE	Aruandeaasta kasum / Omakapital	0,73%	1,19%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	103 399	75 956	
Finantsinvesteeringud	8 736	8 547	2
Nõuded ja ettemaksed	930 702	193 284	3
Kokku käibevarad	1 042 837	277 787	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	615 051	612 801	
Nõuded ja ettemaksed	4 736 268	1 453 199	3
Kinnisvarainvesteeringud	505 858	510 063	6
Materiaalsed põhivarad	19 861	50 515	7
Kokku põhivarad	5 877 038	2 626 578	
Kokku varad	6 919 875	2 904 365	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 787 008	1 913 874	8
Võlad ja ettemaksed	310 204	177 119	9
Kokku lühiajalised kohustised	4 097 212	2 090 993	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	4 400	4 400	9
Kokku pikaajalised kohustised	4 400	4 400	
Kokku kohustised	4 101 612	2 095 393	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	11
Kohustuslik reservkapital	1 000	1 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	757 972	-167 811	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 049 291	965 783	
Kokku omakapital	2 818 263	808 972	
Kokku kohustised ja omakapital	6 919 875	2 904 365	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	4 260 454	2 544 770	12
Muud äritulud	0	2 698	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 341 467	-1 008 811	13
Mitmesugused tegevuskulud	-543 229	-364 918	14
Tööjõukulud	-378 276	-296 842	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-36 410	-36 410	
Muud ärikulud	-116 969	-63 610	
Ärikasum (kahjum)	1 844 103	776 877	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-2 370	16
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	77 899	66 446	
Intressikulud	-176 118	-125 075	
Muud finantstulud ja -kulud	303 407	249 905	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 049 291	965 783	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 049 291	965 783	

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 maksetähtaegade mittekiinnipidamine. 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 aruandekuupäevast. 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

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäära 14%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

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
31.12.2016	10 917	10 917
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-2 370	-2 370
31.12.2017	8 547	8 547
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	189	189
31.12.2018	8 736	8 736

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	371 092	371 092	0	
Ostjatelt laekumata arved	450 351	450 351	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-79 259	-79 259	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	971 840	114 515	857 325	18
Muud nõuded	4 306 379	427 436	3 878 943	
Laenunõuded	4 071 057	192 114	3 878 943	
Intressinõuded	235 322	235 322	0	
Ettemaksed	12 059	12 059	0	
Muud makstud ettemaksed	12 059	12 059	0	
Muud nõuded	5 600	5 600	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 666 970	930 702	4 736 268	

	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	18
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	

Laenunõuete tagasimakse tähtjad on kuni 18.01.2024, intress vahemikus 3%-12%, 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 (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
304093460	Capital Mill UAB	Leedu	kinnisvara arendamine, haldamine ja juhtimine	100	100
40203071525	Capital Mill SIA	Läti	kinnisvara arendamine, haldamine ja juhtimine	100	100
14119029	Everent OÜ	Eesti	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	90
14053773	Aruküla tee 61 OÜ	Eesti	kinnisvaraaalane tegevus	100	100
20074231	Slin Holding B.V.	Holland	valdustegevus	100	100
14397366	TBK Holding OÜ	Eesti	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	0
14630816	M204 OÜ	Eesti	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	100
14496625	Rae Kinnistud OÜ	Eesti	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Müük	31.12.2018
Capital Mill UAB	2 501	0	0	2 501
Capital Mill SIA	2 800	0	0	2 800
Everent OÜ	2 500	0	-250	2 250
Aruküla tee 61 OÜ	2 500	0	0	2 500
Slin Holding B.V.	0	0	0	0
TBK Holding OÜ	2 500	0	-2 500	0
M204 OÜ	0	2 500	0	2 500
Rae Kinnistud OÜ	0	2 500	0	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	12 801	5 000	-2 750	15 051

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Rae Kinnistud OÜ	100	28.05.2018	2 500
M204 OÜ	100	27.12.2018	2 500

Müüdnud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Everent OÜ	10	1	-249
TBK Holding OÜ	100	2 500	2 500

2018.a müüs Capital Mill OÜ 10% tütarettevõtte Everent OÜ osalusest.
 2018.a müüs Capital Mill OÜ tütarettevõtte TBK Holding OÜ.
 2018.a asutas Capital Mill OÜ ettevõtte Rae Kinnistud OÜ ja M204 OÜ.

2017.a asutas Capital Mill OÜ ettevõtte TBK Holding OÜ ja Capital Mill SIA.
 2017.a müüs Capital Mill OÜ tütarettevõtte Jakobi 28 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: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12408077	DT Grupp OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	40	40

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
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	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	251 026	287 817	538 843
Akumuleeritud kulum	0	-23 024	-23 024
Jääkmaksumus	251 026	264 793	515 819
Amortisatsioonikulu	0	-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
Ostud ja parendused	1 551	0	1 551
Amortisatsioonikulu	0	-5 756	-5 756
31.12.2018			
Soetusmaksumus	252 577	287 817	540 394
Akumuleeritud kulum	0	-34 536	-34 536
Jääkmaksumus	252 577	253 281	505 858

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	26 939	26 513

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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	0	-1 811	-1 811	-28 842	-30 653
Müügid	-12 767	0	-12 767	0	-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
Amortisatsioonikulu	0	-1 811	-1 811	-28 843	-30 654
31.12.2018					
Soetusmaksumus	0	13 613	13 613	144 215	157 828
Akumuleeritud kulum	0	-12 708	-12 708	-125 259	-137 967
Jääkmaksumus	0	905	905	18 956	19 861

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	109 956	109 956			6 kuu EURIBOR + 1,85%	EUR	02.2019
Muu	690	690				EUR	31.05.2019
Laen	70 000	70 000			10%	EUR	2020
Laen	115 000	115 000			3%	EUR	2019
Laen	1 700 000	1 700 000			5%	EUR	2019
Lühiajalised laenud kokku	1 995 646	1 995 646					
Pikaajalised laenud							
Laen	1 500 000	1 500 000	0	0	7%	EUR	2020
Laen	291 362	291 362	0	0	1%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	1 791 362	1 791 362	0	0			
Laenukohustised kokku	3 787 008	3 787 008	0	0			

	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					
Laenukohustised kokku	1 913 874	1 913 874					

Ettevõtte on plaanis kõiki oma lühiajalisi laene 2019. aasta lõpuks pikendada ning ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine laenukohustiste pikendamisel takistusi.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	95 295	95 295	0	0
Võlad töövõtjatele	53 439	53 439	0	0
Maksuvõlad	63 979	63 979	0	0
Muud võlad	97 491	97 491	0	0
Intressivõlad	73 879	73 879	0	0
Muud viitvõlad	23 612	23 612	0	0
Saadud ettemaksed	4 400	0	0	4 400
Muud saadud ettemaksed	4 400	0	0	4 400
Kokku võlad ja ettemaksed	314 604	310 204	0	4 400

	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

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 245 810	638 378
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	561 453	159 594
Kokku tingimuslikud kohustised	2 807 263	797 972

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	3	3
2018. aastal on makstud dividende 40 000 eurot. 2017. aastal on makstud dividende 4 164 000 eurot.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 728 157	1 884 389
Läti	59 194	217 134
Leedu	438 103	443 247
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	35 000	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 260 454	2 544 770
Kokku müügitulu	4 260 454	2 544 770
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine	26 939	26 513
Kinnisvaraalne tegevus	506 879	297 907
Juhtimisteenused	3 726 636	2 220 350
Kokku müügitulu	4 260 454	2 544 770

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Juhtimistasud	-912 433	-841 059
Konsultatsioonikulud	-126 242	-19 603
Projekti kulud	-37 202	-75 458
Muud	-265 590	-72 691
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 341 467	-1 008 811

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	-63 157	-63 080
Energia	0	-3 306
Elektrienergia	0	-3 306
Lähetuskulud	-25 539	-13 339
Koolituskulud	-7 183	0
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	-79 259	0
Raamatupidamise- ja auditeerimise kulud	-10 600	-14 545
Juriidilised kulud	-60 232	-46 730
Halduse-, hoolduse-, bürookulud	-93 076	-114 226
Telefoni ja sidekulud	-8 328	-9 549
Reklaamikulud	-169 320	-33 192
Muud	-26 535	-66 951
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-543 229	-364 918

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-282 876	-221 852
Sotsiaalmaksud	-95 400	-74 990
Kokku tööjõukulud	-378 276	-296 842
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	8	8

Lisa 16 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt (eurodes)

	2018	2017
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	-2 370
Finantskulu finantsinvesteeringutest	0	-2 370
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-2 370

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2018	2017
Intressitulu laenudelt	302 596	267 403
Muud finantstulud (-kulud)	811	-17 498
Kokku muud finantstulud ja -kulud	303 407	249 905

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	851 282	0	752 196	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	120 558	21 129	183 862	21 421

2018	Antud laenud
Tütarettevõtjad	
Tütarettevõtted	154 600

2017	Antud laenud
Tütarettevõtjad	
Tütarettevõtted	139 600

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	666 797	3 465	673 610	2 908

Kohustised seisuga 31.12.2018 summas 21 129 eurot sisaldavad tasumata arveid seotud osapooltele.

Nõuded seisuga 31.12.2018 summas 971 840 eurot sisaldavad antud laene seotud osapooltele summas 857 325 eurot, nendelt arvestatud intresse summas 112 564 eurot ja tasumata arveid 1 951 eurot. Lisa 3.

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.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.12.2019

Capital Mill OÜ (registrikood: 11331881) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR MÖLDER	Juhatuse liige	16.12.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Capital Mill OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Capital Mill OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 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 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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 ettevõttest sõltumatud 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 arvamusele.

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 finantsaruandluse standardiga 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 arvamus. 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 auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 arvamus. 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/
Stan Nahkor
Vandeauditori number 508
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

17. detsember 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Capital Mill OÜ (registrikood: 11331881) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	17.12.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	757 972
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 049 291
Kokku	2 807 263
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 807 263
Kokku	2 807 263

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	4260454	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