

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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	15
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	17
Lisa 17 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	17
Lisa 18 Intressikulud	17
Lisa 19 Intressitulud	17
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 21 Seotud osapooled	18
Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva	19
Lisa 23 Negatiivne käibekapital	19
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

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

Müügitulu oli 2019. a 6 445 867 eurot (2018: 4 260 454 eurot), aasta lõppes 3 562 129 eurose kasumiga (2018: 2 049 291 eurose kasumiga). Müügitulu suurenes 51,29 % võrreldes eelmise aastaga.

Aruandeaastal oli keskmiselt 10 palgalist töötajat (2019: 8 töötajat).

Töötasudeks koos sotsiaalmaksudega maksti 2019. aastal 385 399 eurot (2018: 378 276 eurot) eurot.

Juhatuse liikmete tööd eraldi ei tasustatud.

2020. aastal jätkatakse põhitegevust.

Ettevõtte majandusseisundit iseloomustavad järgmised finantssuhtarvud:

Finantssuhtarv	Valem	2019	2018
Käiberentaablus	Aruandeaasta kasum / Müügitulu	55%	48%
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustised	0,22	0,25
Võlakordaja	Koguvõlgnevus / Koguvamad	0,61	0,59
ROA	Aruandeaasta kasum / Varad	56%	30%
ROE	Aruandeaasta kasum / Omakapital	1,5%	0,73%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	81 291	103 399	
Finantsinvesteeringud	11 666	8 736	2
Nõuded ja ettemaksed	748 743	930 702	3
Kokku käibevarad	841 700	1 042 837	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	24 676	615 051	
Nõuded ja ettemaksed	5 388 429	4 736 268	3
Kinnisvarainvesteeringud	84 068	505 858	6
Materiaalsed põhivarad	0	19 861	7
Kokku põhivarad	5 497 173	5 877 038	
Kokku varad	6 338 873	6 919 875	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 342 322	3 787 008	8
Võlad ja ettemaksed	389 158	310 204	9
Kokku lühiajalised kohustised	3 731 480	4 097 212	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	160 000	0	8
Võlad ja ettemaksed	0	4 400	9
Kokku pikaajalised kohustised	160 000	4 400	
Kokku kohustised	3 891 480	4 101 612	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	11
Kohustuslik reservkapital	1 000	1 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 125 736	757 972	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 562 129	2 049 291	
Kokku omakapital	2 447 393	2 818 263	
Kokku kohustised ja omakapital	6 338 873	6 919 875	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	6 445 867	4 260 454	12
Muud äritulud	168 689	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 327 270	-1 341 467	13
Mitmesugused tegevuskulud	-643 675	-543 229	14
Tööjõukulud	-385 399	-378 276	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-20 340	-36 410	
Muud ärikulud	-102 244	-116 969	
Ärikasum (kahjum)	3 135 628	1 844 103	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 056 000	0	16
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	3 795	77 899	17
Intressitulud	412 957	302 604	19
Intressikulud	-223 384	-176 118	18
Muud finantstulud ja -kulud	-822 867	803	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 562 129	2 049 291	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 562 129	2 049 291	

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 laekuv summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõuetelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid. Finantsinvesteeringud aktsiatesse ja võlakirjadesse kajastatakse bilansis õiglasest väärtusest, 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 valitsev mõju. 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 mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. 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 nüüdsväärtuse 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 vähendamisenä.

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 eesmärgile 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 amortiseerimis põhimõtetest.

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 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 aruandekuupäevast.

Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, 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 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

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, soodusmaksumäär 14%. 14% soodusmaksumäär 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% soodusmaksumäär 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 emaettevõtjat, omanikke, 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.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2017	8 547	8 547
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	189	189
31.12.2018	8 736	8 736
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	2 930	2 930
31.12.2019	11 666	11 666

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	182 938	182 938	0
Ostjatelt laekumata arved	298 444	298 444	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-115 506	-115 506	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 062 373	228 487	2 833 886
Muud nõuded	2 869 429	314 886	2 554 543
Laenunõuded	2 565 821	11 278	2 554 543
Intressinõuded	303 608	303 608	0
Ettemaksed	16 832	16 832	0
Muud nõuded	5 600	5 600	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 137 172	748 743	5 388 429
	31.12.2018	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		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
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

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
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	AvalonEstates OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	90	90
14053773	Aruküla tee 61 OÜ	Eesti	kinnisvaraaalane tegevus	100	100
20074231	Slin Holding B.V.	Holland	valdustegevus	100	100
14630816	M204 OÜ	Eesti	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	0
14496625	Rae Kinnistud OÜ	Eesti	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	50
14757117	CM Finance OÜ	Eesti	Raamatupidamine, maksualane nõustamine	0	100
14769879	CM Capital OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	Müük	31.12.2019
Capital Mill UAB	2 501	0	0	2 501
Capital Mill SIA	2 800	0	0	2 800
AvalonEstates OÜ	2 250	0	0	2 250
Aruküla tee 61 OÜ	2 500	0	0	2 500
Slin Holding B.V.	0	0	0	0
M204 OÜ	2 500	0	-2 500	0
Rae Kinnistud OÜ	2 500	0	-1 250	1 250
CM Finance OÜ	0	2 500	0	2 500
CM Capital OÜ	0	2 500	0	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	15 051	5 000	-3 750	16 301

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
CM Finance OÜ	100	05.07.2019	2 500
CM Capital OÜ	100	25.07.2019	2 500

Müüdnud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
M204 OÜ	100	3 000	500
Rae Kinnistud OÜ	50	1 250	0

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12408077	DT Grupp OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	40	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Müük	31.12.2019
DT Grupp OÜ	600 000	-600 000	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	600 000	-600 000	0

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
DT Grupp OÜ	40	1 656 000	1 056 000

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Müügid	-168 509	-252 802	-421 311
Amortisatsioonikulu	0	-479	-479
31.12.2019			
Soetusmaksumus	84 068	0	84 068
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	84 068	0	84 068

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 267	26 939

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Amortisatsioonikulu	0	-905	-905	-18 956	-19 861
31.12.2019					
Soetusmaksumus	0	13 613	13 613	144 215	157 828
Akumuleeritud kulum	0	-13 613	-13 613	-144 215	-157 828
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen	45 951	45 951			3%	EUR	2020
Laen	1 795 314	1 795 314			5%	EUR	2020
Muu	1 057	1 057			0	EUR	2020
Laen	1 500 000	1 500 000			7%	EUR	2020
Lühiajalised laenud kokku	3 342 322	3 342 322					
Pikaajalised laenud							
Laen	160 000	0	160 000		5,5%	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	160 000	0	160 000				
Laenukohustised kokku	3 502 322	3 342 322	160 000				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud 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		7%	EUR	2020
Laen	291 362	291 362	0		1%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	1 791 362	1 791 362	0				
Laenukohustised kokku	3 787 008	3 787 008	0				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	76 046	76 046	0	0
Võlad töövõtjatele	30 359	30 359	0	0
Maksuvõlad	65 472	65 472	0	0
Muud võlad	70 281	70 281	0	0
Intressivõlad	57 868	57 868	0	0
Muud viitvõlad	12 413	12 413	0	0
Saadud ettemaksed	147 000	147 000	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	389 158	389 158	0	0

	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

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 949 114	2 245 810
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	487 279	561 453
Kokku tingimuslikud kohustised	2 436 393	2 807 263

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 283 389	3 728 157
Läti	701 793	59 194
Leedu	460 685	438 103
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	0	35 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 445 867	4 260 454
Kokku müügitulu	6 445 867	4 260 454
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine	2 267	26 939
Kinnisvaraalane tegevus	842 457	506 879
Juhtimisteenused	5 601 143	3 726 636
Kokku müügitulu	6 445 867	4 260 454

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Juhtimistasud	-1 511 296	-912 433
Konsultatsioonikulud	-450 353	-126 242
Projekti kulud	-30 485	-37 202
Muud	-335 136	-265 590
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 327 270	-1 341 467

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	-64 018	-63 157
Lähetuskulud	-49 637	-25 539
Koolituskulud	-8 799	-7 183
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-36 247	-79 259
Raamatupidamise- ja auditeerimise kulud	-12 447	-10 600
Juriidilised kulud	-315 138	-60 232
Halduse-, hoolduse-, bürookulud	-98 992	-93 076
Telefoni ja sidekulud	-9 931	-8 328
Reklaamikulud	-31 066	-169 320
Muud	-17 400	-26 535
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-643 675	-543 229

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-288 041	-282 876
Sotsiaalmaksud	-97 358	-95 400
Kokku tööjõukulud	-385 399	-378 276
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	8

Lisa 16 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2019	2018
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	1 056 000	0
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 056 000	0

Lisa 17 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2019	2018
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	3 795	77 899
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	3 795	77 899

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	223 384	176 118
Kokku intressikulud	223 384	176 118

Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu laenudelt	412 957	302 604
Kokku intressitulud	412 957	302 604

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Muud finantstulud (-kulud)	1 500	803
Laenude ja intresside allahindlused	-824 367	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-822 867	803

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	3 061 969	0	851 282	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	403	43 590	120 558	21 129

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid
Tütarettevõtjad			
Tütarettevõtted	4 709 686	2 500 000	41 389

2018	Antud laenud
Tütarettevõtjad	
Tütarettevõtted	154 600

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 377 483	4 268	666 797	3 465

Kohustised seisuga 31.12.2019 summas 43 590 eurot sisaldavad tasumata arveid seotud osapooltele.

Nõuded seisuga 31.12.2019 summas 3 062 372 eurot sisaldavad antud laene seotud osapooltele summas 2 833 886 eurot, nendelt arvestatud intresse summas 226 216 eurot ja tasumata arveid 2 270 eurot.

2019 a maksti osanikele dividende 3 933 000,00 eurot.

Capital Mill OÜ on andnud Erma Arendus OÜ poolt SEB Pank AS-lt võetud laenule garantii summas 1 750 000 eur. Aruande

esitamise kuupäevaga on garantii lõppenud.

Capital Mill OÜ on andnud Esimene Arendus OÜ poolt SEB Pank AS-lt võetud laenule garantii summas 17 000 000 eur.

Capital Mill OÜ on andnud SNL Energia 1 OÜ poolt LHV Pank AS-lt võetud laenule käenduse summas 637 500 eur.

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 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Eesti Vabariigi Valitsus kuulutas 12. märtsil 2020. a. välja eriolukorra seoses COVID-19 haigust põhjustava koroonaviiruse pandeemilise levikuga maailmas ja sellest tingitud massilise nakatumise ohuga Eestis. Eriolukord kuulutati välja, et tõkestada viiruse levikut. Sh. keelustati avalikud kogunemised, koolid viidi üle distantsõppele, suleti kultuuri- ja spordiasutused, 24.03.2020 kehtestati piirangud kaubanduskeskuste ja tootlustusasutuste külastamisele. Eriolukord kehtis 17. maini. Eeltoodu avaldab otseselt või kaudselt mõju igale majandussektorile. Ettevõtte juhtkonnal ei ole ebakindlust ettevõtte tegevuse jätkuvuses 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Lisa 23 Negatiivne käibekapital

Seisuga 31.12.2019 on ettevõtte käibekapital negatiivne. 2020 aastal on ettevõtte laenukohustused vähenenud 1,5 miljonit eurot. Laenud on tagastatud aruandeaastal teenitud kasumi arvelt ning ettevõttele tagastatud laenude arvelt.

Aruande esitamise kuupäevaga on ettevõtte käibekapital positiivne.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.11.2020

Capital Mill OÜ (registrikood: 11331881) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR MÖLDER	Juhatuse liige	13.11.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Capital Mill OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Capital Mill OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 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 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust 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 kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuete, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

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 lahkeb 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 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 auditiprotseduureid 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 asjassepuutuvast 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 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/
Olesia Abramova
Vandeauditori number 561
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

13. november 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Capital Mill OÜ (registrikood: 11331881) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLESIA ABRAMOVA	Vandeaudiitor	13.11.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 125 736
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 562 129
Kokku	2 436 393
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 436 393
Kokku	2 436 393

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	6445867	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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