

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Capital Mill OÜ

registrikood: 11331881

tänavatänu nimi, Laeva tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: property@capmill.eu

veebilehe aadress: www.capitalmill.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 7 Laenukohustised	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Muud äritulud	16
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	17
Lisa 17 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	17
Lisa 18 Intressikulud	18
Lisa 19 Intressitulud	18
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 21 Seotud osapooled	18
Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva	19
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

Capital Mill OÜ asutati 2008. aastal eesmärgiga korraldada investeeringuid Balti riikides asuvatesse ärihoonetesse ning suurendada nende väärtust kvaliteetse kinnisvarajuhtimise abil. Ettevõtte asutajateks ning partneriteks on pikaajalise kinnisvara- ja panganduskogemusega meeskond.

Strateegia

Capital Mill OÜ peamine tegevusala on kinnisvara arendamine, haldamine ja juhtimine. Meie eesmärk on leida võimalikult hea riskitaseme ning suurima tulupotentsiaaliga projekte. Capital Mill'i meeskond keskendub professionaalsele investeeringute juhtimisele, tõstes seeläbi kinnisvaraobjektide väärtust.

Käesoleval ajal koosneb ettevõtte investeerimisportfell äri- ja büroohoonetest, kaubanduskeskustest ning lao- ja tootmishoonetest. Investeeringuid on tehtud üle Baltikumi – Eestis, Lätis ja Leedus. Capital Mill'i poolt hallatav investeerimisportfell on oma tegevusaja jooksul kiiresti kasvanud ning selle jätkumist on oodata ka järgnevate aastate jooksul.

Põhiväärtused

Capital Mill peab oma eesmärkide saavutamisel kõige olulisemaks julget, ambitsioonikat ning eesmärgipärast tegutsemist, mida saadab aus, otsekohene ja vastutustundlik suhtumine. Ettevõtte meeskonnale on oluline osutada kvaliteetset ning professionaalset teenindust, mis on personaalne ja kliendi soove arvestav. Paindlik ja operatiivne lähenemine kõikidele püstitatud ülesannetele toob edu ning on kasumlik nii kliendile kui ka ettevõttele.

Missioon

Capital Mill'i missioon on pakkuda erainvestoritele parimat võimalikku väärtust, genereerides hoolikalt valitud kinnisvarainvesteeringute väärtuse kasvu.

Visioon

Capital Mill'i visioon on olla juhtiv erainvestorite kinnisvarainvesteeringuid kasvatav ettevõtte Baltikumis.

Majandusaasta kokkuvõte

2020.aasta märksõnaks on COVID-19 viirusest tingitud ebaselgus maailma majanduses, millel olid tugevad mõjud ka Eestis ja teistes Balti riikides. Pandeemia tõttu kuulutas Vabariigi Valitus teises kvartalis välja *lockdown*'i, mis tekitas turul ebakindluse. Eesti SKP langes 2,9% võrra.

Võttes arvesse ülaltoodut hindab juhatus 2020.majandusaastat kordaläinuks ja Capital Milli finantsseisu tugevaks. Ettevõtte on hästi kapitaliseeritud, samuti on likviidsusnäitajad väga tugevad.

Ettevõtte müügitulu oli 2020.a 3 965 442 eurot (2019: 6 445 867 eurot), aasta lõppes 1 365 114 eurose kasumiga (2019: 3 562 129 eurose kasumiga). Müügitulu vähenes 38,5 % mis on seotud väiksema kinnisvaratehingute arvuga 2020. aastal.

Suuremad 2020.a. juhitud ärikinnisvara arendusprojektid Eestis olid Skyon büroohoone, Tiskre Prisma, Maardu Pirsma, Roo Prisma, Tondiraba Ujula, Erma tee 32 tootmishoone, Rukki tehnopark ja Leedus UNUM büroohoone. Elamuarenduse segmendis juhiti 2020.a. aastal 12 projekti kokku üle 200 eluruumiga.

2021. aastal jätkab Capital Mill lisaks olemasoleva kinnisvaraportfelli haldamisele investeeringute tegemist äri- ja elamuarendusprojektidesse ning uute ärikinnisvara projektide lisamist portfelli.

Ettevõtte majandusseisundit iseloomustavad järgmised finantssuhtarvud:

Finantssuhtarv	Valem	2020	2019
Käiberentaablus	Aruandeaasta kasum / Müügitulu	34%	55%
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustised	1,3	0,24

Võlakordaja	Koguvõlgnevus / Koguvarad	0,29	0,62
ROA	Aruandeaasta kasum / Varad	25,5%	55%
ROE	Aruandeaasta kasum / Omakapital	35,8%	1,5%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	299 844	81 291	
Finantsinvesteeringud	10 580	11 666	2
Nõuded ja ettemaksed	1 765 253	841 388	3
Kokku käibevarad	2 075 677	934 345	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	13 801	24 676	4
Nõuded ja ettemaksed	3 177 503	5 388 429	3
Kinnisvarainvesteeringud	84 068	84 068	5
Kokku põhivarad	3 275 372	5 497 173	
Kokku varad	5 351 049	6 431 518	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 238 899	3 434 967	7
Võlad ja ettemaksed	299 643	389 158	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 538 542	3 824 125	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	160 000	7
Kokku pikaajalised kohustised	0	160 000	
Kokku kohustised	1 538 542	3 984 125	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	10
Kohustuslik reservkapital	1 000	1 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 436 393	-1 125 736	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 365 114	3 562 129	
Kokku omakapital	3 812 507	2 447 393	
Kokku kohustised ja omakapital	5 351 049	6 431 518	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	3 965 442	6 445 867	11
Muud äritulud	182 420	168 689	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 022 452	-2 327 270	13
Mitmesugused tegevuskulud	-377 875	-643 675	14
Tööjõukulud	-498 101	-385 399	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-20 340	
Muud ärikulud	-26 995	-102 244	
Ärikasum (kahjum)	2 222 439	3 135 628	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	22 026	1 056 000	16
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-412	3 795	17
Intressitulud	535 665	412 957	19
Intressikulud	-159 005	-223 384	18
Muud finantstulud ja -kulud	-1 255 599	-822 867	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 365 114	3 562 129	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 365 114	3 562 129	

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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Capital Mill OÜ 2019.a aruannet on tagasiulatavalt korrigeeritud. Korrigeeritud on bilansi read „Nõuded ja ettemaksed“ ning „Laenukohustised“, kuna alusdokumendid ei jõudnud raamatupidamisse. Nõuded ja ettemaksed 2019.a suurenesid 92 645 eur võrra. Laenukohustised 2019.a suurenesid 92 645 eur võrra.

Lisarea nimetus	31.12.2019	Muutus	31.12.2019
Nõuded ja ettemaksed	748 743	92 645	841 388
Laenukohustised	3 342 322	92 645	3 434 967

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 laekuvus summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõuetelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades. Finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtapabereid. 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 valitsev mõju. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat. Tütarettevõtteid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju ja mis ei ole investori tütar-ettevõtte. 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 mittekiirupidamine. 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 vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

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

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

hoone ja parendused 2%

transpordivahendid 20-30%

inventar ja IT seadmed 20-30%.

muu põhivara 20-30%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud 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.

Finantskohustist 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, 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 maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks ematettevõtjat, 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)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2018	8 736	8 736
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	2 930	2 930
31.12.2019	11 666	11 666
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-1 086	-1 086
31.12.2020	10 580	10 580

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	868 022	868 022	0
Ostjatelt laekumata arved	973 265	973 265	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-105 243	-105 243	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 422 439	510 619	2 911 820
Muud nõuded	598 453	332 770	265 683
Laenunõuded	265 683		265 683
Intressinõuded	131 046	131 046	0
Viitlaekumised	201 724	201 724	0
Ettemaksed	53 842	53 842	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 942 756	1 765 253	3 177 503

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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	98 245	98 245	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 229 817	841 388	5 388 429

2020 aruandeaastal oli ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse reservi saldo summas -105 234 eurot.

2019 aastal oli ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse reservi saldo - 115 506 eurot.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
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
14757117	CM Finance OÜ	Eesti	raamatupidamine, maksualane nõustamine	100	100
14496625	Rae Kinnistud OÜ	Eesti	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	50	50
14769879	CM Capital OÜ	Eesti	valdusfirmade tegevus	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Omandamine	Müük	31.12.2020
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
CM Finance OÜ	2 500	0	0	2 500
CM Capital OÜ	2 500	0	-2 500	0
Rae Kinnistud OÜ	1 250	0	0	1 250
Slin Holding B.V.	0	0	0	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	16 301	0	-2 500	13 801

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

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2018				
Soetusmaksumus	252 577	287 817	0	540 394
Akumuleeritud kulum	0	-34 536	0	-34 536
Jääkmaksumus	252 577	253 281	0	505 858
Müügid	-168 509	-252 802	0	-421 311
Amortisatsioonikulu	0	-479	0	-479
31.12.2019				
Soetusmaksumus	84 068	0	0	84 068
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	84 068	0	0	84 068
31.12.2020				
Soetusmaksumus	84 068	0	0	84 068
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	84 068	0	0	84 068

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	2 267

Kinnisvarainvesteering 31.12.2020a soetusmaksumuses 84 068 eur sisaldab kahte kinnistut Tallinnas.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	13 613	144 215	157 828
Akumuleeritud kulum	-12 708	-125 259	-137 967
Jääkmaksumus	905	18 956	19 861
Amortisatsioonikulu	-905	-18 956	-19 861
31.12.2019			
Soetusmaksumus	13 613	144 215	157 828
Akumuleeritud kulum	-13 613	-144 215	-157 828
Jääkmaksumus	0	0	0
31.12.2020			
Soetusmaksumus	13 613	144 215	157 828
Akumuleeritud kulum	-13 613	-144 215	-157 828
Jääkmaksumus	0	0	0

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen	28 162	28 162			6%	EUR	31.12.2020
Muu	10 737	10 737			0	EUR	
Laen	1 000 000	1 000 000			7%	EUR	31.12.2020
Laen	200 000	200 000			5%	EUR	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	1 238 899	1 238 899					
Laenukohustised kokku	1 238 899	1 238 899					
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud 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
Laen	89 000	89 000			6%	EUR	2020
Muu	3 645	3 645				EUR	2020
Lühiajalised laenud kokku	3 434 967	3 434 967					
Pikaajalised laenud							
Laen	160 000	0	160 000		5,5%	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	160 000	0	160 000				
Laenukohustised kokku	3 594 967	3 434 967	160 000				

Laenud on väljstatud tagatisteta.

Lühiajaline laen summas 1 000 000 eur on aruandekuupäevajärgselt sõlmitud pikendus (lõpptähtaeg 31.12.2023a).

Lühiajaline laen summas 200 000 eur on aruandekuupäevajärgselt sõlmitud pikendus (lõpptähtaeg 31.01.2026a).

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	47 837	47 837	0	0
Võlad töövõtjatele	44 537	44 537	0	0
Maksuvõlad	59 124	59 124	0	0
Muud võlad	148 145	148 145	0	0
Intressivõlad	15 375	15 375	0	0
Muud viitvõlad	132 770	132 770	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	299 643	299 643	0	0

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 041 205	1 949 114
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	760 301	487 279
Kokku tingimuslikud kohustised	3 801 506	2 436 393

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	3 437 957	5 283 389	
Läti	12 116	701 793	
Leedu	515 369	460 685	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 965 442	6 445 867	
Kokku müügitulu	3 965 442	6 445 867	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürile andmine	0	2 267	5
Kinnisvaraalane tegevus	1 155 764	842 457	
Juhtimisteenused	2 809 678	5 601 143	
Kokku müügitulu	3 965 442	6 445 867	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Trahhid, viivised ja hüvitised	182 420	168 689
Kokku muud äritulud	182 420	168 689

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Juhtimistasud	-793 500	-1 511 296
Konsultatsioonikulud	-35 419	-450 353
Projekti kulud	-60 027	-30 485
Muud	-133 506	-335 136
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 022 452	-2 327 270

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	-64 295	-64 018
Lähetuskulud	-14 729	-49 637
Koolituskulud	-4 715	-8 799
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-36 247
Raamatupidamise- ja auditeerimise kulud	-11 560	-12 447
Juriidilised kulud	-135 812	-315 138
Halduse-, hoolduse-, bürookulud	-41 415	-98 992
Telefoni ja sidekulud	-11 019	-9 931
Reklaamikulud	-25 000	-31 066
Muud	-69 330	-17 400
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-377 875	-643 675

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	-372 268	-288 041
Sotsiaalmaksud	-125 833	-97 358
Kokku tööjõukulud	-498 101	-385 399
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	10

Lisa 16 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2020	2019
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	22 026	1 056 000
Finantstulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	22 026	1 056 000
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	22 026	1 056 000

Lisa 17 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2020	2019
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-412	3 795
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-412	3 795

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	159 005	223 384
Kokku intressikulud	159 005	223 384

Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressitulu laenudelt	535 665	412 957
Kokku intressitulud	535 665	412 957

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Muud finantstulud (-kulud)	36 886	1 500
Laenude ja intresside allahindlused	-1 292 485	-824 367
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-1 255 599	-822 867

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	3 982 101	0	3 061 969	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	638	233 444	403	43 590

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid
Tütarettevõtjad			
Tütarettevõtjad	868 500	82 066	622

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	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	813 396	9 204	1 377 483	4 268

Kohustised seisuga 31.12.2020 summas 233 444 eurot sisaldavad tasumata arveid 24 000 eurot, saadud laenud 200 000 eurot ja nendelt laenudelt arvestatud intresse summas 9 444 eurot.

Nõuded seisuga 31.12.2020 summas 3 982 101 eurot sisaldavad antud laene summas 3 279 320 eurot, nendelt arvestatud intresse summas 701 761 eurot ja laekumata arveid 1 020 eurot.
Nõuded seisuga 31.12.2020 summas 638 eur on laekumata arved.

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.

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

Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses maailmas levima hakanud COVID-19 viirus ei ole avaldanud olulist mõju ettevõtte tegevusele ning finantstulemustele aastal 2020. COVID-19 ei ole mõjutanud finantsinvesteeringuid ja laenudega seotud riske. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei oma COVID-19 mõju ka aastal 2021, mistõttu ei ohusta see ettevõtte tegevuse jätkuvust aastal 2021 ning edaspidi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.09.2021

Capital Mill OÜ (registrikood: 11331881) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR MÖLDER	Juhatuse liige	08.09.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Capital Mill OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Capital Mill OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Capital Mill OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 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 ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanoetega, mis meie 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 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 auditiprotseduuri 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, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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/
Erki Usin
Vandeauditori number 496
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

8. september 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Capital Mill OÜ (registrikood: 11331881) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	08.09.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 436 393
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 365 114
Kokku	3 801 507
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 801 507
Kokku	3 801 507

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	3965442	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