

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Capital Mill OÜ

**registrikood:** 11331881

**tänava/talu nimi,** Maakri tn 30  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 10145

**telefon:** +372 5245665, +372 6303700

**e-posti aadress:** [property@capmill.eu](mailto:property@capmill.eu)

**veebilehe aadress:** [www.capitalmill.eu](http://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 Laenukohustised                      | 13 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed                  | 14 |
| Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad    | 14 |
| Lisa 9 Osakapital                           | 14 |
| Lisa 10 Müügitulu                           | 15 |
| Lisa 11 Muud äritulud                       | 15 |
| Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 15 |
| Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud           | 16 |
| Lisa 14 Tööjõukulud                         | 16 |
| Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud         | 16 |
| Lisa 16 Seotud osapooled                    | 16 |
| Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva    | 19 |
| Aruande allkirjad                           | 20 |
| Vandeauditori aruanne                       | 21 |

## Tegevusaruanne

Capital Mill OÜ asutati 2008. aastal eesmärgiga korraldada investeringuid 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 investeringute juhtimisele, tõstes seeläbi kinnisvaraobjektide väärtust.

Käesoleval ajal koosneb ettevõtte investeerimisportfell äri- ja büroohoonetest, kaubanduskeskustest ning lao- ja tootmishoonetest. Investeringuid 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 järgnevatel aastatel 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 soovest 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 kinnisvarainvesteringute väärtuse kasvu.

### Visioon

Capital Mill'i visioon on olla juhtiv erainvestorite kinnisvarainvesteringuid kasvav ettevõtte Baltikumis.

### Majandusaasta kokkuvõte

2021. aasta märksõnaks oli jätkuvalt COVID-19 viirusest tingitud ebaselgus maailma majanduses, millel olid tugevad mõjud ka Eestis ja teistes Balti riikides. Eestis olid sellega seotud piirangud väiksemad kui Lätis ja Leedus ning koostöö madala võrdlusbaasiga 2020. aastast, kasvas Eesti SKP 8,3% võrra.

Võttes arvesse ülaltoodut hindab juhatus 2021. majandusaastat kordaläinuks ja Capital Milli finantsseisu tugevaks. Ettevõtte on hästi kapitaliseeritud, samuti on likviidsusnäitajad väga tugevad.

Ettevõtte müügitulu oli 2021. a. 4 254 632 eurot (2020: 3 965 442 eurot), aasta lõppes 3 529 818 eurose kasumiga (2020: 1 365 114 eurose kasumiga). Müügitulu suurenes 7,29 %.

Suuremad 2021. a. juhitud ärikinnisvara arendusprojektid Eestis olid Skyon büroohoone, Tiskre Prisma, Maardu Prisma, Roo Prisma, Tondiraba Ujula, Erma tee 32 tootmishoone, Rukki tehnoпарк ja Leedus Grand Office büroohoone.

2022. aastal jätkab Capital Mill lisaks olemasoleva kinnisvaraportfelli haldamisele investeringute tegemist äri- ja elamuarendusprojektidesse ning uute ärikinnisvara projektide lisamist portfelli.

Ettevõtte majandusseisundit iseloomustavad järgmised finantssuhtarvud:

| Finantssuhtarv                      | Valem                               | 2021  | 2020 |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------|------|
| Käiberentaablus                     | Aruandeaasta kasum / Müügitulu      | 82,9% | 34%  |
| Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja | Käibevara / Lühiajalised kohustised | 3,4   | 1,3  |

|             |                                    |       |       |
|-------------|------------------------------------|-------|-------|
| Võlakordaja | Koguvõlgnevus /<br>Koguvarad       | 0,19  | 0,29  |
| ROA         | Aruandeaasta kasum /<br>Varad      | 40,6% | 25,5% |
| ROE         | Aruandeaasta kasum /<br>Omakapital | 50%   | 35,8% |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021       | 31.12.2020       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 1 067 789        | 299 844          |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 20 811           | 10 580           | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 878 669        | 1 765 253        | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>2 967 269</b> | <b>2 075 677</b> |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 11 551           | 13 801           | 4       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 5 699 763        | 3 177 503        | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 0                | 84 068           | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>5 711 314</b> | <b>3 275 372</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>8 678 583</b> | <b>5 351 049</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 0                | 1 238 899        | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 866 259          | 299 643          | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>866 259</b>   | <b>1 538 542</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 820 000          | 0                | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>820 000</b>   | <b>0</b>         |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 686 259</b> | <b>1 538 542</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 10 000           | 10 000           | 9       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 1 000            | 1 000            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 3 451 506        | 2 436 393        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 3 529 818        | 1 365 114        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>6 992 324</b> | <b>3 812 507</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>8 678 583</b> | <b>5 351 049</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021             | 2020             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 4 254 632        | 3 965 442        | 10      |
| Muud äritulud                               | 513 977          | 182 420          | 11      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -578 972         | -193 533         | 12      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -1 755 254       | -1 206 794       | 13      |
| Tööjõukulud                                 | -962 481         | -498 101         | 14      |
| Muud ärikulud                               | 0                | -26 995          |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>1 471 902</b> | <b>2 222 439</b> |         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | 141 300          | 0                | 4       |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt           | 0                | 22 026           |         |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | 8 284            | -412             |         |
| Intressitulud                               | 690 873          | 535 665          |         |
| Intressikulud                               | -67 611          | -159 005         |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 1 321 744        | -1 255 599       | 15      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>3 566 492</b> | <b>1 365 114</b> |         |
| Tulumaks                                    | -36 674          | 0                |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>3 529 818</b> | <b>1 365 114</b> |         |

## 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 tütarettevõtetega väikese konsolideerimisgrupi, kellel ei ole kohustust esitada konsolideeritud aastaaruannet. Tegemist on väikettevõtte lühendatud aruandega.

#### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seoses juhtimistasude ja konsultatsioonikulude kajastamise muutmisega on muudetud 2020 aasta kasumiaruannet. Seetõttu on muudetud ka aastaaruande lisa 12 ja 13.

| Lisarea nimetus                     | 31.12.2020 | Muutus   | 31.12.2020 |
|-------------------------------------|------------|----------|------------|
| Kaubad, toore, materjal ja teenused | -1 022 452 | 828 919  | -193 533   |
| Mitmesugused tegevuskulud           | -377 875   | -828 919 | -1 206 794 |

#### 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 õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõuetelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades. Lühiajaliste 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 emaettevõtteil 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 nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest

kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

### Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

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

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

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

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

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

hoone ja parendused 2%

transpordivahendid 20-30%

inventar ja IT seadmed 20-30%.

muu põhivara 20-30%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

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

### 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 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.

Dividendi tulumaksumääraks on 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

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas valitseva mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad valitsevat mõju või olulist mõju.

### Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

## Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

|                                                 |                 | Kokku         |
|-------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|                                                 | Aktsiad ja osad |               |
| <b>31.12.2019</b>                               | 11 666          | 11 666        |
| Kasum (kahjum)<br>müügist ja<br>ümberhindlusest | -1 086          | -1 086        |
| <b>31.12.2020</b>                               | <b>10 580</b>   | <b>10 580</b> |
| Soetamine                                       | 2 500           | 2 500         |
| Kasum (kahjum)<br>müügist ja<br>ümberhindlusest | 7 731           | 7 731         |
| <b>31.12.2021</b>                               | <b>20 811</b>   | <b>20 811</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2021       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 117 779          | 117 779                           | 0                   |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 223 022          | 223 022                           | 0                   | 16      |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded   | -105 243         | -105 243                          | 0                   | 16      |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 7 255 282        | 1 557 519                         | 5 697 763           | 16      |
| Laenunõuded                       | 2 000            | 0                                 | 2 000               |         |
| Muud nõuded                       | 203 371          | 203 371                           | 0                   |         |
| Intressinõuded                    | 874              | 874                               | 0                   |         |
| Viitlaekumised                    | 202 497          | 202 497                           | 0                   | 16      |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>7 578 432</b> | <b>1 878 669</b>                  | <b>5 699 763</b>    |         |

  

|                                   | 31.12.2020       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |                  | 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           | 16      |
| Laenunõuded                       | 265 683          |                                   | 265 683             |         |
| Muud nõuded                       | 332 770          | 332 770                           | 0                   |         |
| Intressinõuded                    | 131 046          | 131 046                           | 0                   |         |
| Viitlaekumised                    | 201 724          | 201 724                           | 0                   |         |
| Ettemaksed                        | 53 842           | 53 842                            | 0                   |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>4 942 756</b> | <b>1 765 253</b>                  | <b>3 177 503</b>    |         |

Antud laenud on eurodes, intressimääraga 5% - 10%, lõpptähtajaga 2022 a - 2025 a.

Ostjatelt laekumata arved summas 223 022 eur sisaldab seotud osapoolte laekumata arveid summas 118 832 eur (vaata lisa 16).

Viitlaekumised summas 202 497 eur sisaldab viitlaekumisi seotud osapooltelt 200 000 eur (vaata lisa 16).

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded summas 105 243 eur sisaldab ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid seotud osapooltelt summas 36 247 eur (vaata lisa 16).

## Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                                                      |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|------------------------------------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala                                       | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                                                      | 31.12.2020       | 31.12.2021 |
| 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               | 0          |
| 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         |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |               |            |               |               |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------|---------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2020    | Omandamine | Müük          | 31.12.2021    |
| Capital Mill UAB                                                      | 2 501         | 0          | 0             | 2 501         |
| Capital Mill SIA                                                      | 2 800         | 0          | 0             | 2 800         |
| AvalonEstates OÜ                                                      | 2 250         | 450        | -2 700        | 0             |
| Aruküla tee 61 OÜ                                                     | 2 500         | 0          | 0             | 2 500         |
| CM Finance OÜ                                                         | 2 500         | 0          | 0             | 2 500         |
| Slin Holding B.V.                                                     | 0             | 0          | 0             | 0             |
| Rae Kinnistud OÜ                                                      | 1 250         | 0          | 0             | 1 250         |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>13 801</b> | <b>450</b> | <b>-2 700</b> | <b>11 551</b> |

| Omandatud osalused:    |                     |                    |                                  |
|------------------------|---------------------|--------------------|----------------------------------|
| Tütarettevõtja nimetus | Omandatud osaluse % | Omandamise kuupäev | Omandatud osaluse soetusmaksumus |
| AvalonEstates OÜ       | 7                   | 22.12.2021         | 450                              |

| Müüdnud osalused:      |                   |                            |                                      |
|------------------------|-------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| Tütarettevõtja nimetus | Müüdnud osaluse % | Müüdnud osalus müügihinnas | Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum) |
| AvalonEstates OÜ       | 90                | 144 000                    | 141 300                              |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |         |         |
|------------------------|---------|---------|
|                        | Maa     | Kokku   |
| <b>31.12.2019</b>      |         |         |
| Soetusmaksumus         | 84 068  | 84 068  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 84 068  | 84 068  |
|                        |         |         |
|                        |         |         |
| <b>31.12.2020</b>      |         |         |
| Soetusmaksumus         | 84 068  | 84 068  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 84 068  | 84 068  |
|                        |         |         |
| Müügid                 | -84 068 | -84 068 |
|                        |         |         |
| <b>31.12.2021</b>      |         |         |
| Soetusmaksumus         | 0       | 0       |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | 0       |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 0       | 0       |

|                                            | 2021    | 2020 |
|--------------------------------------------|---------|------|
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas | 430 000 | 0    |

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Laen                             | 200 000    |                                   | 200 000             |             | 5%           | EUR         | 31.01.2026  | 16      |
| Laen                             | 620 000    |                                   | 620 000             |             | 7%           | EUR         | 31.12.2023  |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 820 000    |                                   | 820 000             |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 820 000    |                                   | 820 000             |             |              |             |             |         |
|                                  |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|                                  |            | 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  |         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 1 238 899  | 1 238 899                         |                     |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 1 238 899  | 1 238 899                         |                     |             |              |             |             |         |

Laenud on väljastatud tagatisteta.

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021     | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 45 147         | 45 147         |
| Võlad töövõtjatele               | 328 999        | 328 999        |
| Maksuvõlad                       | 81 930         | 81 930         |
| Muud võlad                       | 410 183        | 410 183        |
| Intressivõlad                    | 23 339         | 23 339         |
| Dividendivõlad                   | 350 000        | 350 000        |
| Muud viitvõlad                   | 36 844         | 36 844         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>866 259</b> | <b>866 259</b> |
|                                  |                |                |
|                                  | 31.12.2020     | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 47 837         | 47 837         |
| Võlad töövõtjatele               | 44 537         | 44 537         |
| Maksuvõlad                       | 59 124         | 59 124         |
| Muud võlad                       | 148 145        | 148 145        |
| Intressivõlad                    | 15 375         | 15 375         |
| Muud viitvõlad                   | 132 770        | 132 770        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>299 643</b> | <b>299 643</b> |

## Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2021       | 31.12.2020       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 5 585 060        | 3 041 205        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 1 396 264        | 760 301          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>6 981 324</b> | <b>3 801 506</b> |

## Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 10 000     | 10 000     |
| Osade arv (tk) | 3          | 3          |

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2021             | 2020             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 4 226 047        | 3 437 957        |
| Läti                                        | 0                | 12 116           |
| Leedu                                       | 28 585           | 515 369          |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>4 254 632</b> | <b>3 965 442</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>4 254 632</b> | <b>3 965 442</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Kinnisvaraala tegevus                       | 1 465 413        | 1 155 764        |
| Juhtimisteenused                            | 2 789 219        | 2 809 678        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>4 254 632</b> | <b>3 965 442</b> |

## Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

|                                         | 2021           | 2020           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist | 345 932        | 0              |
| Trahvid, viivised ja hüvitised          | 168 045        | 182 420        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>              | <b>513 977</b> | <b>182 420</b> |

## Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2021            | 2020            |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara               | -457 295        | 0               |
| Projekti kulud                                   | -21 748         | -60 027         |
| Muud                                             | -99 929         | -133 506        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>-578 972</b> | <b>-193 533</b> |

## Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                         | 2021              | 2020              |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Üür ja rent                             | -113 386          | -64 295           |
| Lähetuskulud                            | -9 341            | -14 729           |
| Koolituskulud                           | -11 137           | -4 715            |
| Raamatupidamise- ja auditeerimise kulud | -12 600           | -11 560           |
| Juriidilised kulud                      | -136 507          | -135 812          |
| Halduse-, hoolduse-, bürookulud         | -64 553           | -41 415           |
| Telefoni ja sidekulud                   | -962              | -11 019           |
| Reklaamikulud                           | 0                 | -25 000           |
| Juhtimiskulud                           | -707 755          | -793 500          |
| Konsultatsioonid                        | -397 672          | -35 419           |
| Muud                                    | -301 341          | -69 330           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>  | <b>-1 755 254</b> | <b>-1 206 794</b> |

## Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                | 2021            | 2020            |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Palgakulu                                      | -778 018        | -372 268        |
| Sotsiaalmaksud                                 | -184 463        | -125 833        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>-962 481</b> | <b>-498 101</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 15              | 10              |

## Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

|                                          | 2021             | 2020              |
|------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Muud finantstulud (-kulud)               | 0                | 36 886            |
| Laenude ja intresside allahindlused      | 1 321 744        | -1 292 485        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>1 321 744</b> | <b>-1 255 599</b> |

2021. aastal laenud osaliselt laekusid ja laenu saanud firmade omakapitalid suurenesid. Seetõttu on laenude allahindlused kantud osaliselt tulusse.

## Lisa 16 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED | 31.12.2021 | 31.12.2020 | Lisa nr |
|--------------|------------|------------|---------|
|--------------|------------|------------|---------|

|                                                                                                              |                  |                  |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                  |                  |                  |          |
| Tütarettevõtjad                                                                                              | 32 472           | 33 700           |          |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 807 632        | 1 086 760        |          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                            | <b>1 840 104</b> | <b>1 120 460</b> | <b>3</b> |
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                       |                  |                  |          |
| Tütarettevõtjad                                                                                              | 0                | 28 162           |          |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0                | 200 000          |          |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>0</b>         | <b>228 162</b>   |          |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                   |                  |                  |          |
| Tütarettevõtjad                                                                                              | 0                | 10 579           |          |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 19 583           | 9 444            |          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                             | <b>19 583</b>    | <b>20 023</b>    |          |

|                                                                                                              |                   |                   |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| <b>PIKAAJALISED</b>                                                                                          | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> | <b>Lisa nr</b> |
| Nõuded ja ettemaksed                                                                                         |                   |                   |                |
| Tütarettevõtjad                                                                                              | 111 888           | 256 800           |                |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 5 585 875         | 3 716 189         |                |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                            | <b>5 697 763</b>  | <b>3 972 989</b>  | <b>3</b>       |
| Laenukohustised                                                                                              |                   |                   |                |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 200 000           | 0                 |                |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>200 000</b>    | <b>0</b>          |                |

| ANTUD LAENUD                                                                                                 | 31.12.2019       | Antud laenud     | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2020       | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------|
| Tütarettevõtjad                                                                                              | 230 300          | 26 500           | 0                          | 256 800          | 8 123                       |         |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 472 255        | 1 261 028        | 0                          | 4 733 283        | 436 560                     |         |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                    | <b>3 702 555</b> | <b>1 287 528</b> | <b>0</b>                   | <b>4 990 083</b> | <b>444 683</b>              |         |
| ANTUD LAENUD                                                                                                 | 31.12.2020       | Antud laenud     | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2021       | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
| Tütarettevõtjad                                                                                              | 256 800          | 260 480          | 381 061                    | 136 219          | 23 676                      |         |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 4 733 283        | 2 022 144        | 0                          | 6 755 427        | 667 003                     |         |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                    | <b>4 990 083</b> | <b>2 282 624</b> | <b>381 061</b>             | <b>6 891 646</b> | <b>690 679</b>              |         |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                              | 31.12.2019    | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2020     | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|---------|
| Tütarettevõtjad                                                                                              | 89 000        | 0             | 60 837                      | 28 162         | 6 934                       |         |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0             | 20 000        | 0                           | 200 000        | 9 444                       |         |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>89 000</b> | <b>20 000</b> | <b>60 837</b>               | <b>228 162</b> | <b>16 378</b>               |         |

  

| LAENUKOHUSTISED                                                                                              | 31.12.2020     | Saadud laenud  | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2021     | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|---------|
| Tütarettevõtjad                                                                                              | 28 162         | 0              | 28 162                      | 0              | 1 713                       |         |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 200 000        | 160 000        | 160 000                     | 200 000        | 16 938                      |         |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>228 162</b> | <b>160 000</b> | <b>188 162</b>              | <b>200 000</b> | <b>18 651</b>               |         |

| MÜÜDUD                                                                                                       | 2021             | 2020           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
|                                                                                                              | Teenused         | Teenused       |
| Tütarettevõtjad                                                                                              | 8 773            | 14 429         |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 594 155        | 336 180        |
| <b>Kokku müüdid</b>                                                                                          | <b>1 602 928</b> | <b>350 609</b> |

| OSTETUD                                                                                                      | 2021           | 2020           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                                                              | Teenused       | Teenused       |
| Tütarettevõtjad                                                                                              | 10 400         | 9 800          |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 734 964        | 803 596        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                         | <b>745 364</b> | <b>813 396</b> |

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

Kokku antud laenud summas 6 891 646 eur ei sisalda laenukoostele allahindlust summas 581 422 eur.

Kokku lühiajalised nõuded ja ettemaksed summas 1 840 104 eur sisaldab nõuded seotud osapoolte vastu summas 1 557 519 eur (vaata lisa 3) pluss osapoolte laekumata arveid summas 118 832 eur pluss viitlaekumisi seotud osapooltelt 200 000 eur miinus ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid seotud osapooltelt summas 36 247 eur.

Kokku pikaajalised nõuded ja ettemaksed summas 5 697 763 eur sisaldab laenude ja intresside allahindlusi summas 441 393 eur.

## Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva

24. veebruaril 2022 alustas Venemaa Föderatsioon sissetungi Ukrainasse. Varsti pärast sissetungi kehtestasid EL ja ülejäänud maailm, sealhulgas rahvusvahelised organisatsioonid, Venemaa vastu laiaulatuslikud sanktsioonid, mida pidevalt uuendatakse ja täiendatakse. Kõnealune mittekorrigeeriv aruandekuupäevajärgne sündmus kasutatud hinnangutes ja eeldustes 2021. aasta 31. detsembri seisuga veel ei kajastunud. Kuni käesoleva raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäevani ei olnud kehtestatud sanktsioonid ettevõtte finantstulemustele märkimisväärset mõju avaldanud, äritegevus ei olnud üheski valdkonnas katkenud ning raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäeva seisuga ei olnud tekkinud sanktsioonidega seoses ka olulisi otseseid kahjusid. Capital Mill OÜ aktsiaportfellis on Gazprom aktsiad. Seoses Ukraina sõjast tulenevate sanktsioonidega Venemaa vastu, ei ole need aktsiad praegusel hetkel kaubeldavad.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.08.2022

**Capital Mill OÜ (registrikood: 11331881) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KAAREL LOIGU       | Juhatuse liige     | 17.08.2022           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Capital Mill OÜ osanikele

### Arvamus

Oleme auditeerinud Capital Mill OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021 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 2021 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 eetikanoüetega, 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 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 liikvideerida 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 rahvusvahelistele 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, 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 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

17. august 2022

## Audiitorite digitaalallkirjad

Capital Mill OÜ (registrikood: 11331881) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ERKI USIN          | Vandeaudiitor      | 17.08.2022           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 3 451 506        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 3 529 818        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>6 981 324</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 6 981 324        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>6 981 324</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine | 70221      | 4254632         | 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  |