

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Capital Mill OÜ

registrikood: 11331881

tänavatänu nimi, Maakri tn 30
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 5245665, +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 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Muud äritulud	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	15
Lisa 17 Intressitulud	15
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 19 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

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 poolt juhitud kinnisvaraportfell äri- ja büroohoonetest, kaubanduskeskustest ning lao- ja tootmishoonetest. Objektid asuvad üle Baltikumi – Eestis, Lätis ja Leedus. Capital Mill'i poolt hallatav kinnisvaraportfell 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 kasulik 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

2022. aasta märksõnaks oli Vene-Ukraina sõda, mis on väga kahetsusväärne ning mõjutas väga tugevalt kogu ühiskonda. Sõda muutis oluliselt kinnisvara arendamise keskkonda ning tehingute finantseerimise võimalikkust. Lisaks mõjutas majanduskeskkonda kõrge inflatsioon ja EU keskpankade poolt tõstetud intressimäärad. Inflatsioon ja oluliselt tõusnud intressimäärad tõstsid ettevõtete kulubaasi. Jooksevhindades Eesti majandus küll kasvas, aga nominaalselt SKP kahanes ehk majandus siiski langes.

Võttes arvesse ülaltoodut hindab juhatus 2022. majandusaastat kordaläinuks ja Capital Mill'i finantsseisu tugevaks. Ettevõtte on hästi kapitaliseeritud, samuti on likviidsusnäitajad tugevad. Ettevõtte müügitulu oli 2022. a. 2 964 001 eurot (2021: 4 254 632 eurot), aasta lõppes 1 430 750 eurose kasumiga (2021: 3 529 818 eurose kasumiga).

Suuremad 2022. a. juhitud ärikinnisvara projektid Eestis olid Skyon büroohoone, Tiskre Prisma, Maardu Prisma, Roo Prisma, Tondiraba Ujula, Erma tee 32 tootmishoone, Rukki tehnopark ja Leedus Grand Office büroohoone.

2023. aastal jätkab Capital Mill lisaks olemasoleva kinnisvaraportfelli haldamisele investeeringute tegemist rahavooga ärikinnisvarasse ja ärikinnisvara arendusprojektidesse ning uute ärikinnisvara projektide lisamist portfelli.

Lühiajalises perspektiivis näeme, et majanduskeskkond on keeruline, aga pikk vaade on positiivne. Sellest lähtuvalt avasime uue äriiliini – elukondliku kinnisvara arendamise. 2023.aastal on plaanis hakata ehitama 5 elamuarenduse projekti.

2022 aastal tehti algust kontserni omanike struktuuri muutmisega, mis on tänaseks lõpuni viidud. Nimetatud struktuuri muutuste raames viidi 2022 aasta sügisel jagunemise teel Capital Millist välja laenunõuded samadele omanikele kuuluvate kinnisvaraga tegelevate ettevõtete vastu, mille tõttu vähenes ka Capital Mill'i omakapital.

Ettevõtte majandusseisundit iseloomustavad järgmised finantssuhtarvud:

	2022	2021
Puhasrentaablus (%)	48,27	82,96
Ärentaablus (%)	21,25	34,60
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	3,59	10,02
Võlakordaja	0,24	0,19
ROA (%)	105,39	40,67
ROE (%)	139,12	50,48

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Ärentaablus (%) = ärikasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	249 069	1 067 789	
Finantsinvesteeringud	9 759	20 811	2
Nõuded ja ettemaksed	921 405	1 878 669	3
Kokku käibevarad	1 180 233	2 967 269	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 301	11 551	4
Nõuded ja ettemaksed	151 755	5 699 763	3
Materiaalsed põhivarad	8 885	0	5
Immateriaalsed põhivarad	11 414	0	6
Kokku põhivarad	177 355	5 711 314	
Kokku varad	1 357 588	8 678 583	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	329 158	866 259	8
Kokku lühiajalised kohustised	329 158	866 259	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	820 000	7
Kokku pikaajalised kohustised	0	820 000	
Kokku kohustised	329 158	1 686 259	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	10
Kohustuslik reservkapital	1 000	1 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-413 320	3 451 506	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 430 750	3 529 818	
Kokku omakapital	1 028 430	6 992 324	
Kokku kohustised ja omakapital	1 357 588	8 678 583	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	2 964 001	4 254 632	11
Muud äritulud	0	513 977	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-47 196	-578 972	13
Mitmesugused tegevuskulud	-1 306 616	-1 755 254	14
Tööjõukulud	-975 517	-962 481	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 778	0	
Ärikasum (kahjum)	629 894	1 471 902	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	119 944	141 300	16
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-8 552	8 284	
Intressitulud	753 716	690 873	
Intressikulud	-18 015	-67 611	17
Muud finantstulud ja -kulud	-73 737	1 321 744	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 403 250	3 566 492	
Tulumaks	27 500	-36 674	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 430 750	3 529 818	

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.

Aruandeaastal ei ole koostatud konsolideeritud aruannet kuna konsolideeriva üksuse konsolideeritud näitajad, millest pole maha arvatud omavahelisi tehinguid, ei ole suuremad kui väikese konsolideerimisgrupi näitajad (Raamatupidamise seadus par.29 lg(2)). Tegemist on väikeettevõtte lühendatud aruandega.

Finantsvarad

Finantsvarasid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu 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 emaettevõttel on valitsev mõju. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtteid kajastatakse sisetuskasumuse meetodil. Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju ja mis ei ole investori tütarettevõtte.

Sidusettevõtteid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

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

peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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 lühiajalisi finantskohustisi 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale on ühingu reservkapitali suurus 1 000 eurot (üks kümnendik) Ühingu osakapitalist.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 1. jaanuarist 2019 kohaldub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt, ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkvaartuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte lulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisega, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisas.

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.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2020	10 580	10 580
Soetamine	2 500	2 500
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	7 731	7 731
31.12.2021	20 811	20 811
Soetamine	5 000	5 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-7 500	-7 500
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-8 552	-8 552
31.12.2022	9 759	9 759

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	385 880	385 880	0	
Ostjatelt laekumata arved	422 127	422 127	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-36 247	-36 247	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	686 212	534 457	151 755	19
Ettemaksed	1 068	1 068	0	
Muud makstud ettemaksed	1 068	1 068	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 073 160	921 405	151 755	

	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	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-105 243	-105 243	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	7 255 282	1 557 519	5 697 763	19
Laenunõuded	2 000	0	2 000	
Muud nõuded	203 371	203 371	0	
Intressinõuded	874	874	0	
Viitlaekumised	202 497	202 497	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 578 432	1 878 669	5 699 763	

Antud laenud on eurodes, intressimääraga 5% - 10%, lõpptähtajaga 2023 a - 2025 a.

2022 aasta sügisel viidi jagunemise teel Capital Millist välja laenunõuded samadele omanikele kuuluvate kinnisvaraga tegelevate ettevõtete vastu, mille tõttu vähenesid laenunõuded ning jaotamata kasum 7,39 milj. euro võrra.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
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	50	0
14053773	Aruküla tee 61 OÜ	Eesti	kinnisvaraaalane tegevus	100	0
20074231	Slin Holding B.V.	Holland	valdustegevus	100	0
14757117	CM Finance OÜ	Eesti	raamatupidamine, maksualane nõustamine	100	0
14496625	Rae Kinnistud OÜ		enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus		

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Müük	31.12.2022
Capital Mill UAB	2 501	0	0	2 501
Capital Mill SIA	2 800	0	0	2 800
AvalonEstates OÜ	1 250	0	-1 250	0
Aruküla tee 61 OÜ	2 500	0	-2 500	0
CM Finance OÜ	2 500	0	-2 500	0
Slin Holding B.V.	0	0	0	0
Rae Kinnistud OÜ				
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	11 551	0	-6 250	5 301

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
AvalonEstates OÜ			
Müüdnud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
AvalonEstates OÜ	50	1 250	0
Aruküla tee 61 OÜ	100	2 500	0
CM Finance OÜ	100	2 500	0

Tütarettevõtetelt saadi 2022 aastal 119 944,00 eurot dividenditulu.

Slin Holding B.V. kustutati 24.10.22 Hollandis registrist.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Arvutid ja arvutisüsteemid	
Ostud ja parendused	12 625	12 625
Amortisatsioonikulu	-3 740	-3 740
31.12.2022		
Soetusmaksumus	12 625	12 625
Akumuleeritud kulum	-3 740	-3 740
Jääkmaksumus	8 885	8 885

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Arvutitarkvara	
Ostud ja parendused	12 451	12 451
Amortisatsioonikulu	-1 037	-1 037
31.12.2022		
Soetusmaksumus	12 451	12 451
Akumuleeritud kulum	-1 037	-1 037
Jääkmaksumus	11 414	11 414

Lisa 7 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	0	200 000	0	5%	EUR	31.01.2026	19
Laen	620 000	0	620 000	0	7%	EUR	31.12.2023	
Pikaajalised laenud kokku	820 000	0	820 000	0				
Laenukohustised kokku	820 000	0	820 000	0				

2022 aastal kõik laenud maksti tagasi.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	72 586	72 586
Võlad töövõtjatele	129 732	129 732
Maksuvõlad	94 783	94 783
Muud võlad	32 057	32 057
Dividendivõlad	29 999	29 999
Muud viitvõlad	2 058	2 058
Kokku võlad ja ettemaksed	329 158	329 158
	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
Kokku võlad ja ettemaksed	866 259	866 259

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	813 944	5 585 060
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	203 486	1 396 264
Kokku tingimuslikud kohustised	1 017 430	6 981 324

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	3	3
2022 aasta sügisel viidi jagunemise teel Capital Millist välja laenunõuded samadele omanikele kuuluvate kinnisvaraga tegelevate ettevõtete vastu, mille tõttu vähenesid laenunõuded ning jaotamata kasum 7,39 milj. euro võrra.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 964 001	4 226 047
Leedu	0	28 585
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 964 001	4 254 632
Kokku müügitulu	2 964 001	4 254 632
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraalne tegevus	1 202 818	1 465 413
Juhtimisteenused	1 761 183	2 789 219
Kokku müügitulu	2 964 001	4 254 632

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	345 932
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	168 045
Kokku muud äritulud	0	513 977

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	-457 295
Müügi eesmärgil ostetud teenused	47 196	0
Projekti kulud	0	-21 748
Muud	0	-99 929
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	47 196	-578 972

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	-254 553	-113 386
Lähetuskulud	-11 321	-9 341
Koolituskulud	-69 225	-11 137
Raamatupidamise- ja auditeerimise kulud	-13 924	-12 600
Juriidilised kulud	-48 469	-136 507
Halduse-, hoolduse-, bürookulud	-67 878	-64 553
Telefoni ja sidekulud	-27 769	-962
Reklaamikulud	-67 779	0
Juhtimiskulud	-217 815	-707 755
Konsultatsioonid	-121 559	-397 672
Muud	-406 324	-301 341
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 306 616	-1 755 254

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-712 921	-778 018
Sotsiaalmaksud	-262 596	-184 463
Kokku tööjõukulud	-975 517	-962 481
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	15	15

Lisa 16 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2022	2021
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	119 944	141 300
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	119 944	141 300

Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu laenudelt	753 716	690 873
Kokku intressitulud	753 716	690 873

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Laenude ja intresside allahindlused	-74 604	1 321 744
Muud finantstulud (-kulud)	867	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-73 737	1 321 744

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	294 859	32 472
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	239 598	1 807 632
Kokku nõuded ja ettemaksed	534 457	1 840 104
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	19 583
Kokku võlad ja ettemaksed	0	19 583

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	0	111 888
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	151 755	5 585 875
Kokku nõuded ja ettemaksed	151 755	5 697 763
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	200 000
Kokku laenukohustised	0	200 000

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
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
Kokku antud laenud	4 990 083	2 282 624	381 061	6 891 646	690 679

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	136 219	297 366	148 614	284 971	16 478
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 755 427	5 009 699	11 300 828	464 298	737 172
Kokku antud laenud	6 891 646	5 307 065	11 449 442	749 269	753 650

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
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
Kokku laenukohustised	228 162	160 000	188 162	200 000	18 651

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	200 000	200 000	0	2 222
Kokku laenukohustised	200 000	200 000	0	2 222

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	201 489	8 773
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	945 879	1 594 155
Kokku müüdid	1 147 368	1 602 928

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	1 270	10 400
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	495 184	734 964
Kokku ostetud	496 454	745 364

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	136 200	0

Kokku antud laenud summas 749 269 eur ei sisalda laenuõuete allahindlust summas 312 543 eur.

Kokku pikaajalised nõuded ja ettemaksed summas 151 755 eur sisaldab laenude ja intresside allahindlusi summas 447 819 eur.

Antud laenude tagasimaksed summas 11 449 442 sisaldab jagunemisega välja liikunud laenusid summas 6 626 095 eurot.

Antud laenud on eurodes, intressimääraga 5% - 10%, lõpptähtajaga 2023 a - 2025 a.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Capital Mill OÜ (registrikood: 11331881) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAAREL LOIGU	Juhatuse liige	30.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Capital Mill OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Capital Mill OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta 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 eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahkneb oluliselt 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 ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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.

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Eesti Vabariik

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar
Vandeaudiitori number 446

30. juuni 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Capital Mill OÜ (registrikood: 11331881) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	30.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-413 320
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 430 750
Kokku	1 017 430
Jaotamine	
Kokku	1 017 430

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	2964001	100.00%	Jah

Sidevahendid

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