

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Capital Mill OÜ

registrikood: 11331881

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Maakri tn 30

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 5245665, +372 6303700

e-posti aadress: property@capmill.eu

veebilehe aadress: www.capitalmill.eu

Sisukord

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

Tegevusaruanne

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

Strateegia

Capital Mill OÜ on teenindusettevõtte, mille peamine tegevusala on kinnisvara arendamise juhtimine ning rahavooga kinnisvara projektide juhtimine. Alates 2023.aastast tegeleme ka elukondliku kinnisvara arendamisega. Meie eesmärk on leida võimalikult madala riskitaseme ning suurima tulupotentsiaaliga projekte. Capital Milli 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 Milli 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 kasumlik nii kliendile kui ka ettevõttele.

Missioon

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

Visioon

Capital Milli visioon on olla juhtiv erainvestorite kinnisvarainvesteeringuid kasvatav ettevõtte Baltikumis.

Majandusaasta kokkuvõte

2023. aastal jätkus juba aasta varem alanud Vene-Ukraina sõda, mis on muutnud geopoliitilise olukorra meie regioonis väga keeruliseks. Sõda muutis oluliselt kinnisvara arendamise keskkonda ning tehingute finantseerimise võimalikkust. Ebakindlus tuleviku suhtes on oluliselt vähendanud välisinvesteeringud Balti riikidesse. Investorid ei julge täiendavat kapitali Baltikumi investeerida. Lisaks mõjutas majanduskeskkonda kõrge inflatsioon ja EU keskpankade poolt tõstetud intressimäärad, mis on oluliselt suurendanud ettevõtete kulubaasi ja vähendanud seeläbi projektide tulusust. Jooksevhindades Eesti majandus küll kasvas, aga nominaalselt SKP kahanes ehk majandus siiski langes. Taolises majanduskeskkonnas on ka pangafinantseeringu kättesaadavus muutunud keerulisemaks. Finantsasutuste riskiisu on konservatiivsem, mistõttu on laenuitingimused karmistunud.

Ettevõtte juhtimise all oli 2023 aastal Baltikumis ärikinnisvara ca 450 miljoni euro väärtuses, mis koosnes 76 ärikinnisvara projektist, mis teenisid 2023. aasta jooksul renditulu summas 28,4 miljonit eurot.

Kestlikkus Capital Millis

Capital Mill on juba aastaid pidanud oluliseks keskkonnasäästlikumaid lahendusi ning kuna kinnisvara sektor omab olulist mõju nii keskkonnale kui ka ühiskonnale üldisemalt, peame vajalikuks nende mõjude läbipaistvat, järjepidevat ning süstemaatilist avalikustamist kogu sektoris. Kuigi Capital Millil seadusest tulenev kohustus kestlikkusaruannet esitada puudub, oleme eeltoodut arvesse võttes otsustanud seda teha vabatahtlikult. Selleks alustasime 2023. aasta lõpus esimeste sammudega viies läbi oluliste kestlikkusteemade tuvastamise rakendades kahekordse olulisuse põhimõtteid Euroopa Kestlikkusaruandluse standardi (ESRS) kohaselt. Kahekordse olulisuse hindamise eesmärgiks on tuvastada ettevõtte ja tema väärtusahela seisukohalt lühi- ja pikaajalises vaates olulised mõjud keskkonnale ja inimestele (mõju olulisus) ning keskkonna ja sotsiaalsete faktoritega seonduvad finantsriskid ja finantsvõimalused (finantsolulisus) ettevõttele. Olulisuse hindamine on Capital Milli kestlikkusaruandluse lähtepunkt.

Keskkonna teemadest saab 2023. aasta kohta välja tuua selle, et Capital Mill jätkas erinevate keskkonnasäästlikumate lahenduste kasutamise. Laaneserva arenduses kasutame roheasfalti ja päikesepaneeli. Alustasime uue elamuarenduse projekti projekteerimist Viimsis, kuhu on projekteeritud unikaalne vee taaskasutussüsteem, mis võimaldab majapidamises tekkiva hallvee ja sademevee pärast kokku kogumist ja puhastamist taaskasutada majapidamise wc-pottides ja lisaks kasutada kastmisveena aias, lisaks vastab antud projekt A-energiaklassile, kasutusele tulevad päikesepaneelid, maaküte ja elektriauto laadimise võimalus. Tegemist saab olema ainulaadse elamuarenduse projektiga Eestis, kus kasutusele tulevad kõik eelpool nimetatud võimalused.

Sotsiaalsetest teemadest saab 2023. aasta kohta välja tuua panustamise kogukonda läbi sponsorluse ja koostöö. Iga aasta detsembris korraldame Skyoni büroohoones heategevusliku trepijooksu, mille tulu annetasime 2023. aastal „Minu Unistuste Päev“ fondile. Meile on olulised tervislikud eluviisid ja aktiivne ellusuhtumine. Seetõttu toetame erinevaid sportlikke ettevõtmisi. 2023. aastal toetasime erinevaid korvpalliklubisid, Rapla Suurjooksu, Trixs trialivõistlust, Eesti Maadlusliitu ning Eesti Suusaliitu, viimases eest kätt kahevõistleja Kristjan Ilvese tegevust. Hindame kultuuri ja selle võimesse kogukondi liita ning seetõttu toetasime „Odessa Classic Tallinn“ festivali, mille ajutiseks koduks sõja tõttu sai just Eesti. Samuti panustas Capital Mill töötajate tervisesse ja heaolusse läbi meeskonnakoolituste, sporditoetuste, vitamiiniampsude ja ühisürituste korraldamise.

Juhtimises oli 2023. aastal Capital Milli jaoks oluline pöörata senisest fookuseeritumalt tähelepanu kestlikkusele ning integreerida sujuvalt kestlikkusega tegelemine Capital Milli igapäevategevuse loomulikuks osaks.

2024. aastal anname välja Capital Milli poolt hallatava portfelli esimese kestlikkusaruande 2023. aasta kohta, kus käsitleme mainitud teemasid detailsemalt. Samuti tegeleme aasta jooksul hetkeseisu täpsema analüüsiga, andmete kogumise, jalajälje mõõtmise, pikemaajaliste eesmärkide seadmise ning oluliste mõjude, riskide ja võimaluste prioritseerimisega.

Olulisemad sündmused 2023.aastal

Olulisematest sündmustest toome välja järgmise:

- 2023.a. toimus muudatus Capital Milli osanikeringis. Capital Milli üks asutaja ja pikaajaline partner Marko Kull väljus osanike hulgast. Marko Kulli osaluse omandasid osanikud Igor Mölder ja Tanel Samuel. Edaspidi on Capital Millil seega kaks osanikku.
- Avasime uue ärisuuna, sisenedes elukondliku kinnisvara arendamisesse. Kokku alustasime 4 uue elukondliku projektiga, millest kaks jõudsid 2023.a. jooksul ehituse faasi – Laaneserva projekt Viimsis ja Luise 13 Tallinna südalinnas. Laaneservas ehitame valmis 36 ridaelamu boksi ja Luisel rajame korterelamut. Mõlemad objektid valmivad 2024.aasta jooksul.
- Capital Milli poolt juhitava Rävala 5 büroohoone muutmine klassikalisest kontorihoonest kaasaegseks meditsiinikeskuseks. Sõlmisime üürilepingu Melivaga uue erameditiinikeskuse rajamiseks ja üürileandmiseks. Projekt viidi edukalt lõpule 2024.a. kevadel, kui üüriku valminud meditsiinikeskuse ruumid vastu võttis.
- Kestlikkuse põhimõtete üha suurem rakendamine meie igapäevatoos. Oleme loonud vastava valdkonna ametipositsiooni ning alustanud mitmete tegevustega antud valdkonnas (täpsemalt vt. Kestlikkus Capital Millis peatükki);
- Alustasime pilootprojekti Prantsusmaal Cap d'Ailis. Asutasime Prantsusmaale ühisühingu, mille läbi omandasime kinnisvara objekti, mida käesoleval hetkel renoveerime. Plaan on müüa antud objekt 2024.aastal.
- Negatiivse poole pealt ei saa mainimata jätta, et majanduskeskkonna halvenemine on kaasa toonud muresid üürnikega – maksekäitumise halvenemine, allahindluste küsimine, maksejõuetus, lepingute ülesütlemised. Lepingute ülesütlemine ja üürnike väljakolimine on suurendanud vakantsi ja seetõttu on vähenenud rahavood kinnisvara rendile andvates ettevõtetes. Kuna Capital Milli juhtimistasud sõltuvad juhivate ettevõtete tulemustest, siis on sellel olnud ka teatud mõju Capital Milli tulemustele.

Finantsnäitajad

Ettevõtte müügitulu oli 2023. a. 4 153 819 eurot (2023. a. 2 964 001 eurot), aasta lõppes 1 763 317 eurose kasumiga (2022. a. 1 430 750 eurose kasumiga).

Ettevõtte majandusseisundit iseloomustavad järgmised finantssuhtarvud:

	2023	2022
Puhasrentaablus (%)	42,45	48,27
Ärirentaablus (%)	38,85	21,25
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	2,39	3,59
Võlakordaja	0,14	0,24
ROA (%)	59,54	105,39
ROE (%)	69,10	139,12

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Ärimentaablus (%) = ärikasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Kokkuvõte

Kokkuvõttes peab juhatus 2023. majandusaastat kõiki asjaolusid arvesse võttes kordaläinuks. Capital Mill'i finantsseis on jätkuvalt tugev – ettevõtte on hästi kapitaliseeritud ja rahavoog on tugev.

2024. aastal jätkab Capital Mill lisaks olemasoleva kinnisvaraportfelli haldamisele ka investeringute tegemist äri- ning elukondliku kinnisvara arendusprojektidesse, keskendudes portfelli kasvatamisele läbi uute projektide. Lühiajalises perspektiivis näeme, et majanduskeskkond on keeruline, aga pikk vaade on positiivne.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	130 990	249 069	
Finantsinvesteeringud	7 312	9 759	2
Nõuded ja ettemaksed	841 544	921 405	3
Kokku käibevarad	979 846	1 180 233	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	12 801	5 301	
Nõuded ja ettemaksed	1 960 366	151 755	3
Materiaalsed põhivarad	8 642	8 885	6
Immateriaalsed põhivarad	7 264	11 414	7
Kokku põhivarad	1 989 073	177 355	
Kokku varad	2 968 919	1 357 588	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	417 172	329 158	8
Kokku lühiajalised kohustised	417 172	329 158	
Kokku kohustised	417 172	329 158	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	10
Kohustuslik reservkapital	1 000	1 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	777 430	-413 320	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 763 317	1 430 750	
Kokku omakapital	2 551 747	1 028 430	
Kokku kohustised ja omakapital	2 968 919	1 357 588	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	4 153 819	2 964 001	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-74 387	-47 196	12
Mitmesugused tegevuskulud	-1 218 981	-1 306 616	13
Tööjõukulud	-1 185 645	-975 517	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 668	-4 778	
Muud ärikulud	-50 337	0	
Ärikasum (kahjum)	1 613 801	629 894	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	100 000	119 944	15
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-2 447	-8 552	
Intressitulud	101 191	753 716	16
Intressikulud	-814	-18 015	
Muud finantstulud ja -kulud	-414	-73 737	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 811 317	1 403 250	
Tulumaks	-48 000	27 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 763 317	1 430 750	

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 väärtpapereid. 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 emaettevõtteel 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 tegevust ja finantspoliitikat.

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

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 vähendamisenä.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

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 remondikuluseid 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:

inventar ja IT seadmed 20-30%

muu põhivara 20-30%

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.

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsetele põhivaradele.

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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Kui tasu kauba- ja teenuste eest laekub vahetult või lühikese perioodi jooksul pärast tehingu toimumist, võrdub müügitulu saadud või saadaoleva rahasummaga (kolmandate osapoolte nimel kogutud summad ei ole ettevõtte tulu).

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 edasiliikunud 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	
31.12.2021	20 811	20 811
Soetamine	5 000	5 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-7 500	-7 500
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-8 552	-8 552
31.12.2022	9 759	9 759
Soetamine	0	0
Müük müügihinnas või lunastamine	0	0
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-2 447	-2 447
31.12.2023	7 312	7 312

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	737 998	737 998	0	
Ostjatelt laekumata arved	774 245	774 245	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-36 247	-36 247	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 009 569	49 203	1 960 366	18
Laenunõuded	53 500	53 500		
Muud nõuded	334	334	0	
Intressinõuded	334	334	0	
Ettemaksed	509	509	0	
Muud makstud ettemaksed	509	509	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 801 910	841 544	1 960 366	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud 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	18
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	

Antud laenud on eurodes, intressimääraga 5% - 10%, lõpptähtajaga 2024 a - 2026 a.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
304093460	Capital Mill UAB	Leedu	kinnisvara arendamine, haldamine ja juhtimine	100	100
40203071525	Capital Mill SIA	Läti	kinnisvara arendamine, haldamine ja juhtimine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Capital Mill UAB	2 501	2 501
Capital Mill SIA	2 800	2 800
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 301	5 301

Tütarettevõtetelt saadi 2023 aastal 100 000,00 eurot dividenditulul.

Tütarettevõtetelt saadi 2022 aastal 119 944,00 eurot dividenditulul.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
977758002	Capital Mill Cote D Azur	Prantsusmaa	kinnisvara arendamine, haldamine ja juhtimine	0	50

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Capital Mill Cote D Azur	50	24.07.2023	7 500

Lisa 6 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
Ostud ja parendused	6 276	6 276
Muud ostud ja parendused	6 276	6 276
Amortisatsioonikulu	-6 519	-6 519
31.12.2023		
Soetusmaksumus	18 901	18 901
Akumuleeritud kulum	-10 259	-10 259
Jääkmaksumus	8 642	8 642

Lisa 7 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
Amortisatsioonikulu	-4 150	-4 150
31.12.2023		
Soetusmaksumus	12 451	12 451
Akumuleeritud kulum	-5 187	-5 187
Jääkmaksumus	7 264	7 264

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	25 755	25 755
Võlad töövõtjatele	108 067	108 067
Maksuvõlad	126 153	126 153
Muud võlad	157 197	157 197
Dividendivõlad	100 000	100 000
Muud viitvõlad	57 197	57 197
Kokku võlad ja ettemaksed	417 172	417 172
	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

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 032 601	813 944
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	508 150	203 486
Kokku tingimuslikud kohustised	2 540 751	1 017 430

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	2	3

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 153 819	2 964 001
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 153 819	2 964 001
Kokku müügitulu	4 153 819	2 964 001
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraala tegevus	2 392 637	1 202 818
Juhtimisteenused	1 761 182	1 761 183
Kokku müügitulu	4 153 819	2 964 001

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	74 387	47 196
Muud		
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	74 387	47 196

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	-254 540	-254 553
Mitmesugused bürookulud	-50 738	-96 713
Lähetuskulud	-24 077	-11 321
Koolituskulud	-64 972	-69 225
Riiklikud ja kohalikud maksud	-19 325	-21 981
Raamatupidamise- ja auditeerimise kulud	-14 602	-13 924
Juriidilised kulud	-45 755	-48 469
Halduse-, hoolduse-, bürookulud	-68 088	-67 878
Telefoni ja sidekulud	-30 561	-27 769
Reklaamikulud	-102 615	-67 779
Juhtimiskulud	-154 755	-217 815
Konsultatsioonid	-136 619	-121 559
Transpordivahendite kasutusrent, kütus, hooldus	-92 033	-128 814
Vahendusteenus	-56 281	-111 178
Muud tegevuskulud	-104 020	-47 638
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 218 981	-1 306 616

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-876 645	-712 921
Sotsiaalmaksud	-309 000	-262 596
Kokku tööjõukulud	-1 185 645	-975 517
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	17	15

Lisa 15 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2023	2022
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	100 000	119 944
Tütar- ja sidusettevõtetelt saadud dividenditul	100 000	119 944
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	100 000	119 944

Lisa 16 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu laenudelt	101 191	753 716
Kokku intressitulud	101 191	753 716

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Laenude ja intresside allahindlused	-414	-74 604
Muud finantstulud (-kulud)	0	867
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-414	-73 737

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	0	294 859	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	49 203	239 598	

Kokku nõuded ja ettemaksed	49 203	534 457	3
-----------------------------------	---------------	----------------	----------

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	393 644	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 566 722	151 755	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 960 366	151 755	3

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
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	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	284 971	98 800	20 000	363 771	19 984	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	464 298	1 892 200	544 000	1 812 498	76 398	
Kokku antud laenud	749 269	1 991 000	564 000	2 176 269	96 382	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
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	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	194 362	201 489
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 929 794	945 879
Kokku müüdnud	2 124 156	1 147 368

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	1 143	1 270
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	466 382	495 184
Kokku ostetud	467 525	496 454

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	136 200	136 200

Kokku antud laenud summas 2 176 269 eur ei sisalda laenuühete allahindlust summas 312 543 eur.

Kokku pikaajalised nõuded ja ettemaksed summas 1 960 366 eur sisaldab laenude ja intresside allahindlusi summas 448 232 eur.

Antud laenud on eurodes, intressimääraga 5% - 10%, lõpptähtajaga 2024 a - 2026 a.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2024

Capital Mill OÜ (registrikood: 11331881) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TANEL SAMUEL	Juhatuse liige	25.06.2024
KAAREL LOIGU	Juhatuse liige	13.06.2024

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 31.12.2023 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 31.12.2023 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
Ahtri 4
Tallinn 10151
Eesti Vabariik

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar
Vandeaudiitori number 446

13.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Capital Mill OÜ (registrikood: 11331881) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	13.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	777 430
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 763 317
Kokku	2 540 747
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 540 747
Kokku	2 540 747

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	4153819	100.00%	Jah