

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Capital Mill OÜ

registrikood: 11331881

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

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: property@capmill.eu

veebilehe aadress: <https://www.capitalmill.eu/>

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	7
Bilanss	7
Kasumiaruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Laenukohustised	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	15
Lisa 14 Intressitulud	16
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

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

Strateegia

Capital Mill OÜ on teenindusettevõte, mille peamine tegevusala on kinnisvara arendamise juhtimine ning rahavooga kinnisvara projektide juhtimine. Alates 2023.aastast tegeleb Capital Mill ka elukondliku kinnisvara arendamisega. Meie eesmärk on leida võimalikult madala riskitaseme ning suurima tulupotentsiaaliga projekte. Capital Milli meeskond keskendub professionaalsele investeringute 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 kasulik nii kliendile kui ka ettevõttele.

Missioon

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

Visioon

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

Majandusaasta kokkuvõte

2024. aastal jätkus juba kolmandat aastat täiemahuline 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 EL 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 ning pöördus väikesele tõusule alles 2024. aasta viimases kvartalis.

Ettevõtte juhtimise all oli 2024. aastal Baltikumis ärikinnisvara ca 450 miljoni euro väärtuses, mis koosnes 75 ärikinnisvara projektist, mis teenisid 2024. aasta jooksul renditulu summas 27,8 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. 2024. aastal viisime lõpule 2023. aasta lõpus alustatud oluliste kestlikkusteemade tuvastamise rakendades kahekordse olulisuse põhimõtteid Euroopa Kestlikkusaruandluse standardi (ESRS) kohaselt. Kahekordse olulisuse hindamise eesmärgiks oli 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 hindamise tulemusel saime paika 8 teemat, millega on oluline Capital Millis tegeleda ja millised jagunevad omakorda 12. väiksemaks alamteemaks. Kõigi teemade osas panime paika põhimõtted (strateegia) ja üldised eesmärgid, kuhu poole liikuda, mõõdikud ja tegevuskava.

Keskkonna teemadest läks põhiline rõhk 2024. aastal terve Capital Milli, v.a. Läti ja Leedu, portfelli jalajälje mõõtmisele, mis on äärmiselt oluline saamaks aru, kus asuvad meie kõige suuremad mõjukohad keskkonnale. Kuna kogu protsess kestis aasta lõpuni, siis saadud info pealt järelduste tegemine ja eesmärkide täpsustamine jääb aastasse 2025. Lisaks eeltoodule jätkas Capital Mill erinevate keskkonnasäästlikumate lahenduste kasutamisega. Sügisel valmis Laaneserva arendus, kus esmaskordselt Eestis kasutati roheasfalti, lisaks paigaldati efektiivsuse tõstmiseks ka päikesepaneelid. Projekteerisime Amserv Tallinn esindusele uue autokeskuse, mis vastab uusimatele standarditele ning selle rajamisel pööratakse erilist tähelepanu energiatõhususele ja keskkonnasäästlikkusele. Hoonele taotletakse rahvusvahelist LEED GOLD sertifikaati ning hakkab vastama A-energiaklassile, seal on automaatpesulas kasutusel veetaaskasutuslahendused, hoonel on päikesepaneelid ning elektriautode laadimisvõimalused.

Sotsiaalsetest teemadest saab 2024. aasta kohta välja tuua panustamise kogukonda läbi sponsoriga ja koostöö. Iga aasta detsembris korraldame Skyoni büroohoones heategevusliku trepijooksu, mille tulu annetasime „Minu Unistuste Päev“ fondile.

Meile on olulised tervislikud eluviisid ja aktiivne ellusuhtumine. Seetõttu toetame erinevaid sportlikke ettevõtmisi. 2024. aastal toetasime kolme erinevat korvpalliklubi, Rapla Selveri Suurjooksu, Trixs trialivõistlust, Eesti Maadlusliitu, Eesti Laskurliitu ning Eesti Suusaliitu, viimases eest kätt kahevõistleja Kristjan Ilvese tegevust.

Panustame ka haridusse, andes teist aastat välja stipendiumit Tallinna Tehnikaülikooli ehitusteaduskonna magistritele. Lisaks toetasime online kinnisvarakonverentsi „12 tundi kinnisvara“, mis andis meile võimaluse tutvustada enda tegevusi ja projekte ka laiemale publikule. Tegu oli tasuta konverentsiga, kus kuulajaid tuli kokku tuhatkond.

Meile on oluline loodus – kogu meeskonnaga panustasime metsaistutamisse Läänemaal koostöös Loodushoiu Fondi SA-ga.

Kogukonda panustamine toimus ka läbi ühisürituse ja osalemise Viimsi kodukohvikute päeval. Meeskond sai katsetada uusi rolle ja kogeda vahetut suhtlust kogukonnaga.

Samuti panustas Capital Mill töötajate tervisesse ja heaolusse läbi meeskonnakoolituste, sporditoetuste, vitamiiniampside ja ühisürituste korraldamise.

Juhtimises oli 2024. aastal Capital Milli jaoks oluline pöörata fookuseeritumalt tähelepanu kestlikkusele ning jätkata sujuvalt kestlikkusega tegelemise integreerimist Capital Milli igapäevategevuse loomulikuks osaks.

Olulisemad sündmused 2024.aastal

Olulisematest sündmustest toome välja järgmise:

- Valmisid 36 ridaelamuboksi Laaneserva elamurajoonis Viimsis. Samuti on valmimas kortermaja Luise tänaval. Jätkasime elukondliku kinnisvara portfelli suurendamist ja edasiarendamist: ehituse faasi jõudis meie poolt juhitud Jakobi 17 (Grünbergi maja) projekt, alustasime kortermajade projekteerimist Maardu linnas;
- Capital Milli poolt juhitud Rävala 5 büroohoone muutmine klassikalisest kontorihoonest kaasaegseks meditsiinikeskuseks. Sõlmisime üürilepingu Melivaga uue erameditiinikeskuse rajamiseks ja üürileandmiseks ning projekt viidi edukalt lõpule 2024.a. suvel, 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);
- Jätkasime pilootprojektiga Prantsusmaal Cap d'Ailis. Prantsusmaal ühisettevõtte all soetatud kinnisvara objekti sai renoveeritud ning tegeleme aktiivselt selle müügiga. Plaan on müüa antud objekt 2025.aastal.
- Tegeleme aktiivselt meie kroonjuveeli – Skyon büroohoone, ümber oleva Maakri kvartali tulevikuplaanidega.
- Alustasime Amserv grupi jaoks uue automüügikeskuse arendamist, mis peaks valmima 2026. aasta suveks.
- 2024. aasta suvel alustasime meie juhitud kaubanduskeskuses Riias, suuremahulist renoveerimisprojekti, mis jõuab lõpule käesoleva aasta juulikuus.

Finantsnäitajad

Ettevõtte müügitulu oli 2024. a. 4 339 033 eurot (2023. a. 4 153 819 eurot), aasta lõppes 2 330 763 eurose kasumiga (2023. a. 1 763 317 eurose kasumiga).

Ettevõtte majandusseisundit iseloomustavad järgmised finantssuhtarvud:

	2024	2023
Puhasrentaablus (%)	53,72	42,45
Ärimentaablus (%)	40,29	38,85
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	4,10	2,39
Võlakordaja	0,16	0,14
ROA (%)	42,00	59,54
ROE (%)	50,20	69,10

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 2024. majandusaastat kõiki asjaolusid arvesse võttes kordaläinuks. Capital Milli finantsseis on jätkuvalt tugev – ettevõtte on hästi kapitaliseeritud ja rahavoog on tugev.

2025. 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 optimistlikum kui aasta tagasi ning pikajaline trend on positiivne.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	185 349	130 990	
Finantsinvesteeringud	4 853	7 312	
Nõuded ja ettemaksed	3 532 559	841 544	2
Kokku käibevarad	3 722 761	979 846	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	12 801	12 801	4;5
Nõuded ja ettemaksed	1 807 630	1 960 366	2
Materiaalsed põhivarad	3 182	8 642	
Immateriaalsed põhivarad	3 114	7 264	
Kokku põhivarad	1 826 727	1 989 073	
Kokku varad	5 549 488	2 968 919	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	330 513	0	5
Võlad ja ettemaksed	576 465	417 172	6
Kokku lühiajalised kohustised	906 978	417 172	
Kokku kohustised	906 978	417 172	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	8
Kohustuslik reservkapital	1 000	1 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 300 747	777 430	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 330 763	1 763 317	
Kokku omakapital	4 642 510	2 551 747	
Kokku kohustised ja omakapital	5 549 488	2 968 919	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	4 339 033	4 153 819	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-23 384	-74 387	10
Mitmesugused tegevuskulud	-1 164 324	-1 218 981	11
Tööjõukulud	-1 392 230	-1 185 645	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 962	-10 668	
Muud ärikulud	0	-50 337	
Ärikasum (kahjum)	1 748 133	1 613 801	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	130 000	100 000	13
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-2 458	-2 447	
Intressitulud	210 140	101 191	14
Intressikulud	-17 484	-814	
Muud finantstulud ja -kulud	310 432	-414	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 378 763	1 811 317	
Tulumaks	-48 000	-48 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 330 763	1 763 317	

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 õiglasest väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõuetelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtvapabereid. Finantsinvesteeringud aktsiatesse ja võlakirjadesse kajastatakse bilansis õiglasest 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 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 mittekiinnipidamine. 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 remondikuludid 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 vöörandamise 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 materiaalsele põhivarale.

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 järgnevat 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. Sarnaselt 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 jääkväärtuse 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	351 036	351 036	0	
Ostjatelt laekumata arved	387 283	387 283	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-36 247	-36 247	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 206 293	1 398 663	1 807 630	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 267	7 267	0	
Laenunõuded	44 000	44 000		
Muud nõuded	1 731 125	1 731 125	0	
Intressinõuded	2 560	2 560	0	
Viitlaekumised	1 728 565	1 728 565	0	
Ettemaksed	468	468	0	
Muud makstud ettemaksed	468	468	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 340 189	3 532 559	1 807 630	

	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	16
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	

Antud laenud on eurodes, intressimääraga 5% - 10%, lõpptähtajaga 2025 a - 2028 a.

Viitlaekumiste all on kajastatud edukustasud seoses kahe juhitava objektiga, mille osas saab müügiarved teha 2025.aasta jooksul.

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
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	31.12.2023	31.12.2024
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

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2024					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
977758002	Capital Mill Cote D Azur	Prantsusmaa	kinnisvara arendamine, haldamine ja juhtimine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2023	31.12.2024
Capital Mill Cote D Azur	7 500	7 500
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	7 500	7 500

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	297 363	297 363			7,585%	EUR	19.02.2025
Laen	33 150	33 150			4%	EUR	31.05.2025
Lühiajalised laenud kokku	330 513	330 513					
Laenukohustised kokku	330 513	330 513					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	175 154	175 154
Võlad töövõtjatele	111 902	111 902
Maksuvõlad	114 465	114 465
Muud võlad	174 944	174 944
Intressivõlad	1 610	1 610
Dividendivõlad	100 000	100 000
Muud viitvõlad	73 334	73 334
Kokku võlad ja ettemaksed	576 465	576 465
	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

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 769 358	2 032 601
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 063 152	508 150
Kokku tingimuslikud kohustised	4 832 510	2 540 751

Alates 1. jaanuarist 2025 on tulumaksumäär 22% (22/78 väljamakse netosummast).
Tulumaks 1 063 152 eur on arvatud 22% määraga.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 208 997	3 959 457
Leedu	128 316	119 051
Läti	1 720	75 311
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 339 033	4 153 819
Kokku müügitulu	4 339 033	4 153 819
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraalne tegevus	2 147 999	2 392 637
Juhtimisteenused	2 191 034	1 761 182
Kokku müügitulu	4 339 033	4 153 819

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Müügi eesmärgil ostetud teenused	23 384	74 387
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	23 384	74 387

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Üür ja rent	-296 792	-254 540
Mitmesugused bürookulud	-22 542	-81 156
Lähetuskulud	-31 009	-24 077
Koolituskulud	-16 862	-64 972
Riiklikud ja kohalikud maksud	-20 354	-19 325
Raamatupidamise- ja auditeerimise kulud	-14 685	-14 602
Juriidilised kulud	-7 671	-45 755
IT kulud	-42 163	-37 670
Telefoni ja sidekulud	-30 832	-30 561
Reklaamikulud	-98 384	-102 615
Juhtimiskulud	-186 004	-154 755
Konsultatsioonid	-167 756	-136 619
Transpordivahendite kasutusrent, kütus, hooldus	-160 440	-92 033
Vahendusteenus	-9 337	-56 281
Muud tegevuskulud	-59 493	-104 020
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 164 324	-1 218 981

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	-1 043 426	-876 645
Sotsiaalmaksud	-348 804	-309 000
Kokku tööjõukulud	-1 392 230	-1 185 645
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	18	17
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	16	15
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 13 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2024	2023
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	130 000	100 000
Tütar- ja sidusettevõtetelt saadud dividenditulud	130 000	100 000
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	130 000	100 000

Lisa 14 Intressitulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressitulu laenudelt	210 140	101 191
Kokku intressitulud	210 140	101 191

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2024	2023
Laenude ja intresside allahindlused	0	-414
Laenude ja intresside ümberhindluse finantstulu	310 432	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	310 432	-414

2024.a. jooksul laekus varem ebatõenäoliseks hinnatud laenu- ja intressisummad.

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 398 663	49 203	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 398 663	49 203	2

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	597 813	393 644	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 209 817	1 566 722	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 807 630	1 960 366	2

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	2

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	363 771	178 100	0	541 872	26 069	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 812 498	2 094 584	1 250 898	2 478 084	181 499	
Kokku antud laenud	2 176 269	2 272 684	1 250 898	3 019 956	207 568	2

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	130 036	194 362
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	982 150	1 929 794
Kokku müüdnud	1 112 186	2 124 156

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	423	1 143
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	367 446	466 382
Kokku ostetud	367 869	467 525

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	157 200	136 200

Antud laenud on eurodes, intressimääraga 5% - 10%, lõpptähtajaga 2025 a - 2028 a.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2025

Capital Mill OÜ (registrikood: 11331881) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAAREL LOIGU	Juhatuse liige	12.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Capital Mill OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Capital Mill OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Capital Mill OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Helen Veetamm
Vandeaudiitori number 606

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Ahtri 4
Tallinn 10151
Eesti Vabariik

12.06.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Capital Mill OÜ (registrikood: 11331881) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	12.06.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 300 747
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 330 763
Kokku	4 631 510
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 631 510
Kokku	4 631 510

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Äri- ja muu juhtimiselane nõustamine	70201	EMTAK 2025	4339033	100.00%	Jah