

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OSAÜHING KAUBAKESKUS

registrikood: 10196056

tänavanimi: Harju tn 9

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10146

telefon: +372 56508888

e-posti aadress: kaubakeskus@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Laenunõuded	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 12 Kasutusrent	15
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Muud äritulud	16
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 17 Tööjõukulud	17
Lisa 18 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

Kaubakeskus OÜ põhitegevusalaks oli ja on kinnisvaraalne tegevus. Ettevõtte rendib välja kasutusrenditingimustel talle kuuluvaid kaubandus-ja teeninduspindu Tallinnas.

Ettevõttel on 5 tütarettevõtet : Nord Kaubakeskus OÜ, Magic Capital OÜ , Old Tallinn OÜ, Club Gulliver OÜ ja Club Tortuga OÜ ning 3 sidusettevõtet: Sigal Invest OÜ, P103 OÜ ja Järveotsa Restate OÜ. Finantstulu tütar-ja sidusettevõtetelt kokku moodustas 3 miljonit eurot. Kaubakeskus OÜ müügitulu kokku oli 538 tuhat eurot ning kinnisvara haldamisega seotud kulud kokku moodustasid 239 tuhat eurot. Müügitulu kasvas võrreldes möödunud aastaga 97% . Aruandeaasta puhaskasum oli 3,8 miljonit eurot.

Ettevõttes oli 3 töötajat, kellest 2 töötas töölepingu alusel ja üks juhatuse liikme lepingu alusel ning neile arvestatud töötasud kokku moodustasid 37,5 tuhat eurot.

Majandustulemust mõjutas nii koroonaja energiakriis kui ka Venemaa-Ukraina sõda.

Järgmisel aastal jätkatakse tegevust oma põhitegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud

	2022	2021
Käibekapital	2 429 590	338 384
<i>(käibevara - lühiajalised kohustised)</i>		
Lühiajalise võla kattekordaja	32,42	9,17
<i>(käibevara / lühiajalised kohustised)</i>		
Raha osatähtsus käibevarast	82%	27%
<i>(raha / käibevara)</i>		
Võlakordaja	0,24%	0,14%
<i>(kohustised / omakapital)</i>		
Koguvara puhasrentaablus (ROA)	11,5%	1,5%
<i>(puhaskasum / varad kokku)</i>		
Tasuvusmarginal	699%	163%
<i>(puhaskasum / müügitulu)</i>		
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	11,51%	1,54%
<i>(puhaskasum / omakapital)</i>		
Omakapitali osatähtsus	100%	100%
<i>(omakapital /kogupassiva)</i>		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 059 617	101 461	
Nõuded ja ettemaksed	445 299	275 741	2
Varud	2 000	2 580	
Kokku käibevarad	2 506 916	379 782	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10 992 454	10 552 312	3,4
Nõuded ja ettemaksed	12 712 300	10 761 457	2
Kinnisvarainvesteeringud	6 300 000	7 020 000	6
Materiaalsed põhivarad	225 362	228 358	7
Kokku põhivarad	30 230 116	28 562 127	
Kokku varad	32 737 032	28 941 909	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	77 326	41 398	8
Kokku lühiajalised kohustised	77 326	41 398	
Kokku kohustised	77 326	41 398	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 278 233	1 278 233	
Kohustuslik reservkapital	127 823	127 823	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	27 494 455	27 048 692	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 759 195	445 763	
Kokku omakapital	32 659 706	28 900 511	
Kokku kohustised ja omakapital	32 737 032	28 941 909	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	538 107	273 303	13
Muud äritulud	330 400	0	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-239 469	-158 375	15
Mitmesugused tegevuskulud	-12 460	-138 548	16
Tööjõukulud	-50 079	-21 894	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-85 465	-96 153	7
Ärikasum (kahjum)	481 034	-141 667	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 852 635	378 310	3
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 186 002	-1 500	4
Intressitulud	239 524	212 691	
Intressikulud	0	-2 071	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 759 195	445 763	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 759 195	445 763	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kaubakeskus OÜ on koostanud väikeettevõtte lühendatud aastaaruande; raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS). EFS on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid, mis on kehtestatud rahandusministri määrusega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglases väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh. näiteks põhivara kasuliku tööea hindamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutada täpseks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kaubakeskus OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel skeemi nr.1

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtapabereid (pankade rahaturufondide osakuid).

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutat peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks on ettevõtte, mille üle Kaubakeskus OÜ-l on valitsev mõju.

Valitseva mõju olemasolu eeldatakse üldiselt juhul, kui Kaubakeskus OÜ omanduses on rohkem kui 50% tütar-ettevõtte hääleõigusest.

Sidusettevõtteks on ettevõtte, mille üle Kaubakeskus OÜ-l on oluline mõju ja mis ei ole Kaubakeskus OÜ tütar-ettevõtte. Olulise mõju olemasolu eeldatakse üldiselt juhul, kui Kaubakeskus OÜ omanduses on rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest.

Investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetele arvestatakse kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt investeering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitali muutustes ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega (negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega). Omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse. Kaubakeskus OÜ tütar-ettevõtete bilansipäeva näitajad vastavad raamatupidamise seaduses §3 p.15 ja p.18 defineeritud väikese konsolideerimisgrupi näitajatele ning järgides raamatupidamise seaduse § 29 (konsolideerimise erandid) ei ole Kaubakeskus OÜ kohustatud koostama konsolideeritud aruannet. Sellest tulenevalt kajastatakse tütar-ettevõtteid kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. Ostjate laekumata arvete laekumise tõenäosuse hindamisel käsitletakse iga arvet eraldi. Summad, mille laekumine on ebatõenäoline kantakse kuludesse ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses. Varude arvestamisel on kasutatud FIFO meetodit.

Varud mille füüsiline seisund on halvenenud või mille turuhind on langenud alla soetusmaksumuse hinnatakse alla.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil aga kinnisvarainvesteeringud mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodil kajastatavatele kinnisvaraobjektidele määratakse amortisatsiooninormid lähtudes eeldatavast kasutuseast. Maad ei amortiseerita.

Juhul, kui kinnisvara turul ei toimu sisulisi muudatusi, siis kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus hinnatakse ümber üks kord kolme aasta jooksul. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse võimalusel sõltumatute professionaalsete hindajate abi.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivara on vara, mille soetusmaksumus on üldjuhul üle 850 euro ja kasulik tööiga pikem kui üks aasta. Põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninormid määratakse sõltuvalt põhivarade kasulikust tööeast, mis on keskmiselt 20%.

Materiaalne põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 850

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kõik ülejäänud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

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

Seotud osapooled

Seotud osapooltena käsitletakse omanikke, teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid, tegev- ja kõrgemat juhtkonda ja eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmsid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis. Oluliste bilansipäevajärgsete sündmuste olemasolul on vastavate sündmuste sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	148 154	148 154			
Ostjatelt laekumata arved	150 126	150 126			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 972	-1 972			
Laenunõuded	12 712 300		6 360 961	6 351 339	5
Muud nõuded	274 886	274 886			
Intressinõuded	274 396	274 396			
Viitlaekumised	490	490			
Ettemaksed	22 259	22 259			
Tulevaste perioodide kulud	22 259	22 259			
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 157 599	445 299	6 360 961	6 351 339	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	49 446	49 446			
Ostjatelt laekumata arved	51 418	51 418			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 972	-1 972			
Nõuded seotud osapoolte vastu	13 500	13 500			
Laenunõuded	10 761 457		4 676 119	6 085 338	5
Muud nõuded	212 413	212 413			
Intressinõuded	212 413	212 413			
Ettemaksed	382	382			
Tulevaste perioodide kulud	382	382			
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 037 198	275 741	4 676 119	6 085 338	

Lisa 3 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
10088355	Magic Capital OÜ	Eesti	Kinnisvara üürimine	100	100
14042976	Old Tallinn OÜ	Eesti	Kinnisvara üürimine	100	100
14042953	Nord Kaubakeskus OÜ	Eesti	Kinnisvara üürimine	100	100
16204532	Club Gulliver OÜ	Eesti	Restoranid ja muu toitlustus	100	100
16204166	Club Tortuga OÜ	Eesti	Restoranid-ja muu toitlustus	100	100
16202148	Andrekeese 84 OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2022
Magic Capital OÜ	2 296 916		1 735 408		4 032 324
Old Tallinn OÜ	4 588 979		-146 706		4 442 273
Nord Kaubakeskus OÜ	3 188 917		-813 567	-1 050 995	1 324 355
Club Gulliver OÜ	2 500				2 500
Andrekeese84 OÜ	472 500	-472 500			0
Club Tortuga OÜ	2 500				2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	10 552 312	-472 500	775 135	-1 050 995	9 803 952

Müüdnud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Andrekeese 84 OÜ	100	1 550 000	1 077 500

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
16127323	Sigal Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara üürimine	50	50
16393059	P 103 OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	0	50
16538552	Restate Järveotsa OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2022
Sigal Invest OÜ	0		1 277 274	-88 772	1 188 502
P103 OÜ	0	1 250	-1 250		0
Restate Järveotsa OÜ	0	1 250	-1 250		0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	2 500	1 274 774	-88 772	1 188 502

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
P103 OÜ	50	18.04.2022	1 250
Restate Järveotsa OÜ	50	08.08.2022	1 250

Eelmisel majandusaastal tehtud allahindlus summas 88 772 eurot tühistati (vt.lisa 5,16). Aruandeaastal omandatud sidusettevõtete kahjumid ületavad investeringute bilansilist väärtust, seepärast on bilansiline väärtus vähendatud nullini ning edasised kahjumid on kajastatud bilansiväliselt.

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenuleping	319 661	319 661		2%	EUR	2025
Laenuleping	4 681 339		4 681 339	2%	EUR	2030
Laenuleping	967 300	967 300		2%	EUR	2027
Laenuleping	3 590 000	3 590 000		2%	EUR	2025
Laenuleping	620 000		620 000	2%	EUR	2036
Laenuleping	1 050 000		1 050 000	2%	EUR	2032
Laenuleping	253 000	253 000		3%	EUR	2024
laenuleping	1 231 000	1 231 000		3%	EUR	2027
Laenunõuded	12 712 300	6 360 961	6 351 339			

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenuleping	270 000	270 000		2%	EUR	2026
Laenuleping	319 661	319 661		2%	EUR	2025
Laenuleping	5 465 338		5 465 338	2%	EUR	2030
Laenuleping	584 230	584 230		2%	EUR	2023
Laenuleping	3 560 000	3 560 000		2%	EUR	2025
Laenunõude allahindlus	-88 772	-88 772				
Laenuleping	620 000		620 000	2%	EUR	2036
Laenuleping	31 000	31 000		2%	EUR	2026
Laenunõuded	10 761 457	4 676 119	6 085 338			

Eelmisel perioodil sidusettevõtjale antud laenu allahinnatud summas 88 772 eurot on aruandeaastal tühistatud. (vt. lisa nr. 4, 16).

Laen summas 4 681 339 on tagatud hüpoteegiga (vt. lisa 18).

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	470 000	470 000
Jääkmaksumus	470 000	470 000
Müügid	-470 000	-470 000
31.12.2021		
Soetusmaksumus	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	9 920 000
Müügid	-2 900 000
31.12.2021	7 020 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	230 000
Müügid	-950 000
31.12.2022	6 300 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	285 477	161 979
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-239 469	-158 375
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 050 000	2 900 000

Kinnisvarainvesteeringute turuväärtus on hinnatud kutselise hindaja poolt seisuga 31.12.2022.a. Turuväärtuse leidmiseks on kasutatud võrdlusmeetodit ja diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hinnangu tegemisel on kasutatud 6 aasta pikkust perioodi. Juhtkonna eksperdi poolt koostatud hindamismudelil kasutatud teised olulised eeldused on järgmised: arendusperioodi diskontomäär 8% ja kapitalisatsioonimäär 7%. Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistuid rendib ettevõtte välja kasutusrendi tingimustel.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020						
Soetusmaksumus	420 846	2 440	15 769	439 055	155 543	594 598
Akumuleeritud kulum	-261 229	-99	-11 609	-272 937	-17 370	-290 307
Jääkmaksumus	159 617	2 341	4 160	166 118	138 173	304 291
Ostud ja parendused	1 714		17 307	19 021	1 749	20 770
Amortisatsioonikulu	-61 268	-488	-3 342	-65 098	-31 055	-96 153
Müügid (jääkmaksumuses)	-550			-550		-550
31.12.2021						
Soetusmaksumus	421 858	2 440	22 739	447 037	153 584	600 621
Akumuleeritud kulum	-322 345	-587	-4 614	-327 546	-44 717	-372 263
Jääkmaksumus	99 513	1 853	18 125	119 491	108 867	228 358
Ostud ja parendused		6 687	69 773	76 460	6 009	82 469
Amortisatsioonikulu	-38 267	-799	-10 575	-49 641	-31 384	-81 025
Allahindlused väärtuse languse tõttu					-4 440	-4 440
31.12.2022						
Soetusmaksumus	421 858	9 127	92 512	523 497	150 803	674 300
Akumuleeritud kulum	-360 612	-1 386	-15 189	-377 187	-71 751	-448 938
Jääkmaksumus	61 246	7 741	77 323	146 310	79 052	225 362

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Masinad ja seadmed		550
Transpordivahendid		550
Kokku		550

Aruandeaastal kantud maha amortiseerunud ning kasutusest eemaldatud põhivara kokku summas 8790 eurot.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	41 836	41 836	
Võlad töövõtjatele	5 074	5 074	10
Maksuvõlad	20 536	20 536	9
Muud võlad	5 180	5 180	
Muud viitvõlad	5 180	5 180	
Saadud ettemaksed	4 700	4 700	
Tulevaste perioodide tulud	4 700	4 700	
Kokku võlad ja ettemaksed	77 326	77 326	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	26 536	26 536	
Võlad töövõtjatele	2 499	2 499	10
Maksuvõlad	4 175	4 175	9
Muud võlad	2 088	2 088	
Muud viitvõlad	2 088	2 088	
Saadud ettemaksed	6 100	6 100	
Tulevaste perioodide tulud	6 100	6 100	
Kokku võlad ja ettemaksed	41 398	41 398	

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	16 452	2 624
Üksikisiku tulumaks	956	250
Erisoodustuse tulumaks	211	211
Sotsiaalmaks	2 733	1 090
Kohustuslik kogumispension	64	
Töötuskindlustusmaksed	120	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20 536	4 175

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Töötasude kohustis	3 096	1 000	
Puhkusetasude kohustis	1 978	1 499	
Kokku võlad töövõtjatele	5 074	2 499	8

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	25 002 920	21 995 564
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	6 250 730	5 498 891
Kokku tingimuslikud kohustised	31 253 650	27 494 455

Tütarettevõtte pangalaenu tagatiseks on antud garantii summas 2 000 000 eurot(2021: 1 000 000)(vt.lisa 18).

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	285 477	161 979	13
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	6 300 000	7 020 000	6
Kokku	6 300 000	7 020 000	6

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	538 107	273 303	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	538 107	273 303	
Kokku müügitulu	538 107	273 303	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda kinnisvara üürileandmine	285 477	161 979	12
Enda kinnisvara käitus	252 050	110 454	
Kaupade müük	580	870	
Kokku müügitulu	538 107	273 303	

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	100 000	0	6
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	230 000	0	6
Traavid, viivised ja hüvitised	400	0	
Kokku muud äritulud	330 400	0	

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	580	870
Müügi eesmärgil ostetud teenused	226 988	134 955
Alltöövõtutööd	11 901	22 550
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	239 469	158 375

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Energia	5 649	4 875	
Kütus	5 649	4 875	
Mitmesugused bürookulud	6 747	6 337	
Lähetuskulud	52 100	1 473	
Riiklikud ja kohalikud maksud	10 010	12 781	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	109	
Audiitorteenused	2 345	2 412	
Kindlustuskulud	2 976	3 053	
Konsultatsioonid-ja juriidilised teenused	2 370	8 382	
Nõuete allahindlused	-88 772	88 772	4,5
Muud	19 035	10 354	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	12 460	138 548	

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	37 509	16 444
Sotsiaalmaksud	12 570	5 450
Kokku tööjõukulud	50 079	21 894
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	0
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	120 398	144 698	
Sidusettevõtjad	133 576	70 295	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	490	0	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	160 496	46 490	
Kokku nõuded ja ettemaksed	414 960	261 483	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	5 968 300	6 639 229	
Sidusettevõtjad	5 074 000	3 560 000	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 670 000	651 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 712 300	10 850 229	5

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	6 798 615	393 200	552 586	6 639 229	131 449	
Sidusettevõtjad	0	3 560 000		3 560 000	70 295	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		651 000		651 000	10 920	
Kokku antud laenud	6 798 615	4 604 200	552 586	10 850 229	212 664	5

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	6 639 229	1 202 000	1 872 929	5 968 300	121 354	
Sidusettevõtjad	3 560 000	1 514 000		5 074 000	93 281	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	651 000	1 050 000	31 000	1 670 000	24 742	
Kokku antud laenud	10 850 229	3 766 000	1 903 929	12 712 300	239 377	5

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	420 000	420 000	0	537	
Kokku laenukohustised	0	420 000	420 000	0	537	

MÜÜDUD	2022		2021		
	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tütarettevõtjad	20 115	700 000		64	470 000
Sidusettevõtjad				20	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		350 000	290		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				93	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	450 836			102 019	
Kokku müüdnud	470 951	1 050 000	290	102 196	470 000

OSTETUD	2022		2021		
	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tütarettevõtjad	17 855			17 110	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				494	3 500
Kokku ostetud	17 855			17 604	3 500

ANTUD GARANTIID/TAGATISED	
----------------------------------	--

	31.12.2022	31.12.2021
Tütarettevõtjad	2 000 000	1 000 000
Kokku antud garantiid/tagatised	2 000 000	1 000 000

SAADUD GARANTIID/TAGATISED		
	31.12.2022	31.12.2021
Tütarettevõtjad	9 000 000	9 000 000
Kokku saadud garantiid/tagatised	9 000 000	9 000 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	13 500	13 500

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.04.2023

OSAÜHING KAUBAKESKUS (registrikood: 10196056) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GLEB KOHV	Juhatuse liige	18.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OSAÜHING KAUBAKESKUS osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud OSAÜHING KAUBAKESKUS (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, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamus alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud ja võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamus alus

Investeering sidusettevõttesse Sigal Invest OÜ on 31.12.2022 seisuga ülehinnatud 600 tuhande euro võrra. Meie arvates peaksid ettevõtte varad ja omakapital olema kajastatud selle summa võrra väiksemana.

Audiitori aruanne ettevõtte 2021.a. raamatupidamise aastaaruande oli märkustega: audiitor ei saanud piisavaid tõendusmaterjale veendumaks, kas kinnisvarainvesteeringud väärtuses 7 020 tuhat eurot on hinnatud õiglaselt väärtuses või mitte, samuti ei saanud audiitor kindlust, kas investeeringud tütarettevõttesse seisuga 31.12.2021 kajastatuna kapitaliosaluse meetodil väärtuses 10 075 tuhat eurot on hinnatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardi nõuetega. 2021.a. saldod on kajastatud võrdlusperioodi andmetena 2022.a. raamatupidamise aastaaruandes.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите 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 vandeaudiitori 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 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 kavatses kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Illar Kukk

Prokurist

Vandeaudiitori number 519

PKF Estonia Osaühing

Auditiorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

19.04.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING KAUBAKESKUS (registrikood: 10196056) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILLAR KUKK	Vandeaudiitor	19.04.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	27 494 455
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 759 195
Kokku	31 253 650
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	31 253 650
Kokku	31 253 650

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	538107	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Gleb Kohv	36711010248	Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278233 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56508888
E-posti aadress	kaubakeskus@gmail.com