

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OSAÜHING KAUBAKESKUS

registrikood: 10196056

tänavatalu nimi: Vesse 4

maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Lasnamäe linnaosa

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11415

telefon: +372 56508888

e-posti aadress: glebkohv@mail.ru

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Muud nõuded	10
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalne põhivara	13
Lisa 9 Kasutusrent	13
Lisa 10 Laenukohustused	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 15 Müügitulu	16
Lisa 16 Muud äritulud	16
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 19 Tööjõukulud	17
Lisa 20 Muud ärikulud	17
Lisa 21 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 22 Seotud osapooled	18

Tegevusaruanne

Kaubakeskus OÜ põhitegevusalaks oli ja on kinnisvara haldamine.		
2011.a. oli Kaubakeskus OÜ müügitulu kinnisvarainvesteeringute haldamisest 516 tuhat eurot.		
ning haldamisega seotud kulud 152 tuhat eurot.		
2011.a. võeti kinnistute soetamiseks pangalaenu 630 tuhat eurot.		
2011.a. tagastati pangalaene summas 1091 tuhat eurot ning tasuti intresse 42 tuhat eurot.		
Aruandeaastal müüdi 50% osalus sidusettevõttes Hawoton Grupp OÜ.		
Kaubakeskus OÜ puhastulu 2011.a oli 16 tuhat eurot.		
Keskmine nimestikuline töötajate arv oli 4 ning neile makstud töötasud olid 9 tuhat eurot,		
sellest juhatuse liikmetele maksti 5 tuhat eurot.		
Peamised finantssuhtarvud		
	2011	2010
Käibekapital	-304 955	-10 568
(käibevara - lühiajalised kohustused)		
Lühiajalise võla kattekordaja	0,58	0,99
(käibevara / lühiajalised kohustused)		
Rahakordaja	0,04	0,11
(raha / koguvara)		
Koguvara puhasrentaablus (ROA)	0,4%	2,0%
(puhaskasum / keskmine vara)		
Tasuvusmarginal	2%	41%
(puhaskasum / müügitulu)		
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	0,67%	14,76%
(puhaskasum / keskmine omakapital)		
Koguvara käibekordaja	0,17	0,16
(müügitulu / keskmine bilansimaht)		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	158 703	589 782	2
Nõuded ja ettemaksed	251 358	158 257	3
Varud	13 656	13 656	
Kokku käibevara	423 717	761 695	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	31 907	531 329	5,6
Nõuded ja ettemaksed	0	1 000 000	3,4
Kinnisvarainvesteeringud	3 361 633	2 921 343	7
Materiaalne põhivara	14 468	38 251	8
Kokku põhivara	3 408 008	4 490 923	
Kokku varad	3 831 725	5 252 618	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	490 373	447 742	10
Võlad ja ettemaksed	238 299	324 520	11
Kokku lühiajalised kohustused	728 672	772 262	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	718 934	2 112 241	10
Kokku pikaajalised kohustused	718 934	2 112 241	
Kokku kohustused	1 447 606	2 884 503	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 278 233	1 278 233	
Kohustuslik reservkapital	27 140	10 865	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 062 742	753 514	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 004	325 503	
Kokku omakapital	2 384 119	2 368 115	
Kokku kohustused ja omakapital	3 831 725	5 252 618	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	515 952	430 209	15
Muud äritulud	260 526	359 861	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-151 607	-131 676	17
Mitmesugused tegevuskulud	-43 812	-51 002	18
Tööjõukulud	-8 653	-28 839	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-308 115	-248 770	7,8
Muud ärikulud	-150 260	0	20
Ärikasum (kahjum)	114 031	329 783	
Finantstulud ja -kulud	-98 027	-4 280	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 004	325 503	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 004	325 503	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	114 031	329 783	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	308 115	248 770	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	150 260	0	20
Kokku korrigeerimised	458 375	248 770	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-643	-13 357	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-86 221	95 672	
Makstud intressid	-108 012	-25 602	
Kokku rahavood äritegevusest	377 530	635 266	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-5 064	-3 393	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 184 818	-1 275 099	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	315 000	0	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 501	-6 391	5
Antud laenud	-7 075	-19 173	
Antud laenude tagasimaksed	1 153 042	49 539	
Laekunud intressid	71 293	14 729	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	339 877	-1 239 788	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 062 797	806 453	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 211 283	-391 434	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 148 486	415 019	
Kokku rahavood	-431 079	-189 503	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	589 782	779 285	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-431 079	-189 503	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	158 703	589 782	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	63 912	6 391	1 972 309	2 042 612
Aruandeaasta kasum (kahjum)			325 503	325 503
Emiteeritud osakapital	1 214 321		-1 214 321	0
Muutused reservides		4 474	-4 474	0
31.12.2010	1 278 233	10 865	1 079 017	2 368 115
Aruandeaasta kasum (kahjum)			16 004	16 004
Muutused reservides		16 275	-16 275	0
31.12.2011	1 278 233	27 140	1 078 746	2 384 119

Osakapital 1 278 233 eurot koosneb 1 osast.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kaubakeskus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglasel väärtusel, 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 osutuda täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kaubakeskus OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel skeemi nr.1

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Muudatus arvestus- ja esitusvaluutas

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on Kaubakeskus OÜ arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud

kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi."

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (kuni 31.detsembrini 2010 Eesti kroon). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanka valuutakursid (kuni 31.detsembrini 2010 Eesti Panga 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% tütarettevõtte hääleõigusest.

Väheoluliste tütarettevõtete puhul kajastatakse tütarettevõtteid kapitaliosaluse meetodil.

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

Investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse arvestatakse kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt investering 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.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. Ostjate laekumata arvete laekumise tõenäosuse hindamisel käsitletakse igit 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 on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil ning kinnisvarainvesteeringuna kajastatud ehitiste kasulik tööiga on keskmiselt 8-50 aastat.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivara on vara, mille soetusmaksumus on üldjuhul üle 650 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 650**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.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on

*juhtkonna võtmeisikud

*eelpool nimetatud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

Intrassitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid 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 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	0	184
Arvelduskontod	158 703	589 598
Deposiit		
Kokku raha	158 703	589 782

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	22 273	26 594	
Ostjatelt laekumata arved	22 273	26 594	
Muud nõuded	225 638	1 129 592	4
Laenunõuded	224 216	1 058 858	
Intressinõuded	1 422	70 734	
Ettemaksed	3 447	2 071	
Kokku nõuded ja ettemaksed	251 358	1 158 257	

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	224 216	224 216			
Intressinõuded	1 422	1 422			
Kokku muud nõuded	225 638	225 638			3

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	1 058 858	58 858	1 000 000		
Intressinõuded	70 734	70 734			
Kokku muud nõuded	1 129 592	129 592	1 000 000		3

Laenude alusvaluuta on EUR, intressimäär on 3% ning tagastamistähtaeg on 2012.a.
Intressitulu väljaantud laenudelt 2011.a.oli 1 442 eurot(2010:34 422).

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
10088355	Andrett OÜ	Eesti	kaubandus	100	100
12185698	Vesse Kaubakeskus OÜ	Eesti	kinnisvara	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:

Tütarettevõtja nimetus	31.12.2010	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2011
Andrett OÜ	29 256	1	150	29 407
Vesse Kaubakeskus OÜ	0	2 500		2 500
Kokku	29 256	2 501	150	31 907

Omandatud osalused:

Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Vesse Kaubakeskus OÜ	100	01.11.2011	2 500

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2011

Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
10617977	Hawoton Grupp OÜ	Eesti	kinnisvara haldus	50	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon

Sidusettevõtja nimetus	31.12.2010	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2011
Hawoton Grupp OÜ	502 073	-502 073		0
Kokku	502 073	-502 073		0

Müüdnud osalused

Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Hawoton Grupp OÜ	50	443 483	-58 590

Vaata lisa 21 ja 22.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	163 793	2 415 530	2 579 323
Akumuleeritud kulum		-1 153 922	-1 153 922
Jääkmaksumus	163 793	1 261 608	1 425 401
Ostud ja parendused	594 442	1 122 392	1 716 834
Amortisatsioonikulu		-220 892	-220 892
31.12.2010			
Soetusmaksumus	758 235	3 537 922	4 296 157
Akumuleeritud kulum		-1 374 814	-1 374 814
Jääkmaksumus	758 235	2 163 108	2 921 343
Ostud ja parendused	495 320	689 498	1 184 818
Müügid	-5 320	-459 940	-465 260
Amortisatsioonikulu		-279 268	-279 268
31.12.2011			
Soetusmaksumus	1 248 235	3 741 568	4 989 803
Akumuleeritud kulum		-1 628 170	-1 628 170
Jääkmaksumus	1 248 235	2 113 398	3 361 633

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	663 680	684 621
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-151 607	-131 675
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	315 000	

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistuid rendib ettevõtte välja kasutusrendi tingimustel.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009						
Soetusmaksumus	120 581	1 956		122 537	34 464	157 001
Akumuleeritud kulum	-59 801			-59 801	-34 464	-94 265
Jääkmaksumus	60 780	1 956		62 736	0	62 736
Ostud ja parendused					3 393	3 393
Amortisatsioonikulu	-27 020	-646		-27 666	-212	-27 878
31.12.2010						
Soetusmaksumus	120 581	1 956		122 537	37 857	160 394
Akumuleeritud kulum	-86 821	-646		-87 467	-34 676	-122 143
Jääkmaksumus	33 760	1 310		35 070	3 181	38 251
Ostud ja parendused		833	3 014	3 847	1 217	5 064
Amortisatsioonikulu	-26 808	-740	-249	-27 797	-1 050	-28 847
31.12.2011						
Soetusmaksumus	120 581	2 789	3 014	126 384	39 074	165 458
Akumuleeritud kulum	-113 629	-1 386	-249	-115 264	-35 726	-150 990
Jääkmaksumus	6 952	1 403	2 765	11 120	3 348	14 468

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010
Kasutusrenditulu	408 033	325 438
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	2 688 791	2 133 040
Kokku	2 688 791	2 133 040

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	175 000	175 000			2,953	EUR	2012
Muud laenud	233 043	233 043			3	EUR	2012
Intressikohustus	1 459	1 459					
Lühiajalised laenud kokku	409 502	409 502					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	799 805	80 871	718 934		3,57	EUR	2013
Pikaajalised laenud kokku	799 805	80 871	718 934				
Laenukohustused kokku	1 209 307	490 373	718 934				

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	200 030	200 030				EEK	2011
Pangalaenud	179 809	179 809			2,458	EUR	2011
Intressikohustus	67 903	67 903				EEK	2011
Lühiajalised laenud kokku	447 742	447 742					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	450 000		450 000		2,384	EUR	2013
Pangalaenud	806 453		806 453		3,127	EUR	2013
Laenud sidusettevõttelt	356 647		356 647		3,5	EEK	2015
Muud laenud	439 091			439 091	9	EEK	2018
Intressikohustus	60 050			60 050	0	EEK	2018
Pikaajalised laenud kokku	2 112 241		1 613 100	499 141			
Laenukohustused kokku	2 559 983	447 742	1 613 100	499 141			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Maa	1 248 235	758 235
Ehitised	2 113 398	2 163 108
Kokku	3 361 633	2 921 343

Uute kinnistute soetamiseks võetud pangalaenu 630 000 eurot.
2011.a. tagastatud pangalaene 1 091 457 eurot (2010:382 997)
Makstud intresse 42 109 eurot (2010:25 602).

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	20 877	52 084	
Võlad töövõtjatele	3 601	3 849	13
Maksuvõlad	41 297	7 520	12
Saadud ettemaksed	170 881	261 067	
Muud võlad	1 643	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	238 299	324 520	

Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	41 050	5 550
Üksikisiku tulumaks	68	578
Erisoodustuse tulumaks	0	15
Sotsiaalmaks	159	1 247
Kohustuslik kogumispension	0	26
Töötuskindlustusmaksed	20	104
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	41 297	7 520

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Töötasude kohustus	400	1 567	
Puhkusetasude kohustus	0	2 282	
Muud viitvõlad	3 201	0	
Kokku võlad töövõtjatele	3 601	3 849	11

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	852 209	852 423
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	226 537	226 594
Kokku tingimuslikud kohustused	1 078 746	1 079 017

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	515 952	430 209
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	515 952	430 209
Kokku müügitulu	515 952	430 209
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	408 033	325 438
Enda kinnisvara käitus	107 919	104 771
Kokku müügitulu	515 952	430 209

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Hoonestusõiguse tasu	255 647	359 184
Muud	4 879	677
Kokku muud äritulud	260 526	359 861

Ühe kinnistu hoonestusõigus on lepingu alusel üle antud aastani 2037.a.
Hoonestusõiguse tasu makstakse vastavalt kokkulepitud maksegraafikule.

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud teenused	127 680	120 275
Muud	23 927	11 401
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	151 607	131 676

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Energia	4 680	4 211
Kütus	4 680	4 211
Mitmesugused bürookulud	4 812	10 619
Lähetuskulud	13 945	18 125
Riiklikud ja kohalikud maksud	6 546	3 395
Konsultatsioonid - ja juriidilised teenused	6 000	9 381
Muud	7 829	5 271
Kokku mitmesugused tegevuskulud	43 812	51 002

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	6 452	21 527
Sotsiaalmaksud	2 201	7 312
Kokku tööjõukulud	8 653	28 839
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	150 260	0	22
Kokku muud ärikulud	150 260	0	

Lisa 21 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	150	22 865	
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-58 590	-4 842	6
Intressitulud	1 981	40 655	
Intressitulu hoiustelt	559	0	
Intressitulu laenudelt	1 422	40 655	
Intressikulud	-41 568	-62 958	
Intressikulu laenudelt	-41 568	-62 958	
Kokku finantstulud ja -kulud	-98 027	-4 280	

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad				29 297
Sidusettevõtjad				424 371
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		233 043		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	225 638		108 687	

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad			31 956	
Sidusettevõtjad	635 194	323 131	35 745	1 664
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		6 946		6 551

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	3 945	11 835

Vesse Kaubakeskus OÜ ja Andrett OÜ on tütarettevõtted ning Elthaus OÜ on juhtkonna poolt kontrollitav ettevõtte.

2008.a võetud üle juhtkonna poolt kontrollitavalt ettevõttelt vastavalt lepingule võlakohustus kokku summas 439 091 eurot, mis 2011.a. täielikult kustutati.

2011.a. soetati sidusettevõttelt kinnistu summas 630 000 eurot ja müüdi sidusettevõttele kinnistu summas 315 000 eurot. Kinnistu müügist saadi kahjumit 105 260 eurot (lisa 20).

2011.a. müüdi sidusettevõtte Hawoton Grupp OÜ osad summas 443 483 eurot, saades kahjumit 58 590 eurot (lisa 6).

Aruande digitaalallkirjad

OSAÜHING KAUBAKESKUS (registrikood: 10196056) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GLEB KOHV	Juhatuse liige	05.05.2012
Resolutsioon:	kinnitan	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OSAÜHING KAUBAKESKUS osanikele

Oleme auditeerinud OSAÜHING KAUBAKESKUS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OSAÜHING KAUBAKESKUS finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Illar Kukk

Vandeaudiitori number 519

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt. 141 Tallinn

07.05.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING KAUBAKESKUS (registrikood: 10196056) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	07.05.2012
ILLAR KUKK	Vandeaudiitor	07.05.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 062 742
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 004
Kokku	1 078 746
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	1 078 746

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	515952	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Gleb Kohv	36711010248	Eesti	1278233 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56508888
E-posti aadress	glebkohv@mail.ru