

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: ROCCA al MARE KAUBANDUSKESKUSE AKTSIASELTS

registrikood: 10285191

tänavatänu nimi, Paldiski mnt 102

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13522

telefon: +372 6659100

faks: +372 6659101

e-posti aadress: info.roccaalmare@citycon.com

veebilehe aadress: www.roccaalmare.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	14
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 6 Laenunõuded	15
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	17
Lisa 10 Kasutusrent	17
Lisa 11 Laenukohustised	18
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 14 Aktsiakapital	20
Lisa 15 Müügitulu	20
Lisa 16 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	21
Lisa 17 Üldhalduskulud	21
Lisa 18 Tööjõukulud	21
Lisa 19 Muud ärikulud	21
Lisa 20 Intressikulud	22
Lisa 21 Intressitulud	22
Lisa 22 Seotud osapooled	22
Aruande allkirjad	24
Vandeaudiitori aruanne	25

Tegevusaruanne

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS on 1995. aastal asutatud Eesti ettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvara arendamine ja haldamine. Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS 100%-line omanik on Hollandi firma Montalbas B.V., kes omakorda kuulub Soome börsiettevõttele Citycon OYj.

CITYCON

Citycon OYj on juhtiv Põhjamaade mitme-otstarbeliste keskuste omanik, haldaja ja arendaja, kelle käsutuses on varasid kokku ligikaudu 4,5 miljardi euro ulatuses. Alates 1988. aastast on Citycon OYj noteeritud Helsinki börsil. Cityconi krediitiretingu on kinnitanud Moody's tasemel Baa3 ja Standard & Poor's tasemel BBB-.

Citycon OYj strateegiaks on jätkusuutlike ning taastuvenergiat kasutavate multifunktsionaalsete linnakeskkondade loomine, mis seovad kaubanduskeskustega büroo, teenindus- ja elamispiirkonnad ning moodustavad ühtse terviku.

Cityconile kuulub kokku 33 kaubanduskeskust ja üks muu kommertsinnisvara objekt. Tegutsetakse Soomes, Eestis, Norras, Rootsis ja Taanis. Soomes omab Citycon OYj kaubanduskeskuste valdkonnas turuliidri positsiooni. Eesti portfelli moodustavad Kristiine Keskus ja Rocca al Mare Kaubanduskeskus.

ROCCA AL MARE KAUBANDUSKESKUS

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse väljaüritav pind kokku on 57 800 ruutmeetrit. Keskus on osa Rocca al Mare vaba aja veetmise piirkonnast, millesse kuuluvad ka Tallinna Loomaaed, Saku Suurhall, Eesti Vabaõhumuuseum ja mitmed spordirajatised. Seega töötab Rocca al Mare Kaubanduskeskus Haabersti piirkonna keskusena, kuid omab ka laiemat mõjujõudu Tallinna linnas. Tulevikus soovib keskus muutuda veelgi mitmekülgsemaks ja linlikumaks Haabersti südameks.

Keskuse külastatavus suurenes 2022 aastal võrreldes 2021 aastaga 4%, mis tähendas ca 170 000 külastajat rohkem. Samas suurenes ka üüri kogukäive eelneva aastaga võrdluses 10%. See tulenes vähenenud COVID-19 pandeemia mõjust jaekaubandusele. Vastavalt tõusis ka keskuse üüritulu 2%.

Suurimaks investeeringuks üürikoostöö seotud muudatustesse oli jalatsite ala kaupluste laienemine ning uue kontseptsiooniga I.L.U. kaupluse avamine. Samuti muudatused pea-aatriumi üürikoostöö koostöös, mille käigus lisandus muuhulgas Apple esinduskauplus iDeal.

Rocca al Mare keskus pöörab suurt tähelepanu jätkusuutlikkusele ja energia säästmise meetmetele. 2022 viidi kogu keskuse üldalade valgustus üle LED tehnoloogiale. Keskus julgustab ka üürikoostööd oma valgustust uuendama, mida on ka paljud üürikoostööd enda kontseptsiooniuuenduste käigus teinud. 2022 aastal viidi koostöös ettevõttega R8 Technologies keskuse ventilatsiooni ja kütte juhtimine üle tehismatemaatika poolt hallatavale tarkvarale, mis muudab süsteemide seadeid reaalajas vastavalt välis- ja sisetemperatuurile, inimeste hulgale, elektri hinnale ja teistele parameetritele. Antud koostöö on andnud juba märkimisväärselt kokkuhoidu energiatarbimises ja vähendanud CO2 emissiooni. Cityconi kontserni eesmärgiks on saavutada süsinikneutraalsus 2030 aastaks. Juba täna ostab Rocca al Mare keskus kogu tarbitava elektri roheenergiana.

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS-i edasistes plaanides on keskuse välis- ja siseilme uuendamine ning üürikoostöö koostöö mitmekesistamine, suurendades lähiaastatel igapäevakaupade, toitlustuse ja erinevate teenuste osakaalu. Keskuse uuendamise eesmärgiks on tugevdada oma turupositsiooni Lääne-Tallinna olulisima igapäevase ostukohana ning samas suurendada külastatavust ka nädalasiseselt. Need muutused tehakse olemasoleva hoone mahus.

Lisaks tegeleb keskus ka tulevikuarenduse ettevalmistamisega, mille eelduseks on detailplaneeringu kehtestamine. Tulevikuarenduse käigus planeeritakse uue hoonestuse lisamist ja uute funktsioonide arendamist, milleks võivad olla bürood, korterid, vaba aja teenused vms. Praegune keskuse-esine parkla planeeritakse osaliselt hoonestada ja autod paigutada parkimismajja.

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS-i juhatuses kaks liiget - Helen Metsvaht ja Claes Patrik Johannes Molander.

Nõukogusse kuulub kolm liiget – Henrica Ginström, Bret McLeod ja Sanna Yliniemi.

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS-i töötajate keskmine arv oli aruandeaastal 10. Töötajate palgakulu koos sotsiaalmaksudega oli 386,4 tuhat eurot (2021 aastal 389,1 tuhat eurot) ning juhtkonna tasu koos sotsiaalmaksudega 136,8 tuhat eurot (2021 aastal 136,6 tuhat eurot).

Alljärgnevas on toodud 2022.a. aruandeaasta ning sellele eelnenud majandusaasta peamised finantssuhtarvud.

	2022	2021
Käibe kasv %	13,1 %	0,2 %
Brutokasumi määr %	67,7 %	77,4 %
Puhasrentaablus	66,9 %	70,6 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,6	1,6
ROA (Koguvara rentaablus)	4,9 %	4,6 %
ROE (Omakapitali rentaablus)	5,0 %	5,0 %

Suhtarvude arvutamisel on kasutatud alljärgnevaid valemid:

- * Käibe kasv = (müügitulu aruandeaasta - müügitulu eelmine aasta) / müügitulu eelmine aasta*100
- * Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu * 100
- * Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- * Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- * ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- * ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 345 186	2 242 707	2
Nõuded ja ettemaksed	5 874 765	6 143 279	3
Kokku käibevarad	9 219 951	8 385 986	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	58 044 845	60 359 002	3
Kinnisvarainvesteeringud	186 000 000	184 000 000	7
Materiaalsed põhivarad	60 946	87 748	8
Immateriaalsed põhivarad	9 905	375	9
Kokku põhivarad	244 115 696	244 447 125	
Kokku varad	253 335 647	252 833 111	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 700 000	2 700 000	11
Võlad ja ettemaksed	2 990 415	2 637 220	12
Kokku lühiajalised kohustised	5 690 415	5 337 220	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 278 654	14 500 000	11
Võlad ja ettemaksed	105 055	108 334	12
Kokku pikaajalised kohustised	2 383 709	14 608 334	
Kokku kohustised	8 074 124	19 945 554	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	2 913 840	2 913 840	14
Kohustuslik reservkapital	480 616	480 616	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	229 493 101	217 938 024	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 373 966	11 555 077	
Kokku omakapital	245 261 523	232 887 557	
Kokku kohustised ja omakapital	253 335 647	252 833 111	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	18 495 080	16 359 486	15
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-5 978 213	-3 694 407	16
Brutokasum (-kahjum)	12 516 867	12 665 079	
Turustuskulud	-36 911	-41 651	
Üldhalduskulud	-1 310 182	-1 509 587	17
Muud äritulud	4 294	3 404	
Muud ärikulud	-49 808	-93 980	19
Ärikasum (kahjum)	11 124 260	11 023 265	
Intressitulud	1 464 132	757 563	21,22
Intressikulud	-214 301	-225 663	20,22
Muud finantstulud ja -kulud	-125	-88	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 373 966	11 555 077	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 373 966	11 555 077	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	11 124 260	11 023 265	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	55 121	52 580	8, 9
Muud korrigeerimised	49 808	90 641	7
Kokku korrigeerimised	104 929	143 221	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	558 276	-799 230	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	401 734	699 290	
Kokku rahavood äritegevusest	12 189 199	11 066 546	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-37 849	-17 204	8, 9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 049 808	-2 090 641	7
Antud laenud	-1 050 000	-68 915 300	6
Antud laenude tagasimaksed	3 222 287	5 850 000	6
Laekunud intressid	1 316 114	369 591	6
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	36 715 615	22
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 400 744	-28 087 939	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	27 000 000	11
Saadud laenude tagasimaksed	-12 225 000	-9 800 000	11
Makstud intressid	-262 464	-131 927	11
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	51 858	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-12 487 464	17 119 931	
Kokku rahavood	1 102 479	98 538	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 242 707	2 144 169	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 102 479	98 538	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 345 186	2 242 707	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 913 840	480 616	217 938 024	221 332 480
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	11 555 077	11 555 077
31.12.2021	2 913 840	480 616	229 493 101	232 887 557
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	12 373 966	12 373 966
31.12.2022	2 913 840	480 616	241 867 067	245 261 523

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja selle muutuse kohta on toodud Lisas 13 ja 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS 2022 a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses kinnisvarainvesteeringuid).

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole teisiti märgitud.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustise (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tureregulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, ja lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsvara kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapooltele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Rahalähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist,

mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal aruandekuupäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt liigitatakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber liigitati. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt liigitatakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberliigitamise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Hilisemad parendusega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näit. remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku elueaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (ning muudest mittetagastatavatest maksudest) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Järgmised märgid võivad viidata sellele, et vara lõppväärtus või kasulik eluiga on muutunud võrreldes eelmise aruandekuupäevaga:

- (a) muutus vara kasutuses;
- (b) vara ootamatu märkimisväärne kulumine;
- (c) tehnoloogia areng;
- (d) muudatused turuhindades;
- (e) muud märgid vara väärtuse võimalikust langusest.

Juhul kui esineb selliseid märke, peab ettevõtte üle vaatama tehtud hinnangud kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodite ja hinnanguliste lõppväärtuste osas ning vajadusel neid muutma. Kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutusena, s.t. edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib ettevõtte läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara või raha genereeriva üksuse moodustavad varad alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglase väärtus, mida on vähendatud müügikulutustega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande samal real, kus on allahinnatud vara või raha genereeriva üksuse moodustavate varade amortisatsioon kajastatud.

Kui hiljem vara kaetav väärtus on tõusnud üle vara bilansilise väärtuse, siis allahindlus tühistatakse ja suurendatakse vara bilansilist väärtust, kuid mitte suurema summani, kui bilansilise väärtuseni, mis varal oleks, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real, kus kajastati ka varasem allahindlus.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui ettevõtte ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse immateriaalset põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooni määraks on 2,5% kuus, amortisatsiooniperiood 40 kuud.

Immateriaalse vara amortisatsiooni kulu kajastatakse kasumiaruande selles kulude grupis, kuhu konkreetne immateriaalne vara funktsionaalselt kuulub. Immateriaalsete varade amortisatsiooniperioodi ja -meetodit vaadatakse üle kui on indikatsioone. Muutused eeldatavas kasulikus elueas või vara tulevase majandusliku kasu ajalisel struktuuris kajastatakse vastavalt kui muutusi amortisatsiooni-perioodis ja -meetodis ehk kui muutust raamatupidamislises hinnangutes.

Kui on asjaolusid, mis viitavad, et immateriaalse vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis viiakse läbi vara väärtuse languse test ja vajadusel hinnatakse vara alla tema kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 eurot

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, kinnisvarainvesteeringuna õiglases väärtuses. Renditava varaga seonduvad riskid kannab rendileandja.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Kapitalirendina käsitletakse selliseid rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrentidena.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, 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 maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast, või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. 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.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne aruandekuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt aruandekuupäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdsväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustikule tuleb igal aastal kanda vähemalt 5% puhaskasumist reservkapitali, kuni reservkapitali suurus saavutab 10% aktsiakapitalist.

Reservkapitali on võimalik kasutada kahjumi katmiseks.

Tulud

Tuluna teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu müügist kajastatakse siis, kui teenus on osutatud, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kommunaalteenuste osutamisel, kui ettevõtte põhitegevuse osast, tekkivad tulud ja kulud on ettevõtte tuludes ja kuludes kajastatud täies ulatuses.

Kommunaalteenuste tulu koosneb põhiliselt soojus- ja elektrienergia, turvateenuste ning koristusteenuste müügist. Koristus- ja hooldusteenust pakutakse professionaalse koristusfirma poolt. Elektrienergia edastamine on vahendustegevus seni, kui maja on 100%-liselt välja renditud. Kui osa rendipindadest jäävad tühjaks, siis tuleb nendele kuuluv energiakulu (ja ka teised kommunaalkulud) katta Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS-i enda poolt.

Reklaamikampaaniate eest esitatud arved kajastatakse esialgselt bilansis real "Ostjate ettemaksud" ning kantakse tuludesse reklaamiteenuse osutaja poolt kuluarve saabudes.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Eesti kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eesti ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumäär on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Regulaarselt makstavatele dividendidele kohalduva juriidilise isiku tulumaksu määr on 14/86.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade jakohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. Tegev ja kõrgem juhtkond ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed (abikaasa, elukaaslane, laps) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju (osalus ettevõtte kapitalis või kuulumine juhtorganisse) all olevad ettevõtted.
2. Emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud.
3. Olulise osalusega eraisikust omanikud (v.a. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele) ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.
4. Tütarettevõtted.
5. Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (nt.emaettevõtte teised tütarettevõtted).

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Raha kassas ja pangas	3 345 186	2 242 707
Kokku raha	3 345 186	2 242 707

Lisa 3 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	2 070 233	2 070 233	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	3 161 835	3 161 835	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 091 602	-1 091 602	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	548 755	548 755	0	0	22
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	0	5
Laenunõuded	60 893 013	3 000 000	12 000 000	45 893 013	6,22
Muud nõuded	401 938	250 106	151 832	0	
Ettemaksed	5 671	5 671	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	5 671	5 671	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	63 919 610	5 874 765	12 151 832	45 893 013	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 093 067	2 093 067	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	2 930 984	2 930 984	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-837 917	-837 917	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	743 304	743 304	0	0	22
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	539	539	0	0	5
Laenunõuded	63 065 300	3 000 000	12 000 000	48 065 300	6, 22
Muud nõuded	595 635	301 933	293 702	0	
Ettemaksed	4 436	4 436	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 436	4 436	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	66 502 281	6 143 279	12 293 702	48 065 300	

Real "Muud nõuded" on kajastatud üürivabastuse periodiseerimise- ning Covid-19 allahindlustega seotud nõuded. Samuti nõuded, mis tulenevad kaubanduskeskuse kinkekaartide müügitegevusest.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Ostjatelt laekumata arved	3 161 835	2 930 984
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 091 602	-837 917
Kokku nõuded ostjate vastu	2 070 233	2 093 067

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete liikumine detailselt:

Aruandeaastal:

Saldo 31.12.2021 -837 917 eur
Lisandumised -481 062 eur
Tagasiarvestus +227 377 eur
Saldo 31.12.2022 -1 091 602 eur

Eelneval aastal:

Saldo 31.12.2020 -696 398 eur
Lisandumised -501 808 eur
Tagasiarvestus +360 289 eur
Saldo 31.12.2021 -837 917 eur

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	2 543	0	1 228
Käibemaks	0	109 782	0	163 720
Üksikisiku tulumaks	0	6 478	0	5 151
Sotsiaalmaks	0	14 089	0	11 185
Kohustuslik kogumispension	0	689	0	554
Töötuskindlustusmaksed	0	687	0	537
Ettemaksukonto jääk	0		539	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		134 268	539	182 375

Maksude ettemaksed on kajastatud ka Lisas 3 ning maksuvõlad on kajastatud ka Lisas 12.

Lisa 6 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kristiine Keskus OÜ	60 893 013	3 000 000	12 000 000	45 893 013	3,26	EUR	28.06.2031
Laenunõuded	60 893 013	3 000 000	12 000 000	45 893 013			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kristiine Keskus OÜ	63 065 300	3 000 000	12 000 000	48 065 300	2,1%	EUR	28.06.2031
Laenunõuded	63 065 300	3 000 000	12 000 000	48 065 300			

28.06.2021 sõlmiti Laenuleping Kristiine Keskus OÜ'ga, mille alusel Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS andis laenu summas 68 915 300 eurot.

Aruandeaastal on laenu tagasi saadud 3 222 287 eurot, eelmisel aastal 5 850 000 eurot. Aruandeaastal maksti laenu juurde 1 050 000 eurot. Seega laenujääk seisuga 31.12.2022 on summas 60 893 013 eurot (seisuga 31.12.2021 oli summas 63 065 300 eurot).

Laenuintresse on arvestatud 1 464 132 eurot. Laenuintresse laekus 1 316 114 eurot. 2021 aastal arvestati intresse 705 705 eurot, millest laekus 369 591 eurot.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	182 000 000
Ostud ja parendused	2 090 641
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-90 641
31.12.2021	184 000 000
Ostud ja parendused	2 049 808
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-49 808
31.12.2022	186 000 000

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel võetakse aluseks tulevaste perioodide rahavood ning kinnisvaraväärtuse võimalik kasv. Hindamisel on lähtutud hindaja poolt seatud tootluse nõuetest.

Detailsem varade hindamist puudutav info on saadaval Citycon Oyj kodulehel www.citycon.com

Kinnisvarainvesteeringut laenu tagatiseks panditud ei ole.

Kahjum kinnisvara õiglase väärtuse muutusest on kajastatud Lisas 19 "Muud ärikulud".

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	988 426	148 412	1 136 838
Akumuleeritud kulum	-879 543	-136 951	-1 016 494
Jääkmaksumus	108 883	11 461	120 344
Ostud ja parendused	0	17 204	17 204
Amortisatsioonikulu	-39 602	-10 198	-49 800
Ümberliigitamised	835	15 891	16 726
Muud ümberliigitamised	835	15 891	16 726
Muud muutused	-835	-15 891	-16 726
31.12.2021			
Soetusmaksumus	987 591	149 725	1 137 316
Akumuleeritud kulum	-918 310	-131 258	-1 049 568
Jääkmaksumus	69 281	18 467	87 748
Ostud ja parendused	0	27 817	27 817
Amortisatsioonikulu	-39 602	-15 017	-54 619
31.12.2022			
Soetusmaksumus	987 591	177 542	1 165 133
Akumuleeritud kulum	-957 912	-146 275	-1 104 187
Jääkmaksumus	29 679	31 267	60 946

Materiaalset põhivara aastatel 2021-2022 müüdnud ei ole.

2021 aastal kanti maha mittekasutusel olev põhivara summas 16 726 eurot, mis on kajastatud ridadel "Muud muutused" ja "Muud ümberliigitamised".

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Arvutitarkvara	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	35 498	35 498
Akumuleeritud kulum	-32 342	-32 342
Jääkmaksumus	3 156	3 156
Amortisatsioonikulu	-2 781	-2 781
31.12.2021		
Soetusmaksumus	35 498	35 498
Akumuleeritud kulum	-35 123	-35 123
Jääkmaksumus	375	375
Ostud ja parendused	10 032	10 032
Amortisatsioonikulu	-502	-502
31.12.2022		
Soetusmaksumus	45 530	45 530
Akumuleeritud kulum	-35 625	-35 625
Jääkmaksumus	9 905	9 905

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	12 675 080	12 428 066	
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
12 kuu jooksul	13 443 135	11 363 709	
1-5 aasta jooksul	22 073 455	22 352 766	
Üle 5 aasta	5 706 050	7 824 252	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	186 000 000	184 000 000	7
Kokku	186 000 000	184 000 000	

Toodud andmed sisaldavad ainult kinnisvarainvesteeringu üüritulu ning aluseks on võetud ainult sellised üürilepingud, mille

ennetähtaegne lõpetamine saab toimuda vaid poolte kokkuleppel.

Kasutusrendi tingimustel on sõlmitud hetkel 147 rendilepingut.

Kasutusrendi tingimustel rendib Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS välja kaubanduslikku pinda 57 800 m². Lisaks renditakse veel 2 000 m² suurust maa-ala kaubanduskeskuse esisel platsil, mille peale on sõlmitud kasutusvalduse seadmise lepingud.

Toodud üüritulud sisaldavad seisuga 31.12.2022 sõlmitud üürilepingute põhjal arvestatud tulusid.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrendikulu	7 926	7 787	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
12 kuu jooksul	2 674	7 926	
1-5 aasta jooksul	0	2 674	

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS on rentinud viieks aastaks sõiduauto kasutusrendi tingimustel alates 18.04.2019 kuni 24.04.2023 a. Intresse tasuti aruandeaastal 578 eurot (eelmisel aastal 671 eurot).

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Citycon Treasury B.V.	4 978 654	2 700 000	2 278 654	0	3,26%	EUR	28.06.2031
Pikaajalised laenud kokku	4 978 654	2 700 000	2 278 654				
Laenukohustised kokku	4 978 654	2 700 000	2 278 654				
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Citycon Treasury B.V.	17 200 000	2 700 000	10 800 000	3 700 000	2,1%	EUR	28.06.2031
Pikaajalised laenud kokku	17 200 000	2 700 000	10 800 000	3 700 000			
Laenukohustised kokku	17 200 000	2 700 000	10 800 000	3 700 000			

28.06.2021 sõlmiti Laenuleping Citycon Treasury B.V.-ga, mille alusel Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS sai laenu summas 27 000 000 eurot. Aruandeaastal maksti laenu tagasi 12 225 000 eurot (eelmisel aastal 9 800 000 eurot) ja laenule lisandus 3 654 eurot. Seega laenukohustise jääk seisuga 31.12.2022 on summas 4 978 654 eurot (seisuga 31.12.2021 oli summas 17 200 000 eurot).

Laenuintresse arvestati 214 301 eurot (eelmisel aastal 225 663 eurot) ning intresse tasuti 262 463 eurot (eelmisel aastal 131 927 eurot).

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 471 634	1 471 634	0	0	
Võlad töövõtjatele	83 573	83 573	0	0	
Võlad seotud osapooltele	50 344	50 344	0	0	22
Maksuvõlad	134 268	134 268	0	0	5
Muud võlad	1 001 289	1 001 289	0	0	
Intressivõlad	41 918	41 918	0	0	22
Muud viitvõlad	959 371	959 371	0	0	
Saadud ettemaksed	354 362	249 307	16 395	88 660	
Tulevaste perioodide tulud	354 362	249 307	16 395	88 660	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 095 470	2 990 415	16 395	88 660	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	960 102	960 102	0	0	
Võlad töövõtjatele	138 250	138 250	0	0	
Võlad seotud osapooltele	127 077	127 077	0	0	22
Maksuvõlad	182 375	182 375	0	0	5
Muud võlad	1 110 098	1 110 098	0	0	
Intressivõlad	93 736	93 736	0	0	22
Muud viitvõlad	1 016 362	1 016 362	0	0	
Saadud ettemaksed	227 652	119 318	16 395	91 939	
Tulevaste perioodide tulud	227 652	119 318	16 395	91 939	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 745 554	2 637 220	16 395	91 939	

Real "Muud viitvõlad" on kajastatud üürnike poolt tasutud tagatisdeposiidid, mis üürilepingu lõppedes kas makstakse üürnikule tagasi või tasaarveldatakse tasumisele kuuluvate arvetega.

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	193 493 654	183 594 481
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	48 373 413	45 898 620
Kokku tingimuslikud kohustised	241 867 067	229 493 101

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nendega maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31. detsember.

Lisa 14 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	2 913 840	2 913 840
Aktsiate arv (tk)	45 600	45 600
Aktsiate nimiväärtus	64	64

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2022 moodustas 241 867 067 eurot.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena ning jaotamata kasumist omanikele võimalik välja makstav dividendide summa on toodud Lisas 13.

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	18 495 080	16 359 486
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	18 495 080	16 359 486
Kokku müügitulu	18 495 080	16 359 486
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kasutusrent	12 675 080	12 428 067
Kommunaalteenuste vahendus	5 015 362	3 079 167
Reklaamikampaaniate vahendus	543 291	579 972
Muud osutatud teenused	261 347	272 280
Kokku müügitulu	18 495 080	16 359 486

Real "Reklaamikampaaniate vahendus" on toodud üürnikele esitatud arved reklaamiteenuste eest.

Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2022	2021
Kommunaalkulud	-5 174 055	-2 907 104
Muud teenused	-260 867	-248 982
Reklaamikampaaniad	-543 291	-538 321
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-5 978 213	-3 694 407

Lisa 17 Üldhalduskulud (eurodes)

	2022	2021
Tööjõukulud	-523 227	-525 654
Amortisatsioonikulu	-55 121	-52 580
Muud	-731 834	-931 353
Kokku üldhalduskulud	-1 310 182	-1 509 587

Lisa 18 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-384 052	-381 628
Sotsiaalmaksud	-139 174	-144 026
Kokku tööjõukulud	-523 226	-525 654
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	9	10
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	8	9
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 19 Muud ärikulud (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-49 808	-90 641	7
Muud	0	-3 339	
Kokku muud ärikulud	-49 808	-93 980	

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-214 301	-225 663	22
Kokku intressikulud	-214 301	-225 663	

Lisa 21 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	1 464 132	705 705	22
Muud intressitulud	0	51 858	
Kokku intressitulud	1 464 132	757 563	

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Montalbas B.V.
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Hollandi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Citycon OYj
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	548 755	743 304	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	548 755	743 304	
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 700 000	2 700 000	11
Kokku laenukohustised	2 700 000	2 700 000	
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	92 262	220 813	12
Kokku võlad ja ettemaksed	92 262	220 813	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 278 654	14 500 000	11
Kokku laenukohustised	2 278 654	14 500 000	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	68 915 300	5 850 000	63 065 300	705 705	6,21
Kokku antud laenud	0	68 915 300	5 850 000	63 065 300	705 705	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	63 065 300	1 050 000	3 222 287	60 893 013	1 464 132	6,21
Kokku antud laenud	63 065 300	1 050 000	3 222 287	60 893 013	1 464 132	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	27 000 000	9 800 000	17 200 000	225 663	11,20
Kokku laenukohustised	0	27 000 000	9 800 000	17 200 000	225 663	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	17 200 000	3 654	12 225 000	4 978 654	214 301	11,20
Kokku laenukohustised	17 200 000	3 654	12 225 000	4 978 654	214 301	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	128 323	121 609

28.06.2021 sõlmiti laenuleping Kristiine Keskus OÜ'ga, mille alusel anti laenu 68 915 300 eurot. Aruandeaastal saadi laenu tagasi 3 222 287 eurot (2021 aastal 5 850 000 eurot). Aruandeaastal anti laenu juurde summas 1 050 000 eurot. Intresse arvestati summas 1 464 132 eurot (2021 aastal 705 705 eurot). Intresse laekus 1 316 114 eurot (2021 aastal 369 591 eurot).

Ettevõtte pangakontod oli seotud kontsernikontoga kuni 28.02.2022, mille omanikuks on Citycon OYJ ning kontsernikontol hoitavatele rahalistele vahenditele oli seatud Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS-le kontsernisisene limiit seisuga 28.02.2022 summas 2 miljonit (31.12.2021: 2 miljonit) eurot.

Seisuga 28.02.2022 on Ettevõtte poolt kontsernikontol hoitavate rahaliste vahendite jääk 0 eurot (31.12.2021: 336 680 eurot), mis oli kajastatud nõuetes seotud osapoolte vastu.

Muutused on kajastatud Rahavoogude aruandes "Muud laekumised investeerimistegevusest".

Citycon OYJ kontsernikonto koosseisu antud arvelduskrediidilt saadi intressitulu 2022.a. summas 397 eurot ning 2021.a. summas 51 858 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2023

ROCCA al MARE KAUBANDUSKESKUSE AKTSIASELTS (registrikood: 10285191) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN METSVAHT	Juhatuse liige	16.05.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ROCCA al MARE KAUBANDUSKESKUSE AKTSIASELTS aktsionärile

Arvamus

Oleme auditeerinud ROCCA al MARE KAUBANDUSKESKUSE AKTSIASELTS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilansi seisuga 31. detsember 2022 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ROCCA al MARE KAUBANDUSKESKUSE AKTSIASELTS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

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 asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb 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.

Tegevusaruande osas viisime läbi ka Eesti Vabariigi auditiortevõuse seaduses nõutud protseduurid. Need protseduurid hõlmavad hindamist, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning koostatud vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuetele.

Auditi käigus tehtud töö põhjal oleme jõudnud järgmisele järeldusele:

- tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega;
- tegevusaruanne on koostatud vastavalt asjakohastele Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetele.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 rahvusvahelistele 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 auditiprotseduurid 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, väärtesitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsiibi 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/
Erki Usin
Vandeauditori number 496
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

16. mai 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

ROCCA al MARE KAUBANDUSKESKUSE AKTSIASELTS (registrikood: 10285191) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	16.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	229 493 101
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 373 966
Kokku	241 867 067
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	241 867 067
Kokku	241 867 067

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	229 493 101
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 373 966
Kokku	241 867 067
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	241 867 067
Kokku	241 867 067

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12675080	68.53%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	5015362	27.12%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	804638	4.35%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6659100
Faks	+372 6659101
E-posti aadress	info.roccaalmare@citycon.com
Veebilehe aadress	www.roccaalmare.ee