

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kesk-Eesti Ärikeskus AS

registrikood: 10565217

postiaadress: Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Jõgeva linn, Aia tn 1

postisihthnumber: 48306

telefon: +372 5082631

e-posti aadress: andres@cobra.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Muud ärikulud	12
Lisa 14 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	12
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

AS Cobra Grupp omandas hoone Aia 1 Eesti Vabariigilt erastamise enampakkumiselt juunis 1999. aastal. Sama aasta juulis asutab AS Cobra Grupp tütarettevõtte AS Kesk-Eesti Ärikeskus hoone haldamiseks. Firma juhatuse liikmeks asub Aivar Kokk, kes hakkab aktiivselt uusi rentnikke otsima ja sama aasta detsembris avab hoones 333 m²-l toidukaupluse RR Kaubanduse AS (praeguse nimega RR Lektus AS) ja edasi juba hambaravi, kohvik jne. Peagi selgus, et toidupoele on ruumi juurde vaja ja kevadel 2002.aasta alustatakse hoone sisehoovi juurdeehituse ehitamist. 2002.aasta lõpus lisandubki AS Kesk- Eesti Ärikeskusele ligi 1500 m² kasulikku pinda: toidukauplus muutub kaks korda suuremaks, keldrikorrusele kolib mööblikauplus ja teisele korrusele leitakse rentnikud hiljem.

Tänaseks päevaks on renoveeritud kõik hoone ruumid .

2023.aasta jaanuaris lõppes Ärikeskusele leping ankurrentnik RRLeht AS-ga, kuna nii suurel pinnal ja energiakandjate uue hinnataseme tõttu ei pidanud firma enam Jõgeva kesklinna toidukaupade kitsal müügiturul tegutsemist kasumlikuks. 2024.. aasta suureks väljakutseks on leida vabanenud 760 m² uued üürnikud. Tuleb jätkata ka hallatava ärihoone viimist päästameti nõuetele vastavaks.

2023. aasta müügitulu vähenes võrreldes 2022. a.-ga 14 %, kuna ei õnnestunud leida uut ankurrentnikut lõppes aasta 45 tuhande eurose kahjumiga.

2.aprillil 2013.aastal leppisid Kesk-Eesti Ärikeskus AS ja Swedbank AS kokku Kesk-Eesti Ärikeskus AS kuuluva kinnistu koormamise hüpoteegiga 370 000.00 eurot Swedbank AS kasuks. Täna sel päeval on sellega tagatud hüpoteegipidaja nõuded Eksar -Transoil AS vastu. Töötajaid on aktsiaseltsi palgal 2 inimest..

Finantsnäitajad

	2023	2022
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	9,54	9,13
Omakapital varadest	0,95	0,94
Ärikasumi marginal	-0,04	-0,05
Varade tootlus	-0,02	-0,01
Omakapitali tootlus	-0,02	-0,01
Tulu aktsia kohta	0,00	0,00

Suhtarvude selgitused:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Omakapital varadest = omakapital / varad kokku

Ärikasumi marginaal = ärikasum / müügitulu

Varade tootlus = puhaskasum / koguvarad

Omakapitali tootlus = kasum / omakapital

Tulu aktsia kohta = puhaskasum / aasta keskmine aktsiate arv

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	138 532	161 287	
Nõuded ja ettemaksed	73 834	98 402	2
Varud	1 144	1 144	
Kokku käibevarad	213 510	260 833	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 403	6 548	6
Materiaalsed põhivarad	295 626	299 446	7
Kokku põhivarad	302 029	305 994	
Kokku varad	515 539	566 827	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	22 363	28 562	4
Kokku lühiajalised kohustised	22 363	28 562	
Kokku kohustised	22 363	28 562	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	73 485	73 485	
Kohustuslik reservkapital	7 348	7 348	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	457 433	467 339	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 090	-9 907	
Kokku omakapital	493 176	538 265	
Kokku kohustised ja omakapital	515 539	566 827	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	99 017	227 800	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-82 307	-179 804	10
Mitmesugused tegevuskulud	-4 554	-3 157	11
Tööjõukulud	-40 307	-39 308	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-17 151	-16 462	
Muud ärikulud	-1 395	-1 377	13
Ärikasum (kahjum)	-46 697	-12 308	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-145	2 392	6
Muud finantstulud ja -kulud	1 752	9	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-45 090	-9 907	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 090	-9 907	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Kesk-Eesti Ärikeskus 2023.aasta lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid Majandusaasta algas 01.jaanuar 2023.a. ja lõppes 31.detsember 2023.a. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalahendid kajastatakse bilansis raha kirjel arvelduskontode jääke, tähtajalisi üleöödeposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosnevad ostukuludest ja muudest kuludest. Bilansis kajastatud varud koosnevad kaupadest, mis on saadud rendivõla katteks. Arvestust peetakse individuaalselt müügiartiklite lõikes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana on arvele võetud alates 830 eurot soetusmaksumusega ja üle ühe aastase eeldatava kasuliku kasutuseaga varad. Kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeest.

Amortisatsioonimäärad on materiaalse põhivara gruppidel järgmised:

Ehitised ja rajatised	2-10%
Masinad ja seadmed	10-20%
Muu põhivara	15-20%

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 830 eurot

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijate, võetud laenud, muud võlad) on kajastatud bilansis soetusmaksumuses. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12- kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Tulud

Tulud on kirjeldatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui teenus on ostjale kättesaadavaks tehtud ja kontsernil on tekkinud teenuse eest nõudeõigus.

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata. Kasumi asemel maksustatakse jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80, 2022.aastal oli maksumäär 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksuna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	12 272	12 272	3
Ostjatelt laekumata arved	12 272	12 272	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 100	2 100	
Ettemaks tööde eest	59 462	59 462	
Kokku nõuded ja ettemaksed	73 834	73 834	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	28 701	28 701	
Ostjatelt laekumata arved	28 701	28 701	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	633	633	
Ettemaks tööde eest	69 068	69 068	
Kokku nõuded ja ettemaksed	98 402	98 402	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Ostjatelt laekumata arved	12 272	28 701
Kokku nõuded ostjate vastu	12 272	28 701

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	12 549	12 549
Võlad töövõtjatele	4 239	4 239
Maksuvõlad	3 886	3 886
Saadud ettemaksed	1 689	1 689
Muud saadud ettemaksed	1 689	1 689
Kokku võlad ja ettemaksed	22 363	22 363
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	19 102	19 102
Võlad töövõtjatele	4 243	4 243
Maksuvõlad	3 698	3 698
Saadud ettemaksed	1 519	1 519
Kokku võlad ja ettemaksed	28 562	28 562

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		42		42
Käibemaks				1 124
Üksikisiku tulumaks		1 356		883
Sotsiaalmaks		2 338		1 549
Kohustuslik kogumispension		96		64
Töötuskindlustusmaksed		54		36
Ettemaksukonto jääk	2 100		633	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 100	3 886	633	3 698

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10736073	Kesk- Eesti Ärikeskuse Hooldus OÜ	Eesti	kinnisvara hooldamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Kesk-Eesti Ärikeskuse Hooldus OÜ	6 548	-145	6 403
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	6 548	-145	6 403

2001.a. jaanuaris asutati tütarettevõtte Kesk-Eesti Ärikeskuse Hooldus OÜ osakapitaliga 40000 krooni, rahalise sissemaksena. Tütarettevõtte põhitegevus on kinnisvara hooldamine.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2021						
Soetusmaksumus	4 196	650 601	10 417	1 524	3 784	670 522
Akumuleeritud kulum	0	-380 347	-7 465	-1 096		-388 908
Jääkmaksumus	4 196	270 254	2 952	428	3 784	281 614
Amortisatsioonikulu		-14 262	-2 083	-117		-16 462
Ümberliigitamised		38 078			-3 784	34 294
Ümberliigitamised ettemaksetest		38 078			-3 784	34 294
31.12.2022						
Soetusmaksumus	4 196	688 679	10 417	1 524	0	704 816
Akumuleeritud kulum	0	-394 609	-9 548	-1 213		-405 370
Jääkmaksumus	4 196	294 070	869	311	0	299 446
Amortisatsioonikulu		-16 165	-869	-117		-17 151
Ümberliigitamised		13 331				13 331
Ümberliigitamised ettemaksetest		13 331				13 331
31.12.2023						
Soetusmaksumus	4 196	702 010	10 417	1 524		718 147
Akumuleeritud kulum	0	-410 774	-10 417	-1 330		-422 521
Jääkmaksumus	4 196	291 236	0	194		295 626

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	103 086	114 358
Hüpoteek	370 000	370 000
Kokku tingimuslikud kohustised	473 086	484 358

Lisa 9 Müügitulu (eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	99 017	227 800
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	99 017	227 800
Kokku müügitulu	99 017	227 800
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rentimine	99 017	226 766
Muu müügitulu	0	1 034
Kokku müügitulu	99 017	227 800

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2023	2022
Tooraine ja materjal	272	1 612
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	695
Energia	46 956	120 458
Elektrienergia	17 111	88 017
Soojusenergia	25 949	28 589
Kütus	3 896	3 852
Kommunaalteenus, prügivedu	1 418	1 538
Tellitud koristus- ja valveteenus	29 840	39 046
Tellitud teenustööd	334	11 895
Ruumide jooksev remont	117	101
Vesi, kanalisatsioon	1 602	3 149
Muud	1 768	1 310
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	82 307	179 804

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	1 780	718
Koolituskulud	0	100
Reklaam	917	476
Varakindlustus	1 439	1 344
Muud	418	519
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 554	3 157

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	30 125	29 378
Sotsiaalmaksud	10 182	9 930
Kokku tööjõukulud	40 307	39 308
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Erisoodustuste sotsiaalmaks	824	824
Erisoodustuste tulumaks	500	500
Erisoodustuste käibemaks	0	0
Sponsorlus	0	0
Muud	71	53
Kokku muud ärikulud	1 395	1 377

Lisa 14 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2023	2022
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-145	2 392
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-145	2 392

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Deposiidi intress	1 752	9
Kokku muud finantstulud ja -kulud	1 752	9

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Cobra Grupp AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Cobra Grupp AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	59 691	69 355
Sidusettevõtjad	1 550	3 727
Kokku nõuded ja ettemaksed	61 241	73 082

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	1 917	2 221
Sidusettevõtjad	13 384	30 070
Kokku müüdnud	15 301	32 291

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	10 080	19 640
Tütarettevõtjad	0	31 800
Sidusettevõtjad	548	272
Kokku ostetud	10 628	51 712

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	21 224	19 200

Kesk-Eesti Ärikeskuse AS-i sidusettevõtjad on Seitung AS ja Cobra Kaubandus AS kellega on 2023-aastal olnud tehinguid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2024

Kesk-Eesti Ärikeskus AS (registrikood: 10565217) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES AABOJA	Juhatuse liige	19.06.2024

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	457 433
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 090
Kokku	412 343
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	412 343
Kokku	412 343

Jätta kasum jaotamata

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	99017	100.00%	Jah