

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Kesk-Eesti Ärikeskus AS

registrikood: 10565217

tänava/talu nimi, Aia tn 1

maja ja korteri number:

linn: Jõgeva linn

vald: Jõgeva vald

maakond: Jõgeva maakond

postisihtnumber: 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	8
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	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Muud ärikulud	12
Lisa 14 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	12
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 16 Seotud osapooled	12
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. Tänapäevaks on renoveeritud kõik hoone ruumid ja 2022. aasta lõpuks ka enamik nendest ka välja üüritud. Vabu üüripindu on veel kolmandal korrusel 12 m² büroopinda ja teisel korrusel 126 m² kaubanduspinda.

Kokku on üüritavat pinda hoones 2600 m².

2022. aasta müügitulu tõusis võrreldes 2021. a. -ga 21 %, kuid seda energiakandjate hinnatõusu tõttu ning vaatamata koristus- ja valveteenuste ümberkorraldamisele ja üüriarvete süsteemi muutmisele lõppes aasta 9,9 tuhande eurose kahjumiga.

2023. aasta jaanuaris lõppes Ärikeskusele leping ankurrentnik RRLektus AS-ga, kuna nii suurel pinnal ja energiakandjate uue hinnataseme tõttu ei pidanud firma enam Jõgeva kesklinna toidukaupade kitsal müügiturul tegutsemist kasumlikuks. Alanud aasta suureks väljakutseks ongi leida vabanenud 760 m² uued üürikohtad. Tuleb jätkata ka hallatava ärihoone viimist päästeametite nõuetele vastavaks, ettekirjutuse täitmise tähtsaks on 2023. aasta lõpp.

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. Tänapäeval on sellega tagatud hüpoteegipidaja nõuded Eksar -Transoil AS vastu. Töötajaid on aktsiaseltsi palgal 2 inimest..

Finantsnäitajad

	2022	2021
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	9,13	11,99
Omakapital varadest	0,94	0,95
Ärikasumi marginal	-0,05	-0,04
Varade tootlus	-0,01	-0,01
Omakapitali tootlus	-0,01	-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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	161 287	183 618	
Nõuded ja ettemaksed	98 402	101 514	2
Varud	1 144	1 144	
Kokku käibevarad	260 833	286 276	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 548	4 156	6
Materiaalsed põhivarad	299 446	281 614	7
Kokku põhivarad	305 994	285 770	
Kokku varad	566 827	572 046	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	28 562	23 874	4
Kokku lühiajalised kohustised	28 562	23 874	
Kokku kohustised	28 562	23 874	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	73 485	73 485	
Kohustuslik reservkapital	7 348	7 348	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	467 339	476 351	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 907	-9 012	
Kokku omakapital	538 265	548 172	
Kokku kohustised ja omakapital	566 827	572 046	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	227 800	178 945	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-179 804	-123 299	10
Mitmesugused tegevuskulud	-3 157	-4 225	11
Tööjõukulud	-39 308	-39 104	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-16 462	-16 461	
Muud ärikulud	-1 377	-3 074	13
Ärikasum (kahjum)	-12 308	-7 218	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	2 392	-1 812	6
Muud finantstulud ja -kulud	9	18	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-9 907	-9 012	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 907	-9 012	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Kesk-Eesti Ärikeskus 2022.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 2022.a. ja lõppes 31.detsember 2022.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 finantskohustused (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)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	28 701	28 701	3
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	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	22 840	22 840	
Ettemaks tööde eest	78 674	78 674	
Kokku nõuded ja ettemaksed	101 514	101 514	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Ostjatelt laekumata arved	28 701	22 840
Kokku nõuded ostjate vastu	28 701	22 840

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 911	14 911
Võlad töövõtjatele	2 382	2 382
Maksuvõlad	4 978	4 978
Saadud ettemaksed	1 603	1 603
Kokku võlad ja ettemaksed	23 874	23 874

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		42	42
Käibemaks		1 124	1 247
Üksikisiku tulumaks		883	1 305
Sotsiaalmaks		1 549	2 249
Kohustuslik kogumispension		64	82
Töötuskindlustusmaksed		36	53
Ettemaksukonto jääk	633		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	633	3 698	4 978

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10736073	Kesk- Eesti Ärikeskuse Hooldus OÜ	Eesti	kinnisvara hooldamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
Kesk-Eesti Ärikeskuse Hooldus OÜ	4 156	2 392	6 548
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	4 156	2 392	6 548

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)

	Maa	Ehitised	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020						
Soetusmaksumus	4 196	650 601	10 417	1 524		666 738
Akumuleeritud kulum		-366 087	-5 381	-979		-372 447
Jääkmaksumus	4 196	284 514	5 036	545		294 291
Ostud ja parendused					3 784	3 784
Amortisatsioonikulu		-14 260	-2 084	-117		-16 461
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

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	114 358	116 834
Hüpoteek	370 000	370 000
Kokku tingimuslikud kohustised	484 358	486 834

Juhtkonna hinnangul ei kaasne AS poolt tagatud kolmanda osapoole laenudega (hüpoteek 370 000 eurot SWEDPANKi kasuks) tõenäoliselt kulutusi, kuna kolmas osapool suudab ise oma kohustused täita.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	227 800	178 945
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	227 800	178 945
Kokku müügitulu	227 800	178 945
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rentimine	226 766	178 759
Muu müügitulu	1 034	186
Kokku müügitulu	227 800	178 945

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Tooraine ja materjal	1 612	1 888
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	695	345
Energia	120 458	66 652
Elektrienergia	88 017	54 977
Soojusenergia	28 589	8 821
Kütus	3 852	2 854
Kommunaalteenus, prügivedu	1 538	2 051
Tellitud koristus- ja valveteenus	39 046	34 912
Tellitud teenustööd	11 895	10 770
Ruumide jooksev remont	101	521
Vesi, kanalisatsioon	3 149	3 945
Muud	1 310	2 215
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	179 804	123 299

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	718	1 609
Koolituskulud	100	0
Reklaam	476	517
Varakindlustus	1 344	1 184
Muud	519	915
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 157	4 225

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	29 378	29 226
Sotsiaalmaksud	9 930	9 878
Kokku tööjõukulud	39 308	39 104
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Erisoodustuste sotsiaalmaks	824	824
Erisoodustuste tulumaks	500	500
Erisoodustuste käibemaks	0	0
Sponsorlus	0	0
Muud	53	1 750
Kokku muud ärikulud	1 377	3 074

Lisa 14 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2022	2021
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	2 392	-1 812
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	2 392	-1 812

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Deposiidi intress	9	18
Kokku muud finantstulud ja -kulud	9	18

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	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	69 355	78 674
Sidusettevõtjad	3 727	2 621
Kokku nõuded ja ettemaksed	73 082	81 295
Võlad ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	0	1 800
Kokku võlad ja ettemaksed	0	1 800

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	2 221	
Sidusettevõtjad	30 070	21 653
Kokku müüdud	32 291	21 653

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	19 640	9 606
Tütarettevõtjad	31 800	32 000
Sidusettevõtjad	272	467
Kokku ostetud	51 712	42 073

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	19 200	18 106

Kesk-Eesti Ärikeskuse AS-i sidusettevõtjad on Panther Teemaja OÜ, Seitung AS ja Cobra Kaubandus AS kellega on 2022-aastal olnud tehinguid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.05.2023

Kesk-Eesti Ärikeskus AS (registrikood: 10565217) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES AABOJA	Juhatuse liige	08.05.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	467 339
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 907
Kokku	457 432
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	457 432
Kokku	457 432

Jätta kasum jaotamata

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	227800	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5082631
E-posti aadress	andres@cobra.ee