

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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

postsihtnumber: 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 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 15 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 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.

2021. aasta müügitulu tõusis võrreldes 2020. a. -ga 10%, kuid koroonapandeemia ja energiakandjate hinnatõus ning kõige krooniks ankurrentniku RRLektuse kuuüüri vähendamine 0,8 tuhande eoro võrra seoses tiheda konkurentsiga Jõgeva toidukaupade müüjate turul, tõid kaasa 9 tuhat eorot kahjumit.

2022. aastal tuleb kohaneda uue reaalsusega ja viia firma uuesti kasumisse, samuti tuleb jätkata hallatava ärihoone viimist päästeameti nõuetele vastavaks, ettekirjutuse täitmise tähtajaks 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, koristus ja hooldusteenuste osutamiseks on aastaid tagasi asutatud tütarettevõtte - Kesk-Eesti Ärikeskuse Hooldus OÜ. Seal töötab 4 inimest. Kesk- Eesti Ärikeskuse aastaaruandes on tütarettevõtte kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Finantsnäitajad

	2021	2020
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	11,99	17,82
Omakapital varadest	0,95	0,97
Ärikasumi marginal	-0,04	0,01
Varade tootlus	-0,01	0,01
Omakapitali tootlus	-0,01	0,01
Tulu aktsia kohta	0,00	0,58

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)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	183 618	162 089	
Nõuded ja ettemaksed	101 514	108 803	2
Varud	1 144	1 312	
Kokku käibevarad	286 276	272 204	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 156	5 968	6
Materiaalsed põhivarad	281 614	294 291	7
Kokku põhivarad	285 770	300 259	
Kokku varad	572 046	572 463	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	23 874	15 279	4
Kokku lühiajalised kohustised	23 874	15 279	
Kokku kohustised	23 874	15 279	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	73 485	73 485	
Kohustuslik reservkapital	7 348	7 348	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	476 351	475 665	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 012	686	
Kokku omakapital	548 172	557 184	
Kokku kohustised ja omakapital	572 046	572 463	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	178 945	162 278	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-123 299	-107 704	10
Mitmesugused tegevuskulud	-4 225	-2 820	11
Tööjõukulud	-39 104	-34 045	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-16 461	-14 100	
Muud ärikulud	-3 074	-1 324	13
Ärikasum (kahjum)	-7 218	2 285	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-1 812	-1 616	6
Muud finantstulud ja -kulud	18	17	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-9 012	686	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 012	686	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Kesk-Eesti Ärikeskus 2021.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 2021.a. ja lõppes 31.detsember 2021.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 tööeast.

Amortisatsioonimäärad on materiaalse põhivara gruppidel järgmised:

Ehitised ja rajatised	2-10%
Masinaid 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, 2021.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)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	22 840	22 840	3
Ettemaks tööde eest	78 674	78 674	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	101 514	101 514	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	20 492	20 492	3
Ostjatelt laekumata arved	20 492	20 492	
Ettemaks tööde eest	88 311	88 311	
Kokku nõuded ja ettemaksed	108 803	108 803	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Ostjatelt laekumata arved	22 840	20 491
Kokku nõuded ostjate vastu	22 840	20 491

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 002	7 002
Võlad töövõtjatele	3 026	3 026
Maksuvõlad	3 253	3 253
Saadud ettemaksed	1 998	1 998
Kokku võlad ja ettemaksed	15 279	15 279

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	42	42
Käibemaks	1 247	116
Üksikisiku tulumaks	1 305	1 071
Sotsiaalmaks	2 249	1 871
Kohustuslik kogumispension	82	109
Töötuskindlustusmaksed	53	44
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 978	3 253

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10736073	Kesk- Eesti Ärikeskuse Hooldus OÜ	Eesti	kinnisvara hooldamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
Kesk-Eesti Ärikeskuse Hooldus OÜ	5 969	-1 812	4 157
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 969	-1 812	4 157

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	
31.12.2019						
Soetusmaksumus	4 196	604 914	10 417	940	8 689	629 156
Akumuleeritud kulum	0	-354 109	-3 298	-940	0	-358 347
Jääkmaksumus	4 196	250 805	7 119	0	8 689	270 809
Ostud ja parendused		45 687		584		46 271
Amortisatsioonikulu		-11 978	-2 083	-39		-14 100
Ümberliigitamised					-8 689	-8 689
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest					-8 689	-8 689
31.12.2020						
Soetusmaksumus	4 196	650 601	10 417	1 524	0	666 738
Akumuleeritud kulum	0	-366 087	-5 381	-979		-372 447
Jääkmaksumus	4 196	284 514	5 036	545	0	294 291
Ostud ja parendused						3 784
Amortisatsioonikulu		-14 260	-2 084	-117		-16 461
31.12.2021						
Soetusmaksumus	4 196	650 601	10 417	1 524		670 522
Akumuleeritud kulum	0	-380 347	-7 465	-1 096		-388 908
Jääkmaksumus	4 196	270 254	2 952	428		281 614

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	116 834	119 088
Hüpoteek	370 000	370 000
Kokku tingimuslikud kohustised	486 834	489 088

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)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	178 945	162 278
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	178 945	162 278
Kokku müügitulu	178 945	162 278
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rentimine	178 759	161 912
Muu müügitulu	186	366
Kokku müügitulu	178 945	162 278

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Tooraine ja materjal	1 888	2 818
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	345	1 122
Energia	66 652	47 556
Elektrienergia	54 977	34 896
Soojusenergia	8 821	9 888
Kütus	2 854	2 772
Kommunaalteenus, prügivedu	2 051	2 096
Tellitud koristus- ja valveteenus	34 912	34 160
Tellitud teenustööd	10 770	12 961
Ruumide jooksev remont	521	738
Vesi, kanalisatsioon	3 945	4 023
Muud	2 215	2 230
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	123 299	107 704

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	1 609	751
Reklaam	517	413
Varakindlustus	1 184	1 154
Muud	915	502
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 225	2 820

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	29 226	25 525
Sotsiaalmaksud	9 878	8 520
Kokku tööjõukulud	39 104	34 045
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Erisoodustuste sotsiaalmaks	824	824
Erisoodustuste tulumaks	500	500
Erisoodustuste käibemaks	0	0
Sponsorlus	0	0
Muud	1 750	0
Kokku muud ärikulud	3 074	1 324

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Deposiidi intress	18	17
Kokku muud finantstulud ja -kulud	18	17

Lisa 15 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	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	78 674	88 280
Sidusettevõtjad	2 621	1 975
Kokku nõuded ja ettemaksed	81 295	90 255
Võlad ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	1 800	0

Kokku võlad ja ettemaksed	1 800	0
----------------------------------	--------------	----------

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	21 653	19 875
Kokku müüdud	21 653	19 875

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	9 606	45 862
Tütarettevõtjad	32 000	34 160
Sidusettevõtjad	467	188
Kokku ostetud	42 073	80 210

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	18 106	16 677

Kesk-Eesti Ärikeskuse AS-i sidusettevõtjad on Panther Teemaja OÜ, Seitung AS ja Cobra Kaubandus AS kellega on 2021-aastal olnud tehinguid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2022

Kesk-Eesti Ärikeskus AS (registrikood: 10565217) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES AABOJA	Juhatuse liige	20.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	476 351
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 012
Kokku	467 339
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	467 339
Kokku	467 339

Jätta kasum jaotamata

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	178759	99.90%	Jah
Mööbli ja valgustite jaemüük spetsialiseeritud kauplustes	47591	186	0.10%	Ei

Sidevahendid

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