

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Lõunakeskus OÜ

registrikood: 10667873

tänav a nimi, maja number: Ringtee tn 75

linn: Tartu

vald: Tartu

maakond: Tartu

postisihtnumber: 50501

telefon: +372 7425122

faks: +372 7425111

e-posti aadress: astri@astri.ee

veebilehe aadress: www.lounakeskus.com

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 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Laenunõuded	13
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	15
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 9 Laenukohustised	17
Lisa 10 Kapitalirent	17
Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	20
Lisa 14 Müügitulu	20
Lisa 15 Muud äritulud	21
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 18 Tööjõukulud	22
Lisa 19 Muud ärikulud	22
Lisa 20 Seotud osapooled	22
Aruande allkirjad	25
Vandeaudiitori aruanne	26

Tegevusaruanne

Lõunakeskus OÜ kuulub Astri ettevõtete gruppi, mille tegevusalaks on multifunktsionaalsete elukeskkondade, sh kaubandusliku kinnisvara arendamine ning üüri- ja haldamisteenuste osutamine. Astri Grupi ettevõtted omavad lisaks Lõunakeskusele Fama ja Astri keskuseid Narvas, Pärnu linnas asuvat Pärnu keskust ning Balti Jaama Turgu, Depood ja Keskturgu Tallinnas ning e-keskust Astri.ee. Kokku on Astri Grupi ettevõtete hallata ligi 200 000 m² pinda neljas Eesti linnas. Aruandeaastal külastas meie keskuseid ja turge üle 17 miljoni inimese jättes keskustes ja turgudel tegutsevasse äridesse ligi 230 miljonit eurot.

Lõunakeskuse missiooniks on olla piirkonna populaarseim ja mitmekesiseim ostukoht ning hinnatud paik vaba aja veetmiseks. See saab toimuda vaid käsikäes tugevate koostööpartnerite ja üürnikega ning läbi jätkuvate kaubanduspargi uuenduste.

Lõunakeskuse peamaja põhinäitajad:

	Käive (mln €)	Külastajad (mln)
2019. aasta kokku	150	6,1
2020. aasta kokku	137	4,9
2021. aasta kokku	149	4,9

Covid-19 pandeemia on väldanud üle kahe aasta. Aruandeaasta kevadel olid kaubanduskeskused teistkordselt kahe kuu jooksul suuremas osas suletud. Peale keskuse taasavamist taastusid enamus valdkondi jõudsalt, kuid löögi alla jäid eelkõige meelelahutus, toitlustus ja spordiklubid. Seda võimendas ka sügisel rakendunud vaktsiinipassi nõue. Vaatamata kõigele ei ole suuremaid üürnike liikumisi toimunud ning kaupmehed suutsid kiiresti muutuva keskkonnaga kaasas käia. Üksikud vabanenud pinnad leidsid kiiresti uue üürniku.

Kui Covid-19 pandeemiast tingitud mõjud kõrvale jätta, siis Tartu ja Lõuna-Eesti kaubandusturul 2021. aastal olulisi muudatusi ei toimunud. Tartus on endiselt kaks põhilist kaubanduse tõmbepiirkonda: Lõunakeskuse kaubanduspark ja kesklinn. Ülejäänud kaubanduspinnad on pigem lokaalse mõjuga. Lõunakeskus on alates keskuse 10. etapi avamisest 2017. aastal järjest enam panustanud tavakaubandusest erinevate pindade arendamisele ja diversifitseeritusele. Tänu uuendusmeelsusele ja heale positsioneerimisele püsib Lõunakeskus jätkuvalt Tartu kaubanduskeskuste hulgas kindlal liidripositsioonil.

Vaatamata pandeemia tekitatud keerulistele oludele jätkas Lõunakeskuse kaubanduspark arenemist ja investeeris aruandeaastal märkimisväärse summa. Valmis 3200 m² suurune hoone kinnistul Ringtee 65a, mille üürnikeks on 2/3 ulatuses Asko ja Sotka kaubamärkide all tegutsev Indoor Group AS ja 1/3 ulatuses IKEA. Lõunakeskuse kaubanduspargis avatud IKEA pood on uue kontseptsiooniga ja esimene sedalaadi üksus Baltikumis. Tegemist on ca 1000 m² suurusel pinnal asuva e-poe väljastuskeskuse ja salongiga, kus kliendid saavad näha, kuidas Ikea mööblitükid eri eluruumidesse kokku sobituvad. Seejärel on võimalik sobiv kaup tellida ning sellele kas väljastuspunkti järele tulla või lasta kaup endale koju saata.

Veebruaris avas Confido Meditsiinikeskus Lõunakeskuses Eesti suurima kiirkliiniku. Tegemist on peamajas asuva 270 m²-l paikneva kliinikuga, kus pakutakse üld- ja eriarstide ning õendusteenuse vastuvõtte, laserravi- ja iluteenuseid, vaktsineerimisi ja koroonaviiruse vastaste antikehade kiirtestimist.

Aruandeaastal sõlmis Lõunakeskus OÜ tee-ehituslepingu nn Viljandi mnt läbimurde ehitamiseks. Ringtee 65a ja Ränirahnu tee 21 kinnistute kõrvalt, üle Ränirahnu tee ehitatakse uus sisse- ja väljapääs kaubandusparki. Tee valmib 2022. aasta kevadel ning leevendab 2022. aastal toimuva Riia tn ringristmiku ümberehitusest tekkivaid logistilisi probleeme.

Lõunakeskuse kaubanduspargis töötab ligi 2000 inimest. Ettevõtte eesmärgiks on olla uuendusmeelne tööandja enda töötajatele, hea koostööpartner keskuse üürnikele ning jälgida tähelepanelikult ettevõtte tegevusega kaasnevaid sotsiaalseid - ja keskkonna mõjusid. Tulenevalt ettevõtte tegevusvaldkonnast ei ole need märkimisväärsed, kuid keskus teeb kõik vajaliku, et kaasnevad nimetatud negatiivsed mõjud oleksid viidud miinimumini.

Inimtegevustest tingitud kliimamuutused on praeguse põlvkonna suurimaid probleeme, mille lahendamiseks on ettevõtetel oluline roll. Astri Grupp on valinud 3 tegevusvaldkoda, mis katavad pea kogu Grupi ettevõtmiste ahela:

1. Hooned ja energeetika.
2. Transport ja linnaruum.
3. Ringmajandus ja vastutustundlik tarbimine.

Lõunakeskuse kaubanduspark tarbis 2021. aastal ja jätkab ka edaspidi sertifitseeritud rohelise elektri tarbimist. Keskus on suuremas osas viidud kaugjahutusele ning 2022. aastal jätkatakse tegevustega, et kogu peamaja kaugjahutusega katta.

Aruandeaastal jätkati päikeseparkide arendusega. Kui varasemalt oli peamaja katusele paigaldatud 100kW võimsusega päikesepark, siis 2021.a rajati vastvalminud Ringtee 65a hoone katusele 283kW päikesepark. 2022. aastal jätkatakse taastuvenergiasuunaliste tegevustega ning päikesepaneelidega kaetakse Optika 4 hoone katus.

Aruandeaastal valmis elektriautode parkla koos vajaliku laadimistaristuga. Lähtudes elektriautode arvu hüppelisest kasvust on lähiaastatel plaanis laadijate arvu kaubandusparkis järk-järgult suurendada.

Lõunakeskus OÜ laenukohustused refinantseeriti 2018. aastal viieaastase laenulepinguga ja ettevõtte on laenude osas kuni 2023. aastani hästi struktureeritud ning refinantseerimisriskid kaetud. Lõunakeskus OÜ on sõlminud AS-ga SEB Pank tuletistehingu ca 25% laenulimiidi intressiriski maandamiseks. Ülejäänud laenulimiidi osas finantsinstrumente riskide maandamiseks ei kasutatud ja ei plaanita lähiaastal ka seda teha. Ettevõtte tulu- ja kulubaas on mõlemad 100% euros, st valuutarisk puudub.

Aruandeaastal kasvas Eesti sisemajanduse koguprodukt 8,3%. Võrreldes 2019. aastaga oli kasv 5,2% ületades seega pandeemiaeelse taseme. Märkimisväärse tõusu põhjuseks oli kriisi jooksul vabanenud tootmissisendite kiire uuesti kasutuselevõtt. Sarnaselt muu maailmaga, toetas Eesti majanduskasvu tugev nõudlus, mida peegeldab eratarbimise kiire kasv. Võrreldes teiste riikidega on Eestis olnud sisenõudluse, eeskätt jaemüügi, taastumine kriisist kiirem, sest Eestis on viiruse leviku tõkestamiseks seatud piirangud olnud suhteliselt leebed ja ettevõtte on olemasolevate piirangutega hästi toime tulnud. Majanduskasvu pärtsivad pakkumispoolsed piirangud, st toormete kättesaadavus.

Keskmine brutokuupalk tõusis 2021. aastal 6,9%. Palgakasv taastus pärast 2020. aasta aeglustumist pandeemiaeelsele tasemele. Palgad kasvasid inflatsioonist kiiremini, mis 2022. aastal tõenäoliselt sarnaselt ei jätku. Toorme- ja energiahindade kasvust alanud inflatsioon ei jää Euroopas siiski lühiajaliseks nagu 2021.a lõpus arvati vaid jääb pikemaks ajaks majandust saatma.

Kaubandus on kogu 2020-2021.a väldanud pandeemia ajal Eestis hästi hakkama saanud ja jaemüük suhteliselt kiiresti kasvanud. Vaatamata saabuval kõrgele inflatsioonile, võiks kaubandussektor ja Lõunakeskus OÜ 2022. aastal kenasti vastu pidada ning kasvu näidata. Seda toetab ka eraisikute ajalooliselt kõrgeim säästude tase. Kasvavate hindade valguses vähenevad tõenäoliselt esmalt tarbijate säästud ja koheselt tarbimisharjumuste muutuseni ei jõuta.

Lõunakeskus OÜ majandustegevus on stabiilne ning ei ole aasta lõikes tsükliline. Suveperioodil võib täheldada kerget külastajate kasvu tänu siseturismile, kuid see ei ole märkimisväärne.

Koroonaviirusest esile kutsutud kriis mõjutas oluliselt ka Lõunakeskus OÜ tegevusi ja kajastub negatiivselt 2021. aasta finantsaruannetes. Covid-19 kriisi mõju ettevõtte tulemustele jääb siiski lühiajaliseks.

Lõunakeskus OÜ omandas aruandeaastal tütarettevõtte Astri Investeeringud OÜ ja Lõuna Jää OÜ ning omab mõlemas ettevõttes 100%-list osalust.

Lõunakeskus OÜ jätkab järgmisel majandusaastal oma põhitegevusega, milleks on ettevõttele kuuluva kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ja nende arvutamise meetoodika:

Nimetus	Arvutamise meetoodika	2021	2020
Puhasrentaablus (%)	Puhaskasum / müügitulu	151,5	-65,4
Ärirentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	157,4	-54,0
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktivad	53,8	47,8
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvarad	46,2	52,2
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustised	0,8	0,6

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 125 868	6 505 307	
Nõuded ja ettemaksed	4 047 787	3 781 148	2
Kokku käibevarad	10 173 655	10 286 455	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	512 952	0	4
Finantsinvesteeringud	15 012	15 312	5
Nõuded ja ettemaksed	10 494 790	13 978 049	2
Kinnisvarainvesteeringud	163 961 847	153 017 925	6
Materiaalsed põhivarad	597 209	636 015	8
Immateriaalsed põhivarad	79 200	108 000	7
Kokku põhivarad	175 661 010	167 755 301	
Kokku varad	185 834 665	178 041 756	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 303 799	4 128 492	9
Võlad ja ettemaksed	8 227 952	13 641 977	12
Kokku lühiajalised kohustised	12 531 751	17 770 469	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	72 917 006	74 524 044	9
Võlad ja ettemaksed	445 703	699 914	12
Kokku pikaajalised kohustised	73 362 709	75 223 958	
Kokku kohustised	85 894 460	92 994 427	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 364 731	2 364 731	
Kohustuslik reservkapital	236 473	236 473	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	81 046 125	88 970 806	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 292 876	-6 524 681	
Kokku omakapital	99 940 205	85 047 329	
Kokku kohustised ja omakapital	185 834 665	178 041 756	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	10 753 042	9 978 193	14
Muud äritulud	10 060 545	224 444	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 027 362	-983 367	16
Mitmesugused tegevuskulud	-2 039 718	-1 783 710	17
Tööjõukulud	-503 275	-496 540	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-241 213	-274 220	7, 8
Muud ärikulud	-75 977	-12 052 159	19
Ärikasum (kahjum)	16 926 042	-5 387 359	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	510 738	-49 610	
Intressitulud	243 457	272 869	
Intressikulud	-1 155 452	-1 207 081	
Muud finantstulud ja -kulud	-12 200	-3 500	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 512 585	-6 374 681	
Tulumaks	-219 709	-150 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 292 876	-6 524 681	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	16 926 042	-5 387 359	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	241 213	274 220	7,8
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-42 500	15
Muud korrigeerimised	-9 963 358	12 043 333	15, 19
Kokku korrigeerimised	-9 722 145	12 275 053	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	669 996	-66 074	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-380 772	47 306	
Kokku rahavood äritegevusest	7 493 121	6 868 926	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-6 145	-2 018	
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	65 539	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 314 719	-4 294 701	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	5 264 048	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-22 952	0	4
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	360 000	0	5
Antud laenud	-568 800	-397 400	
Antud laenude tagasimaksed	2 829 303	664 102	
Laekunud intressid	51 578	47 926	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 671 735	1 347 496	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 700 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-4 027 494	-1 979 543	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-132 660	-175 284	
Makstud intressid	-1 152 366	-1 207 236	
Makstud dividendid	-3 000 000	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-576 105	0	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-12 200	-3 500	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 200 825	-3 365 563	
Kokku rahavood	-379 439	4 850 859	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 505 307	1 654 448	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-379 439	4 850 859	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 125 868	6 505 307	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 364 731	236 473	89 570 806	92 172 010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-6 524 681	-6 524 681
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-600 000	-600 000
31.12.2020	2 364 731	236 473	82 446 125	85 047 329
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	16 292 876	16 292 876
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-1 400 000	-1 400 000
31.12.2021	2 364 731	236 473	97 339 001	99 940 205

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Lõunakeskus 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. OÜ Lõunakeskus kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi deposiite pankades.

Finantsinvesteeringud

Pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalust sidusettevõtjates, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused). Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse väärtapaberid (aktsiad, osad), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul ja antud laenu, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle ettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse kontrolli all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Lõunakeskus OÜ ei koosta konsolideeritud aruannet võttes aluseks RPS § 29 lg 4 sätestatud erandit, mille kohaselt on konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest vabastatud konsolideeriv üksus, mille konsolideeritavate üksuste bilansimahud kokku ei ületa 5 protsenti konsolideeriva üksuse bilansimahust ja konsolideeritavate üksuste müügitulu ei ületa 5 protsenti konsolideeriva üksuse müügitulust.

Väheoluliste tütarettevõtjate Lõuna Jää OÜ ja Astri Investeeringud OÜ kajastamisel on rakendatud soetusmaksumuse meetodit.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele ja muud nõuded (ettemaksed, viitlaekumised, ning muud lühiajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (pikaajaliste nõuetena) kajastatakse nõuded, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid ematettevõtja vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruande real "Mitmesugused

tegevuskulud". Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Nõudeid, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning nõue ja tema allahindlus kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/-kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud" / "Muud ärikulud".

Kinnisvaraobjektide õiglase väärtuse hinnang ei sisalda bilansis materiaalse põhivara objektidena kajastatud varade (seadmed, sisustus, mööbel jne) maksumust.

Kinnisvarainvesteeringutele parenduste käigus lisandunud väärtust võetakse arvesse läbi bilansipäeval toimuvate ümberhindluste. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja - asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kantakse soetamise hetkel kulusse.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral ja olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes real "Muud äritulud" või "Muud ärikulud".

Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtja poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ja vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edasi kajastatakse vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalse vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad, seadmed	4 - 15 aastat
Inventar, mööbel, IT seadmed	2 - 7 aastat
Muu immateriaalne põhivara (bränd)	5 aastat

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (intressikul) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirenti tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on rendisuhte kehtivuse periood.

Kapitalirenti lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustised kajastatakse maksmisele kuuluvas summas, arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu lähtuvalt lepingutes sätestatud tingimustele.

Finantsinstrumendina (tuletisinstrumentina) kajastatakse intressimäära kõikumistest tulenevate riskide maandamise eesmärgil sõlmitud swap-lepingut. Tuletisinstrumente kajastatakse bilansis nende õiglasest väärtusest. Tekkinud negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumente kajastatakse bilansis kohustisena ja väärtuse muutusest tulenevad arvestuslikud kasumid või kahjumid kasumiaruandes finantstulude ja -kulude koosseisus.

Finantskohustised liigitatakse lühiajaliseks, kui nende tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Tulu hõlmab ainult sellist majanduslikku kasu, mille saajaks on ettevõtte ise. Müügitulu hulgas ei kajastata üürnike poolt tasumisele kuuluvaid üüripinnaga seonduvaid kommunaal- ja halduskulusid.

Ettevõtte tuluna ei kajastata agendi- ja komisjonilepingute alusel kogutud brutosummasid, vaid ainult selliste lepingute alusel teenitavate vahendustasusid.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades lepingus fikseeritud intressimäära.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 2021. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (ka 2020. aastal kehtis maksumäär 20/80) väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 01. jaanuarist 2019.a. kohaldub tulumaksuseaduse muudatuse kohaselt regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14/86 dividendide netosummast. 2021. aastal rakendus madalam maksumäär ühele kolmandikule 2019. ja 2020. aastal jaotatud kasumist, millelt on ettevõtte maksnud tulumaksu. 2022. aastal rakendub madalam maksumäär ühele kolmandikule kolme eelneva aasta (2019 - 2021) jaotatud kasumist, millelt ettevõtte on maksnud tulumaksu. Tulenevalt eeltoodust on seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020 korrigeeritud ettevõtte tulumaksu kohustist ja tulumaksu kulu.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Äriühing käsitleb seotud osapooltena emaettevõtjat, emaettevõtjat kontrollivaid ja selle üle olulist mõju omavaid isikuid ning tegev- ja kõrgemat juhtkonda.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 667 787	1 656 837	10 950	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 858 404	1 847 454	10 950	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-190 617	-190 617	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 409	2 409	0	0	11
Laenunõuded	11 416 836	932 996	10 483 840	0	3
Muud nõuded	1 445 674	1 445 674	0	0	
Intressinõuded	1 421 624	1 421 624	0	0	
Dividendinõuded	24 000	24 000	0	0	
Viitlaekumised	50	50	0	0	
Ettemaksed	9 871	9 871	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	7 544	7 544	0	0	
Muud makstud ettemaksed	2 327	2 327	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 542 577	4 047 787	10 494 790	0	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 831 497	1 512 931	1 318 566	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 968 323	1 649 757	1 318 566	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-136 826	-136 826	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	361	361	0	0	11
Laenunõuded	13 677 339	1 017 856	12 659 483	0	3
Muud nõuded	1 241 795	1 241 795	0	0	
Intressinõuded	1 229 745	1 229 745	0	0	
Dividendinõuded	12 000	12 000	0	0	
Viitlaekumised	50	50	0	0	
Ettemaksed	8 205	8 205	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	6 688	6 688	0	0	
Muud makstud ettemaksed	1 517	1 517	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 759 197	3 781 148	13 978 049	0	

Nõuded seotud osapooltele on alljärgnevad:

ostjatelt laekumata arved summas 72 966 eurot (31.12.2020: 1 751 949 eurot);

laenunõuded summas 8 431 290 eurot (31.12.2020: 10 706 693 eurot);
intressinõuded summas 1 388 554 eurot (31.12.2020: 1 196 513 eurot);
dividendinõuded summas 24 000 eurot (31.12.2020: 12 000 eurot).

Täpsem informatsioon seotud osapoolte kohta on kajastatud lisas 20.

Lisa 3 Laenunõuded (eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Mitmed ettevõtjad	11 416 836	932 996	10 483 840	0	2,0-3,0%	EUR	2022-2024
Laenunõuded	11 416 836	932 996	10 483 840	0			

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Mitmed ettevõtjad	13 677 339	1 017 856	12 659 483	0	2,0-3,0%	EUR	2021-2024
Laenunõuded	13 677 339	1 017 856	12 659 483	0			

Lisa 4 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
11075389	Lõuna Jää OÜ	Eesti	Spordirajatiste käitus	0	100
16339522	Astri Investeeringud OÜ	Eesti	Investeerimine väärtpaberitesse	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	Muud muutused	31.12.2021
Lõuna Jää OÜ	0	20 452	490 000	510 452
Astri Investeeringud OÜ	0	2 500	0	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	22 952	490 000	512 952

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Lõuna Jää OÜ	100	17.03.2021	20 452
Astri Investeeringud OÜ	100	12.10.2021	2 500

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2019	15 312	15 312
31.12.2020	15 312	15 312
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	15 312	15 312
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2020	15 312	15 312
Müük müügihinnas või lunastamine	-360 000	-360 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	359 700	359 700
31.12.2021	15 012	15 012
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	15 012	15 012

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	160 758 470
Ostud ja parendused	4 294 701
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-12 043 333
Ümberliigitamised	8 087
31.12.2020	153 017 925
Ostud ja parendused	4 314 719
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	9 963 358
Muud muutused	-3 334 155
31.12.2021	163 961 847

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	10 233 034	9 455 240
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 027 362	841 464

Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Lõunakeskus OÜ kasutab kinnisvara hindamisel sõltumatu väliseksperdi hinnangut reeglina iga kolme aasta järel. Aruandeaastal on kogu kinnisvara hindamine teostatud ettevõttesiseselt. Võrdlusperioodil on kinnisvara hindamine teostatud ettevõtteväliste professionaalsete hindajate poolt ja väiksemas osas ettevõttesiseselt. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutusel diskonteeritud rahavoogude meetod ja rahavoogu mitte teenivate objektide puhul võrdlusmeetod.

Lõunakeskuse kaubanduspargi arendusmaad Ränirahnu tee 17, 19, 21, 38, Mäenurga (kõik Räni küla, Kambja vald, Tartu maakond) ja Riia tn 195b, Pärnaõie, Teaduspargi tn 2 (kõik Tartu linn) hindamisel on lähtutud Colliers International Advisors 23. apr 2021.a valminud hindamisaktist. Kinnistutele ei ole tehtud hindamisaktile järgneval perioodil investeeringuid ja sellest tulenevalt ei ole nende väärtus oluliselt tõusnud. Võttes aluseks turusituatsiooni, on selge, et väärtus pole kindlasti ka langenud. Võrdlustehinguid Lõunakeskuse kaubanduspargiga vahetult piirnevatest asukohtadest ei ole. Maa-ameti statistikat aluseks võtta ei oleks korrektne, kuna see toetub linna või valla keskmisele ja ei arvesta konkreetse piirkonna väärtust. Lõunakeskuse kaubanduspargis olevad ja sellega piirnevad kinnistud on oluliselt kallimad Maa-ametis toodud kogu piirkonna kinnistutest. Sellepärast on asjakohane võtta aluseks 23.apr 2021.a valminud eksperdi hinnang.

Aruandeaastal on kinnisvarainvesteeringute väärtus kasvanud ca 7% järgmistel põhjustel:

- kaubanduspargi üüritulud on kasvanud läbi iga-aastase üüri indekseerimise;
- Covid-pandeemia haripunktil olnud riskid, mis olid võrdlusperioodi hindamisaruandes arvesse võetud (eelkõige läbi suurema vakantsuse), ei realiseerunud;
- ettevõtte üüritulu kasvab kulubaasist kiiremini, efektiivsus on tõusnud.

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	144 000	144 000
Akumuleeritud kulum	-7 200	-7 200
Jääkmaksumus	136 800	136 800
Amortisatsioonikulu	-28 800	-28 800
31.12.2020		
Soetusmaksumus	144 000	144 000
Akumuleeritud kulum	-36 000	-36 000
Jääkmaksumus	108 000	108 000
Amortisatsioonikulu	-28 800	-28 800
31.12.2021		
Soetusmaksumus	144 000	144 000
Akumuleeritud kulum	-64 800	-64 800
Jääkmaksumus	79 200	79 200

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2019						
Soetusmaksumus	1 015 596	494 387	1 509 983	952 782	27 204	2 489 969
Akumuleeritud kulum	-664 030	-79 593	-743 623	-831 293	0	-1 574 916
Jääkmaksumus	351 566	414 794	766 360	121 489	27 204	915 053
Ostud ja parendused	14 607	0	14 607	1 918	100	16 625
Muud ostud ja parendused	14 607	0	14 607	1 918	100	16 625
Amortisatsioonikulu	-121 688	-73 811	-195 499	-49 921	0	-245 420
Müügid (jääkmaksumuses)	-23 039	0	-23 039	0	0	-23 039
Ümberliigitamised	0	0	0	0	-27 204	-27 204
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	0	0	0	0	-8 087	-8 087
Muud ümberliigitamised	0	0	0	0	-19 117	-19 117
31.12.2020						
Soetusmaksumus	869 364	494 387	1 363 751	872 562	100	2 236 413
Akumuleeritud kulum	-647 918	-153 404	-801 322	-799 076	0	-1 600 398
Jääkmaksumus	221 446	340 983	562 429	73 486	100	636 015
Ostud ja parendused	167 462	0	167 462	6 145	0	173 607
Muud ostud ja parendused	167 462	0	167 462	6 145	0	173 607
Amortisatsioonikulu	-102 050	-72 765	-174 815	-37 598	0	-212 413
31.12.2021						
Soetusmaksumus	1 004 410	494 387	1 498 797	870 178	100	2 369 075
Akumuleeritud kulum	-717 552	-226 169	-943 721	-828 145	0	-1 771 866
Jääkmaksumus	286 858	268 218	555 076	42 033	100	597 209

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2021	2020
Masinad ja seadmed	12 439	65 539
Transpordivahendid	12 439	65 539
Kokku	12 439	65 539

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Sündikaatlaen	76 710 817	4 172 784	72 538 033	0	EUR	14.05.2023	
Tuletisinstrumentid (SWAP)	125 737	6 840	118 897	0	EUR	25.04.2023	
Pikaajalised laenud kokku	76 836 554	4 179 624	72 656 930	0			
Kapitalirendikohustised kokku	384 251	124 175	260 076	0			10
Laenukohustised kokku	77 220 805	4 303 799	72 917 006	0			
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Sündikaatlaen	78 038 311	4 009 488	74 028 823	0	EUR	14.05.2023	
Tuletisinstrumentid (SWAP)	264 775	13 604	251 171	0	EUR	25.04.2023	
Pikaajalised laenud kokku	78 303 086	4 023 092	74 279 994				
Kapitalirendikohustised kokku	349 450	105 400	244 050	0			10
Laenukohustised kokku	78 652 536	4 128 492	74 524 044	0			

Tagatiseks panditud varade (maa ja ehitised) maksumus hinnatuna õiglasel väärtuses on seisuga 31.12.2021.a. 156 090 591 eurot. Seisuga 31.12.2020.a. oli panditud varade väärtus 141 796 572 eurot.

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
SEB Liising AS	187 860	62 228	125 632	0	EUR	2022-2026
Swedbank Liising AS	196 391	61 947	134 444	0	EUR	2022-2026
Kapitalirendikohustised kokku	384 251	124 175	260 076	0		

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
SEB Liising AS	201 330	67 993	133 337	0	EUR	2021-2024
Swedbank Liising AS	148 120	37 407	110 713	0	EUR	2021-2024
Kapitalirendikohustised kokku	349 450	105 400	244 050	0		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Masinad ja seadmed	245 166	307 091
Kokku	245 166	307 091

Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	244 186	0	600 581
Käibemaks	0	55 917	0	132 120
Üksikisiku tulumaks	0	14 290	0	25 463
Erisoodustuse tulumaks	0	2 940	0	2 366
Sotsiaalmaks	0	25 910	0	47 210
Kohustuslik kogumispension	0	1 447	0	2 668
Töötuskindlustusmaksed	0	1 737	0	2 810
Maamaks	0	0	0	39 358
Intress	69	0	69	138
Ettemaksukonto jääk	2 340		292	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 409	346 427	361	852 714

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 002 764	1 002 764	0	0	
Võlad töövõtjatele	88 956	88 956	0	0	
Maksuvõlad	346 427	346 427	0	0	11
Muud võlad	2 242 644	2 242 644	0	0	
Intressivõlad	35 758	35 758	0	0	
Dividendivõlad	1 500 000	1 500 000	0	0	
Muud viitvõlad	706 886	706 886	0	0	
Saadud ettemaksed	4 992 864	4 547 161	366 977	78 726	
Tulevaste perioodide tulud	4 585 827	4 537 435	30 166	18 226	
Muud saadud ettemaksed	407 037	9 726	336 811	60 500	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 673 655	8 227 952	366 977	78 726	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 386 383	1 123 527	262 856	0	
Võlad töövõtjatele	74 805	74 805	0	0	
Maksuvõlad	852 714	852 714	0	0	11
Muud võlad	3 712 741	3 712 741	0	0	
Intressivõlad	32 672	32 672	0	0	
Dividendivõlad	3 100 000	3 100 000	0	0	
Muud viitvõlad	580 069	580 069	0	0	
Saadud ettemaksed	8 315 248	7 878 190	355 780	81 278	
Tulevaste perioodide tulud	7 927 523	7 871 590	30 166	25 767	
Muud saadud ettemaksed	387 725	6 600	325 614	55 511	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 341 891	13 641 977	618 636	81 278	

Seotud osapooltele on alljärgnevad võlad:

võlad tarnijatele summas 70 146 eurot (31.12.2020: 734 702 eurot);

dividendivõlad summas 1 500 000 eurot (31.12.2020: 3 100 000 eurot).

Täpsem informatsioon seotud osapoolte kohta on kajastatud lisas 20.

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	77 871 201	65 956 900
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	19 467 800	16 489 225
Kokku tingimuslikud kohustised	97 339 001	82 446 125

Maksimaalne võimalik dividendide summa ja tulumaksukohustis on arvestatud tulumaksumääraga 20/80 netodividendide summast.

OÜ-l Lõunakeskus on seisuga 31. detsember 2021.a. järgmised garantiilepingud:

1. Garantii vastutuse summas 55 000 eurot ettevõtte arvelduslaenule tähtajaga 2022. aastal.
2. Garantii summas 500 000 eurot ettevõtte laenule kuni laenusaaja kohustuste täieliku täitmise hetkeni. Laenu tagastamise tähtaeg 2022.a.
3. Garantiid summas 5 000 000 eurot ettevõtte laenule, mille tagastamise lõpptähtaeg saabub 2023. aastal.
4. Garantii summas 1 715 000 eurot ettevõtte laenule, mille tagastamise tähtaeg saabub 2024. aastal.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei kaasne ettevõtte poolt tagatud kolmandate osapoolte laenudega tõenäoliselt kulutusi, kuna kolmandad osapooled suudavad ise oma kohustusi täita.

Lisa 14 Müügitulu (eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	10 753 042	9 978 193
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	10 753 042	9 978 193
Kokku müügitulu	10 753 042	9 978 193
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Mitteeluruumide üürileandmine ja käitus	10 233 034	9 455 240
Turundusteenused	410 828	361 491
Muu äritegevus	109 180	161 462
Kokku müügitulu	10 753 042	9 978 193

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum materiaalse põhivarade müügist	12 439	42 500
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	9 963 358	0
Tulu sihtfinantseerimisest	0	25 733
Trahvid, viivised ja hüvitised	65 425	149 453
Muud	19 323	6 758
Kokku muud äritulud	10 060 545	224 444

2020. aastal on kajastatud tuluna sihtfinantseerimisest Töötukassa palgatoetus, mis maksti välja otse töötajate pangakontodele, millest palgakulu moodustas 19 232 eurot ja sotsiaalmaksud 6 501 eurot.

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Tooraine ja materjal	180 167	174 578
Energia	131 909	57 320
Elektrienergia	108 085	35 279
Soojusenergia	23 824	22 041
Veevarustusteenused	1 952	2 360
Alltöövõtutööd	612 334	648 109
Maarent	101 000	101 000
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 027 362	983 367

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Turunduskulud	965 648	768 897
Digivaldkonna arenduskulud	140 543	185 067
Juhtimis-, õigusabi-, konsultatsioonikulud	630 020	563 856
Transpordikulud	114 066	93 340
Bürookulud	84 015	71 354
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	53 644	77 178
Annetused, toetused	41 250	7 146
Notaritasud, pangateenused	5 901	10 933
Muud kulud	4 631	5 939
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 039 718	1 783 710

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	372 654	365 641
Sotsiaalmaksud	130 621	130 899
Kokku tööjõukulud	503 275	496 540
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	12	13
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	12	13
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

2020. aastal on tööjõukulude hulka arvestatud Töötukassa palgatoetus summas 25 733 eurot, mis maksti välja otse töötajate pangakontodele, millest palgakulu moodustas 19 232 eurot ja sotsiaalmaksud 6 501 eurot.

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	12 043 333
Trahvid, viivised ja hüvitised	75 949	8 805
Muud	28	21
Kokku muud ärikulud	75 977	12 052 159

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	6 960	0
Tütarettevõtjad	54 035	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	825	1 480

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 423 700	1 705 774
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 485 520	1 707 254
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	1 542 451	3 526 844
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	27 695	44 888
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	114
Kokku võlad ja ettemaksed	1 570 146	3 571 846

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõttjad	100 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	8 331 290	11 959 901
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 431 290	11 959 901
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	262 856
Kokku võlad ja ettemaksed	0	262 856

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	10 628 324	200 000	121 631	10 706 693	228 016
Kokku antud laenud	10 628 324	200 000	121 631	10 706 693	228 016
ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõttjad	0	100 000	0	100 000	433
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	0	160 000	160 000	0	508
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	10 706 693	236 100	2 611 503	8 331 290	200 804
Kokku antud laenud	10 706 693	496 100	2 771 503	8 431 290	201 745

MÜÜDUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	46 090	0	40 796
Tütarettevõtjad	0	67 819	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	66 204
Kokku müüdud	0	113 909	0	107 000

OSTETUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	444 337	0	361 000
Tütarettevõtjad	0	26 249	0	0
Sidusettevõtjad			0	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 887	108 749	0	169 880
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	96 000	0	103 214
Kokku ostetud	7 887	675 335	0	634 094

ANTUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2021	31.12.2020	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 270 000	7 270 000	2022-2024
Kokku antud garantiid/tagatised	7 270 000	7 270 000	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	84 072	75 629

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.05.2022

Lõunakeskus OÜ (registrikood: 10667873) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRI TOOM	Juhatuse liige	13.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Lõunakeskus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Lõunakeskus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta 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 arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, 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 arvamust. 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 rahvusvaheliste 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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel 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 alusprintsipi 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 arvamust. 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeauditori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Auditoritegevõija tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

16.05.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Lõunakeskus OÜ (registrikood: 10667873) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÕMPER	Vandeaudiitor	16.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	81 046 125
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 292 876
Kokku	97 339 001
Jaotamine	
Dividendideks	2 500 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	94 839 001
Kokku	97 339 001

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	81 046 125
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 292 876
Kokku	97 339 001
Jaotamine	
Dividendideks	2 500 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	94 839 001
Kokku	97 339 001

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	10233034	95.16%	Jah
Reklaamiagentuurid	73111	410828	3.82%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	109180	1.02%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7425122
Faks	+372 7425111
E-posti aadress	astri@astri.ee
Veebilehe aadress	www.lounakeskus.com