

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: E-Kaubamaja OÜ

registrikood: 11077046

tänav ja maja number: Tehase tn 16

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50107

telefon: +372 7371000

e-posti aadress: estiko@estiko.ee

veebilehe aadress: www.sisustuse.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Immateriaalsed põhivarad	10
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 5 Tööjõukulud	11
Lisa 6 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

E-Kaubamaja OÜ rendib kasutusrendi tingimustel kontserniettevõtjalt Estiko Investeeringute ASilt kaubanduskeskust Sisustus E Kaubamaja asukohaga Tehase 16, Tartus. E-Kaubamaja OÜ põhitegevusalad on kinnisvara üürimine, haldamine ning arendustegevus. E-Kaubamaja OÜ kuulub Estiko ASi tütarettevõtjana AS Rondam Grupp kontserni koosseisu.

Sisustus E Kaubamaja, mis avati 2002. aastal, on esimene ja suurim sisustuskeskus Lõuna-Eestis. Tänu laiale tootevalikule ja kvaliteetsetele kaubamärkidele on keskusest saanud esimene valik teadlikule ja kvaliteeti hindavale tarbijale. Sisustus E Kaubamajas on 7 200 m² pinda, kolm korrust ja viis sissepääsu klientidele ning tasuta parkla 250 parkimiskohaga.

Kaubanduspinna alla kuulub 4900 m²:

- esimesel korrusel 2 800 m²;
- teisel korrusel 1 700 m²;
- kolmandal korrusel 400 m².

Lisaks sisustustoodete pakkujatele tegutsevad majas piirkondlik raamatukogu, kohvik, ilustuudio ja mitmed muud ettevõtted. Büroopindadele on ligipääs ööpäevaringselt.

Majandustulemused:

E-Kaubamaja OÜ müügitulu 2018. aastal oli 536 010 eurot (2017: 530 017 eurot) ning puhaskasum 86 066 eurot (2017: 93 332 eurot). Müügitulu suurenemine võrreldes eelmise aastaga 1,1% ja puhaskasum vähenes 7,7%.

2018. aastal töötas ettevõttes üks (1) töötaja (2017: 1 töötaja). Juhatuse liikmele tasu ei makstud (2017: ei makstud). Kaubanduskeskuse haldamise ning arendamisega tegelevad kontserniettevõtjate töötajad. Töötajatega seotud kulu hüvitatakse käsunduslepingutes fikseeritud tasumäärade alusel.

2018. aasta olulisemad sündmused:

2018. aastal alustasid Sisustus E Kaubamajas tegevust mitmed bürood. Kaubanduspinna laiendamise NordIn sisustussalong kaubamaja teisel korrusel, kus eestimaalaste kodudesse hästisobitavate põhjamaise disainiga toodete valik on nüüd mitmekesisem.

Arengusuunad aastaks 2019:

2019. aastal on plaanis leida üürnikud vakantsetele pindadele nii esimesel kui teisel korrusel.

2019. aasta turundustegevuses on suunatud fookus uute sisustus- ja elustiili brändide leidmiseks ja toomiseks Lõuna-Eesti turule, suurt tähelepanu pöörame koostööle praeguste üürnikega Sisustus E Kaubamaja parima kuvandi loomiseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	455 469	370 008
Nõuded ja ettemaksed	40 310	34 793
Nõuded ostjate vastu	40 235	34 793
Ettemaksed	75	0
Kokku käibevarad	495 779	404 801
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	1 066	2 406
Nõuded ostjate vastu	1 066	2 406
Kinnisvarainvesteeringud	182	248
Immateriaalsed põhivarad	2 292	4 125
Kokku põhivarad	3 540	6 779
Kokku varad	499 319	411 580
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	47 857	46 184
Võlad tarnijatele	25 309	24 105
Võlad töövõtjatele	1 173	1 103
Maksuvõlad	376	389
Muud võlad	165	155
Tulevaste perioodide tulud	20 834	20 432
Kokku lühiajalised kohustised	47 857	46 184
Kokku kohustised	47 857	46 184
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	362 584	269 252
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 066	93 332
Kokku omakapital	451 462	365 396
Kokku kohustised ja omakapital	499 319	411 580

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	536 010	530 017
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-346 688	-351 700
Brutokasum (-kahjum)	189 322	178 317
Turustuskulud	-50 208	-32 332
Üldhalduskulud	-54 035	-54 035
Muud äritulud	698	1 021
Ärikasum (kahjum)	85 777	92 971
Muud finantstulud ja -kulud	289	361
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	86 066	93 332
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 066	93 332

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

E-Kaubamaja OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

E-Kaubamaja OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

E-Kaubamaja OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr 2. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a arvelduskrediiti), kuni kolmekuulisi tähtajalisi deposiite.

Finantsinvesteeringud

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval (st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdu finantsvara üle).

Raha ja selle ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate 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.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade väärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes turustuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtja hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid

kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 5-22% aastas.

Hooned ja ehitised 3-20 aastat

Muu inventar 5 aastat

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

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Rendid

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist 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 või juhul, kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Müügitulu tekib kinnisvarainvesteeringute kasutusrendile andmisest ning sellega seonduvate teenuste müügist. Kommunaalteenuste vahendamist käsitletakse kui ettevõtja põhitegevust ning üürnikele vahendatav kommunaalteenus (sh elekter, küte, vesi jm teenused) kajastub müügitulude all. Kajastamise perioodi pikkuseks on üks kuu ning tulu kajastatakse vastava teenuse osutamise kuus.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

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.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. E-Kaubamaja OÜ seotud osapoolteks on:

- a) emaettevõtja ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- b) emaettevõtja ülejäänud tütarettevõtted;
- c) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju E-Kaubamaja OÜ ärilistele otsustele;
- d) punktis c kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	1 191	1 191
Akumuleeritud kulum	-843	-843
Jääkmaksumus	348	348
Amortisatsioonikulu	-100	-100
31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 191	1 191
Akumuleeritud kulum	-943	-943
Jääkmaksumus	248	248
Amortisatsioonikulu	-66	-66
31.12.2018		
Soetusmaksumus	385	385
Akumuleeritud kulum	-203	-203
Jääkmaksumus	182	182

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	346 107	338 701
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-142 233	-147 791

Lisa 3 Immateriaalsed põhivarad (eurodes)

		Kokku
	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	5 500	5 500
Amortisatsioonikulu	-1 375	-1 375
31.12.2017		
Soetusmaksumus	5 500	5 500
Akumuleeritud kulum	-1 375	-1 375
Jääkmaksumus	4 125	4 125
Amortisatsioonikulu	-1 833	-1 833
31.12.2018		
Soetusmaksumus	5 500	5 500
Akumuleeritud kulum	-3 208	-3 208
Jääkmaksumus	2 292	2 292

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	358 920	290 067
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	89 730	72 517
Kokku tingimuslikud kohustised	448 650	362 584

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	7 285	6 951
Sotsiaalmaksud	2 462	2 350
Kokku tööjõukulud	9 747	9 301
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	6 136	6 101
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	161	96

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	78 733	166	76 396	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	199 026	1 583	199 037	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	241	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 504	0	3 617	0

E-Kaubamaja OÜ kuulub koos teiste kontserniettevõtjatega ühisesse käibemaksugruppi. Käibemaksugrupi esindusisikuks on AS Estiko. E-Kaubamaja OÜ-l ei teki käibemaksukohustust Maksu- ja Tolliametile, vaid grupi esindusisikule.

2018. aastal juhatuse liikmele tasu ei makstud (2017: ei makstud).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.02.2019

E-Kaubamaja OÜ (registrikood: 11077046) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIN TAMMVERE	Juhatuse liige	19.02.2019
KÄTRIIN SELI	Juhatuse liige	30.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	362 584
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 066
Kokku	448 650
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	448 650
Kokku	448 650

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	362 584
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 066
Kokku	448 650
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	448 650
Kokku	448 650

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	346107	64.57%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	189903	35.43%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts ESTIKO	10000356	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7371000
Faks	+372 7371010
E-posti aadress	estiko@estiko.ee
Veebilehe aadress	www.sisustuse.ee