

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kristiine Keskus OÜ

registrikood: 12063655

tänava/talu nimi, Paldiski mnt 102

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 13522

telefon: +372 6659100

e-posti aadress: info.kristiine@citycon.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 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	14
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 8 Kasutusrent	16
Lisa 9 Laenukohustised	17
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 12 Osakapital	19
Lisa 13 Müügitulu	19
Lisa 14 Muud äritulud	19
Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	19
Lisa 16 Üldhalduskulud	20
Lisa 17 Tööjõukulud	20
Lisa 18 Muud ärikulud	20
Lisa 19 Intressikulud	20
Lisa 20 Seotud osapooled	21
Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva	22
Aruande allkirjad	23
Vandeauditori aruanne	24

Tegevusaruanne

Kristiine Keskus OÜ on 2011. aastal asutatud ettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvara arendamine ja haldamine. Kristiine Keskus OÜ 100%-line omanik on Hollandi firma Montalbas B.V., kes omakorda kuulub Soome börsiettevõttele Citycon OYj.

CITYCON

Citycon OYj on juhtiv Põhjamaade mitme-otstarbeliste keskuste omanik, haldaja ja arendaja, kelle käsutuses on varasid kokku ligikaudu 4 miljardi euro ulatuses. Alates 1988. aastast on Citycon OYj noteeritud Helsinki börsil. Cityconi krediitdireitingu on kinnitanud Standard & Poor's tasemel BBB-.

Citycon OYj strateegiaks on jätkusuutlike ning taastuvenegi kasutatavate multifunktsionaalsete linnakeskkondade loomine, mis seovad kaubanduskeskustega büroo, teenindus- ja elamispiinnad ning moodustavad ühtse terviku.

Cityconile kuulub kokku 33 kaubanduskeskust ja üks muu kommertsinnisvara objekt. Tegutsetakse Soomes, Eestis, Norras, Rootsis ja Taanis. Soomes omab Citycon OYj kaubanduskeskuste valdkonnas turuliidri positsiooni. Eesti portfelli moodustavad Kristiine Keskus ja Rocca al Mare Kaubanduskeskus.

KRISTIINE KESKUS OÜ

Kristiine keskuses on väljaüritavat pinda ca 45 300 m².

Keskuse külastatavus suurenes 2023 aastal võrreldes 2022 aastaga 6,5%, mis tähendas ca 0,36 miljonit külastajat rohkem. Samas suurenes ka üüri kogukäive 2023/2022 aasta võrdluses 6%, mis oli ca 6,3 miljonit eurot rohkem. Üüritulu suurenes eelmise aastaga võrreldes 13,0% mis tulenes peamiselt tarbijahinnaindeksi kõrgest tasemest tulenevast üüride indekseerimisest. Samuti omas positiivset mõju pindade vakantsuse puudumine, kuna varasematel aastatel tehtud investeeringud üürikoosluse parendamisse ja keskuse sise- ja välisilme uuendamisse muutsid keskust üüri jaoks atraktiivsemaks.

Kristiine keskus pöörab suurt tähelepanu jätkusuutlikkusele ja energia säästmise meetmetele. Juba viimase renoveerimise käigus 2019 aastal viidi kogu keskuse üldalade valgustus üle LED tehnoloogiale ja keskus julgustab ka üürikoosluse oma valgustust uuendama. Keskuse katusel alustas 2023 aastal täisvõimsusel tööd eelmisel aastal rajatud päikesejaam, milles toodetava energiaga suudetakse käitada kõiki keskuse lifte ja eskalaatoreid. 2023 aastal jätkati koostöö ettevõttega R8 Technologies keskuse ventilatsiooni ja kütte juhtimist tehiseintellekti poolt hallatava süsteemiga, mis muudab süsteemide seadeid reaajas vastavalt välitemperatuurile, inimeste hulgale, elektri hinnale ja teistele parameetritele. 2023 aastal investeeriti ventilatsiooni soojusvahetisse, mis oli hoone energiatõhususe tõstmise teine etapp. Cityconi kontserni eesmärgiks on saavutada süsinikneutraalsus 2030 aastaks. Juba täna ostab Kristiine Keskus kogu tarbitava elektri roheenergiast.

Pikemas plaanis tegeletakse Kristiine keskuse tulevikuarenduse planeerimise ja uue detailplaneeringu algatamise ettevalmistamisega. Eesmärgiks on arendada keskuse avatud parkla alale kontorihooneid ja elukondlikku kinnisvara ning luua klientidele parem ühendus nii planeeritava ühistranspordi terminali kui ka Uue-Maailma elupiirkonnaga. Samuti planeeritakse lisada mugavama külastuse tagamiseks täiendavalt parkimismaja.

Planeeritavad arendused lisavad veelgi atraktiivsust Kristiine Keskusele ja muudavad piirkonna tulevikus linlikumaks ja klientidele veelgi mugavamaks.

Kristiine Keskus OÜ juhatuses kaks liiget - Helen Metsvaht ja Katri Elina Haavikko.

Nõukogusse kuulub kolm liiget – Henrica Ginström, Bret McLeod ja Sanna Yliniemi.

Kristiine Keskus OÜ töötajate keskmine arv oli aruandeaastal 3.

Töötajate palgakulu koos sotsiaalmaksudega oli 228,0 tuhat eurot (2022 aastal 153,0 tuhat eurot). Juhtkonnale tasusid ei makstud.

Suuremad üürikoosluse muudatused ja ümberpaigutused toimusid Kristiine Keskuses 2022 ja 2023 aastal. Märkimisväärsed üürikoosluse muudatusi 2024 aastal ei planeerita, kuid toimuvad Elisa esinduse ja Sketchersi kaupluse kolimised uutele pindadele. Lisaks avatakse keskuses Riekeri kauplus ja Nail Spa esindus. Seega jätkab keskus ka 2024 aastal üürikoosluse parendamist läbi kontseptsioonide uuenduse, teenuste valiku lisamise ja uute kaubamärkide toomise vastavalt äriplaanile.

Alljärgnevas on toodud 2023.a. aruandeaasta ja sellele eelnenud majandusaasta peamised finantssuhtarvud.

	2023	2022
Käibe kasv %	9,5 %	15,6 %
Brutokasumi määr %	71,1 %	66,6 %
Puhasrentaablus	20,2 %	44,4 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,7	0,4
ROA (Koguvara rentaablus)	2,1 %	4,2 %
ROE (Omakapitali rentaablus)	3,5 %	7,4 %

Suhtarvude arvutamisel on kasutatud alljärgnevaid valemeid:

* Käibe kasv = (müügitulu aruandeaasta - müügitulu eelmine aasta) / müügitulu eelmine aasta*100

* Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu * 100

* Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

* Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

* ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

* ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 249 402	465 090	2
Nõuded ja ettemaksed	679 586	2 397 013	3
Kokku käibevarad	3 928 988	2 862 103	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	541 283	537 837	3
Kinnisvarainvesteeringud	144 000 000	145 000 000	6
Materiaalsed põhivarad	16 186	18 649	7
Kokku põhivarad	144 557 469	145 556 486	
Kokku varad	148 486 457	148 418 589	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 000 000	3 000 000	9
Võlad ja ettemaksed	2 033 992	2 850 385	10
Kokku lühiajalised kohustised	5 033 992	5 850 385	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	55 638 172	57 893 013	9
Võlad ja ettemaksed	565 134	520 666	10
Kokku pikaajalised kohustised	56 203 306	58 413 679	
Kokku kohustised	61 237 298	64 264 064	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	84 152 025	77 937 392	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 094 634	6 214 633	
Kokku omakapital	87 249 159	84 154 525	
Kokku kohustised ja omakapital	148 486 457	148 418 589	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	15 339 832	14 005 374	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 587 809	-4 672 135	15
Brutokasum (-kahjum)	10 752 023	9 333 239	
Turustuskulud	-28 608	-22 394	
Üldhalduskulud	-1 427 445	-883 354	16
Muud äritulud	12 478	514	14
Muud ärikulud	-3 012 026	-749 060	18
Ärikasum (kahjum)	6 296 422	7 678 945	
Intressikulud	-3 199 971	-1 464 132	19
Muud finantstulud ja -kulud	-1 817	-180	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 094 634	6 214 633	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 094 634	6 214 633	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	6 296 422	7 678 945	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	2 463	4 645	7
Muud korrigeerimised	3 012 026	723 348	18
Kokku korrigeerimised	3 014 489	727 993	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 731 593	-510 969	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 198 643	1 272 423	
Kokku rahavood äritegevusest	9 843 861	9 168 392	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-20 381	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 012 026	-6 723 348	6
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	383 692	20
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 012 026	-6 360 037	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 050 000	9, 20
Saadud laenude tagasimaksed	-2 750 000	-3 222 287	9, 20
Makstud intressid	-2 297 523	-1 316 114	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 047 523	-3 488 401	
Kokku rahavood	2 784 312	-680 046	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	465 090	1 145 136	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 784 312	-680 046	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 249 402	465 090	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 500	77 937 392	77 939 892
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	6 214 633	6 214 633
31.12.2022	2 500	84 152 025	84 154 525
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	3 094 634	3 094 634
31.12.2023	2 500	87 246 659	87 249 159

Täpsem informatsioon osakapitali kohta on toodud Lisades 11 ja 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kristiine Keskus OÜ 2023. a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses kinnisvarainvesteeringuid).

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes, kui ei ole teisiti märgitud.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustise (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, ja lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsvara kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdiseväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapooltele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Rahalähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal aruandekuupäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid /kahjumeid

kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt liigitatakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimimise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber liigitati. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt liigitatakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberliigitamise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt liigitatakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis erinevus selle kuupäeva õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel kajastatakse perioodi kasumiaruandes.

Hilisemad parendustega seotud 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 hilisemad kulutused (näit. remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku elueaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (ning muudest mittetagastatavatest maksudest) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimimise momendil.

Juhul kui materiaalse põhivara 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.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Järgmised märgid võivad viidata sellele, et vara lõppväärtus või kasulik eluiga on muutunud võrreldes eelmise aruandekuupäevaga:

- (a) muutus vara kasutuses;
- (b) vara ootamatu märkimisväärne kulumine;
- (c) tehnoloogia areng;
- (d) muudatused turuhindades;
- (e) muud märgid vara väärtuse võimalikust langusest.

Juhul kui esineb selliseid märke, peab ettevõtte üle vaatama tehtud hinnangud kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodite ja hinnanguliste lõppväärtuste osas ning vajadusel neid muutma. Kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib ettevõtte läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara või raha genereeriva üksuse moodustavad varad alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglane väärtus, mida on vähendatud müügikulutustega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande samal real, kus on allahinnatud vara või raha genereeriva üksuse moodustavate varade amortisatsioon kajastatud.

Kui hiljem vara kaetav väärtus on tõusnud üle vara bilansilise väärtuse, siis allahindlus tühistatakse ja suurendatakse vara bilansilist väärtust, kuid mitte suurema summani, kui bilansilise väärtuseni, mis varal oleks, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real, kus kajastati ka varasem allahindlus.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui ettevõtte ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

Masinad ja seadmed	5 aastat
Muu materiaalne põhivara	2,5 aastat

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, kinnisvarainvesteeringuna õiglases väärtuses. Renditava varaga seonduvad riskid kannab rendileandja.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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

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 arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitatava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne aruandekuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt aruandekuupäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Tulud

Tuluna teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu müügist kajastatakse siis, kui teenus on osutatud, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kommunaalteenuste osutamisest, kui ettevõtte põhitegevuse osast, tekkivad tulud ja kulud on ettevõtte tuludes ja kuludes kajastatud täies ulatuses.

Kommunaalteenuste tulu koosneb põhiliselt soojus- ja elektrienergia, turvateenuste ning koristusteenuste müügist. Koristus- ja hooldusteenust pakutakse professionaalse koristusfirma poolt. Elektrienergia edastamine on vahendustegevus seni, kui maja on 100%-liselt välja renditud. Kui osa rendipindadest jäävad tühjaks, siis tuleb nendele kuuluv energiakulu (ja ka teised kommunaalkulud) katta Kristiine Keskuse OÜ enda poolt. Reklaamikampaaniate eest esitatud arved kajastatakse esialgselt bilansis real "Ostjate ettemaksud" ning kantakse tuludesse reklaamiteenuse osutaja poolt kuluarve saabudes.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Eesti kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eesti ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumäär on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Regulaarselt makstavatele dividendidele kohalduva juriidilise isiku tulumaksu määr on 14/86.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Kristiine Keskuse OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. Tegev ja kõrgem juhtkond ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed (abikaasa, elukaaslane, laps) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju (osalus ettevõtte kapitalis või kuulumine juhtorganisse) all olevad ettevõtted.
2. Emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud.
3. Olulise osalusega eraisikust omanikud (v.a. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele) ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.
4. Tütarettevõtted.
5. Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (nt. emaettevõtte teised tütarettevõtted).

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha pangas	3 249 402	465 090
Kokku raha	3 249 402	465 090

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	599 721	599 721	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	712 534	712 534	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-112 813	-112 813	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	6 503	6 503	0	0	20
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	0	5
Muud nõuded	600 070	58 787	541 283	0	
Ettemaksed	14 575	14 575	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	14 575	14 575	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 220 869	679 586	541 283	0	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 694 172	1 694 172	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	1 859 082	1 859 082	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-164 910	-164 910	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 443	4 443	0	0	20
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	183 011	183 011	0	0	5
Muud nõuded	1 049 033	511 196	537 837	0	
Ettemaksed	4 191	4 191	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 191	4 191	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 934 850	2 397 013	537 837		

Real "Muud nõuded" on kajastatud üürivabastuse periodiseerimise- ning Covid-19 erakorraliste allahindlustega seotud nõuded. Samuti nõuded, mis tulenevad kaubanduskeskuse kinkekaartide müügitgevusest.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	712 534	1 859 082	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-112 813	-164 910	
Kokku nõuded ostjate vastu	599 721	1 694 172	3

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete liikumine detailselt:

Aruandeaastal:

Saldo 31.12.2022 - 164 910 eur

Lisandumised - 112 460 eur

Tagasiarvestus + 164 557 eur

Saldo 31.12.2023 - 112 813 eur

Eelneval aastal:

Saldo 31.12.2021 - 189 387 eur

Lisandumised - 161 603 eur

Tagasiarvestus + 186 080 eur

Saldo 31.12.2022 - 164 910 eur

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	456	0	559
Käibemaks	0	164 692	183 011	0
Üksikisiku tulumaks	0	2 979	0	1 937
Sotsiaalmaks	0	5 330	0	3 497
Kohustuslik kogumispension	0	309	0	201
Töötuskindlustusmaksed	0	371	0	241
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	19	0	13
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		174 156	183 011	6 448

Maksude ettemaksed on kajastatud Lisas 3 ja maksuvõlad Lisas 10.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	139 000 000
Ostud ja parendused	6 723 348
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-723 348
31.12.2022	145 000 000
Ostud ja parendused	2 012 026
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-3 012 026
31.12.2023	144 000 000

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel võetakse aluseks tulevaste perioodide rahavood. Hindamisel on lähtutud turu tootluse nõuetest.

Aruandeaasta kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud Lisas 18 "Muud ärikulud".

Detailsem varade hindamist puudutav info on saadaval Citycon Oyj kodulehel www.citycon.com

Kinnisvarainvesteeringut laenu tagatiseks panditud ei ole.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2021			
Soetusmaksumus	86 233	26 705	112 938
Akumuleeritud kulum	-86 233	-23 792	-110 025
Jääkmaksumus	0	2 913	2 913
Ostud ja parendused	2 659	17 722	20 381
Amortisatsioonikulu	-521	-4 124	-4 645
31.12.2022			
Soetusmaksumus	88 892	44 427	133 319
Akumuleeritud kulum	-86 754	-27 916	-114 670
Jääkmaksumus	2 138	16 511	18 649
Amortisatsioonikulu	-987	-1 476	-2 463
31.12.2023			
Soetusmaksumus	88 892	44 427	133 319
Akumuleeritud kulum	-87 741	-29 392	-117 133
Jääkmaksumus	1 151	15 035	16 186

Aruandeaastal põhivara müüdnud ei ole.

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	11 025 234	9 755 175	13
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
12 kuu jooksul	11 370 586	10 538 484	
1-5 aasta jooksul	22 668 787	19 649 798	
Üle 5 aasta	18 523 607	13 927 757	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	144 000 000	145 000 000	

Kokku	144 000 000	145 000 000	
--------------	--------------------	--------------------	--

Toodud andmed sisaldavad ainult kinnisvarainvesteeringu üüritul ning aluseks on võetud ainult sellised üürilepingud, mille ennetähtaegne lõpetamine saab toimuda vaid poolte kokkuleppel.

Kasutusrendi tingimustel on sõlmitud hetkel 120 rendilepingut.

Kasutusrendi tingimustel rendib Kristiine Keskus OÜ välja kaubanduslikku pinda 45 300 m². Toodud üüritulud sisaldavad seisuga 31.12.2023 sõlmitud üürilepingute põhjal arvestatud tulusid.

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	58 638 172	3 000 000	12 000 000	43 638 172	6,055%	EUR	28.06.2031	20
Pikaajalised laenud kokku	58 638 172	3 000 000	12 000 000	43 638 172				
Laenukohustised kokku	58 638 172	3 000 000	12 000 000	43 638 172				20
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	60 893 013	3 000 000	12 000 000	45 893 013	3,26%	EUR	28.06.2031	20
Pikaajalised laenud kokku	60 893 013	3 000 000	12 000 000	45 893 013				
Laenukohustised kokku	60 893 013	3 000 000	12 000 000	45 893 013				20

Aruandeaastal arvestati Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS'ga sõlmitud laenulepingult laenuintresse summas 3 199 971 eurot. Intresse tasuti aruandeaastal 2 297 523 eurot. 2022.a. arvestati laenuintresse summas 1 464 132 eurot ning tasuti 1 316 114 eurot.

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS-lt saadud laen on tagatiseta.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	551 549	551 549	0	0	
Võlad töövõtjatele	18 512	18 512	0	0	
Võlad seotud osapooltele	62 154	62 154	0	0	20
Maksuvõlad	174 156	174 156	0	0	5
Muud võlad	1 757 693	1 192 559	500 544	64 590	
Intressivõlad	891 420	891 420	0	0	20
Muud viitvõlad	866 273	301 139	500 544	64 590	
Saadud ettemaksed	35 062	35 062	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 599 126	2 033 992	500 544	64 590	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 880 507	1 880 507	0	0	
Võlad töövõtjatele	32 882	32 882	0	0	
Võlad seotud osapooltele	35 704	35 704	0	0	20
Maksuvõlad	6 448	6 448	0	0	5
Muud võlad	1 273 178	752 512	480 176	40 490	
Intressivõlad	484 131	484 131	0	0	20
Muud viitvõlad	789 047	268 381	480 176	40 490	
Saadud ettemaksed	142 332	142 332	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 371 051	2 850 385	480 176	40 490	

Real "Muud viitvõlad" on kajastatud üürnike poolt tasutud tagatisdeposiidid, mis üürilepingu lõppedes kas makstakse üürnike tagasi või tasaarveldatakse tasumisele kuuluvate arvetega.

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	69 797 327	67 321 618
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	17 449 332	16 830 405
Kokku tingimuslikud kohustised	87 246 659	84 152 023

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nendega maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31. detsember.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2023 moodustas 87 246 659 eurot (31.12.2022.a. 84 152 025).		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	15 339 832	14 005 374	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	15 339 832	14 005 374	
Kokku müügitulu	15 339 832	14 005 374	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kasutusrent	11 025 235	9 755 175	8
Kommunaalteenuste edasimüük	3 835 319	3 854 932	
Reklaamikampaaniate edasimüük	479 278	395 267	
Kokku müügitulu	15 339 832	14 005 374	

Real "Reklaamikampaaniate edasimüük" on toodud üürnikele esitatud arved reklaamiteenuste eest.

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	12 478	514
Kokku muud äritulud	12 478	514

Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022
Kommunaalkulud	-4 082 895	-4 216 265
Reklaamikampaaniad	-450 670	-395 267
Muud teenused	-54 244	-60 603
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 587 809	-4 672 135

Lisa 16 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022
Tööjõukulud	-227 592	-152 853
Amortisatsioonikulu	-2 463	-4 645
Muud	-705 217	-431 249
Juhtimistasu	-492 173	-294 607
Kokku üldhalduskulud	-1 427 445	-883 354

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-172 561	-114 399
Sotsiaalmaksud	-55 031	-38 454
Kokku tööjõukulud	-227 592	-152 853
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-3 012 026	-723 348	6
Muud	0	-25 712	
Kokku muud ärikulud	-3 012 026	-749 060	

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-3 199 971	-1 464 132	20
Kokku intressikulud	-3 199 971	-1 464 132	

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Montalbas B.V.
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Holland
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Citycon OYj
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 503	4 443
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 503	4 443
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 000 000	3 000 000
Kokku laenukohustised	3 000 000	3 000 000
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	953 573	519 835
Kokku võlad ja ettemaksed	953 573	519 835

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	55 638 172	57 893 013
Kokku laenukohustised	55 638 172	57 893 013

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	63 065 300	1 050 000	3 222 287	60 893 013	1 464 132
Kokku laenukohustised	63 065 300	1 050 000	3 222 287	60 893 013	1 464 132
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	60 893 013	495 159	2 750 000	58 638 172	3 199 971
Kokku laenukohustised	60 893 013	495 159	2 750 000	58 638 172	3 199 971

Ettevõtte juhatusele aruandeaastal tasusid ei makstud.

Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva

21.02.2024 puhkes tulekahju Kristiine Keskuses Jyski kaupluse kauba vastuvõtu ruumis. Tules said otseseid kahjustusi põlengu tekkekohaks olnud ruum ja hoone fassaad. Lisaks kahjustas levinud suits ja osade sprinklerite avanemine põlengukoha kõrval asuva Euronicsi kaupluse kaupa ja sisustust. Tuli saadi kiiresti kontrolli alla, kuid kuna suits levis ka keskuse kõrvalpindadele, jäi keskus sel päeval külastajatele suletuks.

Keskus avati taas järgmisel päeval ning sai jätkata oma tavapärast tegevust, v.a. otseselt kahjustatud pinnad.

Juhtumit menetlevad keskuse ja mõjutatud üürnike kindlustusfirmad.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.04.2024

Kristiine Keskus OÜ (registrikood: 12063655) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN METSVAHT	Juhatuse liige	05.04.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kristiine Keskus OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Kristiine Keskus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kristiine Keskus OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta 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 arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast 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 oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Tegevusaruande osas viisime läbi ka Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses nõutud protseduurid. Need protseduurid hõlmavad hindamist, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning koostatud vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuetele.

Auditi käigus tehtud töö põhjal oleme jõudnud järgmisele järeldusele:

- tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega;
- tegevusaruanne on koostatud vastavalt asjakohastele Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetele.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

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 vandeaudiitori 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 rahvusvahelistele 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 arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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.

/allkirjastatud digitaalselt/

Erki Usin

Vandeaudiitori number 496

Ernst & Young Baltic AS

Auditiorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

5. aprill 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Kristiine Keskus OÜ (registrikood: 12063655) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	05.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	84 152 025
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 094 634
Kokku	87 246 659
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	87 246 659
Kokku	87 246 659

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	84 152 025
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 094 634
Kokku	87 246 659
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	87 246 659
Kokku	87 246 659

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11025235	71.87%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	3835319	25.00%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	479278	3.12%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6659100
E-posti aadress	info.kristiine@citycon.com