

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Viimsi Kaubanduskeskus OÜ

registrikood: 12108168

tänava/talu nimi, Randvere tee 6

maja ja korteri number:

alevik: Haabneeme alevik

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 74001

telefon: +372 6505500

e-posti aadress: viimsi@abc.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	14
Lisa 7 Laenukohustised	15
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 10 Osakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	17
Lisa 12 Muud äritulud	17
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 14 Muud ärikulud	18
Lisa 15 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

Viimsi Kaubanduskeskus OÜ põhitegevuseks on kinnisvara haldus ja rent. Ettevõtte omab kinnistut Viimsi vallas Haabneeme alevikus Randvere tee 6, kus asub kaubanduskeskus. Kaubanduskeskusesse valitakse erineva suunitlusega kauplused ja teenuseosutajad, et tihenened konkurentsile toime tulla.

Viimsi Kaubanduskeskus OÜ 2020. aasta müügituluks kujunes 534 101 eurot (2019. aastal 559 762 eurot) ning kasumiks 415 850 eurot (2019. aastal oli kahjum summas 608 107 eurot).

Viimsi Kaubanduskeskus OÜ bilansimaht moodustas 31.12.2020 seisuga 7 384 655 eurot (31.12.2019 seisuga 7 169 263 eurot).

Ettevõtte tegevust iseloomustavad järgmised suhtarvud:

	2020	2019
Omakapitali rentaablus	8,9 %	-12,7%
Omakapitali osakaal	66 %	63%
Likviidsuskordaja	1,09	2,22

Omakapitali rentaablus (%)	puhaskasum/keskmise omakapital*100
Omakapitali osakaal (%)	omakapital/bilansimaht*100
Likviidsuskordaja	käibevara/lühiajalised kohustised

Juhatuse liikmetele 2020. aastal tasusid ei arvestatud. Töötajaid Viimsi Kaubanduskeskus OÜ-l ei olnud, vajalikud teenused osteti sisse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	349 261	744 697	
Nõuded ja ettemaksed	36 028	38 129	2
Kokku käibevarad	385 289	782 826	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 970 000	6 375 000	4
Materiaalsed põhivarad	15 058	11 437	5
Immateriaalsed põhivarad	14 308	0	6
Kokku põhivarad	6 999 366	6 386 437	
Kokku varad	7 384 655	7 169 263	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	286 873	276 798	7
Võlad ja ettemaksed	67 949	75 915	8
Kokku lühiajalised kohustised	354 822	352 713	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 111 053	2 331 274	7
Võlad ja ettemaksed	17 654	0	8
Kokku pikaajalised kohustised	2 128 707	2 331 274	
Kokku kohustised	2 483 529	2 683 987	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	10
Ülekurss	4 138 086	4 138 086	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	344 440	952 547	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	415 850	-608 107	9
Kokku omakapital	4 901 126	4 485 276	
Kokku kohustised ja omakapital	7 384 655	7 169 263	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	534 101	559 762	11
Muud äritulud	79 771	0	12
Mitmesugused tegevuskulud	-140 146	-161 506	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 571	-8 765	5,6
Muud ärikulud	-1	-946 266	14
Ärikasum (kahjum)	463 154	-556 775	
Intressikulud	-47 369	-51 404	
Muud finantstulud ja -kulud	65	72	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	415 850	-608 107	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	415 850	-608 107	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	463 154	-556 775	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	10 571	8 765	5,6
Muud korrigeerimised	-76 272	946 266	12,14
Kokku korrigeerimised	-65 701	955 031	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 095	6 607	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 219	-7 561	
Makstud intressid	-47 428	-51 693	
Kokku rahavood äritegevusest	354 339	345 609	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-28 500	-1 411	5,6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-511 200	0	
Laekunud intressid	72	59	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-539 628	-1 352	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-210 147	-271 791	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-210 147	-271 791	
Kokku rahavood	-395 436	72 466	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	744 697	672 231	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-395 436	72 466	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	349 261	744 697	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 500	4 138 086	250	952 546	5 093 382
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-608 107	-608 107
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	1	1
31.12.2019	2 500	4 138 086	250	344 440	4 485 276
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	415 850	415 850
31.12.2020	2 500	4 138 086	250	760 290	4 901 126

Osakapitali kohta on toodud info lisas 10 ja maksimaalse tulumaksukohustise kohta, mis võib kaasneda dividendide väljamaksmisega, lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Viimsi Kaubanduskeskus OÜ 2020. aasta aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Ettevõtte 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud jätkuvuse printsiibist lähtudes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansisi ja rahavoogude aruandes hoiuseid pankades.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja –kohustised ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

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.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud".

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber juhul, kui toimub muutus tema kasutamise eesmärgis (näiteks kinnisvarainvesteeringust saab ettevõtte poolt kasutatav põhivara või vastupidi). Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu ta ümber klassifitseeritakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) 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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate

tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja seadmed	3-5
Arvutustehnika	3-5
Muu inventar	3-5
Immateriaalne põhivara	3-5

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 320 eurot. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.)

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Rendid

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule; vastasel juhul loetakse rendilepingut kasutusrendiks.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna, välja arvatud juhul, kui mõni muu süstemaatiline meetod peegeldab objektiivsemalt varast tulenevate hüvede ajalist jaotamist. Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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.

Tulud

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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kus kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Näiteks Materiaalse põhivara objekti soetamisega seotud kulutused kajastatakse kuluna objekti kasuliku eluea jooksul (amortisatsioonikulu). Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused:

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid ning selle mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Mittekorrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest ning selle mõju lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes ei kajastata vaid avaldatakse lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Seotud osapooled on:

- emaettevõtte ja selle osanikud
- tegevjuhtkond
- eelpool nimetatud isikute valitseva või olulise mõju all olevas ettevõttes.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	35 739	35 739
Ostjatelt laekumata arved	35 739	35 739
Muud nõuded	65	65
Intressinõuded	65	65
Ettemaksed	224	224
Tulevaste perioodide kulud	224	224
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 028	36 028
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	36 520	36 520
Ostjatelt laekumata arved	36 520	36 520
Muud nõuded	1 609	1 609
Intressinõuded	72	72
Viitlaekumised	1 537	1 537
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 129	38 129

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 267	4 786
Erisoodustuse tulumaks	32	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 299	4 786

Maksuvõlad toodud lisas 8.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	7 321 266
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-946 266
31.12.2019	6 375 000
Ostud ja parendused	518 728
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	76 272
31.12.2020	6 970 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	507 001	521 169
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-38 427	-57 168

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks 31.12.2020 ja 31.12.2019 seisuga telliti hindamisakt sõltumatult eksperdilt. Hoone hindamisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse leidmisel on diskonteeritud järgmise 5 aasta rahavood lähtuvalt kehtivatest lepingutest ja eeldatavatest turuhindadest ning -vakantsustest ning pärast seda on leitud võimalik objekti lõppväärtus perpetuitedina. Diskontomäärana on kasutatud kaalutud keskmist kapitali hinda 8,75% (2019: 9,0%) aastas ja kapitalisatsioonimäär 7,5% (2019: 7,5%). Hoonestamata maa-ala hindamisel on kasutatud võrdlusmeetodit.

Lisainformatsioon lisades 7, 11, 12 ja 14.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2018						
Soetusmaksumus	882	460	1 342	66 732	0	68 074
Akumuleeritud kulum	-882	-460	-1 342	-47 941	0	-49 283
Jääkmaksumus	0	0	0	18 791	0	18 791
Ostud ja parendused	1 411	0	1 411	0	0	1 411
Amortisatsioonikulu	-194	0	-194	-8 571	0	-8 765
31.12.2019						
Soetusmaksumus	2 292	460	2 752	66 732	0	69 484
Akumuleeritud kulum	-1 075	-460	-1 535	-56 512	0	-58 047
Jääkmaksumus	1 217	0	1 217	10 220	0	11 437
Ostud ja parendused	0	4 050	4 050	0	9 900	13 950
Amortisatsioonikulu	-466	-334	-800	-7 826	0	-8 626
Muud muutused	0	0	0	-1 703	0	-1 703
31.12.2020						
Soetusmaksumus	1 843	4 050	5 893	38 986	9 900	54 779
Akumuleeritud kulum	-1 092	-334	-1 426	-38 295	0	-39 721
Jääkmaksumus	751	3 716	4 467	691	9 900	15 058

Muude muutuste kirjel on kajastatud põhivara mahakandmised. Maha kantud põhivara soetusmaksumus on 27 999 (2019: 0) eurot ja akumuleeritud kulum 26 296 (2019: 0) eurot.

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutitarkvara	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	7 762	0	7 762
Akumuleeritud kulum	-7 762	0	-7 762
Jääkmaksumus	0	0	0
31.12.2019			
Soetusmaksumus	7 762	0	7 762
Akumuleeritud kulum	-7 762	0	-7 762
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	0	14 550	14 550
Amortisatsioonikulu	0	-242	-242
31.12.2020			
Soetusmaksumus	0	14 550	14 550
Akumuleeritud kulum	0	-242	-242
Jääkmaksumus	0	14 308	14 308

Aruandeperioodil on teostatud immateriaalse põhivara mahakandmine, maha kantud põhivara soetusmaksumus on 7 762 (2019: 0) eurot ja akumuleeritud kulum 7 762 (2019: 0) eurot.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen	2 397 926	286 873	2 111 053		1,85	EUR	15.01.2022
Pikaajalised laenud kokku	2 397 926	286 873	2 111 053				
Laenukohustised kokku	2 397 926	286 873	2 111 053				
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen	2 608 072	276 798	2 331 274		1,85	EUR	15.01.2022
Pikaajalised laenud kokku	2 608 072	276 798	2 331 274				
Laenukohustised kokku	2 608 072	276 798	2 331 274				

Pikaajalise laenu tagatiseks on seatud hüpoteek koguväärtuses 8 308 514 eurot kinnisvarainvesteeringutele, mis on bilansis kajastatud summas 6 970 000 eurot, lisa 4.

Seotud osapool on andnud laenulepingu tagatiseks garantii suuruses 4 717 065 eurot, lisa 15.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	41 756	41 756	0	
Maksuvõlad	4 299	4 299	0	3
Muud võlad	39 548	21 894	17 654	
Intressivõlad	2 711	2 711	0	
Muud viitvõlad	36 837	19 183	17 654	
Kokku võlad ja ettemaksed	85 603	67 949	17 654	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	35 509	35 509	0	
Maksuvõlad	4 786	4 786	0	3
Muud võlad	26 398	26 398	0	
Intressivõlad	2 770	2 770	0	
Muud viitvõlad	23 628	23 628	0	
Saadud ettemaksed	9 222	9 222	0	
Muud saadud ettemaksed	9 222	9 222	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	75 915	75 915	0	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	608 232	275 552
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	152 058	68 888
Kokku tingimuslikud kohustised	760 290	344 440

Lisa 10 Osakapital (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	534 101	559 762	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	534 101	559 762	
Kokku müügitulu	534 101	559 762	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditasu kinnisvaralt	507 001	521 169	4
Renditasu sisustuselt, seadmetelt	2 710	4 075	
Teenused	24 390	34 518	
Kokku müügitulu	534 101	559 762	

Rendile antud sisustuse ja seadmete bilansiline jääkväärtus 31.12.2020 on 0 (2019: 0) eurot.

Rendile antud kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus 31.12.2020 on 6 970 000 (2019: 6 375 000) eurot, lisa 4.

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	76 272	0	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	3 499	0	
Kokku muud äritulud	79 771	0	

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Energia	-12 141	-11 373
Elektrienergia	-6 479	-6 459
Soojusenergia	-5 662	-4 914
Mitmesugused bürookulud	-1 074	-1 295
Riiklikud ja kohalikud maksud	-5 751	-5 751
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-4 259	0
Reklaamikulud	-22 422	-17 816
Ostetud teenused	-75 039	-85 227
Muud halduskulud	-19 460	-40 044
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-140 146	-161 506

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-946 266	4
Muud	-1	0	
Kokku muud ärikulud	-1	-946 266	

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ABC Grupi AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	6 000	20 758	700
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	6 648

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	23 324	203 974	9 264	174 475
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	45 060	0	61 086	352 903

Põhivarade ostud ja müügid

	2020		2019	
	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	20 500	0	1 411	0

Tegev juhtkonnale arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi aruandeperioodil ega võrreldaval perioodil arvestatud ei ole.

01.01.2020 ühines ettevõtte endine emaettevõtte Landcom OÜ ABC Grupi AS-iga.

Saldod ja käibed seotud osapooltega kajastuvad järgnevatele bilansi ja kasumiaruande kirjetel:

Nõuded kogusummas 0 (2019: 20 758) eurot:

- nõuded ostjate vastu 0 (2019: 20 758) eurot

Kohustised kogusummas 6 000 (2019: 7 348) eurot:

- võlad tarnijatele 6 000 (2019: 7 348) eurot

Ostud seotud osapooltelt kogusummas 88 884 (2019: 71 761) eurot:

- kinnisvarainvesteering 20 500 (2019: 1 411) eurot

- ostetud teenused 68 384 (2019: 70 350) eurot

Müügid seotud osapooltele kogusummas 203 974 (2019: 527 378) eurot:

- müügitulu 144 585 (2019: 347 008) eurot

- mitmesuguste tegevuskulude hüvitamine 59 389 (2019: 180 370) eurot

Info seotud osapoolelt saadud garantii kohta on toodud lisas 7.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.03.2021

Viimsi Kaubanduskeskus OÜ (registrikood: 12108168) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLLE KUKK	Juhatuse liige	23.03.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Viimsi Kaubanduskeskus OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Viimsi Kaubanduskeskus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 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 olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 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 arvestuseksperдите 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 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 teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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 arvamus. 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 auditiprotseduureid 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 arvamus 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 märkimisväärsed kahtlused 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 arvamus. 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/

Margit Viks
Vandeauditori number 526

Aktsiaselts BDO Eesti
Audiitorettevõtja tegevusloa number 1
Veskiposti tn 2, Tallinn, Harju maakond, 10138

23.03.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Viimsi Kaubanduskeskus OÜ (registrikood: 12108168) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGIT VIKS	Vandeaudiitor	23.03.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	344 440
Aruandeaasta kasum (kahjum)	415 850
Kokku	760 290
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	760 290
Kokku	760 290

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	507001	94.93%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6505500
E-posti aadress	viimsi@abc.ee