

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** Kesk Estates OÜ

**registrikood:** 12179719

**tänav a nimi, maja number:** Veerenni tn 53a

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10138

**telefon:** +372 56222087

**e-posti aadress:** Keith.Tootsi@globalestates.ee

## Sisukord

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                           | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne             | 4  |
| Bilanss                                  | 4  |
| Kasumiaruanne                            | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad       | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                | 6  |
| Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud          | 8  |
| Lisa 3 Laenukohustised                   | 9  |
| Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad | 10 |
| Lisa 5 Osakapital                        | 10 |
| Lisa 6 Muud äritulud                     | 10 |
| Lisa 7 Tööjõukulud                       | 10 |
| Lisa 8 Seotud osapooled                  | 10 |
| Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva  | 13 |
| Lisa 10 Tegevuse jätkuvus                | 13 |
| Aruande allkirjad                        | 14 |
| Vandeaudiitori aruanne                   | 15 |

## Tegevusaruanne

Kesk Estates OÜ tegeleb investeerimisega ärikinnisvarasse. Eelnevatel aastatel on ettevõtte soetanud neli kinnistut üüritulu saamise eesmärgil. Kinnistutest kolm on tootmis- ja laohooned ning üks büroohoone.

Kinnistute soetamiseks ja hoonete ehitamiseks kasutas ettevõtte võõrkapitali, osaliselt pangalaenu ning osaliselt omanikelt saadud laenu.

Ettevõtte aruandeperioodi müügitulu oli 469 tuhat (2018: 270 tuhat) eurot ning majandusaasta lõppes puhaskasumiga suuruses 189 tuhat (2018: 356 tuhat) eurot.

2020. aastal plaanib ettevõtte tegeleda olemasolevate hoonete haldamise efektiivsuse tõstmisega. Kui saadakse sobiv pakkumine, siis ettevõtte müüb kõik neli olemasolevat kinnistut.

Järgnevalt on toodud mõned ettevõtte majandustegevust iseloomustavad finantssuhtarvud:

|                                                 | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------------------|------|------|
| Ärikasumi marginaal (%)                         | 66%  | 160% |
| Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) | 0,05 | 0,16 |

Suhtarvu arvutamisel kasutatud valem:

- Ärikasumi marginaal (%) = ärikasum / müügitulu \* 100
- Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019       | 31.12.2018       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 57 102           | 21 280           |         |
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                  | <b>129 083</b>   | <b>513 570</b>   |         |
| Nõuded ostjate vastu                         | 60 417           | 26 714           |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded           | 0                | 131 165          |         |
| Muud nõuded                                  | 66 749           | 354 445          |         |
| Ettemaksed                                   | 1 917            | 1 246            |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>186 185</b>   | <b>534 850</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 4 601 095        | 4 377 041        | 2       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>4 601 095</b> | <b>4 377 041</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>4 787 280</b> | <b>4 911 891</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 3 781 442        | 3 116 191        | 3       |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                   | <b>207 985</b>   | <b>222 859</b>   |         |
| Võlad tarnijatele                            | 33 803           | 36 260           |         |
| Maksuvõlad                                   | 8 308            | 0                |         |
| Muud võlad                                   | 160 706          | 182 204          |         |
| Muud saadud ettemaksed                       | 5 168            | 4 395            |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>3 989 427</b> | <b>3 339 050</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 0                | 963 592          | 3       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>0</b>         | <b>963 592</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>3 989 427</b> | <b>4 302 642</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            | 5       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 250              | 250              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 606 499          | 250 917          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 188 604          | 355 582          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>797 853</b>   | <b>609 249</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>4 787 280</b> | <b>4 911 891</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2019           | 2018           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 468 564        | 269 794        | 2       |
| Muud äritulud                               | 0              | 269 465        | 6       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -51 504        | -29 119        | 2       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -12 057        | -22 276        |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -89 075        | -52 380        | 2       |
| Muud ärikulud                               | -5 000         | -4 000         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>310 928</b> | <b>431 484</b> |         |
| Intressitulud                               | 3 668          | 3 179          |         |
| Intressikulud                               | -136 539       | -74 105        |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 10 547         | -4 976         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>188 604</b> | <b>355 582</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>188 604</b> | <b>355 582</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Kesk Estates OÜ kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Bilanss on koostatud detailse bilansina Raamatupidamise seaduse lisas 1 toodud bilansiskeemi alusel ja kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

### Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ja tähtajalisi hoiuseid.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. 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 vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalisi nõudeid), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. 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 seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumuliseeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud hoonete kasulik eluiga on 50 aastat. Kinnisvarainvesteeringu väärtust tõstvate parenduste kasulik eluiga

on 3-5 aastat.

### Rendid

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

Kasutusrendi tingimuste järgi väljarenditud hoone kajastub bilansis kinnisvarainvesteeringuna. Kasutusrendi maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul isegi siis, kui lepingujärgsed rendimaksed ei ole võrdsed.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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 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.

### Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulud kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

### Kulud

Kuluna kajastatakse aruandeperioodi väljaminekud, millega kaasneb varade vähenemine või kohustiste suurenemine ja mis vähendavad ettevõtte omakapitali, välja arvatud omanikele tehtud väljamaksed omakapitalist.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmisel perioodil, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

### Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete aruandeperioodi kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasi lükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019.a. kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80). Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019.a. netodividendidena välja maksta 1/3 2018. aastal jaotatud kasumist (alates 01.01.2020 1/3 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist), millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

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.

### Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on valitsev mõju teise osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle ärilistele otsustele.

Kesk Estates OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke

- tegevjuhtkonda
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

## Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |         |           |           |
|------------------------|---------|-----------|-----------|
|                        | Maa     | Ehitised  | Kokku     |
| <b>31.12.2017</b>      |         |           |           |
| Soetusmaksumus         | 314 271 | 2 818 644 | 3 132 915 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -369 511  | -369 511  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 314 271 | 2 449 133 | 2 763 404 |
|                        |         |           |           |
| Ostud ja parendused    | 0       | 1 690 792 | 1 690 792 |
| Müügid                 | -24 775 | 0         | -24 775   |
| Amortisatsioonikulu    | 0       | -52 380   | -52 380   |
|                        |         |           |           |
| <b>31.12.2018</b>      |         |           |           |
| Soetusmaksumus         | 289 496 | 4 509 436 | 4 798 932 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -421 891  | -421 891  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 289 496 | 4 087 545 | 4 377 041 |
|                        |         |           |           |
| Ostud ja parendused    | 0       | 313 129   | 313 129   |
| Amortisatsioonikulu    | 0       | -89 075   | -89 075   |
|                        |         |           |           |
| <b>31.12.2019</b>      |         |           |           |
| Soetusmaksumus         | 289 496 | 4 822 565 | 5 112 061 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -510 966  | -510 966  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 289 496 | 4 311 599 | 4 601 095 |

|                                                 | 2019    | 2018    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 468 564 | 269 794 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 51 504  | 29 119  |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 0       | 340 000 |

## Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär          | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|-----------------------|-------------|-------------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                       |             |             |
| Lühiajalised laenud              |                  |                                   |                     |             |                       |             |             |
| Pangalaenud                      | 1 601 752        | 1 601 752                         |                     |             | 2,20% + 3 kuu Euribor | EUR         | mai 2020    |
| Pangalaen                        | 1 153 648        | 1 153 648                         |                     |             | 2,75% + 6 kuu Euribor | EUR         | nov 2020    |
| Laenud omanikelt                 | 351 704          | 351 704                           |                     |             | 4%                    | EUR         | jaan 2020   |
| Laen omanikult                   | 100 000          | 100 000                           |                     |             | 1%                    | EUR         | jaan 2020   |
| Laen omanikult                   | 574 338          | 574 338                           |                     |             | 8%                    | SEK         | märts 2020  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>3 781 442</b> | <b>3 781 442</b>                  |                     |             |                       |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>3 781 442</b> | <b>3 781 442</b>                  | <b>0</b>            | <b>0</b>    |                       |             |             |

  

|                                        | 31.12.2018       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär          | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|-----------------------|-------------|-------------|
|                                        |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                       |             |             |
| Lühiajalised laenud                    |                  |                                   |                     |             |                       |             |             |
| Pangalaenud                            | 1 686 316        | 1 686 316                         |                     |             | 2,20% + 3 kuu Euribor | EUR         | aug 2019    |
| Laenud omanikelt                       | 685 000          | 685 000                           |                     |             | 4%                    | EUR         | jaan 2019   |
| Laen omanikult                         | 585 090          | 585 090                           |                     |             | 8%                    | SEK         | märts 2019  |
| Laen omanikult                         | 100 000          | 100 000                           |                     |             | 1%                    | EUR         | jaan 2019   |
| Laen tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtte | 20 000           | 20 000                            |                     |             | 4%                    | EUR         | aug 2018    |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>       | <b>3 076 406</b> | <b>3 076 406</b>                  |                     |             |                       |             |             |
| Pikaajalised laenud                    |                  |                                   |                     |             |                       |             |             |
| Pangalaen                              | 1 003 377        | 39 785                            | 963 592             | 0           | 2,75% + 6 kuu Euribor | EUR         | nov 2020    |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>       | <b>1 003 377</b> | <b>39 785</b>                     | <b>963 592</b>      | <b>0</b>    |                       |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>           | <b>4 079 783</b> | <b>3 116 191</b>                  | <b>963 592</b>      | <b>0</b>    |                       |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2019       | 31.12.2018       |
| Maa                                                   | 289 496          | 289 496          |
| Ehitised                                              | 4 311 599        | 4 087 545        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>4 601 095</b> | <b>4 377 041</b> |

Pangalaenude tagatiseks on seatud hüpoteegid summades 1 500 000, 1 900 000 ja 430 000 eurot.

## Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2019     | 31.12.2018     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                |                |
| Võimalikud dividendid                       | 636 082        | 485 199        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 159 021        | 121 300        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>795 103</b> | <b>606 499</b> |

## Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                      | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk)                                                                  | 2          | 2          |
| Osakapital summas 2 500 eurot koosneb kahest osast, nimiväärtusega 1 250 eurot. |            |            |

## Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

|                                         | 2019     | 2018           |
|-----------------------------------------|----------|----------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist | 0        | 269 465        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>              | <b>0</b> | <b>269 465</b> |

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole palganud töötajaid ja samuti puuduvad ettevõttele tööjõukulud.

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2019 |            | 31.12.2018 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 29 487     | 11 599     | 352 360    | 31 890     |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 37 262     | 1 188 920  | 2 085      | 1 453 830  |

**Laenud**

| 2019                                                                                                                             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud intressid | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Makstud intressid | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|------------------|---------------|-----------------------------|-------------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                            |                  |               |                             |                   |              |             |             |
| Tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtte                                                                                                | 0            | 0                          | 0                | 130 000       | 150 000                     | 1 999             | 4%           | EUR         | mai 2019    |
| Tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtte                                                                                                | 0            | 170 000                    | 2 843            | 0             | 0                           | 0                 | 2%           | EUR         | mai 2019    |
| Tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtte                                                                                                | 0            | 150 000                    | 3 520            | 0             | 0                           | 0                 | 4%           | EUR         | mai 2019    |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     |              |                            |                  |               |                             |                   |              |             |             |
| Juriidilisest isikust omanikud                                                                                                   | 10 000       | 0                          | 0                | 0             | 333 296                     | 0                 | 4%           | EUR         | jaan 2020   |

| 2018                                                                                                                             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud intressid | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Makstud intressid | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|------------------|---------------|-----------------------------|-------------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                            |                  |               |                             |                   |              |             |             |
| Tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtte                                                                                                | 55 000       | 55 000                     | 0                | 75 000        | 55 000                      | 0                 | 4%           | EUR         | aug 2018    |
| Tegevjuhtkond                                                                                                                    | 2 121        | 0                          | 0                | 0             | 0                           | 0                 | 2%           | EUR         | jaan 2019   |
| Tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtte                                                                                                | 170 000      | 0                          | 0                | 0             | 0                           | 0                 | 2%           | EUR         | jaan 2019   |
| Tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtte                                                                                                | 150 000      | 0                          | 0                | 0             | 0                           | 0                 | 4%           | EUR         | jaan 2019   |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     |              |                            |                  |               |                             |                   |              |             |             |
| Juriidilisest isikust omanik                                                                                                     | 0            | 0                          | 0                | 25 000        | 25 000                      | 161               | 4%           | EUR         | okt 2018    |
| Juriidilisest isikust omanik                                                                                                     | 0            | 0                          | 0                | 580 366       | 0                           | 0                 | 8%           | SEK         | märts 2019  |
| Juriidilisest isikust omanik                                                                                                     | 0            | 0                          | 0                | 100 000       | 0                           | 0                 | 1%           | EUR         | jaan 2019   |
| Juriidilisest isikust omanik                                                                                                     | 0            | 0                          | 0                | 0             | 20 000                      | 0                 | 4%           | EUR         | jaan 2019   |

#### Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

|                                                                                                                                  | 2019                      |                            | 2018                      |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
|                                                                                                                                  | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0                         | 0                          | 0                         | 48                         |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 30 000                    | 0                          | 10 000                    | 0                          |

Seotud osapooltele antud laenudelt on arvestatud intresse summas 3 668 (2018: 3 179) eurot.

Seotud osapooltelt saadud laenudelt arvestati aruandeaastal intresse summas 74 640 (2018: 54 171) eurot, millest 8 537 kapitaliseeriti kinnisvarainvesteeringuna ja 66 103 kajastati kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte juhtkonna hinnangu kohaselt ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Ettevõtte ei ole aruandeaastal arvestanud tasusid ega teinud muid olulisi soodustusi tegevjuhtkonnale.

## Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva

### Koroonaviiruse (COVID-19) mõju

Esimesed teated uuest koroonaviirusest (COVID-19) jõudsid Hiinast Maailma Tervishoiuorganisatsioonini (WHO) 2019. aasta detsembris ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, põhjustades probleeme ettevõtetele ja üldisele majandustegevusele. 11.märtsil nimetas WHO koroonaviiruse puhangu pandeemiaks ning seetõttu on tänaseks paljudes riikides välja kuulutatud eriolukord.

Ettevõtte käsitleb haiguspuhangut aruandekuupäevajärgse mittekorrigeeriva sündmusena. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me võimalikuks anda realistlikke kvantitatiivseid hinnanguid. Juhtkond jätkab selle potentsiaalse mõju jälgimist ja rakendab kõik võimalikud meetmed, et leevendada mistahes mõjusid.

## Lisa 10 Tegevuse jätkuvus

### Negatiivne käibekapital

Seisuga 31. detsember 2019 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 3 803 242 (31.12.2018: 2 804 200) euro võrra.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik sissenõutavad lühiajalised kohustised. Lisaks on osad kohustised küll kajastatud lühiajalisena vastavalt raamatupidamise seadusele, kuid ettevõtte ei pea neid tasuma 2020. aasta jooksul. Omanikud ei nõua tagasi antud laene. Plaanis on kõik kinnisvarainvesteeringud müüa. Arvestades eeltoodut, hindab juhtkond, et suudab tagada ettevõtte tegevuse jätkuvuse ka tulevikus.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.04.2020

**Kesk Estates OÜ (registrikood: 12179719) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi                | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| KARL AXEL FREDRIK<br>GYLLENHAMMAR | Juhatuse liige     | 03.04.2020           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kesk Estates OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Kesk Estates OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

### Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

### Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

### Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Kesk Estates OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Asjaolu rõhutamine

Oma kokkuvõtet modifitseerimata juhime tähelepanu asjaolule, et seisuga 31.12.2019 ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevarasid 3 803 tuhande euro (31.12.2018 : 2 804 tuhande euro) võrra. Juhatus on kirjeldanud meetmeid Kesk Estates OÜ likviidsuse ja tegevuse jätkuvuse tagamiseks raamatupidamise aastaaruande lisa 10. Meie arvamus ei ole märkusega eespool nimetatud asjaolude suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Tiina Maalinn

Vandeaudiitori number 437

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

03.04.2020

## Audiitorite digitaalallkirjad

Kesk Estates OÜ (registrikood: 12179719) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TIINA MAALINN      | Vandeaudiitor      | 03.04.2020           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2019     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 606 499        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 188 604        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>795 103</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 795 103        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>795 103</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 468564          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi                | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Svergest OÜ                   | 11928515                                  | Eesti             | 1250 EUR<br>(Lihtomand)      |
| Global Estates<br>Partners OÜ | 11446791                                  | Eesti             | 1250 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                               |
|-----------------|-------------------------------|
| Liik            | Sisu                          |
| Telefon         | +372 56222087                 |
| E-posti aadress | Keith.Tootsi@globalestates.ee |