

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** Jõhvi Kaubakeskuse Aktsiaselts

**registrikood:** 10268844

**tänava/talu nimi,** Keskväljak 6

**maja ja korteri number:**

**linn:** Jõhvi linn

**vald:** Jõhvi vald

**maakond:** Ida-Viru maakond

**postisihthnumber:** 41536

**telefon:** +372 5030086

**faks:** +372 6508628, +372 3374221

**e-posti aadress:** lily@rendipinnad.ee

## Sisukord

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                            | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne              | 4  |
| Bilanss                                   | 4  |
| Kasumiaruanne                             | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad        | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                 | 6  |
| Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud | 7  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad   | 8  |
| Lisa 4 Muud nõuded                        | 8  |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud           | 9  |
| Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad  | 9  |
| Lisa 7 Müügitulu                          | 10 |
| Lisa 8 Muud äritulud                      | 10 |
| Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud          | 10 |
| Lisa 10 Tööjõukulud                       | 10 |
| Lisa 11 Muud ärikulud                     | 11 |
| Lisa 12 Seotud osapooled                  | 11 |
| Aruande allkirjad                         | 12 |
| Vandeaudiitori aruanne                    | 13 |

## Tegevusaruanne

Jõhvi Kaubakeskuse tegevusalaks on kaubanduskeskuse äripindade väljarentimine ja käitlemine. Seltsile kuuluv kinnisvara asub Jõhvi linnas, Ida-Virumaal. Üüritavat pinda on kokku ca 7816m<sup>2</sup>.

2020. aasta käive oli ca 240 tuhat eurot. Käive langes eelmise aasta (2019) võrdluses 39%.

Möödunud aasta on olnud keeruline. Covid-19 viiruse vallandumise järgselt seatud eriolukord ja piirangud ettevõtte äritegevusele sundisid peaaegu kõiki kaubakeskuse kliente mõneks ajaks oma uksi sulgema. Ka uuesti avamise järgselt ei taastunud endine olukord. Jõudsimise kiirelt järeltulele, et süsteemse riski realiseerudes on ainumõeldav käitumine pakkuda oma klientidele võimalikult paindlikke lahendusi. Võimaliku lahendusena pakuti klientidele renditasu soodustusi. Ettevõtte kasumlikkusele ja käibe avaldasidki peaaesjalikult mõju antud soodustused.

Põhitegevust iseloomustavaid suhtarve:

|   |                                                                          | 2020  | 2019 |
|---|--------------------------------------------------------------------------|-------|------|
| * | puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)                             | 0,7   | 0,8  |
| * | ärikasum marginaal (ärikasum/müügitulu)                                  | 0,7   | 0,8  |
| * | omakapitali määr (omakapital/varad)                                      | 0,99  | 0,99 |
| * | varade tootlus (puhaskasum/koguvara)                                     | 0,02  | 0,03 |
| * | kinnisvaraportfelli tootlus((ärikasum+kulum)/kinnisvaraportfell)         | 0,03  | 0,05 |
| * | lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused) | 32    | 31   |
| * | ROA % (puhaskasum/varad *100)                                            | 1,93% | 3,4% |
| * | ROE % (puhaskasum/omakapital kokku *100)                                 | 1,95% | 3,5% |
|   |                                                                          |       |      |

Ettevõttes oli 2020 a. palgal 2 töötajat ning nende palgakulu aruandeaastal oli ca 34 tuhat eurot. Seltsi nõukogu on 3 - liikmeline ja juhatus 2 - liikmeline. Ettevõtte kasutas kevadel Eesti Vabariigi pakutud töötasu hüvitamise meedet.

Ehkki aruandeaastal tekkinud piirangute olukorras sõltus meist endist vähe, keskendusime sellele, mida sai mõjutada, eelkõige kontroll kulude üle, et kindlustada ettevõtte likviidsus ja pikaajaline jätkusuutlikkus.

Järgneva majandusaasta eesmärk on jätkata senist tegevust, hoida ettevõtte jätkusuutlik.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020       | 31.12.2019       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 1 018 274        | 875 910          |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 1 875            | 2 479            | 2       |
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                  | <b>2 118 431</b> | <b>2 082 971</b> |         |
| Nõuded ostjate vastu                         | 73 540           | 37 937           |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu                | 2 044 891        | 2 045 034        | 4,12    |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>3 138 580</b> | <b>2 961 360</b> |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 5 823 745        | 5 826 368        | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>5 823 745</b> | <b>5 826 368</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>8 962 325</b> | <b>8 787 728</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 50 000           | 50 000           | 12      |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                   | <b>47 531</b>    | <b>45 644</b>    |         |
| Võlad tarnijatele                            | 17 149           | 14 070           |         |
| Võlad töövõtjatele                           | 5 227            | 5 227            |         |
| Maksuvõlad                                   | 5 642            | 6 303            | 3       |
| Muud saadud ettemaksed                       | 19 513           | 20 044           |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>97 531</b>    | <b>95 644</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>97 531</b>    | <b>95 644</b>    |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Aktiikapital nimiväärtuses                   | 294 400          | 294 400          |         |
| Ülekurss                                     | 1 099            | 1 099            |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 29 399           | 29 399           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 8 367 186        | 8 064 934        | 6       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 172 710          | 302 252          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>8 864 794</b> | <b>8 692 084</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>8 962 325</b> | <b>8 787 728</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2020           | 2019           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 240 076        | 394 841        | 7       |
| Muud äritulud                               | 7 543          | 1              | 8       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -27 517        | -50 279        | 9       |
| Tööjõukulud                                 | -34 055        | -39 897        | 10      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -2 622         | -2 622         | 5       |
| Muud ärikulud                               | -10 183        | 0              | 11      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>173 242</b> | <b>302 044</b> |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -532           | 208            |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>172 710</b> | <b>302 252</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>172 710</b> | <b>302 252</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Jõhvi Kaubakeskuse AS 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardile, mis vastab rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Jõhvi Kaubakeskuse AS kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi, alla 3 kuulise lunastustähtajaga, pangadeposiite.

### Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse hinnatakse lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures on hinnatud iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis osaliselt või täies ulatuses kuludesse kantud. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem, kui 360 päeva võrra, on kantud täies ulatuses kuludesse ning lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapatalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering on võetud bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Alates 2015.a. arvestatakse amortisatsiooni, amortisatsioonimääraks aastal 2020 on 0,05% aastas.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 700 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusele võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektina, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamist on finantseeritud laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused (sh. intressid) objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooninorm. Amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides. Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Seisuga 31.12.2019 on materiaalsed põhivarad amortiseerunud. Varad ei ole kasutusest eemaldatud.

#### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. 2020 aastal oli maksumäär 20/80 väljamakstud dividendi summast.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud Lisas 6.

#### Tulud

Tulud teenuste ja kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehingutega seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulud teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäära. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

#### Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks on:

olulist mõju omavad aktsionärid ja nende lähedased sugulased;

juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;

eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted;

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

## Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

|                                                 | Aktsiad ja osad | Kokku        |
|-------------------------------------------------|-----------------|--------------|
|                                                 |                 |              |
| <b>31.12.2018</b>                               | 2 578           | 2 578        |
| Kasum (kahjum)<br>müügist ja<br>ümberhindlusest | -99             | -99          |
| <b>31.12.2019</b>                               | <b>2 479</b>    | <b>2 479</b> |
| Kajastatud õiglases<br>väärtuses                | 2 479           | 2 479        |
| Kasum (kahjum)<br>müügist ja<br>ümberhindlusest | -604            | -604         |
| <b>31.12.2020</b>                               | <b>1 875</b>    | <b>1 875</b> |
| Kajastatud õiglases<br>väärtuses                | 1 875           | 1 875        |

### Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2020 |              | 31.12.2019 |              |
|-----------------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg    | Ettemaks   | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 0          | 4 328        | 0          | 4 989        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0          | 384          | 0          | 384          |
| Sotsiaalmaks                                  | 0          | 820          | 0          | 820          |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0          | 50           | 0          | 50           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0          | 60           | 0          | 60           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>0</b>   | <b>5 642</b> | <b>0</b>   | <b>6 303</b> |

### Lisa 4 Muud nõuded (eurodes)

|                          | 31.12.2020       | 12 kuu jooksul   | Intressimäär |
|--------------------------|------------------|------------------|--------------|
| Laenunõuded              | 2 043 500        | 2 043 500        | 0            |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>2 043 500</b> | <b>2 043 500</b> |              |
|                          |                  |                  |              |
|                          | 31.12.2019       | 12 kuu jooksul   | Intressimäär |
| Laenunõuded              | 2 043 500        | 2 043 500        | 0            |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>2 043 500</b> | <b>2 043 500</b> |              |



## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |         |           |           |
|------------------------|---------|-----------|-----------|
|                        |         |           | Kokku     |
|                        | Maa     | Ehitised  |           |
| <b>31.12.2018</b>      |         |           |           |
| Soetusmaksumus         | 594 762 | 5 244 717 | 5 839 479 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -10 489   | -10 489   |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 594 762 | 5 234 228 | 5 828 990 |
|                        |         |           |           |
| Amortisatsioonikulu    | 0       | -2 622    | -2 622    |
|                        |         |           |           |
| <b>31.12.2019</b>      |         |           |           |
| Soetusmaksumus         | 594 762 | 5 244 717 | 5 839 479 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -13 111   | -13 111   |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 594 762 | 5 231 606 | 5 826 368 |
|                        |         |           |           |
| Amortisatsioonikulu    | 0       | -2 623    | -2 623    |
|                        |         |           |           |
| <b>31.12.2020</b>      |         |           |           |
| Soetusmaksumus         | 594 762 | 5 244 717 | 5 839 479 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -15 734   | -15 734   |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 594 762 | 5 228 983 | 5 823 745 |

|                                                 | 2020    | 2019    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 239 844 | 380 963 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 68 546  | -90 176 |

## Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

|                                             | 31.12.2020       | 31.12.2019       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 6 831 917        | 6 693 749        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 1 707 979        | 1 673 437        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>8 539 896</b> | <b>8 367 186</b> |

Ettvõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 on 8 539 896 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 707 979 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 6 831 917 eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendidena ja 2020. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2020.

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2020           | 2019           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 240 076        | 394 841        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>240 076</b> | <b>394 841</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>240 076</b> | <b>394 841</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Üür                                         | 239 844        | 380 963        |
| Muud                                        | 232            | 13 878         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>240 076</b> | <b>394 841</b> |

## Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

|                                | 2020         | 2019     |
|--------------------------------|--------------|----------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 6 966        | 0        |
| Muud                           | 577          | 1        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>     | <b>7 543</b> | <b>1</b> |

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2020          | 2019          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 3 779         | 5 086         |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 1 209         | 2 164         |
| Remondi- ja hoolduskulud               | 20 531        | 42 518        |
| Muud                                   | 1 998         | 511           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>27 517</b> | <b>50 279</b> |

## Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                 | 2020          | 2019          |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                       | 25 452        | 30 057        |
| Sotsiaalmaksud                                  | 8 603         | 9 840         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                        | <b>34 055</b> | <b>39 897</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale   | 2             | 2             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa: |               |               |
| Töölepingu alusel töötav isik                   | 2             | 2             |

## Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                | 2020          | 2019     |
|--------------------------------|---------------|----------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 6 658         | 0        |
| Muud                           | 3 525         | 0        |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>     | <b>10 183</b> | <b>0</b> |

## Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2020 |            | 31.12.2019 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 2 044 891  | 50 000     | 2 045 034  | 50 000     |

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

|                                                                                                                                  | 2020                      |                            | 2019                      |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
|                                                                                                                                  | 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 | 11 083                    | 0                          | 11 642                    | 0                          |

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ega soodustusi aruandeaastal ei arvestatud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2021

**Jõhvi Kaubakeskuse Aktsiaselts (registrikood: 10268844) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ANDRUS TALSI       | Juhatuse liige     | 01.06.2021           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Jõhvi Kaubakeskuse Aktsiaselts aktsionäridele

### Arvamus

Oleme auditeerinud Jõhvi Kaubakeskuse Aktsiaselts (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet, eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finants tulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

### Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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.

### 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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma 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/

Aivar Kangust

Vandeauditori number 223

Grant Thornton Baltic OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

01.06.2021

## Audiitorite digitaalallkirjad

Jõhvi Kaubakeskuse Aktsiaselts (registrikood: 10268844) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| AIVAR KANGUST      | Vandeaudiitor      | 01.06.2021           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 8 367 186        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 172 710          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>8 539 896</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 240076          | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Liik            | Sisu                |
| Faks            | +372 3374221        |
| Faks            | +372 6508628        |
| Mobiiltelefon   | +372 5030086        |
| E-posti aadress | lily@rendipinnad.ee |