

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ Nautica Keskus

registrikood: 14616816

tänavanimi, maja number: Ahtri tn 9

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10151

telefon: +372 6154170

e-posti aadress: piret.toomel@capfield.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 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Kasutusrent	12
Lisa 5 Laenukohustised	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	15
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 12 Seotud osapooled	15
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Nautica Keskus OÜ asutati 2018. a lõpus ja tegevusvaldkonnaks on enda kinnisvara üürileandmine ja käitus (kood 68201). Esimene majandusaasta oli pikem ja lõppes 31.12.2019. Nautica Keskus OÜ kuulub konsolideerimisgruppi, milles konsolideerivaks üksuseks on Osaühing Capfield (Nautica Keskus OÜ emaettevõtja, registrikood 14042628).

28.02.2019 sõlmitud lepingu alusel soetas Nautica Keskus OÜ Tallinnas asuva kaubanduskeskuse asukohaga Ahtri 9 tervikliku majandusüksustena, mille koosseisu kuulusid hoonestatud kinnisasjad ja kõik sellega seotud ja selle majandamist teenivad asjad, õigused, kohustused ja lepingud, sealhulgas üüri- ja varahalduslepingud, ehitusgarantiid jms. Ostutehingut finantseeris olulises osas emaettevõtja Luminor Bank AS-lt saadud laenu abil. Kaubanduskeskuse haldamist alustati 2019. a märtsist.

Nautica Keskus OÜ juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatuse liikmetele 2020. a tasusid ei makstud.

2020. aastal arengu- ja uurimisväljaminekuid ei tehtud.

2021. aastal jätkatakse kaubanduskeskuse haldamist COVID-19 viiruse poolt põhjustatud keerulistes majandustingimustes, millel võib olla potentsiaalne negatiivne mõju ettevõtte finantsolukorrale. Juhatus on hinnanud ettevõtte tegevuse jätkusuutlikuks.

2020. aastat iseloomustavad olulisemad finantssuhtarvud on järgmised:

	2020	2019
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,1	0,01
Puhasrentaablus	-3,4	89,1
Koguvara rentaablus	-0,3	7,4
Omakapitali rentaablus	-4	99,9

Finantssuhtarvude arvutamise meetodika on järgmine:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu * 100

Koguvara rentaablus (ROA) = puhaskasum / koguvara*100

Omakapitali rentaablus (ROE) = puhaskasum / omakapital*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	17 623	84 600	
Nõuded ja ettemaksed	282 437	204 510	2
Kokku käibevarad	300 060	289 110	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	49 920 000	50 600 000	3
Kokku põhivarad	49 920 000	50 600 000	
Kokku varad	50 220 060	50 889 110	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 061 255	21 980 385	5
Võlad ja ettemaksed	1 008 605	895 540	6
Kokku lühiajalised kohustised	2 069 860	22 875 925	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	44 508 836	24 225 293	5
Kokku pikaajalised kohustised	44 508 836	24 225 293	
Kokku kohustised	46 578 696	47 101 218	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 785 392	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-146 528	3 785 392	
Kokku omakapital	3 641 364	3 787 892	
Kokku kohustised ja omakapital	50 220 060	50 889 110	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	4 280 061	4 246 935	9
Muud äritulud	3 152	2 933 977	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 207 146	-1 254 375	10
Mitmesugused tegevuskulud	-727 962	-722 392	11
Muud ärikulud	-696 059	-20	3
Ärikasum (kahjum)	1 652 046	5 204 125	
Intressitulud	20	11	
Intressikulud	-1 723 073	-1 418 744	
Muud finantstulud ja -kulud	-75 521	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-146 528	3 785 392	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-146 528	3 785 392	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 652 046	5 204 125	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	695 886	-2 914 587	3
Kokku korrigeerimised	695 886	-2 914 587	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-77 927	-204 511	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 830	437 097	6
Kokku rahavood äritegevusest	2 272 835	2 522 124	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-15 886	-39 413	3
Laekunud intressid	20	11	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-15 866	-39 402	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	774 552	10 000	12
Saadud laenude tagasimaksed	-2 518 642	-1 450 323	12
Makstud intressid	-504 335	-960 299	12
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	2 500	8
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-75 521	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 323 946	-2 398 122	
Kokku rahavood	-66 977	84 600	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	84 600	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-66 977	84 600	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17 623	84 600	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	3 785 392	3 785 392
31.12.2019	2 500	3 785 392	3 787 892
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-146 528	-146 528
31.12.2020	2 500	3 638 864	3 641 364

Vaata lisad 7, 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Nautica Keskus OÜ on keskmise suurusega ettevõte.

Ettevõtte kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1 alusel.

Majandusaasta algas 01.jaanuaril 2020 ja lõppes 31.detsembril 2020.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha ja lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu). Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsinstrumentide oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui kontsern kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediiti).

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Selliseid mitte-monetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed, materiaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdiseväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mittesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja. Aruandeperioodil laekunud, kuid eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud samal kulukirjel vastukandena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvara, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise ja/või kinnisvara väärtuse kasvu (kaasa arvatud kinnisvara väärtuse kasvu eesmärgil ehitatav kinnisvara) eesmärgil.

Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna maad ja ehitisi, mida kavatakse hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi. Kinnisvarainvesteeringu kasutamise eesmärgi muutumisel on vara finantsseisundi aruandes ümber klassifitseeritud ning alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvarainvesteering ümber klassifitseeriti.

Kinnisvarainvesteeringuid mõõdetakse esmalt nende soetusmaksumuses, mille hulka loetakse ka tehingukulutused. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis põhinevad kord aastas sõltumatute kinnisvarahindajate poolt kindlaks määratud turuhindadel; viimaste tehingute hindadel, mis hõlmavad sarnaseid objekte (korrigeerides erinevuse hinnangut); või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutustest tulenevat kasumit ja kahjumit kajastatakse nende kasumiaruande real „muud äritulud/muud ärikulud“. Õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine lõpetatakse objekti võõrandamisel või siis, kui kinnisvarainvesteering on püsivalt kasutamisest eemaldatud ning selle võõrandamisest ei eeldata tulevikus majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kasutuselt eemaldamisest või võõrandamisest tulenevad kasumid või kahjumid määratakse kindlaks netomüügitulu ja vara raamatupidamisliku jääkmaksumuse vahena ning need kajastatakse kasumiaruandes kasutuselt eemaldamise või võõrandamise perioodil.

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte rendileandjana

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Finantskohustised

Pikaajaliste kohustistena on bilansis kajastatud kohustised, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustised on kajastatud lühiajalistena.

Lubadused, garantiid ja muud kohustised, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustisteks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Võetud laenud

Intressikandvad pangalaenud ja muud laenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega, intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendina ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sisse makseid. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt dividendina ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksuga, mille määra on 20/80 väljamaksetelt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Väljamaksetega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. osutatud teenuste eest saadavates summates, millest on maha arvestatud hinnaalandid. Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad. Vahendatud teenuste tulu (tasu üürnike kommunaalteenuste eest, muud vahendatavad teenused) ei saldeerita ostetud teenuste kuluga. Rendiarved esitatakse jooksva kuu ees ette, samas kui vahendatud teenuste tulu arvlemine toimub järgmisel kuul vastavalt tekkeperioodi mõõdetud tarbimisele.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulude põhiliseks tunnuseks on asjaolu, et nad vähendavad ettevõtte netovara, ilma, et ettevõtte omanikele oleks teostatud ettevõttest väljamakseid. Nii tulused kui kulused kajastatakse tekkepõhiselt – see tähendab sellel hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehingu mõju ettevõtte netovarale, mitte sel hetkel, kui leiavad aset tehinguga seotud rahavood.

Kulused kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulused (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi kehtivaks maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda maksumäära rakendatakse dividendi maksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas omanikke, juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande kinnitamise päeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsete sündmuste osas, mis on korrigeeriva iseloomuga, korrigeeritakse aruandes kajastatud varade, kohustiste, tulude ja kulude arvestuspõhimõtteid või väärtusi. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju avaldatakse aastaruande lisades. Bilansipäevajärgsed sündmused, mis võivad oluliselt mõjutada järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aruande lisades.

2020. alguses ilmnenud koroonaviiruse COVID-19 viirusepuhangu mõju on kajastatud lisas 13.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	280 591	280 591
Ostjatelt laekumata arved	280 591	280 591
Ettemaksed	1 846	1 846
Tulevaste perioodide kulud	1 846	1 846
Kokku nõuded ja ettemaksed	282 437	282 437
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	199 788	199 788
Ostjatelt laekumata arved	199 788	199 788
Ettemaksed	4 722	4 722
Tulevaste perioodide kulud	4 722	4 722
Kokku nõuded ja ettemaksed	204 510	204 510

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	0
Ostud ja parendused	39 413
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 914 587
Lisandumised äriühenduste kaudu	47 646 000
31.12.2019	50 600 000
Ostud ja parendused	15 886
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-695 886
31.12.2020	49 920 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 035 182	2 998 596
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	238 404	224 886

Ettevõtte poolt on kasutusrendile antud hoone aadressil Ahtri 9, Tallinn. 2020.aastal teenis Ettevõtte kinnisvarainvesteeringult renditulu 3 035 182 eurot (2019.a. 2 998 596 eurot). Haldamisega kaasnes otseseid kulusid, mis jäid ettevõtte kanda summas 238 404 eurot (2019.a. 224 886 eurot).

Kinnistu aadressil Ahtri 9, Tallinn, tagab emaettevõtja, OÜ Capfield poolt võetud pangalaenu, intressimääraga 1 kuu Euribor + riskimarginaal, alusvaluutaga EUR ja lõpptähtajaga 25.07.2025.

Kinnisvara hindamise on läbi viinud Colliers International Advisors OÜ detsembris 2020.

Kinnisvara turuväärtuse hindamisel on kasutatud tulumeetodit, rakendades selleks diskonteeritud rahavoogude alammeetodit.

Vaata lisad 4 ja 9.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	3 035 182	2 998 596
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2020	31.12.2019
12 kuu jooksul	3 627 060	3 788 681
1-5 aasta jooksul	12 419 011	12 100 982
Üle 5 aasta	5 874 690	7 906 756

Ettevõtte poolt on kasutusrendile antud hoone aadressil Ahtri 9, Tallinn, mille bilansiline jääkmaksumus on 49 920 000 eurot.

2020.aastal teenis Ettevõtte kinnisvarainvesteeringult renditulu 3 035 182 eurot (2019.a. 2 998 596 eurot).

Vaata lisad 3 ja 9.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõtjalt	21 774 577	1 061 255	20 713 322	0	1 kuu Euribor+riskimarginaal	EUR	25.07.2025	12
Laenud tagatiseta	23 795 514	0	23 795 514	0	*	EUR	20.07.2026	12
Pikaajalised laenud kokku	45 570 091	1 061 255	44 508 836	0				
Laenukohustised kokku	45 570 091	1 061 255	44 508 836	0				12
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen emaettevõtjalt	21 980 385	21 980 385			1 kuu Euribor+riskimarginaal	EUR	13.07.2020	
Lühiajalised laenud kokku	21 980 385	21 980 385						
Pikaajalised laenud								
Laen tagatiseta	24 225 293	0	24 225 293	0	*	EUR	28.02.2024	
Pikaajalised laenud kokku	24 225 293	0	24 225 293	0				
Laenukohustised kokku	46 205 678	21 980 385	24 225 293	0				

*Laenulepingutes kokkulepitud intressimäär on turuintressimäär ning vastavalt sõlmitud lepingutele on selline informatsioon konfidentsiaalne ja ei kuulu avalikustamisele.

Emaettevõtja on võtnud laenu Luminor Bank AS-lt ning andnud laenu samadel tingimustel proportsionaalselt edasi tütarettevõtjatele.

Kinnistu aadressil Ahtri 9, Tallinn, mille bilansiline väärtus on 49 920 000 EUR, tagab emaettevõtja, OÜ Capfield poolt võetud pangalaenu, intressimääraga 1 kuu Euribor + riskimarginaal, alusvaluutaga EUR ja lõpptähtajaga 25.07.2025.

Vastavalt laenuleppele täpsustatakse iga aasta lõpus järgmisel aastal tagasi maksmisele kuuluva summa suurus.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	145 366	145 366	
Maksuvõlad	25 014	25 014	
Muud võlad	569 770	569 770	
Intressivõlad	568 678	568 678	12
Muud viitvõlad	1 092	1 092	
Saadud ettemaksed	268 455	268 455	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 008 605	1 008 605	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	100 620	100 620	
Maksuvõlad	59 995	59 995	
Muud võlad	458 444	458 444	
Intressivõlad	458 444	458 444	
Saadud ettemaksed	276 481	276 481	
Muud saadud ettemaksed	276 481	276 481	
Kokku võlad ja ettemaksed	895 540	895 540	

Seisuga 31. detsember 2020 on maksuvõlana kajastatud käibemaksuvõlg.

Kirje "Muud saadud ettemaksed" sisaldab üürnike tagatisrahasid.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 911 091	3 028 314
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	727 773	757 078
Kokku tingimuslikud kohustised	3 638 864	3 785 392

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Nautica Keskus OÜ emaettevõtja on OÜ Capfield, kellele kuulub 100% Ettevõtte osadest.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 280 061	4 246 935
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 280 061	4 246 935
Kokku müügitulu	4 280 061	4 246 935
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulud	3 035 182	2 998 596
Kommunaalteenuste tulu	1 244 879	1 248 339
Kokku müügitulu	4 280 061	4 246 935

Vaata lisad 3 ja 4

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Sisseostetud teenused	967 009	952 257
Muud	240 137	302 118
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 207 146	1 254 375

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Sisseostetud teenused	616 339	552 130
Remondi- ja hoolduskulud	69 992	170 262
Muud	41 631	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	727 962	722 392

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Osaühing Capfield
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	21 825 791	0	21 996 243
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	626	24 363 019	646	24 677 427

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Osaühing Capfield	774 552	980 360	504 335	1 kuu Euribor+riskimarginaal	EUR	25.07.2025
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Tagatiseta laenud	0	1 538 282	0	*	EUR	20.07.2026

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Osaühing Capfield	22 910 707	930 323	359 298	1 kuu Euribor+riskimarginaal	EUR	13.07.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Tagatiseta laen	24 745 293	520 000	601 000	*	EUR	28.02.2024

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	871 929	0	651 275	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 544 917	40 417	1 435 665	35 066

Nautica Keskus OÜ emaettevõtja on OÜ Capfield, kellele kuulub 100% Ettevõtte osadest. Vaata lisa 8.

Nõuded muudele seotud ettevõtjatele on 626 eurot osutatud teenuste eest.

Kohustused emaettevõtjale jagunevad laenuks 21 774 577 eurot, intressiks 11 008 eurot ja ostuarveks 40 206 eurot (2019.a. vastavalt 21 980 385 eurot ja 15 858 eurot).

Kohustused muudele seotud ettevõtjatele jagunevad laenuks 23 795 514 eurot, intressiks 557 670 eurot ja saadud teenuseks 9835 eurot (2019.a. vastavalt 24 225 293 eurot, 442 585 eurot ja 9549 eurot).

Vaata lisa 5 ja 6.

Saadud laenude tagasimakse emaettevõtjale koosneb laenude tagasimaksest 980 360 eurot ja intresside tagasimaksest 504 335 eurot (2019.a. vastavalt 930 323 eurot ja 359 298 eurot).

Saadud laenude tagasimakse muudele seotud ettevõtjatele koosneb laenude tagasimaksest 1 538 282 eurot (2019.a. koosnes laenude tagasimaksest 520 000 eurot ja intresside tagasimaksest 601 000 eurot).

Müügid muudele seotud osapooltele on 40 417 eurot osutatud teenuste eest (2019.a. 35 066 eurot).

Ostud emaettevõtjalt koosnevad: 515 343 eurot intressikulu ja 372 444 eurot saadud teenused (2019.a. vastavalt 375 157 eurot ja 276 118 eurot).

Ostud muudelt seotud ettevõtjalt koosnevad: 1 223 588 eurot intressikulu ning 321 329 eurot saadud teenused (2019.a. vastavalt 1 043 585 eurot ja 392 080 eurot).

Juhtkonda ei tasustatud.

*Laenulepingutes kokkulepitud intressimäär on turuintressimäär ning vastavalt sõlmitud lepingutele on selline informatsioon konfidentsiaalne ja ei kuulu avalikustamisele.

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

COVID-19 viiruse leviku tõttu on juhatus analüüsinud võimalikku mõju ettevõtte käibe ja tulevastele rahavoogudele. Eesti Vabariigis on alates 11.03.2021 välja kuulutatud ranged piirangud seoses COVID-19 levikuga, mille tõttu on suletud enamik mitte esmatarbekaupu pakuvad ettevõtted.

Juhatus tegeleb igapäevaselt COVID-19 tulenevate potentsiaalselt negatiivsete majanduslike mõjude ja riskide maandamisega ning sõlmib vajadusel ajutisi lisakokkuleppeid üürnikega. Täiendavalt on juhatus üle vaadanud igakuised kulutused ning viinud kulubaasi miinimumini.

COVID-19 viiruse kiire areng ning selle sotsiaalne ja majanduslik mõju Eesti ja kogu maailma majandusele võib põhjustada juhatuse kasutatud arvestushinnangute muutmise vajadust tulevastel aruandeperioodidel. Juhatus on täiendavalt hinnanud, et tegemist on mitte-korrigeeriva aruandekuupäevajärgse sündmusega, mis võib omada olulist mõju järgmise majandusaasta finantsaruannetele, kuid selle ulatust on aruande koostamise seisuga võimatu mõistlikult hinnata sündmuste arenguga seotud ebakindluse tõttu.

Samuti on juhatus hinnanud piirangute tingimuste mõju ettevõtte finantsolukorrale ja jätkusuutlikkusele. Käesoleva aruande koostamise seisuga täidab Nautica Keskus OÜ kõiki oma kohustusi ja seetõttu kasutab jätkuvalt aruande koostamisel tegevuse jätkuvuse printsiipi.

Aruande allkirjad

The signatures of the report

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.04.2021.

The finalization date of the report is
20.04.2021.

OÜ Nautica Keskus (registrikood 14616816)
01.01.2020 – 31.12.2020 majandusaasta
aruande andmete õigsust on kinnitanud:

The correctness of data of OÜ Nautica Keskus
(registry code 14616816) report for the period
01.01.2020 – 31.12.2020 is confirmed by:

Allkirjastaja nimi / Name
Allkirjastaja roll / Position

Ruben Gornischeff
Juhatuse liige / Member of the Board

Kuupäev ja allkiri / Date and signature

 28.04.21

Allkirjastaja nimi / Name
Allkirjastaja roll / Position

David Gordon Summerfield
Juhatuse liige / Member of the Board

Kuupäev ja allkiri / Date and signature

 28/4/21

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Nautica Keskus osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Nautica Keskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt OÜ Nautica Keskus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

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

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori 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 ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettusest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie 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 arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtlul ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/
Erki Usin
Vandeaudiitori number 496
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

4. mai 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Nautica Keskus (registrikood: 14616816) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	04.05.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 785 392
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-146 528
Kokku	3 638 864
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 638 864
Kokku	3 638 864

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4280061	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6154170
E-posti aadress	piret.toomel@capfield.ee