

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Dekese OÜ

registrikood: 14616650

tänava nimi: Ahtri tn 9

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10151

telefone: +372 6154170

e-posti address: 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	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Kasutusrent	11
Lisa 5 Laenukohustised	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Dekese OÜ asutati 2018. a lõpus ja tegevusvaldkonnaks on enda kinnisvara üürileandmine ja käitus (kood 68201). Dekese OÜ kuulub konsolideerimisgruppi, milles konsolideerivaks üksuseks on Osaühing Capfield (Dekese OÜ emaettevõtja, registrikood 14042628).

28.02.2019 sõlmitud lepingu alusel soetas Dekese OÜ Tallinnas asuva kaubanduskeskuse asukohaga Tähesaju tee 8 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.

Dekese OÜ juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatusel liikmetele 2021. a tasusid ei makstud. 2021. aastal arengu- ja uurimisväljaminekuid ei tehtud.

Eesti majandus ja kinnisvaraturg seisavad lähiaastatel tohutute geopoliitiliste ja majanduslike väljakutsete ees. Rohepöörde ning julgeoleku- ja energiakriisi muudavad ärikeskkonda, jätkub COVID-19 tulenev viirusekriis, kiireneb hinnatõus.

2022. aastal jätkatakse kaubanduskeskuse haldamist keerulistes majandustingimustes, kasvavate energiahindade tõttu kasvavad kaubanduspindade haldamis- ja kõrvalkulud, millel võib olla potentsiaalne negatiivne mõju üürniku toimetulekule ning sellega ka ettevõtte finantsolukorrale. 2022. aastal jätkatakse kaubanduskeskuse haldamist. Juhatus on hinnanud ettevõtte tegevuse jätkusuutlikuks.

2021. aastat iseloomustavad olulisemad finantssuhtarvud on järgmised:

	2021	2020
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,05	0,13
Puhasrentaablus (%)	31,89	31,37
Koguvara rentaablus (%)	2,86	2,64
Omakapitali rentaablus (%)	51,01	94,98

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)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	235 418	74 712	
Nõuded ja ettemaksed	75 111	28 739	2
Kokku käibevarad	310 529	103 451	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	21 250 000	21 200 000	3
Kokku põhivarad	21 250 000	21 200 000	
Kokku varad	21 560 529	21 303 451	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	491 537	478 762	5
Võlad ja ettemaksed	796 916	300 749	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 288 453	779 511	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	19 064 440	19 932 351	5
Kokku pikaajalised kohustised	19 064 440	19 932 351	
Kokku kohustised	20 352 893	20 711 862	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	589 089	27 192	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	616 047	561 897	
Kokku omakapital	1 207 636	591 589	
Kokku kohustised ja omakapital	21 560 529	21 303 451	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 931 999	1 791 240	9
Muud äritulud	50 000	9 112	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-328 896	-191 853	10
Mitmesugused tegevuskulud	-250 254	-238 976	11
Muud ärikulud	-5	-23	
Ärikasum (kahjum)	1 402 844	1 369 500	
Intressikulud	-786 836	-773 542	
Muud finantstulud ja -kulud	39	-34 061	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	616 047	561 897	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	616 047	561 897	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 402 844	1 369 500	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-50 000	-9 112	3
Kokku korrigeerimised	-50 000	-9 112	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-46 371	288	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	50 888	-4 559	6
Kokku rahavood äritegevusest	1 357 361	1 356 117	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-30 888	3
Laekunud intressid	38	11	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	38	-30 877	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	344 642	12
Saadud laenude tagasimaksed	-855 136	-1 354 383	12
Makstud intressid	-253 181	-227 576	12
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-88 376	-34 073	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 196 693	-1 271 390	
Kokku rahavood	160 706	53 850	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	74 712	20 862	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	160 706	53 850	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	235 418	74 712	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 500	27 192	29 692
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	561 897	561 897
31.12.2020	2 500	589 089	591 589
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	616 047	616 047
31.12.2021	2 500	1 205 136	1 207 636

Vaata lisad 7 ja 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.

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

Majandusaasta algas 01.jaanuaril 2021 ja lõppes 31.detsembril 2021.

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. Tavapärasel 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. Investeeringus- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

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 "Mitmesugused 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.

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. Kasutusrendimaksed 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 osapoolele. 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 maksustatakse äriühingu poolt dividendina ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksuga, mille määr on 20/80 väljamakselt.

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

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglates 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 eest 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 tulusid kui kulusid kajastatakse tekkepõhiselt – see tähendab sellel hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehingu mõju ettevõtte netovarale, mitte sel hetkel, kui leiavad aset tehinguga seotud rahavood.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid (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.

Dividendide väljamaksetele on võimalik rakendada maksumäära 14/86, ulatudes kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. 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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	73 949	73 949
Ostjatelt laekumata arved	73 949	73 949
Ettemaksed	1 162	1 162
Tulevaste perioodide kulud	1 162	1 162
Kokku nõuded ja ettemaksed	75 111	75 111
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	27 385	27 385
Ostjatelt laekumata arved	27 385	27 385
Ettemaksed	1 354	1 354
Tulevaste perioodide kulud	1 354	1 354
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 739	28 739

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	21 160 000
Ostud ja parendused	30 888
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	9 112
31.12.2020	21 200 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	50 000
31.12.2021	21 250 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 603 104	1 599 190
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	68 293	67 305

Ettevõtte poolt on kasutusrendile antud hoone aadressil Tähesaju 8, Tallinn. 2021. aastal teenis Ettevõtte kinnisvarainvesteeringult renditulu 1 603 104 eurot (2020. a. 1 599 190 eurot). Haldamisega kaasnes otseseid kulusid, mis jäid Ettevõtte kanda, summas 68 293 eurot (2020.a. 67 305 eurot).

Kinnistu aadressil Tähesaju 8, 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 2021.

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

Vaata lisad 4 ja 9.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	1 603 104	1 599 190
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	1 638 019	1 603 104
1-5 aasta jooksul	3 704 220	5 444 752

Ettevõtte poolt on kasutusrendile antud hoone aadressil Tähesaju tee 8, Tallinn, mille bilansiline jääkmaksumus on 21 250 000 eurot .

2021. aastal teenis Ettevõtte kinnisvarainvesteeringult renditulu 1 603 104 eurot (2020.a. 1 599 190 eurot).

Vaata lisad 3 ja 9.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emaettevõtjalt	9 344 374	491 537	8 852 837	0	1 kuu Euribor+	EUR	25.07.2025
Laenud (tagatiseta)	10 211 603	0	10 211 603	0	*	EUR	20.07.2026
Pikaajalised laenud kokku	19 555 977	491 537	19 064 440	0			
Laenukohustised kokku	19 555 977	491 537	19 064 440	0			

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emaettevõtjalt	9 823 137	478 762	9 344 375	0	1 kuu Euribor+riskimarginaal	EUR	25.07.2025
Laenud (tagatiseta)	10 587 976	0	10 587 976	0	*	EUR	20.07.2026
Pikaajalised laenud kokku	20 411 113	478 762	19 932 351				
Laenukohustised kokku	20 411 113	478 762	19 932 351				

*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 Tähesaju 8, mille bilansiline väärtus on 21 250 000 EUR, tagab emaettevõtja OÜ Capfield poolt võetud pangalaenu, intressimääraga 1 kuu Euribor + riskimarginaal, alusvaluutaga EUR ja lõpptähtajaga 25.07.2025.

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

Vaata lisa 12.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	76 332	76 332
Maksuvõlad	22 200	22 200
Muud võlad	698 384	698 384
Intressivõlad	698 384	698 384
Kokku võlad ja ettemaksed	796 916	796 916
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	26 962	26 962
Maksuvõlad	20 653	20 653
Muud võlad	253 134	253 134
Intressivõlad	253 105	253 105
Muud viitvõlad	29	29
Kokku võlad ja ettemaksed	300 749	300 749

Ettevõtte oli 2021 ja 2020. aasta lõpu seisuga käibemaksuvõlg.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	964 109	471 271
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	241 027	117 818
Kokku tingimuslikud kohustised	1 205 136	589 089

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Dekese OÜ emaettevõtja on OÜ Capfield, kellele kuulub 100% Ettevõtte osadest.		
Vaata lisa 12.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 931 999	1 791 240
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 931 999	1 791 240
Kokku müügitulu	1 931 999	1 791 240
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 603 104	1 599 190
Kommunaalteenuste tulu	328 895	192 050
Kokku müügitulu	1 931 999	1 791 240

Vaata lisad 3 ja 4

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Sisseostetud teenused	328 896	191 853
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	328 896	191 853

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Sisseostetud teenused	188 952	197 616
Remondi- ja hoolduskulud	38 984	19 042
Muud	22 318	22 318
Kokku mitmesugused tegevuskulud	250 254	238 976

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	491 537	478 762	5
Kokku laenukohustised	491 537	478 762	

Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	4 724	4 966	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	693 660	248 139	
Kokku võlad ja ettemaksed	698 384	253 105	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	8 852 837	9 344 375	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 211 603	10 587 976	5
Kokku laenukohustised	19 064 440	19 932 351	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	9 920 887	344 642	442 392	9 823 137	225 385	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 918 834	0	911 991	10 587 976	548 157	5
Kokku laenukohustised	20 839 721	344 642	1 354 383	20 411 113	773 542	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	9 823 137	0	478 762	9 344 375	252 939	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 587 976	0	376 374	10 211 603	533 897	5
Kokku laenukohustised	20 411 113	0	855 136	19 555 978	786 836	

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	401 326	382 391
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	565 959	580 418
Kokku ostetud	967 285	962 809

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

2021. a. kohustused emaettevõtjale jagunesid laenuks 9 344 374 (2020.a. 9 823 137) eurot ja intressiks 4 724 (2020.a. 4 966) eurot. Kohustused muudele seotud ettevõtjatele jagunevad laenuks 10 211 603 (2020.a. 10 587 976) eurot ja intressiks 693 660 (2020.a. 248 139) eurot. Vaata lisad 5 ja 6.

Ostud emaettevõtjalt koosnevad: intressikulu 252 939 (2020.a. 225 385) eurot ja saadud teenused 148 387 (2020.a. 157 006) eurot. Ostud muudelt seotud ettevõtjalt koosnevad: intressikulu 533 897 (2020.a. 548 157) eurot ning saadud teenused 32 062 (2020.a. 32 261) 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

Juhatus on analüüsinud Venemaa ja Ukraina vahelise sõja, Venemaale ja Valgevenele kehtestatud sanktsioonide ja COVID-19 viiruse laialdase leviku võimalikke mõjusid ettevõtte käibele ning tulevastele rahavoogudele. Igapäevaselt tegeletakse olukorrast tulenevate negatiivsete majanduslike mõjude ja riskide maandamisega ning kulutuste kontrolli ja vähendamisega.

Sõja, kehtestatud sanktsioonide ning COVID-19 viiruse leviku sotsiaalne ja majanduslik mõju Eesti ja kogu maailma majandusele võib põhjustada juhatuse kasutatud arvestushinnangute muutmise vajadust tulevastel aruandeperioodidel. Käesoleva aruande koostamisel ei saa juhatus usaldusväärselt hinnata nende sündmuste mõju.

Käesoleva aruande koostamise seisuga täidab OÜ Dekese kõiki oma kohustusi ja seetõttu kasutab jätkuvalt aruande koostamisel tegevuse jätkuvuse printsiipi.

Aruande allkirjad

The signatures of the report

Aruande lõpetamise kuupäev on: .29.04.2022

The finalization date of the report is
.29.04.2022.

Dekese OÜ (registrikood 14616650)
01.01.2021 – 31.12.2021 majandusaasta
aruande andmete õigsust on kinnitanud:

The correctness of data of Dekese OÜ (registry
code 14616650) report for the period
01.01.2021 – 31.12.2021 is confirmed by:

Allkirjastaja nimi / Name
Allkirjastaja roll / Position

Ayshea Kaur Harvey
Juhatuseliige / Member of the Board

Kuupäev ja allkiri / Date and signature



Allkirjastaja nimi / Name
Allkirjastaja roll / Position

David Gordon Summerfield
Juhatuseliige / Member of the Board

Kuupäev ja allkiri / Date and signature

Aruande allkirjad

The signatures of the report

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2022

The finalization date of the report is
..29.04.2022.

Dekese OÜ (registrikood 14616650)
01.01.2021 – 31.12.2021 majandusaasta
aruande andmete õigsust on kinnitanud:

The correctness of data of Dekese OÜ (registry
code 14616650) report for the period
01.01.2021 – 31.12.2021 is confirmed by:

Allkirjastaja nimi / Name
Allkirjastaja roll / Position

Ayshea Kaur Harvey
Juhatuse liige / Member of the Board

Kuupäev ja allkiri / Date and signature

Allkirjastaja nimi / Name
Allkirjastaja roll / Position

David Gordon Summerfield
Juhatuse liige / Member of the Board

Kuupäev ja allkiri / Date and signature



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Dekese OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Dekese OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021 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 Dekese OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

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

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte liikviderida 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 rahvusvahelistele auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima 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.

/allkirjastatud digitaalselt/

Erki Usin

Vandeauditori number 496

Ernst & Young Baltic AS

Auditoritettevõtte tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

3. mai 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Dekese OÜ (registrikood: 14616650) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	03.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	589 089
Aruandeaasta kasum (kahjum)	616 047
Kokku	1 205 136
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 205 136
Kokku	1 205 136

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1931999	100.00%	Jah

Sidevahendid

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