

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Dekese OÜ

registrikood: 14616650

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	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
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori 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 majandusüksusena, 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. Juhatuse liikmetele 2022. a tasusid ei makstud. 2022. 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, kiireneb hinnatõus. 2023. aastal jätkatakse kaubanduskeskuse haldamist keerulistes majandustingimustes.

Juhatus on hinnanud ettevõtte tegevuse jätkusuutlikuks.

2022. aastat iseloomustavad olulisemad finantssuhtarvud on järgmised:

	2022	2021
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,37	0,05
Puhasrentaablus (%)	25,55	31,89
Koguvara rentaablus (%)	2,35	2,86
Omakapitali rentaablus (%)	29,85	51,01

Finantssuhtarvude arvutamise meetodika on järgmine:

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu * 100

Koguvara rentaablus (ROA) = puhaskasum / koguvara * 100

Omakapitali rentaablus (ROE)=puhaskasum/omakapital * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	593 693	235 418	
Nõuded ja ettemaksed	47 871	75 111	2
Kokku käibevarad	641 564	310 529	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	21 200 000	21 250 000	3
Kokku põhivarad	21 200 000	21 250 000	
Kokku varad	21 841 564	21 560 529	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	502 770	491 537	5
Võlad ja ettemaksed	1 253 815	796 916	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 756 585	1 288 453	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	18 363 518	19 064 440	5
Kokku pikaajalised kohustised	18 363 518	19 064 440	
Kokku kohustised	20 120 103	20 352 893	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 205 136	589 089	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	513 825	616 047	
Kokku omakapital	1 721 461	1 207 636	
Kokku kohustised ja omakapital	21 841 564	21 560 529	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	2 010 959	1 931 999	9
Muud äritulud	0	50 000	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-387 130	-328 896	10
Mitmesugused tegevuskulud	-284 188	-250 254	11
Muud ärikulud	-50 000	-5	3
Ärikasum (kahjum)	1 289 641	1 402 844	
Intressikulud	-775 824	-786 836	12
Muud finantstulud ja -kulud	8	39	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	513 825	616 047	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	513 825	616 047	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 289 641	1 402 844	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	50 000	-50 000	3
Kokku korrigeerimised	50 000	-50 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	27 240	-46 371	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-36 274	50 888	6
Kokku rahavood äritegevusest	1 330 607	1 357 361	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	8	38	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	8	38	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-689 689	-855 136	12
Makstud intressid	-282 651	-253 181	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-88 376	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-972 340	-1 196 693	
Kokku rahavood	358 275	160 706	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	235 418	74 712	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	358 275	160 706	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	593 693	235 418	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	513 825	513 825
31.12.2022	2 500	1 718 961	1 721 461

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 2022 ja lõppes 31.detsembril 2022.

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. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdisväärtuses, 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 tulumaksukuluna.

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)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	44 932	44 932
Ostjatelt laekumata arved	44 932	44 932
Ettemaksed	2 939	2 939
Tulevaste perioodide kulud	1 713	1 713
Muud makstud ettemaksed	1 226	1 226
Kokku nõuded ja ettemaksed	47 871	47 871
	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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	21 200 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	50 000
31.12.2021	21 250 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-50 000
31.12.2022	21 200 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 623 277	1 603 104
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	71 820	68 293

Ettevõtte poolt on kasutusrendile antud hoone aadressil Tähesaju 8, Tallinn. 2022. aastal teenis Ettevõtte kinnisvarainvesteeringult renditulu 1 623 277 eurot (2021. a. 1 603 104 eurot). Haldamisega kaasnes otseseid kulusid, mis jäid Ettevõtte kanda, summas 71 820 eurot (2021.a. 68 293 eurot).

Kinnistu aadressil Tähesaju 8, tagab emaettevõtja OÜ Capfield poolt võetud pangalaenu, intressimääraga 6 kuu Euribor + riskimarginaal, alusvaluutaga EUR ja lõpptähtajaga 25.07.2025.

Kinnisvara hindamise on läbi viinud Colliers International Advisors OÜ novembris 2022.

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

Vaata lisad 4 ja 9.

Lisa 4 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
Kasutusrenditulu	1 623 277	1 603 104
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	1 666 486	1 638 019
1-5 aasta jooksul	2 085 010	3 704 220

Ettevõtte poolt on kasutusrendile antud hoone aadressil Tähesaju tee 8, Tallinn, mille bilansiline jääkmaksumus on 21 200 000 eurot .

Vaata lisad 3 ja 9.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emaettevõtjalt	8 854 686	502 770	8 351 916	0	6 kuu Euribor+riskimarginaal	EUR	25.07.2025
Laenud (tagatiseta)	10 011 602	0	10 011 602	0	*	EUR	20.07.2026
Pikaajalised laenud kokku	18 866 288	502 770	18 363 518	0			
Laenukohustised kokku	18 866 288	502 770	18 363 518	0			

	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	6 kuu Euribor+riskimarginaal	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			

*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 21 200 000 EUR, tagab emaettevõtja OÜ Capfield poolt võetud pangalaenu, intressimääraga 6 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)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	44 090	44 090
Maksuvõlad	18 168	18 168
Muud võlad	1 191 557	1 191 557
Kokku võlad ja ettemaksed	1 253 815	1 253 815
	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

Ettevõtte oli 2022 ja 2021. aasta lõpu seisuga käibemaksuvõlg.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 375 169	964 109
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	343 792	241 027
Kokku tingimuslikud kohustised	1 718 961	1 205 136

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
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)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 010 959	1 931 999
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 010 959	1 931 999
Kokku müügitulu	2 010 959	1 931 999
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 623 277	1 603 104
Kommunaalteenuste tulu	387 682	328 895
Kokku müügitulu	2 010 959	1 931 999

Vaata lisad 3 ja 4

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Sisseostetud teenused	387 130	328 896
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	387 130	328 896

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Sisseostetud teenused	199 346	188 952
Remondi- ja hoolduskulud	62 524	38 984
Muud	22 318	22 318
Kokku mitmesugused tegevuskulud	284 188	250 254

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	502 770	491 537	5
Kokku laenukohustised	502 770	491 537	

Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	5 565	4 724	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 185 992	693 660	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 191 557	698 384	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	8 351 916	8 852 837	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 011 602	10 211 603	5
Kokku laenukohustised	18 363 518	19 064 440	5

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	5

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	9 344 375	0	489 689	8 854 686	265 371	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 211 603	0	200 000	10 011 602	510 453	5
Kokku laenukohustised	19 555 978	0	689 689	18 866 288	775 824	5

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	420 486	401 326
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	543 122	565 959
Kokku ostetud	963 608	967 285

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

2022. a. kohustused emaettevõtjale jagunesid laenu põhiosaks 8 854 686 (2021.a. 9 344 374) eurot ja intressiks 5 565 (2021.a. 4 724) eurot.

Kohustused muudele seotud ettevõtjatele jagunevad laenu põhiosaks 10 011 603 (2021.a. 10 211 603) eurot ja intressiks 1 185 992 (2021.a. 693 660) eurot. Vaata lisad 5 ja 6.

Ostud emaettevõtjalt koosnevad: intressikulu 265 371 (2021.a. 252 939) eurot ja saadud teenused 155 115 (2021.a. 148 387) eurot.

Ostud muudelt seotud ettevõtjatelt koosnevad: intressikulu 510 453 (2021.a. 533 897) eurot ning saadud teenused 32 669 (2021.a. 32 062) eurot.

Juhtkonda ei tasustatud.

Aruande allkirjad

The signatures of the report

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.04.2023

The finalization date of the report is
25.04.2023.

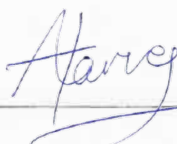
Dekese OÜ (registrikood 14616650)
01.01.2022 – 31.12.2022 majandusaasta
aruande andmete õigsust on kinnitanud:

The correctness of data of Dekese OÜ (registry
code 14616650) report for the period
01.01.2022 – 31.12.2022 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


_____ 25.4.23

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Dekese OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Dekese OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 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 olulistes osades õiglaselt Dekese OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 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 arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuete, mis meie rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA kodeksile.

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 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 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

Auditiorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

2. mai 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Dekese OÜ (registrikood: 14616650) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	02.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 205 136
Aruandeaasta kasum (kahjum)	513 825
Kokku	1 718 961
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 718 961
Kokku	1 718 961

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2010959	100.00%	Jah

Sidevahendid

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