

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2022

aruandeaasta lõpp: 30.06.2023

ärinimi: Kerese Keskus OÜ

registrikood: 11346090

tänava/talu nimi, Viru väljak 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6406650

e-posti aadress: realestatebaltic@eastcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 9 Üldhalduskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Muud ärikulud	12
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Lisa 14 Tegevuse jätkuvus	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Kerese Keskus OÜ on asutatud veebruaris 2007. aastal. Kerese Keskus OÜ kuulub East Capital Baltic Property Fund AB-kontserni, mis on Rootsi seaduste alusel juulis 2005. aastal loodud kinnisvarafond.

Kerese Keskus OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Narvas aadressil Kerese 3/ Kosmonaudi 4. Ettevõtte on andnud hoones asuvad kontori-, kaubandus- ja teenindusruumid pikaajalisele rendile.

2022/2023 majandusaastal tegi ettevõtte täiendavaid investeeringuid uute ja olemasolevate üürnike pindade jaoks 52 670 euro ulatuses (2021/2022: 11 843 euro ulatuses).

2022/2023 hinnati kinnisvarainvesteeringut alla 310 000 euro võrra (2021/2022: 10 000 euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 4 010 000 eurot (30.06.22: 4 320 000 eurot).

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2022/2023	2021/2022
Müügitulu (EUR)	398 202	417 537
Brutokasumi määr (%)	71,40	84,25
Puhaskasum (-kahjum) (EUR)	-193 882	179 032
Puhasrentaablus (%)	-48,69	42,88
ROA (%)	-4,8	3,94
ROE (%)	-35,39	24,14
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,17	1,24

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Brutokasumi määr (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Finantsriskid

Oma igapäevases tegevuses puutub ettevõtte kokku erinevate riskidega, mille juhtimine on oluline ning lahutamatu osa ettevõtte äritegevusest. Ettevõtte võime identifitseerida, mõõta ning kontrollida erinevaid riske on oluliseks sisendiks kasumlikkusele. Ettevõtte juhtkonna poolt on risk defineeritud kui võimalik negatiivne kõrvalekalle oodatavast finantstulemusest. Peamisteks riskifaktoriteks on tururisk (sh intressirisk), likviidsusrisk ja tegevusrisk.

Intressirisk on eelkõige seotud Euribor-i võimaliku kõikumisega ja pankade keskmiste intressimäärade muutumisega. Ettevõtte pikaajalised laenud seisuga 30. juuni 2023 ja 30. juuni 2022 kandsid fikseeritud intressimäära. Intressiriski mõju ettevõtte majandustulemusele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

Lühiajaliste kohustuste tagamine

Seisuga 30.06.2023 ületavad lühiajalised kohustused käibevarasid. Lühiajaliste kohustuste hulgas on kajastatud ka emaettevõttelt saadud laenu lühiajalist tagasimakset perioodile 2023-2024 summas 149 856 eurot, tähtajaga 27.06.2027. Lühiajaliste kohustuste tasumine on planeeritud järgmise perioodi renditulu arvelt.

Kerese Keskus OÜ-s majandusaastal töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Samuti ei makstud tasu juhatusel liikmele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2023	30.06.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 690	199 931	
Nõuded ja ettemaksed	8 893	13 147	2
Varud	2 831	5 662	
Kokku käibevarad	30 414	218 740	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 010 000	4 320 000	3
Kokku põhivarad	4 010 000	4 320 000	
Kokku varad	4 040 414	4 538 740	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	149 856	149 856	4
Võlad ja ettemaksed	28 447	26 134	5
Kokku lühiajalised kohustised	178 303	175 990	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 307 280	3 607 136	4
Võlad ja ettemaksed	7 040	13 941	5
Kokku pikaajalised kohustised	3 314 320	3 621 077	
Kokku kohustised	3 492 623	3 797 067	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	
Ülekurss	620 994	620 994	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	117 861	-61 171	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-193 882	179 032	
Kokku omakapital	547 791	741 673	
Kokku kohustised ja omakapital	4 040 414	4 538 740	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022	Lisa nr
Müügitulu	398 202	417 537	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-113 886	-65 767	8
Brutokasum (-kahjum)	284 316	351 770	
Turustuskulud	-1 155	-1 730	
Üldhalduskulud	-58 338	-45 487	9
Muud äritulud	1 018	0	
Muud ärikulud	-310 000	-10 443	11
Äriksaum (kahjum)	-84 159	294 110	
Intressitulud	19	16	
Intressikulud	-109 742	-115 094	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-193 882	179 032	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-193 882	179 032	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kerese Keskus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga (EFS), mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. EFS põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aruandega.

Kerese Keskus OÜ on koostanud kasumiaruande Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2022-30.06.2023 (edaspidi "2022/2023").

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh panga arvelduskontodel olev raha ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruandekuupäeva kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasel väärtusel.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasel väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse sõltumatu eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus peegeldab juhtkonna hinnangul summat, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "intressikulud".

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

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

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtte tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtte tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustiste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2019 aastast saab rakendada 14%-list tulumaksumäära viimase kolme aasta keskmisele dividendile. Selle kohaselt kohaldub madalam maksumäär järgmisel majandusaastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab viimasel kolmel majandusaastal jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. Kerese Keskus OÜ ei ole eelnevatel majandusaastatel dividende maksnud ja talle madalama tulumaksumäära rakendamine ei kehti.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Kerese Keskus OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel:

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
 - (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
 - (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
 - (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
 - (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
 - (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.
- Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruande kuupäeva, 30. juuni 2023 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 092	7 092
Ostjatelt laekumata arved	9 830	9 830
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 738	-2 738
Ettemaksed	1 801	1 801
Tulevaste perioodide kulud	1 801	1 801
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 893	8 893

	30.06.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 477	11 477
Ostjatelt laekumata arved	12 077	12 077
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-600	-600
Ettemaksed	1 670	1 670
Tulevaste perioodide kulud	1 670	1 670
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 147	13 147

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2021	4 330 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-10 000
30.06.2022	4 320 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-310 000
30.06.2023	4 010 000

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	398 202	417 537
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-113 886	-65 767

Kerese Keskus OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Narvas aadressil Kerese 3/ Kosmonaudi 4.

Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel

kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 10%, vakantsuse määr 12%-20%, 5-aastane rahavoo prognoos). Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmistel eeldustel:

1. kapitalisatsioonimäär 8,8%
2. keskmine rendimäära kasv 1,54%

Täiendav informatsioon teenitud renditulu kohta lisas 7 ning haldamiskulude kohta lisas 8. Kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 11.

Kinnisvarainvesteeringule on seatud laenu kasuks hüpoteek (lisa 4).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	30.06.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte laen	3 457 136	149 856	3 307 280	0	3%	EUR	27.06.2027	5; 12; 13
Pikaajalised laenud kokku	3 457 136	149 856	3 307 280	0				
Laenukohustised kokku	3 457 136	149 856	3 307 280	0				

	30.06.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte laen	3 756 992	149 856	3 607 136	0	3%	EUR	27.06.2027	5; 12; 13
Pikaajalised laenud kokku	3 756 992	149 856	3 607 136	0				
Laenukohustised kokku	3 756 992	149 856	3 607 136	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	30.06.2023	30.06.2022
Ehitised	4 010 000	4 320 000
Kokku	4 010 000	4 320 000

Täiendav informatsioon tagatiseks panditud varade kohta on lisas 3.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	4 371	4 371	0	
Maksuvõlad	278	278	0	
Muud võlad	30 838	23 798	7 040	
Intressivõlad	1 137	1 137	0	4;12; 13
Muud viitvõlad	29 701	22 661	7 040	
Kokku võlad ja ettemaksed	35 487	28 447	7 040	

	30.06.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	7 692	7 692	0	
Maksuvõlad	4 791	4 791	0	
Muud võlad	27 592	13 651	13 941	
Intressivõlad	926	926	0	4; 12; 13
Muud viitvõlad	26 666	12 725	13 941	
Kokku võlad ja ettemaksed	40 075	26 134	13 941	

Muud viitvõlad sisaldavad rendilepingutest tulenevaid tagatisrahasid, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2029 aasta. Seisuga 30.06.22 sisaldus muudes viitvõlgades tagatisrahasid 20 716 EUR (30.06.22: 23 148 EUR).

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	30.06.2023	30.06.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	0	94 289
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	0	23 572
Kokku tingimuslikud kohustised	0	117 861

Seisuga 30.06.2023 on jaotamata kasum negatiivne ning tingimusliku kohustist ei teki.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	398 202	417 537
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	398 202	417 537
Kokku müügitulu	398 202	417 537
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	398 202	417 537
Kokku müügitulu	398 202	417 537

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 3.

Lisa 8 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
Hoonete remont ja haldus	-109 920	-61 884
Muud	-3 966	-3 883
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-113 886	-65 767

2022/2023 hoonete remont ja haldus summa sisaldab uute või olemasolevate üürnike jaoks tehtud remondikuludid summas 52 670 EUR (2021/2022: 11 843 EUR).

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisas 3.

Lisa 9 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
Mitmesugused bürookulud	-1 104	-1 178
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-5 961	-2 963
Muud	-286	-307
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-50 987	-41 039
Kokku üldhalduskulud	-58 338	-45 487

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruande- ja võrdlusperioodil polnud ettevõttes töötajaid.

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-310 000	-10 000	3
Muud ärikulud	0	-443	
Kokku muud ärikulud	-310 000	-10 443	

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-109 742	-115 094	4; 5; 13
Kokku intressikulud	-109 742	-115 094	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EPF Neli OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	East Capital Baltic Property Fund AB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	30.06.2023	30.06.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	149 856	149 856	4; 12
Kokku laenukohustised	149 856	149 856	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 137	926	4; 5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 129	5 990	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 313	

Kokku võlad ja ettemaksed	8 266	8 229	
----------------------------------	--------------	--------------	--

PIKAAJALISED	30.06.2023	30.06.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	3 307 280	3 607 136	4; 12
Kokku laenukohustised	3 307 280	3 607 136	

LAENUKOHUSTISED	30.06.2021	Saadud laenude tagasimaksed	30.06.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	3 906 848	149 856	3 756 992	115 094	4; 12
Kokku laenukohustised	3 906 848	149 856	3 756 992	115 094	

LAENUKOHUSTISED	30.06.2022	Saadud laenude tagasimaksed	30.06.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	3 756 992	299 856	3 457 136	109 742	4; 12
Kokku laenukohustised	3 756 992	299 856	3 457 136	109 742	

OSTETUD	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	36 096	29 229
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 648	8 157
Kokku ostetud	46 744	37 386

Ettevõtte juhatuse liikmele ei makstud aruandeaastal tasu. Juhtkonna liikmed ei ole ettevõttelt saanud pensioniga seotud õigusi.

Lisa 14 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 30. juuni 2023 ületasid lühiajalised kohustused käibevarasid. Lühiajaliste kohustuste hulgas on kajastatud ka emaettevõttelt saadud laenu lühiajalist tagasimaksset perioodile 2023-2024 summas 149 856 eurot, tähtajaga 27.06.2027.

Kerese Keskus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest ning juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusaraskusi. Lühiajaliste kohustuste tasumine on planeeritud järgmise perioodi renditulu arvelt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.09.2023

Kerese Keskus OÜ (registrikood: 11346090) 01.07.2022 - 30.06.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS RAIDMA	Juhatuse liige	20.09.2023
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	27.09.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kerese Keskus OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Kerese Keskus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 30.06.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. 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, 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. 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.

/digitaalselt allkirjastatud/
Helen Veetamm
Vandeaudiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Liisa Piirsalu
Vandeaudiitori number 709

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117
27.09.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Kerese Keskus OÜ (registrikood: 11346090) 01.07.2022 - 30.06.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	27.09.2023
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	27.09.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	117 861
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-193 882
Kokku	-76 021
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-76 021
Kokku	-76 021

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	398202	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6406650
E-posti aadress	realestatebaltic@eastcapital.com