

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Jõhvi Kaubakeskuse OÜ

**registrikood:** 10268844

**postiaadress:** Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Jõhvi linn,  
Keskväljak 6

**postisihthnumber:** 41536

**telefon:** +372 5030086

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

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

## Sisukord

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                            | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne              | 4  |
| Bilanss                                   | 4  |
| Kasumiaruanne                             | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad        | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                 | 6  |
| Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud | 7  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad   | 8  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud           | 8  |
| Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad  | 9  |
| Lisa 6 Müügitulu                          | 9  |
| Lisa 7 Muud äritulud                      | 9  |
| Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud          | 10 |
| Lisa 9 Tööjõukulud                        | 10 |
| Lisa 10 Muud ärikulud                     | 10 |
| Lisa 11 Seotud osapooled                  | 10 |
| Aruande allkirjad                         | 13 |
| Vandeauditori aruanne                     | 14 |

## Tegevusaruanne

Jõhvi Kaubakeskuse tegevusala on kaubanduskeskuse äripindade väljarentimine ja käitlemine. Seltsile kuuluv kinnisvara asub Jõhvi linnas, Ida-Virumaal. Üüritavat pinda on kokku ca 7269m<sup>2</sup>.

Põhitegevust iseloomustavaid suhtarve:

|   |                                                                          | 2023 | 2022 |
|---|--------------------------------------------------------------------------|------|------|
| * | puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)                             | 0,58 | 0,8  |
| * | ärikasum marginaal (ärikasum/müügitulu)                                  | 0,54 | 0,8  |
| * | omakapitali määr (omakapital/varad)                                      | 1    | 1    |
| * | varade tootlus (puhaskasum/koguvara)                                     | 0,02 | 0,03 |
| * | kinnisvaraportfelli tootlus((ärikasum+kulum)/kinnisvaraportfell)         | 0,03 | 0,04 |
| * | lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused) | 50   | 21   |
| * | ROA % (puhaskasum/varad *100)                                            | 1,7% | 2,8% |
| * | ROE % (puhaskasum/omakapital kokku *100)                                 | 1,7% | 2,8% |
|   |                                                                          |      |      |

Ettevõttes oli 2023 a. palgal 2 töötajat ning nende palgakulu aruandeaastal oli ca 39 tuhat eurot. Seltsi juhatus on 2 - liikmeline.

Aruandeaastal investeeriti remonttöösse ca 59 tuhat eurot, uuenes elektripaigaldis, vahetati kogu maja valgustid LED vastu, paigaldati katusele iseavanevad suitsuluugid.

Järgneval majandusaastal jätkub senine tegevussuund.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       | 31.12.2022       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 81 471           | 197 237          |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 1 753            | 1 326            | 2       |
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                  | <b>2 178 933</b> | <b>2 020 326</b> |         |
| Nõuded ostjate vastu                         | 136 593          | 124 847          |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu                | 2 040 637        | 1 893 637        | 11      |
| Ettemaksed                                   | 1 703            | 1 842            |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>2 262 157</b> | <b>2 218 889</b> |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                  | <b>1 462 000</b> | <b>1 400 000</b> |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu                | 1 462 000        | 1 400 000        | 11      |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 5 815 878        | 5 818 501        | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>7 277 878</b> | <b>7 218 501</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>9 540 035</b> | <b>9 437 390</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 0                | 50 000           | 11      |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                   | <b>45 022</b>    | <b>57 165</b>    |         |
| Võlad tarnijatele                            | 21 989           | 27 760           |         |
| Võlad töövõtjatele                           | 3 497            | 4 129            |         |
| Maksuvõlad                                   | 4 210            | 5 518            | 3       |
| Muud saadud ettemaksed                       | 15 326           | 19 758           |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>45 022</b>    | <b>107 165</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>45 022</b>    | <b>107 165</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 294 400          | 294 400          |         |
| Ülekurss                                     | 1 099            | 1 099            |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 29 399           | 29 399           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 9 005 327        | 8 743 145        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 164 788          | 262 182          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>9 495 013</b> | <b>9 330 225</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>9 540 035</b> | <b>9 437 390</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 284 527        | 330 032        | 6       |
| Muud äritulud                               | 7 828          | 28             | 7       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -96 850        | -31 823        | 8       |
| Tööjõukulud                                 | -39 270        | -39 899        | 9       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -2 623         | -2 622         | 4       |
| Muud ärikulud                               | -331           | -3 560         | 10      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>153 281</b> | <b>252 156</b> |         |
| Intressitulud                               | 11 080         | 10 199         |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 427            | -173           | 2       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>164 788</b> | <b>262 182</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>164 788</b> | <b>262 182</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Jõhvi Kaubakeskuse OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardile, mis vastab rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

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

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

### Raha

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

### Finantsinvesteeringud

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

### Nõuded ja ettemaksed

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

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis osaliselt või täies ulatuses kuludesse kantud. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem, kui 360 päeva võrra, kantakse täies ulatuses kuludesse ning lootusetud nõuded kantakse bilansist välja juhul, kui juhtkond on vastava omapoolse otsuse selleks teinud.

### Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering on võetud bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Alates 2015.a. arvestatakse amortisatsiooni, amortisatsioonimääraks aastal 2023 on 0,05% aastas.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

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

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

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

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooninorm. Amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on

ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkude eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides. Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parandustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Seisuga 31.12.2023 on materiaalsed põhivarad amortiseerunud. Varad ei ole kasutusest eemaldatud.

#### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. 2023 aastal oli maksumäär 20/80 väljamakstud dividendi summast.

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

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse summa kohta, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on koostatud Lisa 5.

#### Tulud

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

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

Intressitulud kajastatakse lähtudes intressimäärast. Dividenditulud kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

#### Seotud osapooled

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

- olulist mõju omavad aktsionärid ja nende lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted;

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

## Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

|                                           | Aktsiad ja osad | Kokku        |
|-------------------------------------------|-----------------|--------------|
|                                           |                 |              |
| <b>31.12.2021</b>                         | 1 499           | 1 499        |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | -173            | -173         |
| <b>31.12.2022</b>                         | <b>1 326</b>    | <b>1 326</b> |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 427             | 427          |
| <b>31.12.2023</b>                         | <b>1 753</b>    | <b>1 753</b> |
| Kajastatud õiglases väärtuses             | 1 753           | 1 753        |

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

|                                               | 31.12.2023   | 31.12.2022   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 2 913        | 4 221        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 388          | 388          |
| Sotsiaalmaks                                  | 820          | 820          |
| Kohustuslik kogumispension                    | 29           | 29           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 60           | 60           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>4 210</b> | <b>5 518</b> |

### Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |                |                  |                  |
|------------------------|----------------|------------------|------------------|
|                        |                |                  | Kokku            |
|                        | Maa            | Ehitised         |                  |
| <b>31.12.2021</b>      |                |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 594 762        | 5 244 717        | 5 839 479        |
| Akumuleeritud kulum    | 0              | -18 356          | -18 356          |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>594 762</b> | <b>5 226 361</b> | <b>5 821 123</b> |
|                        |                |                  |                  |
| Amortisatsioonikulu    |                | -2 622           | -2 622           |
|                        |                |                  |                  |
| <b>31.12.2022</b>      |                |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 594 762        | 5 244 717        | 5 839 479        |
| Akumuleeritud kulum    | 0              | -20 978          | -20 978          |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>594 762</b> | <b>5 223 739</b> | <b>5 818 501</b> |
|                        |                |                  |                  |
| Amortisatsioonikulu    |                | -2 623           | -2 623           |
|                        |                |                  |                  |
| <b>31.12.2023</b>      |                |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 594 762        | 5 244 717        | 5 839 479        |
| Akumuleeritud kulum    | 0              | -23 601          | -23 601          |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>594 762</b> | <b>5 221 116</b> | <b>5 815 878</b> |

|                                                 | 2023    | 2022    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 284 527 | 321 110 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 136 120 | 71 722  |



## Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 7 336 092        | 7 204 262        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 1 834 023        | 1 801 065        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>9 170 115</b> | <b>9 005 327</b> |

Ettvõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 on 9 170 115 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 834 023 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 7 336 092 eurot. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendidena ja 2023. aasta kasumiaruandes kajastatavate dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2023.

## Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 284 527        | 330 032        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>284 527</b> | <b>330 032</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>284 527</b> | <b>330 032</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Üür                                         | 284 527        | 321 110        |
| Muud                                        | 0              | 8 922          |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>284 527</b> | <b>330 032</b> |

## Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

|                                        | 2023         | 2022      |
|----------------------------------------|--------------|-----------|
| Traavid, viivised ja hüvitised         | 4 292        | 28        |
| Tulu ebatõenäoliste nõuete laekumisest | 3 536        | 0         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>             | <b>7 828</b> | <b>28</b> |

## Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2023          | 2022          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 3 616         | 3 438         |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 1 191         | 1 370         |
| Remondi- ja hoolduskulud               | 84 774        | 25 124        |
| Muud                                   | 7 269         | 1 891         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>96 850</b> | <b>31 823</b> |

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                 | 2023          | 2022          |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                       | 29 190        | 29 820        |
| Sotsiaalmaksud                                  | 10 080        | 10 079        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                        | <b>39 270</b> | <b>39 899</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale  | 2             | 2             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa: |               |               |
| Töölepingu alusel töötav isik                   | 2             | 2             |

## Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                | 2023       | 2022         |
|--------------------------------|------------|--------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 147        | 24           |
| Muud                           | 184        | 3 536        |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>     | <b>331</b> | <b>3 560</b> |

## Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |                  |                  |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 2 040 637        | 1 893 637        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>2 040 637</b> | <b>1 893 637</b> |
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |                  |                  |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0                | 50 000           |

|                                                                                                                                  |            |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>0</b>   | <b>50 000</b> |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |            |               |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 633        | 633           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>633</b> | <b>633</b>    |

|                                                                                                                                  |                   |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>PIKAAJALISED</b>                                                                                                              | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |                   |                   |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 462 000         | 1 400 000         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>1 462 000</b>  | <b>1 400 000</b>  |

| <b>ANTUD LAENUD</b>                                                                                                              | <b>31.12.2021</b> | <b>Antud laenud</b> | <b>31.12.2022</b> | <b>Perioodi arvestatud intress</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|------------------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 2 283 500         | 1 000 000           | 3 283 500         | 10 137                             |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>2 283 500</b>  | <b>1 000 000</b>    | <b>3 283 500</b>  | <b>10 137</b>                      |

| <b>ANTUD LAENUD</b>                                                                                                              | <b>31.12.2022</b> | <b>Antud laenud</b> | <b>31.12.2023</b> | <b>Perioodi arvestatud intress</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|------------------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 283 500         | 199 000             | 3 482 500         | 10 000                             |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>3 283 500</b>  | <b>199 000</b>      | <b>3 482 500</b>  | <b>10 000</b>                      |

| <b>LAENUKOHUSTISED</b>                                                                                       | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2022</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 50 000            | 50 000            |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>50 000</b>     | <b>50 000</b>     |

| <b>LAENUKOHUSTISED</b>                                                                                       | <b>31.12.2022</b> | <b>Saadud laenude tagasimaksed</b> | <b>31.12.2023</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------|
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 50 000            | 50 000                             | 0                 |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>50 000</b>     | <b>50 000</b>                      | <b>0</b>          |

| OSTETUD                                                                                                                          | 2023         | 2022         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                                                                                                  | Teenused     | Teenused     |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 9 916        | 9 605        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                             | <b>9 916</b> | <b>9 605</b> |

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

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2024

Jõhvi Kaubakeskuse OÜ (registrikood: 10268844) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ANDRUS TALSI       | Juhatuse liige     | 03.06.2024           |

# Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Jõhvi Kaubakeskuse OÜ osanikule

## Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Jõhvi Kaubakeskuse OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Jõhvi Kaubakeskuse OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

## Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis on 31.12.2023 kajastatud kinnisvarainvesteering soetusmaksumuse meetodil väärtuses 5 816 (31.12.2022 5 818) tuhat eurot. Aruandeperioodil on selgunud indikatsioonid kinnisvarainvesteeringu väärtuse languse osas. 31.12.2023 kaetava väärtuse hindamisel on juhtkond ise andnud hinnangu. Juhtkonna hinnangul on vara väärtus langenud, kuid raamatupidamise aastaaruandes seda kajastatud ei ole. Auditi protseduuride tulemusena ei suutnud me hankida piisavat tõendusmaterjali juhtkonna hinnangu korrektsuse kohta, mistõttu ei ole meil võimalik hinnata võimaliku vea ulatust bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtuses seisuga 31.12.2023 ning sellest tulenevat mõju raamatupidamise aastaaruandele.

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 märkusega 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. Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus” ei ole me saanud piisavat kindlust kinnisvarainvesteeringu väärtuse hindamise korrektsuse osas. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

## Juhtkonna 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.

## Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie 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/

Tarmo Rahkama

Vandeaudiitori number 614

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

03.06.2024

# Audiitorite digitaalallkirjad

Jõhvi Kaubakeskuse OÜ (registrikood: 10268844) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| TARMO RAHKAMA      | Vandeaudiitor      | 03.06.2024           |



## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 9 005 327        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 164 788          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>9 170 115</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 284527          | 100.00%     | Jah            |