

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Nautica Keskus

registrikood: 14616816

tänavanimi, maja number: Ahtri tn 9

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10151

telefon: +372 6154170

e-posti aadress: piret.toomel@capfield.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	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	14
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Muud äritulud	14
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	18
Vandeauditiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

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

28.02.2019 sõlmitud lepingu alusel soetas Nautica Keskus OÜ Tallinnas asuva kaubanduskeskuse asukohaga Ahtri 9 tervikliku 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.

Nautica Keskus OÜ juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatuse liikmetele 2023. a tasusid ei makstud.

2023. aastal arengu- ja uurimisväljaminekuid ei tehtud.

Eesti majandus- ja kinnisvaraturg seisavad lähiaastatel tohutute geopoliitiliste ja majanduslike väljakutsete ees. Rohepööre ning julgeoleku- ja energiakriis muudavad ärikeskkonda, kiireneb hinnatõus.

2023. aastal jätkatakse kaubanduskeskuse haldamist keerulistes majandustingimustes. Juhatus on hinnanud ettevõtte tegevuse jätkusuutlikuks.

2023. aastat iseloomustavad olulisemad finantssuhtarvud on järgmised:

	2023	2022
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,2	0,25
Puhasrentaablus (%)	26,03	25,19
Koguvara rentaablus (%)	2,56	2,7
Omakapitali rentaablus (%)	21,53	28,37

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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	74 198	819 780	
Nõuded ja ettemaksed	1 042 905	264 253	2
Kokku käibevarad	1 117 103	1 084 033	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	50 750 000	49 830 000	3
Kokku põhivarad	50 750 000	49 830 000	
Kokku varad	51 867 103	50 914 033	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 152 115	1 114 471	5
Võlad ja ettemaksed	4 408 356	3 151 473	6
Kokku lühiajalised kohustised	5 560 471	4 265 944	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	40 132 450	41 803 353	5
Kokku pikaajalised kohustised	40 132 450	41 803 353	
Kokku kohustised	45 692 921	46 069 297	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 842 236	3 467 850	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 329 446	1 374 386	
Kokku omakapital	6 174 182	4 844 736	
Kokku kohustised ja omakapital	51 867 103	50 914 033	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	5 107 083	5 456 738	9
Muud äritulud	962 205	454 727	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 756 086	-1 961 576	11
Mitmesugused tegevuskulud	-702 419	-792 440	12
Muud ärikulud	-1 033	-1 553	
Ärikasum (kahjum)	3 609 750	3 155 896	
Intressitulud	17 669	4	
Intressikulud	-2 258 801	-1 781 514	13
Muud finantstulud ja -kulud	-39 172	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 329 446	1 374 386	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 329 446	1 374 386	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 609 750	3 155 896	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-920 000	-450 000	3, 10
Kokku korrigeerimised	-920 000	-450 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	29 428	140 812	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	185 683	-69 395	6
Kokku rahavood äritegevusest	2 904 861	2 777 313	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	9 592	4	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-800 000	0	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-790 408	4	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 633 259	-1 591 012	13
Makstud intressid	-1 187 601	-685 986	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-39 175	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 860 035	-2 276 998	
Kokku rahavood	-745 582	500 319	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	819 780	319 461	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-745 582	500 319	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	74 198	819 780	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 500	3 467 850	3 470 350
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 374 386	1 374 386
31.12.2022	2 500	4 842 236	4 844 736
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 329 446	1 329 446
31.12.2023	2 500	6 171 682	6 174 182

Vaata lisad 7, 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Majandusaasta algas 01.jaanuaril 2023 ja lõppes 31.detsembril 2023.

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 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) ja kuni 3-kuulise tähtajaga panga deposiite.

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.

Pangadeposiit üle 3 kuu kajastatakse kirjel "Nõuded ja ettemaksed" real "Muud nõuded".

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”. Õiglasest 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

Kasutusrendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved jäävad rendileandja kanda ja ei kandu üle rentnikule.

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 osapoolale. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

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

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

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

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidena jaotatud kasumi kehtivaks maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksetele on võimalik rakendada maksumäära 14/86, ulatudes kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas omanikke, juhatuse liikmeid, nende pere liikmeid 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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	224 902	224 902
Ostjatelt laekumata arved	224 902	224 902
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 049	2 049
Muud nõuded	808 080	808 080
Intressinõuded	8 080	8 080
Viitlaekumised	800 000	800 000
Ettemaksed	7 874	7 874
Tulevaste perioodide kulud	7 874	7 874
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 042 905	1 042 905
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	261 720	261 720
Ostjatelt laekumata arved	261 720	261 720
Ettemaksed	2 533	2 533
Tulevaste perioodide kulud	2 533	2 533
Kokku nõuded ja ettemaksed	264 253	264 253

2022. ja 2023. aastal nõudeid ebatõenäoliselt laekuvateks hinnatud ei ole.

Real "Muud nõuded" kajastatakse raha pangadeposiidil üle 3 kuu ja intressinõuded.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	49 380 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	450 000
31.12.2022	49 830 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	920 000
31.12.2023	50 750 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 470 323	3 524 714
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	346 709	312 956

Ettevõtte poolt on kasutusrendile antud hoone aadressil Ahtri 9, Tallinn. 2023.aastal teenis Ettevõtte kinnisvarainvesteeringult renditulu 3 470 323 eurot (2022.a. 3 524 714 eurot). Haldamisega kaasnes otseseid kulusid, mis jäid ettevõtte kanda summas 346 709 eurot (2022.a. 312 956 eurot).

Kinnistu aadressil Ahtri 9, Tallinn, tagab emaettevõtja, OÜ Capfield poolt võetud pangalaenu, intressimääraga 6 kuu Euribor + riskimarginaal, alusvaluutaga EUR ja lõpptähtajaga 25.07.2025.

Vaata lisad 4 ja 9.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022
Kasutusrenditulu	3 470 323	3 524 714
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	3 925 160	3 669 934
1-5 aasta jooksul	12 537 962	11 946 857
Üle 5 aasta	6 359 905	8 247 052

Ettevõtte poolt on kasutusrendile antud hoone aadressil Ahtri 9, Tallinn, mille bilansiline jääkmaksumus on 50 750 000 eurot.

Vaata lisad 3 ja 9.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emattevõtjalt	18 536 088	1 152 115	17 383 973		6 kuu Euribor+riskimarginaal	EUR	25.07.2025
Laenud tagatiseta	22 748 477	0	22 748 477		*	EUR	20.07.2026
Pikaajalised laenud kokku	41 284 565	1 152 115	40 132 450				
Laenukohustised kokku	41 284 565	1 152 115	40 132 450				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emattevõtjalt	19 627 847	1 114 471	18 513 376		6 kuu Euribor+riskimarginaal	EUR	25.07.2025
Laenud tagatiseta	23 289 977	0	23 289 977		*	EUR	20.07.2026
Pikaajalised laenud kokku	42 917 824	1 114 471	41 803 353				
Laenukohustised kokku	42 917 824	1 114 471	41 803 353				

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

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

Kinnistu aadressil Ahtri 9, Tallinn, mille bilansiline väärtus on 50 750 000 EUR, tagab emattevõtja, 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 13.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	164 010	164 010
Muud võlad	4 030 784	4 030 784
Intressivõlad	3 770 601	3 770 601
Muud viitvõlad	260 183	260 183
Saadud ettemaksed	213 562	213 562
Muud saadud ettemaksed	213 562	213 562
Kokku võlad ja ettemaksed	4 408 356	4 408 356
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	148 689	148 689
Maksuvõlad	38 406	38 406
Muud võlad	2 699 401	2 699 401
Intressivõlad	2 699 401	2 699 401
Saadud ettemaksed	264 977	264 977
Muud saadud ettemaksed	264 977	264 977
Kokku võlad ja ettemaksed	3 151 473	3 151 473

Seisuga 31. detsember 2022 on maksuvõlana kajastatud käibemaksuvõlg.

Kirje "Muud saadud ettemaksed" sisaldab üürnike tagatisrahasid.

Kirje "Muud viitvõlad" sisaldab klientide ettemakseid.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 937 346	3 873 789
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 234 336	968 447
Kokku tingimuslikud kohustised	6 171 682	4 842 236

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Nautica Keskus OÜ emaeetevõtja on OÜ Capfield, kellele kuulub 100% Ettevõtte osadest.		
Vaata lisa 13.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 107 083	5 456 738
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 107 083	5 456 738
Kokku müügitulu	5 107 083	5 456 738
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulud	3 470 323	3 524 714
Kommunaalteenuste tulu	1 636 760	1 932 024
Kokku müügitulu	5 107 083	5 456 738

Vaata lisad 3 ja 4.

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	920 000	450 000	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	42 205	114	
Tulu seadmete müügist	0	4 613	
Kokku muud äritulud	962 205	454 727	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Sisseostetud teenused	1 417 273	1 673 902
Muud	338 813	287 674
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 756 086	1 961 576

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Sisseostetud teenused	491 624	467 573
Remondi- ja hoolduskulud	190 744	229 457
Muud	20 051	95 410
Kokku mitmesugused tegevuskulud	702 419	792 440

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 813	1 120
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 813	1 120
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 152 115	1 114 471
Kokku laenukohustised	1 152 115	1 114 471
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	22 570	12 335
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 748 031	2 687 066
Kokku võlad ja ettemaksed	3 770 601	2 699 401

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	17 383 973	18 513 376
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 748 477	23 289 977
Kokku laenukohustised	40 132 450	41 803 353

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	20 713 322	1 085 475	19 627 848	588 239
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 795 514	505 537	23 289 977	1 193 275
Kokku laenukohustised	44 508 836	1 591 012	42 917 825	1 781 514
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	19 627 848	1 091 759	18 536 088	1 084 187
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 289 977	541 500	22 748 477	1 174 614
Kokku laenukohustised	42 917 825	1 633 259	41 284 565	2 258 801

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 887	43 907
Kokku müüdnud	50 887	43 907

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	1 500 887	949 594
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 501 829	1 531 086
Kokku ostetud	3 002 716	2 480 680

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

Nõuded muudele seotud ettevõtjatele on 1 813 (2022.a. 1 120) eurot osutatud teenuste eest.

Kohustused emaettevõtjale jagunevad laenu põhiosaks 18 536 088 eurot ja intressiks 22 570 eurot (2022.a. vastavalt 19 627 848 eurot ja 12 335 eurot eurot)

Kohustused muudele seotud ettevõtjatele jagunevad laenu põhiosaks 22 748 477 eurot ja intressiks 3 748 031 eurot (2022.a. vastavalt 23 289 977 eurot, 2 687 066 eurot).

Vaata lisad 5 ja 6.

Saadud laenude tagasimakse emaettevõtjale koosneb laenude tagasimaksest 1 091 759 eurot ja intresside tagasimaksest 1 073 952 eurot (2022.a. vastavalt 1 085 475 eurot ja 586 375 eurot).

Saadud laenude tagasimakse muudele seotud ettevõtjatele koosneb laenude tagasimaksest 541 500 eurot (2022.a. 505 537 eurot), Intresside tagasimakse muudele seotud ettevõtjatele on 113 649 (2022.a. 99 610) eurot.

Müügid muudele seotud osapooltele on 50 887 eurot osutatud teenuste eest (2022.a. 43 907 eurot).

Ostud emaettevõtjalt koosnevad: 1 084 187 eurot intressikulu ja 416 700 eurot saadud teenused (2022.a. vastavalt 588 239 eurot ja 361 355

eurot).

Ostud muudelt seotud ettevõtjatelt koosnevad: 1 174 614 eurot intressikulu ning 327 215 eurot saadud teenused (2022.a. vastavalt 1 193 275 eurot ja 337 811 eurot).

Juhtkonda ei tasustatud.

Aruande allkirjad

The signatures of the report

Aruande lõpetamise kuupäev on 07.05.2024.

The finalization date of the report is 07.05.2024.

OÜ Nautica Keskus (registrikood 14616816)
01.01.2023 – 31.12.2023 majandusaasta
aruande andmete õigsust on kinnitanud:

The correctness of data of OÜ Nautica Keskus
(registry code 14616816) report for the period
01.01.2023 – 31.12.2023 is confirmed by:

Allkirjastaja nimi / Name
Allkirjastaja roll / Position

Ayshea Kaur Harvey
Juhatuse liige / Member of the Board

Kuupäev ja allkiri / Date and signature



Allkirjastaja nimi / Name
Allkirjastaja roll / Position

David Gordon Summerfield
Juhatuse liige / Member of the Board

Kuupäev ja allkiri / Date and signature

Aruande allkirjad

The signatures of the report

Aruande lõpetamise kuupäev on 07.05.2024.

The finalization date of the report is 07.05.2024.

OÜ Nautica Keskus (registrikood 14616816)
01.01.2023 – 31.12.2023 majandusaasta
aruande andmete õigsust on kinnitanud:

The correctness of data of OÜ Nautica Keskus
(registry code 14616816) report for the period
01.01.2023 – 31.12.2023 is confirmed by:

Allkirjastaja nimi / Name
Allkirjastaja roll / Position

Ayshea Kaur Harvey
Juhatuse liige / Member of the Board

Kuupäev ja allkiri / Date and signature

Allkirjastaja nimi / Name
Allkirjastaja roll / Position

David Gordon Summerfield
Juhatuse liige / Member of the Board

Kuupäev ja allkiri / Date and signature


7/5/24

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Nautica Keskus osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Nautica Keskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Nautica Keskus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 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 eetikanõuetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

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

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast 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 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 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 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.

/allkirjastatud digitaalselt/

Erki Usin

Vandeaudiitori number 496

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

8. mai 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Nautica Keskus (registrikood: 14616816) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	08.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 842 236
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 329 446
Kokku	6 171 682
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 171 682
Kokku	6 171 682

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5107083	100.00%	Jah

Sidevahendid

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