

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: OÜ Nautica Keskus

registrikood: 14616816

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Ahtri tn 9

postisihthnumber: 10151

telefon: +372 6154170

faks: +372 6154171

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	11
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Kasutusrent	12
Lisa 5 Laenukohustised	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 8 Osakapital	15
Lisa 9 Müügitulu	15
Lisa 10 Muud äritulud	15
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 13 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	19
Vandeauditiitori aruanne	20

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 2024. a tasusid ei makstud.

2024. aastal arengu- ja uurimisväljaminekuid ei tehtud.

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

2025. aastal jätkatakse kaubanduskeskuse haldamist keerulistes majandustingimustes. Juhatus on hinnanud ettevõtte tegevuse jätkusuutlikuks.

2024. aastat iseloomustavad olulisemad finantssuhtarvud on järgmised:

	2024	2023
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,02	0,2
Puhasrentaablus (%)	29,59	26,03
Koguvara rentaablus (%)	3,04	2,56
Omakapitali rentaablus (%)	20,43	21,53

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)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	383 399	74 198	
Nõuded ja ettemaksed	248 700	1 042 905	2
Kokku käibevarad	632 099	1 117 103	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	51 750 000	50 750 000	3
Kokku põhivarad	51 750 000	50 750 000	
Kokku varad	52 382 099	51 867 103	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	17 619 347	1 152 115	5
Võlad ja ettemaksed	5 385 585	4 408 356	6
Kokku lühiajalised kohustised	23 004 932	5 560 471	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	21 619 569	40 132 450	5
Kokku pikaajalised kohustised	21 619 569	40 132 450	
Kokku kohustised	44 624 501	45 692 921	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 171 682	4 842 236	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 583 416	1 329 446	
Kokku omakapital	7 757 598	6 174 182	
Kokku kohustised ja omakapital	52 382 099	51 867 103	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	5 356 220	5 107 083	9
Muud äritulud	1 042 417	962 205	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 656 221	-1 756 086	11
Mitmesugused tegevuskulud	-908 749	-702 419	12
Muud ärikulud	0	-1 033	3
Ärikasum (kahjum)	3 833 667	3 609 750	
Intressitulud	7 798	17 669	
Intressikulud	-2 256 518	-2 258 801	13
Muud finantstulud ja -kulud	-1 531	-39 172	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 583 416	1 329 446	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 583 416	1 329 446	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 833 667	3 609 750	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-1 000 000	-920 000	3, 10
Kokku korrigeerimised	-1 000 000	-920 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 875	29 428	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-50 348	185 683	6
Kokku rahavood äritegevusest	2 769 444	2 904 861	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	15 878	9 592	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-800 000	2
Muud laekumised investeerimistegevusest	800 000	0	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	815 878	-790 408	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-2 045 649	-1 633 259	13
Makstud intressid	-1 228 941	-1 187 601	13
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1 531	-39 175	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 276 121	-2 860 035	
Kokku rahavood	309 201	-745 582	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	74 198	819 780	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	309 201	-745 582	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	383 399	74 198	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 583 416	1 583 416
31.12.2024	2 500	7 755 098	7 757 598

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 2024 ja lõppes 31.detsembril 2024.

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

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendina ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Äriühingu poolt dividendina ja muus vormis jaotatud kasum maksustatakse tulumaksuga, mille määr on 22/78 väljamakset.

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 õiglasel 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.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

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

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt

osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

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

Alates 01.01.2025 on Eestis kehtiv tulumaksumäär 22%. Dividendidena jaotatud kasumi kehtivaks maksumääraks on 22/78 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas omanikke, juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande kinnitamise päeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsete sündmuste osas, mis on korrigeeriva iseloomuga, korrigeeritakse aruandes kajastatud varade, kohustiste, tulude ja kulude arvestuspõhimõtteid või väärtusi. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju avaldatakse aastaruande lisades. Bilansipäevajärgsed sündmused, mis võivad oluliselt mõjutada järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	245 722	245 722
Ostjatelt laekumata arved	245 722	245 722
Nõuded seotud osapoolte vastu	189	189
Ettemaksed	2 789	2 789
Tulevaste perioodide kulud	2 789	2 789
Kokku nõuded ja ettemaksed	248 700	248 700
	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

2024. 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	
31.12.2022	49 830 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	920 000
31.12.2023	50 750 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 000 000
31.12.2024	51 750 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 710 164	3 470 323
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	352 602	346 709

Ettevõtte poolt on kasutusrendile antud hoone aadressil Ahtri 9, Tallinn. 2024.aastal teenis Ettevõtte kinnisvarainvesteeringult renditulu 3 710 164 eurot (2023.a. 3 470 323 eurot). Haldamisega kaasnes otseseid kulusid, mis jäid ettevõtte kanda summas 352 602 eurot (2023.a. 346 709 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, 9 ja 10.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2024	2023
Kasutusrenditulu	3 710 164	3 470 323
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2024	31.12.2023
12 kuu jooksul	4 091 789	3 925 160
1-5 aasta jooksul	11 676 638	12 537 962
Üle 5 aasta	5 305 844	6 359 905

Ettevõtte poolt on kasutusrendile antud hoone aadressil Ahtri 9, Tallinn, mille bilansiline jääkmaksumus on 51 750 000 eurot.

Vaata lisad 3 ja 9.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emaettevõtjalt	17 619 347	17 619 347	0		6 kuu Euribor+riskimarginaal	EUR	25.07.2025
Laenud (tagatiseta)	21 619 569	0	21 619 569		*	EUR	20.07.2026
Pikaajalised laenud kokku	39 238 916	17 619 347	21 619 569				
Laenukohustised kokku	39 238 916	17 619 347	21 619 569				
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emaettevõtjalt	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				

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

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

Kinnistu aadressil Ahtri 9, Tallinn, mille bilansiline väärtus on 51 750 000 EUR, tagab emaettevõtja, OÜ Capfield poolt võetud pangalaenu, intressimääraga 6 kuu Euribor + riskimarginaal, alusvaluutaga EUR ja lõpptähtajaga 25.07.2025.

Bilansipäevajärgselt on emaettevõtte Capfield OÜ sõlminud Luminor Bank AS-ga kokkuleppe, millega pikendati laenu tagasimaksetähtaega kuni 31.07.2030. Ettevõtte ja emaettevõtte vahel kehtiva lepingu kohaselt kohaldub uus tähtaeg ka emaettevõtte ja ettevõtte vahelisele laenulepingule.

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

Vaata lisa 13.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	147 489	147 489	
Maksuvõlad	15 312	15 312	
Muud võlad	5 012 578	5 012 578	
Intressivõlad	4 798 178	4 798 178	13
Muud viitvõlad	214 400	214 400	
Saadud ettemaksed	210 206	210 206	
Muud saadud ettemaksed	210 206	210 206	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 385 585	5 385 585	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	164 010	164 010	
Muud võlad	4 030 784	4 030 784	
Intressivõlad	3 770 601	3 770 601	13
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	

Seisuga 31. detsember 2024 on maksuvõlana kajastatud käibemaksuvõlg.

Kirje "Muud saadud ettemaksed" sisaldab üürnike tagatisrahasid.

Kirje "Muud viitvõlad" sisaldab klientide ettemakseid.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 048 976	4 937 346
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 706 122	1 234 336
Kokku tingimuslikud kohustised	7 755 098	6 171 682

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Nautica Keskus OÜ emaettevõtja on OÜ Capfield, kellele kuulub 100% Ettevõtte osadest.		
Vaata lisa 13.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 356 220	5 107 083
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 356 220	5 107 083
Kokku müügitulu	5 356 220	5 107 083
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulud	3 710 164	3 470 323
Kommunaalteenuste tulu	1 646 056	1 636 760
Kokku müügitulu	5 356 220	5 107 083

Vaata lisad 3 ja 4.

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 000 000	920 000	
Trahvid, viivised ja hüvitsed	42 417	42 205	3
Tulu seadmete müügist			
Kokku muud äritulud	1 042 417	962 205	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Sisseostetud teenused	1 373 663	1 417 273
Muud	282 558	338 813
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 656 221	1 756 086

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2024	2023
Sisseostetud teenused	634 574	491 624
Remondi- ja hoolduskulud	260 274	190 744
Muud	13 901	20 051
Kokku mitmesugused tegevuskulud	908 749	702 419

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	189	1 813
Kokku nõuded ja ettemaksed	189	1 813
Laenukohustised		
Emaettevõtja	17 619 347	1 152 115
Kokku laenukohustised	17 619 347	1 152 115
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	20 323	22 570
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 777 855	3 748 031
Kokku võlad ja ettemaksed	4 798 178	3 770 601

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Emaettevõtja	0	17 383 973
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 619 569	22 748 477
Kokku laenukohustised	21 619 569	40 132 450

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
LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	18 536 088	916 742	17 619 347	1 123 310
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 748 477	1 128 908	21 619 569	1 133 208
Kokku laenukohustised	41 284 565	2 045 650	39 238 916	2 256 518

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 520	50 887
Kokku müüdnud	50 520	50 887

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	1 521 811	1 500 887
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 473 067	1 501 829
Kokku ostetud	2 994 878	3 002 716

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

Nõuded muudele seotud ettevõtjatele on 189 (2023.a. 1 813) eurot osutatud teenuste eest.

Kohustused emaettevõtjale jagunevad laenu põhiosaks 17 619 347 eurot ja intressiks 20 323 eurot (2023.a. vastavalt 18 536 088 eurot ja 22 570 eurot eurot)

Kohustused muudele seotud ettevõtjatele jagunevad laenu põhiosaks 21 619 569 eurot ja intressiks 4 77 7855 eurot (2023.a. vastavalt 22 748 477 eurot ja 3 748 031 eurot).

Vaata lisad 5 ja 6.

Saadud laenude tagasimakse emaettevõtjale koosneb laenude tagasimaksest 916 742 eurot ja intresside tagasimaksest 1 125 557 eurot (2023.a. vastavalt 1 091 759 eurot ja 1 073 952 eurot).

Saadud laenude tagasimakse muudele seotud ettevõtjatele koosneb laenude tagasimaksest 1 128 908 eurot (2023.a. 541 500 eurot), Intresside tagasimakse muudele seotud ettevõtjatele on 103 384 (2023.a. 113 649) eurot.

Müügid muudele seotud osapooltele on 50 520 eurot osutatud teenuste eest (2023.a. 50 887 eurot).

Ostud emaettevõtjalt koosnevad: 1 123 311 eurot intressikulu ja 398 500 eurot saadud teenused (2023.a. vastavalt 1 084 187 eurot ja 416 700

eurot).

Ostud muudelt seotud ettevõtjatelt koosnevad: 1 133 208 eurot intressikulu ning 339 859 eurot saadud teenused (2023.a. vastavalt 1 174 614 eurot ja 327 215 eurot).

Juhtkonda ei tasustatud.

Aruande allkirjad

The signatures of the report

Aruande lõpetamise kuupäev on 31.03.2025.

The finalization date of the report is 31.03.2025.

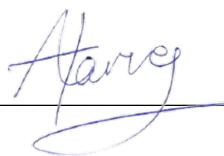
OÜ Nautica Keskus (registrikood 14616816)
01.01.2024 – 31.12.2024 majandusaasta
aruande andmete õigsust on kinnitanud:

The correctness of data of OÜ Nautica Keskus
(registry code 14616816) report for the period
01.01.2024 – 31.12.2024 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 kinnitused

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2025

OÜ Nautica Keskus (registrikood: 14616816) 01.01.2024 - 31.12.2024 imporditud majandusaasta aruande dokumendi õigsust on kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Liis Tõnise	Sisestaja	31.03.2025

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Nautica Keskus osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Nautica Keskus (edaspidi ka: ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2024 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 2024 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 IESBA kutseliste arvestuseksperptide 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 ning meie kindlustandev järeldus selle kohta piirdub allpool kirjeldatuga.

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

31. märts 2025

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Nautica Keskus (registrikood: 14616816) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	31.03.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 171 682
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 583 416
Kokku	7 755 098
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 755 098
Kokku	7 755 098

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	5356220	100.00%	Jah