

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Keko Invest OÜ

registrikood: 11391908

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,
Tihase tn 20

postisihthnumber: 13426

telefon: +372 56222327

e-posti aadress: rainkont1984@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Keko Invest OÜ peamiseks tegevusalaks 2023. aastal oli ettevõtte portfellis olevate üürikinnisvara objektide haldamine ning parendamine. Lisaks pakuti ehitusjuhtimise teenust.

Aruandeaastal otseseid kulutusi arengu- ja uurimistegevuseks ei tehtud ning neid ei planeerita ka ka tuleval aruandeaastal.

Aastaruande koostamise perioodil ei ole juhatuse liikmete hinnangul toimunud sündmusi, millistel oleks oluline mõju ettevõtte finantsseisundile ja majandustulemustele ning millised olulisuse printsiibi kohaselt kuuluksid avalikustamisele käesolevas aruandes.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 233	293	
Nõuded ja ettemaksed	296 740	318 540	2
Kokku käibevarad	304 973	318 833	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 500	
Kinnisvarainvesteeringud	690 000	595 000	4
Materiaalsed põhivarad	2 018	1 257	5
Kokku põhivarad	694 518	598 757	
Kokku varad	999 491	917 590	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	203 654	214 704	6
Võlad ja ettemaksed	18 229	6 917	7
Sihtfinantseerimine	50 420	0	
Kokku lühiajalised kohustised	272 303	221 621	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	42 513	42 513	6
Kokku pikaajalised kohustised	42 513	42 513	
Kokku kohustised	314 816	264 134	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	650 643	536 449	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 220	114 195	
Kokku omakapital	684 675	653 456	
Kokku kohustised ja omakapital	999 491	917 590	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	211 846	97 353	8
Muud äritulud	0	70 515	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-152 367	-30 251	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 172	-11 028	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-655	-419	
Muud ärikulud	-2 648	-283	
Ärikasum (kahjum)	46 004	125 887	
Intressikulud	-14 785	-11 692	
Muud finantstulud ja -kulud	1	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	31 220	114 195	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 220	114 195	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aruandekohustuslase Keko Invest OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

Finantsandmed on esitatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruandes on kasutatud raamatupidamise seaduse lisas 1 toodud bilansiskeemi ning kasumiaruande skeemi 1. Olulised arvestuspõhimõtted on välja toodud allpool.

Raha

Raha ja rahaekvivalentide alla loetakse raha pangas ja nõudmiseni hoiused.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Konsolideerimata tütarettevõtted kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Algset soetusmaksumust korrigeeritakse juhul, kui toimuvad tagasimaksed või tuvastatakse laekumise ebatõenäosusest tingitud nõuete allahindlus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on kajastatud soetusmaksumuses (soetushind koos soetamisega otseselt seonduvad kulud).

Soetusmaksumusest on maha arvestatud akumuleerunud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutiseadmed	5a
Muu inventar	3a

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriplaneerimisele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	500	500
Ostjatelt laekumata arved	500	500
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 393	11 393
Laenunõuded	283 644	283 644
Ettemaksed	1 203	1 203
Muud makstud ettemaksed	1 203	1 203
Kokku nõuded ja ettemaksed	296 740	296 740
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	576	576
Ostjatelt laekumata arved	576	576
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 810	7 810
Laenunõuded	310 144	310 144
Ettemaksed	10	10
Muud makstud ettemaksed	10	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	318 540	318 540

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
14263950	Soho Ehitus OÜ	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	50	50
16085636	Creativestate OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Soho Ehitus	1 250	1 250
Creativestate OÜ	1 250	1 250
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	2 500

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	430 000
Ostud ja parendused	107 638
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	151 362
Müügid	-94 000
31.12.2022	595 000
Ostud ja parendused	225 000
Müügid	-130 000
31.12.2023	690 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		1 733
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	182 000	

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2021				
Soetusmaksumus	5 075	572	5 647	5 647
Akumuleeritud kulum	-3 399	-572	-3 971	-3 971
Jääkmaksumus	1 676	0	1 676	1 676
Amortisatsioonikulu	-419		-419	-419
31.12.2022				
Soetusmaksumus	5 075	572	5 647	5 647
Akumuleeritud kulum	-3 818	-572	-4 390	-4 390
Jääkmaksumus	1 257	0	1 257	1 257
Ostud ja parendused	1 416		1 416	1 416
Muud ostud ja parendused	1 416		1 416	1 416
Amortisatsioonikulu	-655		-655	-655
31.12.2023				
Soetusmaksumus	6 491		6 491	6 491
Akumuleeritud kulum	-4 473		-4 473	-4 473
Jääkmaksumus	2 018		2 018	2 018

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenud	203 654	203 654		
Lühiajalised laenud kokku	203 654	203 654		
Pikaajalised laenud				
Omaniku laen	42 513			42 513
Pikaajalised laenud kokku	42 513			42 513
Laenukohustised kokku	246 167	203 654		42 513
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenud	214 704	214 704		
Lühiajalised laenud kokku	214 704	214 704		
Pikaajalised laenud				
Omaniku laen	42 513			42 513
Pikaajalised laenud kokku	42 513			42 513
Laenukohustised kokku	257 217	214 704		42 513

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	17 378	17 378
Muud võlad	851	851
Dividendivõlad	851	851
Kokku võlad ja ettemaksed	18 229	18 229
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 917	1 917
Saadud ettemaksed	5 000	5 000
Muud saadud ettemaksed	5 000	5 000
Kokku võlad ja ettemaksed	6 917	6 917

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	211 846	97 353
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	211 846	97 353
Kokku müügitulu	211 846	97 353
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tehniline nõustamine	29 846	1 620
Korterite üürimine	0	1 733
Koteri müük	182 000	94 000
Kokku müügitulu	211 846	97 353

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	225 884	274 644
Sidusettevõtjad	20 000	20 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 000	35 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	280 884	329 644
Laenukohustised		
Sidusettevõtjad	15 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	54 167	98 017
Kokku laenukohustised	69 167	98 017

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tütarettevõtjad	274 644	208 100	230 400	252 344
Sidusettevõtjad	20 000			20 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 000			35 000
Kokku antud laenud	329 644	208 100	230 400	307 344

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Tütarettevõtjad	252 344	231 500	258 000	225 844
Sidusettevõtjad	20 000			20 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 000			35 000
Kokku antud laenud	307 344	231 500	258 000	280 844

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	155 402	10 300	67 685	98 017
Kokku laenukohustised	155 402	10 300	67 685	98 017

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Sidusettevõtjad		15 000		15 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	98 017	8 800	52 650	54 167
Kokku laenukohustised	98 017	23 800	52 650	69 167

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2024

Keko Invest OÜ (registrikood: 11391908) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIN KONT	Juhatuse liige	30.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	650 643
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 220
Kokku	681 863

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	182000	85.91%	Jah
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalne tegevus	74901	29845	14.09%	Ei