

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kesk tee 14 OÜ

registrikood: 12060378

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa,
Akadeemia tee 78

postisihthnumber: 13520

telefon: +372 6720357

e-posti aadress: info@vintselle.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Muud äritulud	11
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Kesk tee 14 OÜ on asutatud 2011. aastal ja ettevõtte üürib oma pindasid välja kasutusrendi tingimustel.

2023. aastal teenis ettevõtte müügitulu 223 tuhat eurot (2022. aastal 216 tuhat eurot).

Aruandeaasta puhaskasum oli 46 tuhat eurot (2022. aastal -54 tuhat eurot).

Aruandeperioodil ettevõttes töötajad puudusid ning tasusid ei arvestatud.

Juhatuse liikmele 2023. aastal tasusid ei makstud.

Olulisi mõjutusi ettevõtte tegevusele 2024. majandusaastal näha ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	119 096	34 739	2
Nõuded ja ettemaksed	14 116	44 888	3
Kokku käibevarad	133 212	79 627	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	138 287	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 265 347	2 000 000	5
Kokku põhivarad	2 265 347	2 138 287	
Kokku varad	2 398 559	2 217 914	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	239 667	105 447	7
Kokku lühiajalised kohustised	239 667	105 447	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 730 825	1 730 825	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 730 825	1 730 825	
Kokku kohustised	1 970 492	1 836 272	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	21 000	21 000	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	360 642	414 597	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	46 425	-53 955	
Kokku omakapital	428 067	381 642	
Kokku kohustised ja omakapital	2 398 559	2 217 914	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	222 699	216 450	10
Muud äritulud	77 188	0	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-37 772	-40 133	12
Mitmesugused tegevuskulud	-42 615	-30 181	
Muud ärikulud	0	-33 376	
Ärikasum (kahjum)	219 500	112 760	
Intressitulud	8	9 685	
Intressikulud	-173 083	-176 400	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	46 425	-53 955	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	46 425	-53 955	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kesk tee 14 Osaühingu 2023. aasta 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 kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustiste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

Kesk tee 14 OÜ üürib oma pindasid välja kasutusrendi tingimustel. Üürimaksed kajastatakse periooditult kasumiaruandes

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandepäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. 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

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Regulaarselt makstavatele dividendidele rakendub alates 2019. aastast määr 14/86. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide välja maksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte majandusaasta aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakontod	119 096	34 739
Kokku raha	119 096	34 739

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	5 797	5 797		
Ostjatelt laekumata arved	5 797	5 797		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 193	2 193		
Muud nõuded	4 500	4 500		
Viitlaekumised	4 500	4 500		
Ettemaksed	1 626	1 626		
Tulevaste perioodide kulud	1 626	1 626		
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 116	14 116		

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	4 627	4 627		
Ostjatelt laekumata arved	4 627	4 627		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	28	28		
Laenunõuded	138 287		138 287	13
Muud nõuded	39 025	39 025		
Intressinõuded	34 525	34 525		
Viitlaekumised	4 500	4 500		
Ettemaksed	1 208	1 208		
Tulevaste perioodide kulud	1 208	1 208		
Kokku nõuded ja ettemaksed	183 175	44 888	138 287	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 186	0	0	1 472
Ettemaksukonto jääk	7		28	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 193	0	28	1 472

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2022		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	0	
Ostud ja parendused	15 347	15 347
31.12.2023		
Soetusmaksumus	15 347	15 347
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	15 347	15 347

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	2 033 373
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-33 373
31.12.2022	2 000 000
Ostud ja parendused	172 812
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	77 188
31.12.2023	2 250 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	195 692	176 568
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	30 733	42 893

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Pikaajaline laen omanikult	1 730 825		1 730 825		EUR	31.12.2026	13
Pikaajalised võlakirjad kokku	1 730 825		1 730 825				
Laenukohustised kokku	1 730 825		1 730 825				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen omanikult	1 730 825			1 730 825	EUR	31.12.2026	13
Pikaajalised laenud kokku	1 730 825			1 730 825			
Laenukohustised kokku	1 730 825			1 730 825			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	32 381	32 381	
Muud võlad	149 482	149 482	
Intressivõlad	149 482	149 482	13
Ostjate tagatisrahad	57 804	57 804	
Kokku võlad ja ettemaksed	239 667	239 667	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 375	5 375	
Maksuvõlad	1 472	1 472	4
Muud võlad	46 400	46 400	
Intressivõlad	46 400	46 400	13
Ostjate tagatisrahad	52 200	52 200	
Kokku võlad ja ettemaksed	105 447	105 447	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	325 654	288 514
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	81 413	72 128
Kokku tingimuslikud kohustised	407 067	360 642

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	21 000	21 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	222 699	216 450
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	222 699	216 450
Kokku müügitulu	222 699	216 450
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	222 699	216 450
Kokku müügitulu	222 699	216 450

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	77 188	0
Kokku muud äritulud	77 188	0

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	2 496	1 430
Energia	24 792	36 759
Elektrienergia	15 663	21 272
Soojusenergia	9 129	15 487
Veevarustusteenused	329	562
Kinnisvarainvesteeringu remont	10 155	1 382
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	37 772	40 133

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Vintselle OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Vintselle OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	34 525	
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	34 525	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	14 704	46 400	7
Kokku võlad ja ettemaksed	14 704	46 400	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	138 287	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	138 287	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	1 730 825	1 730 825	6
Kokku laenukohustised	1 730 825	1 730 825	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	138 287	0	0	138 287	9 680	3
Kokku antud laenud	138 287	0	0	138 287	9 680	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	138 287	138 287	0	0	3
Kokku antud laenud	138 287	138 287	0	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 730 825	0	0	1 730 825	176 400	6
Kokku laenukohustised	1 730 825	0	0	1 730 825	176 400	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 730 825	0	0	1 730 825	173 082	6
Kokku laenukohustised	1 730 825	0	0	1 730 825	173 082	

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	0	39 578	0	0	26 080	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	359	172 812	0	0	0
Kokku ostetud	0	39 937	172 812	0	26 080	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.07.2024

Kesk tee 14 OÜ (registrikood: 12060378) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARL-ERIK KODU	Juhatuse liige	04.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	360 642
Aruandeaasta kasum (kahjum)	46 425
Kokku	407 067

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	222699	100.00%	Jah