

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Kesktee 17 OÜ

registrikood: 12893374

tänavanimi: Tornimäe tn

maja ja korteri number: 7-161

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

e-posti aadress: info@amalfi.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	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Intressikulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Lisa 12 Tegevuse jätkuvus	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Osaühing Kesktee 17 jätkas tegevust pikaajalise rendilepingu haldamisega. Ettevõttele kujunes 2020 aasta vastavalt prognoosidele edukaks. Kinnisvara halduses olulisi üllatusi ei olnud ja majandustegevus toimub ka 2021 vastavalt prognoosidele. Tootmis- ja laohoonete rendihinnad on püsinud stabiilsed ja siin suuri kõikumisi ei planeeri ka järgnevatel aastatel. Lähitulevikus uusi investeeringuid ei planeerita.

Olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ning nendega seotud väljaminekuid aruandeaastal ei toimunud ning neid ei planeerita ka järgmistel aastatel.

Töötajaid ettevõttes ei ole, juhatuse liikme tasu ei makstud.

Suhtarv	Arvutamise metoodika	2020	2019
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	Käibevara/lühiajalised kohustised	0,9	0,09
ROA	puhaskasum (-kahjum) /varade maht*100	-1,23%	3,67%
ROE	puhaskasum(-kahjum)/ omakapital*100	-13,08%	34,62%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	91 521	63 704	2
Nõuded ja ettemaksed	47 633	88 802	3
Kokku käibevarad	139 154	152 506	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 252 467	3 252 467	4
Kokku põhivarad	3 252 467	3 252 467	
Kokku varad	3 391 621	3 404 973	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	148 178	1 668 274	5
Võlad ja ettemaksed	4 971	5 320	6,7
Kokku lühiajalised kohustised	153 149	1 673 594	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 515 455	1 054 100	5
Võlad ja ettemaksed	403 996	316 530	6
Kokku pikaajalised kohustised	2 919 451	1 370 630	
Kokku kohustised	3 072 600	3 044 224	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	358 249	233 355	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-41 728	124 894	
Kokku omakapital	319 021	360 749	
Kokku kohustised ja omakapital	3 391 621	3 404 973	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	281 236	276 005	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-192 362	-19 823	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 481	-2 266	9
Ärikasum (kahjum)	84 393	253 916	
Intressitulud	6	6	
Intressikulud	-126 127	-129 028	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-41 728	124 894	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-41 728	124 894	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kesktee 17 (edaspidi: ettevõtte) 2020 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte on koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi. 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. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist rakendades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hindamisel ei ole kasutatud ettevõttevälist eksperti.

Rendid

Ettevõtja, kui rendileandja.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. 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 sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva või kui laenuandjal oli õigus aruandepäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu 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.

Maksustamine

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 üldiselt tulumaksumääraga 20/80

jaotatavate dividendide netosummast, kuid regulaarselt makstavaid dividende maksustatakse alates 2019. aastast määraga 14/86. Dividendimakseid loetakse regulaarseteks, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu. Maksumäära 14/86 saab enne 2021. aastat rakendada järgnevalt: 2019. aastal saab seda rakendada ühele kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt on makstud tulumaksu ning 2020. aastal saab seda rakendada ühele kolmandikule 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist, millelt on makstud tulumaksu.

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 kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele.

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtja ning teda kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskonto	91 521	63 704
Kokku raha	91 521	63 704

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	47 633	47 633
Ostjatelt laekumata arved	47 633	47 633
Kokku nõuded ja ettemaksed	47 633	47 633
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	88 802	88 802
Ostjatelt laekumata arved	88 802	88 802
Kokku nõuded ja ettemaksed	88 802	88 802

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	3 252 467
31.12.2019	3 252 467
31.12.2020	3 252 467

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	281 236	276 005

Vt. lisa 8.

Väheldasest üüritulutõusust tingituna ei ole viimastel aastatel kinnisvara väärtus muutunud.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil arvestades turutingimusi ja selle määramisel ei ole kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut.

Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eeldusi: renditulu kasv 2% (2019:2%), tegevuskulude kasv 2% (2019:2%), kapitalisatsioonimäär 8,5% (2019:8,6%).

Diskontomäär 9,9%.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank	1 559 533	148 178	1 411 355	0	6 kuu Euribor+1,700%	EUR	09.11.2025	
Amalfi AS	954 100	0	0	954 100	8%	EUR	10.09.2035	12
Amalfi AS	50 000	0	0	50 000	8%	EUR	10.09.2035	12
Amalfi AS	100 000	0	0	100 000	8%	EUR	10.09.2035	12
Pikaajalised laenud kokku	2 663 633	148 178	1 411 355	1 104 100				
Laenukohustised kokku	2 663 633	148 178	1 411 355	1 104 100				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Swedbank	1 668 274	1 668 274			6 kuu Euribor+1,700%	EUR	09.09.2020	
Lühiajalised laenud kokku	1 668 274	1 668 274						
Pikaajalised laenud								
Amalfi AS	954 100	0	0	954 100	8%	EUR	10.09.2035	12
Amalfi AS	100 000	0	0	100 000	8%	EUR	10.09.2035	12
Pikaajalised laenud kokku	1 054 100	0	0	1 054 100				
Laenukohustised kokku	2 722 374	1 668 274	0	1 054 100				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Maa	363 600	363 600
Ehitised	2 888 867	2 888 867
Kokku	3 252 467	3 252 467

Pikaajalise pangalaenu tagatiseks on hüpoteek kinnisvarainvesteeringule summas 2 925 000 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 020	1 020		11
Maksuvõlad	2 699	2 699		7
Muud võlad	405 248	1 252	403 996	
Intressivõlad	405 248	1 252	403 996	11
Kokku võlad ja ettemaksed	408 967	4 971	403 996	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 800	1 800	0	
Maksuvõlad	2 180	2 180	0	7
Muud võlad	317 870	1 340	316 530	
Intressivõlad	317 870	1 340	316 530	11
Kokku võlad ja ettemaksed	321 850	5 320	316 530	

Intressivõlad sisaldavad võlgasid seotud osapooltele summas 403996 eurot (2019.a. 316530 eurot). Vt lisa 11.

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 699	2 180
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 699	2 180

Vt. lisa 6

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	281 236	276 005	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	281 236	276 005	
Kokku müügitulu	281 236	276 005	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	281 236	276 005	4
Kokku müügitulu	281 236	276 005	

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	3 963	1 748
Riiklikud ja kohalikud maksud	518	518
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 481	2 266

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Intressikulu pangalaenult	38 660	43 529	
Intressikulu muudelt laenudelt	87 467	85 499	11
Kokku intressikulud	126 127	129 028	

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Amalfi As
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	1 508 096	1 370 630
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 020	0

Laenud

2020	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Amalfi AS	50 000	8%	EUR	10.09.2035

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020
	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 350

Aruandeperioodil on arvestatud intresse summas 87 467 eurot (2019.a. 85 499 eurot) vt.lisa 10.

Ettevõtte juhtkond ei ole saanud tasusid 2020, nii nagu ka 2019 aastal ning neile ei ole tehtud ka mingeid soodustusi.

Lisa 12 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustised ületavad käibevara 13 995 euro võrra. Ettevõtte juhtkond ei näe probleemi ettevõtte tegevuse jätkuvusega, kuna lühiajaliste kohustiste tasumisel ei teki probleeme, sest kulud on tasakaalus tulevikus laekuvate üürituludega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.06.2021

Kesktee 17 OÜ (registrikood: 12893374) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS NIINE	Juhatuse liige	11.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kesktee 17 OÜ osanikule.

Oleme üle vaadanud Kesktee 17 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastustus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Kesktee 17 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ivi Kärt

Vandeaudiitori number 580

Audiitorbüroo Rostok & Kärt OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 258

Kadaka tee 42a, Tallinn, Harju maakond, 12915

14.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Kesktee 17 OÜ (registrikood: 12893374) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVI KÄRT	Vandeaudiitor	14.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	358 249
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-41 728
Kokku	316 521
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	316 521
Kokku	316 521

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	358 249
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-41 728
Kokku	316 521
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	316 521
Kokku	316 521

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	281236	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS AMALFI	10411419	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@amalfi.ee