

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: KPRE OÜ

registrikood: 14058664

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Maakri tn 30

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 5245665

e-posti aadress: MK@millerhawk.com

Sisukord

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

Tegevusaruanne

KPRE OÜ asutati ja kanti äriregistrisse 2015. aastal.

Koplipere tee 5 kinnistule on olemas ehitusluba hooneni viiva tee ja laohoone ehitamiseks.

2023. aasta seisuga üürniku pole leitud. Ehitusega alustatakse, kui ankurüürnik hoonesse on leitud.

2023.aastal ettevõtetel müügitulu ei olnud ning tegevuse tulemiks oli kahjum 45 229 eurot (2022. aastal oli kahjum 58 333 eurot).

Seisuga 31.12.2023 oli ettevõtte omakapital negatiivne (-97 387 eurot). Ettevõtte omakapital taastub arendustegevusest prognoositava kasumi arvelt.

Ettevõtte on tegutsev.

Ettevõtte finantsnäitajad ja suhtarvud

(eurodes)

	2023.a.	2022.a.
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0.007	-
Võlakordaja	1.13	1.068
ROA (%)	-6.16	-7.62
ROE (%)	46.44	111.84

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised / kogupassiva

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku*100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku *100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 900	33 937	
Nõuded ja ettemaksed	21	5 484	2,10
Kokku käibevarad	2 921	39 421	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	5 763	0	2,10
Kinnisvarainvesteeringud	726 000	726 000	4
Kokku põhivarad	731 763	726 000	
Kokku varad	734 684	765 421	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	271 745	0	5
Võlad ja ettemaksed	160 102	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	431 847	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	285 441	557 186	5
Võlad ja ettemaksed	114 783	260 393	6
Kokku pikaajalised kohustised	400 224	817 579	
Kokku kohustised	832 071	817 579	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-54 658	3 675	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 229	-58 333	
Kokku omakapital	-97 387	-52 158	
Kokku kohustised ja omakapital	734 684	765 421	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Muud äritulud	14 372	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-854	-854	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 641	-1 372	7
Ärikasum (kahjum)	10 877	-2 226	
Intressitulud	385	385	
Intressikulud	-56 491	-56 492	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-45 229	-58 333	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 229	-58 333	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KPRE OÜ on Eesti Vabariigi äriseadustiku alusel asutatud osaühing.

Osaühingu 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud järgides Eestifinantsaruandluse standardit, mille põhiohused on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Käesolev aruanne on koostatud eurodes, kui aruandetabelis ei ole viidet mõnele muule vääringule. Kasutusel on raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem number 1.

Antud aruanne on väikeettevõtja lühendatud aruanne.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse väärtapaberitesse kajastatakse õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid väärtapabereid, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused).

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse (võlakirjafondidesse) ja teistesse võlainstrumentidesse kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringuid õiglasel väärtuses.

Lühi- ja pikaajaliste finantsinvesteeringute õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes real muud finantstulud ja finantskulud.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse investeerimisportfellis hoitavaid väärtapabereid (aktsiad, võlakirjad, fondi osakud jne), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjateks loetakse ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütar- ja sidusettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja sidusettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtja tegevust ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglase väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Tütar- ja sidusettevõtjate poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel finantstuluna, kui emaettevõtjal tekib õigus neile dividendidele.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühi- ja pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühi- ja pikaajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvana summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Õiglase väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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 negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses).

Lühi- ja pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühi- ja pikaajalisi

finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel 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 aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, st müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad.

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kehtiv tulumaksumäär on 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäär 14%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

OÜ KPRE käsitleb seotud osapoolena osapoolt, kes omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele. Olulist mõju eeldatakse, kui ühele isikule kuulub üle 20% ühe ja sama juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist.

Seotud osapooled on:

- omanikud (emaettevõtte ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h emettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	21	21	0	
Laenunõuded	3 768	0	3 768	10
Muud nõuded	1 995	0	1 995	
Intressinõuded	1 995	0	1 995	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 784	21	5 763	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	104	104	0	
Laenunõuded	3 768	3 768	0	10
Muud nõuded	1 612	1 612	0	
Intressinõuded	1 612	1 612	0	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 484	5 484	0	

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
12180025	Koplipere Haldus AS	Eesti	Kinnisvara haldamine	34.14	34.14

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	726 000
31.12.2022	726 000
31.12.2023	726 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-854	-854

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisasja aadressil Koplipere tee 5, Rae küla, Rae vald, Harju maakond.

Kinnisvarainvesteeringu otsesed haldamiskulud on maamaksu kulud.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Ettevõtte 1	271 745	271 745	0	0	10%	EUR	2024	10
Ettevõtte 2	130 400	0	130 400	0	10%	EUR	2026	10
Ettevõtte 3	24 641	0	24 641	0	10%	EUR	2026	10
Ettevõtte 4	130 400	0	130 400	0	10%	EUR	2026	10
Pikaajalised laenud kokku	557 186	271 745	285 441	0				
Laenukohustised kokku	557 186	271 745	285 441	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Ettevõtte 1	271 745	0	271 745	0	10%	EUR	2024	10
Ettevõtte 2	130 400	0	130 400	0	10%	EUR	2024	10
Ettevõtte 3	24 641	0	24 641	0	10%	EUR	2024	10
Ettevõtte 4	130 400	0	130 400	0	10%	EUR	2024	10
Pikaajalised laenud kokku	557 186	0	557 186	0				
Laenukohustised kokku	557 186	0	557 186	0				

Seotud isikute laenud on väljastatud tagatiseta.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud võlad	274 885	160 102	114 783	
Intressivõlad	274 885	160 102	114 783	10
Kokku võlad ja ettemaksed	274 885	160 102	114 783	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud võlad	260 393	0	260 393	
Intressivõlad	260 393	0	260 393	10
Kokku võlad ja ettemaksed	260 393	0	260 393	

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Raamatupidamisteenused	-1 300	-1 300
Muud	-1 341	-72
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-2 641	-1 372

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

2023. aastal (ka 2022. aastal) ei olnud äriühingus palgalisi töötajaid, mistõttu ka tööjõukulud puudusid.

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-56 491	-56 492	10
Kokku intressikulud	-56 491	-56 492	

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
--------------	------------	------------

Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	0	5 380
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	5 380
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	271 745	0
Kokku laenukohustised	271 745	0
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	160 102	0
Kokku võlad ja ettemaksed	160 102	0

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	5 763	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 763	0
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	285 441	557 185
Kokku laenukohustised	285 441	557 185
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	114 783	260 393
Kokku võlad ja ettemaksed	114 783	260 393

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	3 768	0	0	3 768	382
Kokku antud laenud	3 768	0	0	3 768	382

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	3 768	0	0	3 768	382
Kokku antud laenud	3 768	0	0	3 768	382

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	557 185	0	0	557 185	56 492
Kokku laenukohustised	557 185	0	0	557 185	56 492

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	557 185	0	0	557 185	56 492
Kokku laenukohustised	557 185	0	0	557 185	56 492

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Nõuded sidusettevõttele summas 5 763 eurot sisaldab laenu põhiosa summas 3 768 eurot ja sellel arvestatud intresse summas 1 995 eurot

Laenude tingimused on kirjeldatud lisas 5, intressikohustis lisas 6.

Aruandeperioodi intressikulu on toodud lisas 9.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2024

KPRE OÜ (registrikood: 14058664) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO KULL	Juhatuse liige	06.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-54 658
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 229
Kokku	-99 887
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-99 887
Kokku	-99 887