

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Kesktee 31 OÜ

registrikood: 14409980

tänavanimi: Tornimäe tn

maja ja korteri number: 7-161

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Tööjõukulud	10
Lisa 8 Intressikulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Lisa 10 Tegevuse jätkuvus	11
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Ettevõttele kujunes 2021 aasta vastavalt prognoosidele edukaks. Kinnisvara halduses olulisi üllatusi ei olnud ja majandustegevus toimub ka 2022 vastavalt prognoosidele. Tootmis- ja laohoonete rendihinnad on püsinud stabiilsed ja siin suuri kõikumisi ei planeeri ka järgnevatel aastateks.

Lähitulevikus uusi investeeringuid ei planeerita. Olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ning nendega seotud väljaminekuid aruandeaastal ei toimunud ning neid ei planeerita ka järgmistel aastatel. Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei ole toimunud olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes, kuid mis oluliselt mõjutavad või võivad mõjutada järgmiste majandusaastate tulemusi. Töötajaid ettevõttes ei ole, juhatuse liikme tasu ei makstud.

Suhtarv	Arvutamise meetodika	2021	2020
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	Käibevara/lühiajalised kohustised	0,04	0,25
ROA	Puhaskasum (-kahjum) /varade maht*100	11,18%	1,02%
ROE	Puhaskasum(-kahjum)/ omakapital*100	70,47%	20,76%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 779	48 697	
Nõuded ja ettemaksed	99	413	2
Kokku käibevarad	7 878	49 110	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 366 000	1 262 180	3
Kokku põhivarad	1 366 000	1 262 180	
Kokku varad	1 373 878	1 311 290	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	51 072	88 790	4
Võlad ja ettemaksed	142 105	104 277	5
Kokku lühiajalised kohustised	193 177	193 067	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	962 803	1 053 875	4
Kokku pikaajalised kohustised	962 803	1 053 875	
Kokku kohustised	1 155 980	1 246 942	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	61 848	48 487	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	153 550	13 361	
Kokku omakapital	217 898	64 348	
Kokku kohustised ja omakapital	1 373 878	1 311 290	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	107 711	107 699	6
Muud äritulud	103 820	0	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 291	-17 142	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 693	-919	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-26 760	3
Ärikasum (kahjum)	199 547	62 878	
Intressitulud	3	0	
Intressikulud	-46 000	-49 517	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	153 550	13 361	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	153 550	13 361	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kesktee 31 (edaspidi: ettevõtte) 2021 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Võttes arvesse, et õiglase väärtuse meetod võimaldab hõlpsamini tuleviku rahakäivet ennustada ning õiglane väärtus on ajakohasem informatsioon kui soetusmaksumus, samuti võttes arvesse, et kinnisvarainvesteeringuobjekti puhul on olemas nii pikaajaline rendileping kui ka kuluarvestus ning rahavoogude meetodiga määratakse õiglane väärtus kindlaks selle väärtuse põhjal, mis väljendab turu ootusi tulevaste summade kohta, otsustas Kesktee 31 OÜ juhatuse alates 2021 aastast minna üle soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile. Varasem kulunorm soetusmaksumuselt oli 2% aasta.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena 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 laekavas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse raamatupidamises õiglase väärtuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse raamatupidamises soetusmaksumuse meetodil. Õiglase väärtuse hindamisel kasutab ettevõtte ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi, välja arvatud juhul, kui ettevõtte ise omab vastava kvalifikatsiooniga spetsialiste.

Võttes arvesse, et õiglase väärtuse meetod võimaldab hõlpsamini tuleviku rahakäivet ennustada ning õiglane väärtus on ajakohasem informatsioon kui soetusmaksumus ning võttes arvesse, et kinnisvarainvesteeringuobjekti puhul on olemas nii pikaajaline rendileping kui ka kuluarvestus ning rahavoogude meetodiga määratakse õiglane väärtus kindlaks selle väärtuse põhjal, mis väljendab turu ootusi tulevaste summade kohta otsustas Kesktee 31 OÜ juhatuse alates 2021 aastast minna üle soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile.

Varasem kulunorm soetusmaksumuselt oli 2% aastas.

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, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas 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 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.

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, millest on Eestis makstud tulumaksu. Kui ettevõtte on jaotamata kasumit, siis 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 ärilistele otsustele.

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtjat;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Ettemaksed	99	99
Tulevaste perioodide kulud	99	99
Kokku nõuded ja ettemaksed	99	99
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Ettemaksed	413	413
Tulevaste perioodide kulud	413	413
Kokku nõuded ja ettemaksed	413	413

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	267 600	1 070 400	1 338 000
Akumuleeritud kulum	0	-49 060	-49 060
Jääkmaksumus	267 600	1 021 340	1 288 940
Amortisatsioonikulu	0	-26 760	-26 760
31.12.2020			
Soetusmaksumus	267 600	1 070 400	1 338 000
Akumuleeritud kulum	0	-75 820	-75 820
Jääkmaksumus	267 600	994 580	1 262 180
Ümberliigitamised	-267 600	-994 580	-1 262 180
31.12.2021			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	103 820
Ümberliigitamised	1 262 180
31.12.2021	1 366 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	107 711	107 699
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 292	17 142

vt. lisa 6

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

Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eeldusi: renditulu kasv 1,5%, kulude tõusu määr 1,5%, kapitalisatsioonimäär 7,5% ning diskontomäär 9%.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
SEB Pank	580 375	51 072	529 303	0	1,6%	EUR	19.02.2025	
Amalfi AS	433 500	0	0	433 500	8%	EUR	25.02.2038	9
Pikaajalised laenud kokku	1 013 875	51 072	529 303	433 500				
Laenukohustised kokku	1 013 875	51 072	529 303	433 500				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
SEB Pank	669 165	88 790	580 375		1,6%	EUR	19.02.2025	
Amalfi AS	473 500	0	0	473 500	8%	EUR	25.02.2038	9
Pikaajalised laenud kokku	1 142 665	88 790	580 375	473 500				
Laenukohustised kokku	1 142 665	88 790	580 375	473 500				

SEB panga kasuks on seatud hüpoteegid kogusummas 1 180 000 eurot. Lisaks on andnud emattevõtja garantii summas 913 000 eurot. Panditud eseme bilansiline väärtus 1 366 000 eur.

Vt. lisa 9.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 599	1 599	
Maksuvõlad	1 268	1 268	
Muud võlad	139 238	139 238	
Intressivõlad	139 238	139 238	9
Kokku võlad ja ettemaksed	142 105	142 105	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	876	876	9
Muud võlad	103 401	103 401	
Intressivõlad	103 401	103 401	9
Kokku võlad ja ettemaksed	104 277	104 277	

Võlad tarnijatele sisaldab kohustisi seotud osapooltele summas 876 eurot (2020.a. 876 eurot). Vt. lisa 9.

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	107 711	107 699	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	107 711	107 699	
Kokku müügitulu	107 711	107 699	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
üüritulu	107 711	107 699	
Kokku müügitulu	107 711	107 699	3

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	46 000	49 517
Kokku intressikulud	46 000	49 517

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Amalfi AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	876	876	5
Kokku võlad ja ettemaksed	876	876	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			

Emaettevõtja	433 500	473 500	4
Kokku laenukohustised	433 500	473 500	4
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	139 238	103 401	5
Kokku võlad ja ettemaksed	139 238	103 401	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	433 500	40 000	473 500	37 800	4
Kokku laenukohustised	433 500	40 000	473 500	37 800	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	473 500	40 000	433 500	35 837	4
Kokku laenukohustised	473 500	40 000	433 500	35 837	

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 292	5 240
Kokku ostetud	9 292	5 240

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2021	31.12.2020	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja	913 000	913 000	19.02.2025
Kokku saadud garantiid/tagatised	913 000	913 000	

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 10 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustised ületavad käibevara 185 299 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: 02.06.2022

Kesktee 31 OÜ (registrikood: 14409980) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS NIINE	Juhatuse liige	02.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kesktee 31 OÜ osanikule.

Oleme üle vaadanud Kesktee 31 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, 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 11.

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 ülevaatuses 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 asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Kesktee 31 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 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

20.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Kesktee 31 OÜ (registrikood: 14409980) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVI KÄRT	Vandeaudiitor	20.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	61 848
Aruandeaasta kasum (kahjum)	153 550
Kokku	215 398
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	215 398
Kokku	215 398

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	61 848
Aruandeaasta kasum (kahjum)	153 550
Kokku	215 398
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	215 398
Kokku	215 398

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	107711	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS AMALFI	10411419	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@amalfi.ee