

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Keskuse Kodud OÜ

registrikood: 16363756

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 186

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11314

e-posti aadress: info@riser.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Seotud osapooled	7
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

Keskuse Kodud OÜ on kinnisvaraarendusega tegelev ettevõtte. Keskuse Kodud OÜ-le kuulub kinnistu aadressiga Keskuse 1 Sauel, kuhu omanik soovib rajada 2 kortermaja. 2023 aastal tegeles ettevõtte Keskuse 1 kinnistu detailplaneeringu menetlusega. Aastal 2024 loodab omanik detailplaneeringu kehtestada ja alustada ehituloo taotlust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	49 656	30 691
Nõuded ja ettemaksed	4	33
Kokku käibevarad	49 660	30 724
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	810 000	750 000
Kokku põhivarad	810 000	750 000
Kokku varad	859 660	780 724
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	4 662	8 158
Kokku lühiajalised kohustised	4 662	8 158
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	781 200	705 767
Kokku pikaajalised kohustised	781 200	705 767
Kokku kohustised	785 862	713 925
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	64 299	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 999	64 299
Kokku omakapital	73 798	66 799
Kokku kohustised ja omakapital	859 660	780 724

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	34 046	44 542
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 098	-19 711
Mitmesugused tegevuskulud	-3 673	-4 764
Muud ärikulud	0	-4
Ärikasum (kahjum)	22 275	20 063
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	60 000	130 000
Intressikulud	-75 433	-85 766
Muud finantstulud ja -kulud	157	2
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 999	64 299
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 999	64 299

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Keskuse Kodud OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Keskuse kodud OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Koostatakse väikeettevõtja lühendatud aruanne. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanka kursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses kuludesse.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Soetatud kinnisvara, mille eesmärgiks on müük ja alustatakse arendustegevust objekti väärtuse tõstmiseks, käsitletakse kuni arendustegevuse alustamiseni kinnisvarainvesteeringuna. Arendustegevuse alustamisel liigitatakse ümber varudeks. Juhul kui varude valmistamine toimub pikema perioodi jooksul, seda finantseeritakse laenu või mõne muu võlainstrumendiga ning nende kulutuste mõju varude soetusmaksumusele on oluline, lisatakse varude soetusmaksumusse laenukasutuse kulutused.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringute edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist. Kinnisvarainvesteeringu hindandatakse õiglase väärtuse meetodit. Meetodi rakendamisel hinnatakse kinnisvarainvesteering iga bilansipäeval õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamise korraldab tegevjuhatuse. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Kui kinnisvarainvesteeringut ei ole võimalik mõistliku aja- ja rahaliste kuludega ning usaldusväärselt õiglast väärtust hinnata, kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 2000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Põhivarade amortisatsiooninorm on sõltuvalt kasulikust elueast 7-33%. Juhul, kui materiaalse põhivara objekti valmistamine toimub pikema perioodi jooksul ning seda finantseeritakse laenu või mõne muu võlainstrumendiga, siis otseselt varaobjekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutusi kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses (tulenevalt RTJ 5 paragrahvist 16).

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000**Rendid**

Kapitalirendina kajastatakse rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kõik ülejäänud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

Finantskohustised

Kohustusi (võetud laenud, võlad tarnijatele, ostjate ettemaks, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse üldjuhul korrigeeritud soetusmaksumuses. Erandiks on edasimüügi eesmärgil soetatud kohustused, mida kajastatakse õiglases väärtuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse tõenäolisi tegevusest tingitud või juriidilisi kohustusi, mis tulenevad enne bilansipäeva toimunud sündmustest.

Eraldise moodustamine või olemasoleva eraldise suurendamine kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Garantiieraldise arvutamisel lähtutakse eelmiste perioodide kogemustest tegelike garantiikulude osas.

Tingimuslike kohustustena käsitletakse kohustusi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslike kohustusi ei kajastata bilansis. Tingimuslike kohustuste olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades.

Tulud

Tulud kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on üle läinud ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulud on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulud teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuste osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuste osutamisega kaasnevad kulutused.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksuna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millises perioodis need on välja kuulutatud või millal dividende välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- Keskuse Kodud OÜ-le olulist mõju omavad osanikud;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	390 600	310 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	390 600	310 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	781 200	620 000

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud
Emaettevõtja	310 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	310 000
Kokku laenukohustised	620 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.01.2024

Keskuse Kodud OÜ (registrikood: 16363756) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIN MARKUS KOORT	Juhatuse liige	30.01.2024
HARLY SOPPE	Juhatuse liige	31.01.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	64 299
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 999
Kokku	71 298
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	71 298
Kokku	71 298

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	34046	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@riser.ee