

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Kesktee 17 OÜ

registrikood: 12893374

tänavanimi: Tornimäe tn 7-161

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Intressikulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

Osaühing jätkast tegevust pikaajalise rendilepingu haldamisega. Ettevõttele kujunes 2017 aasta vastavalt prognoosidele edukaks. Kinnisvara halduses olulisi üllatusi ei olnud ja majandustegevus toimub ka 2018 vastavalt prognoosidele. Tootmis-ja laohoonete rendihinnad on püsinud stabiilsed ja siin suuri kõikumisi ei planeeri ka järgnevateks 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.

Võttes arvesse asjaolu, et õiglase väärtuse meetod võimaldab hõlpsamini tuleviku rahakäivet ennustada ning õiglane väärtus on ajakohasem informatsioon kui soetusmaksumus, siis otsustas juhatus muuta kinnisvara investeeringute arvestuspõhimõtteid ning minna üle soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile.

Töötajaid ettevõttes ei ole, juhatuse liikme tasu ei makstud.

Suhtarv	Arvutamise metoodika	2017	2016
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Käibevara/lühiajalised kohustised	0,29	0,43
ROA	puhaskasum (-kahjum) /varade maht*100	3,8%	0,7%
ROE	puhaskasum(-kahjum)/omakapital*100	83,3%	90%

Ettevõtte lühiajalised kohustised ületavad käibevara 101 937 euro võrra. Ettevõtte juhtkond ei näe probleemi ettevõtte tegevuse jätkuvusega, kuna lühiajaliste kohustuste tasumisel ei teki probleeme, sest kulud on tasakaalus tulevikus laekuvate üürituludega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 357	60 117	2
Nõuded ja ettemaksed	16 190	717	3
Kokku käibevarad	41 547	60 834	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 252 467	3 109 320	5
Kokku põhivarad	3 252 467	3 109 320	
Kokku varad	3 294 014	3 170 154	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	138 489	136 072	6
Võlad ja ettemaksed	5 045	5 381	7
Kokku lühiajalised kohustised	143 534	141 453	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 863 311	2 901 793	6
Võlad ja ettemaksed	136 737	101 771	7
Kokku pikaajalised kohustised	3 000 048	3 003 564	
Kokku kohustised	3 143 582	3 145 017	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 637	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	125 295	22 637	
Kokku omakapital	150 432	25 137	
Kokku kohustised ja omakapital	3 294 014	3 170 154	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	257 602	336 634	8
Muud äritulud	214 157	0	5
Mitmesugused tegevuskulud	-140 685	-52 299	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-71 010	-94 680	5
Muud ärikulud	-8	-38	
Ärikasum (kahjum)	260 056	189 617	
Intressitulud	4	4	
Intressikulud	-134 765	-166 984	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	125 295	22 637	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	125 295	22 637	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kesktee 17 (edaspidi: ettevõtte) 2017 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ja 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 kulutusi. 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. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 40 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Vastavalt juhatuse otsusele otsustati 31.12.2017.a. seisuga lbi viia kinnisvara õiglase väärtuse hindamine ja seoses sellega kajastati kinnisvarainvesteering õiglase väärtuse meetodil varasema soetusmaksumuse meetodi asemel.

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 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 bilansikuupäevast, kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval 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

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80.

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 äriliste otsustele. Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskonto	25 357	60 117
Kokku raha	25 357	60 117

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	15 632	15 632
Ostjatelt laekumata arved	15 632	15 632
Ettemaksed	558	558
Tulevaste perioodide kulud	558	558
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 190	16 190
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Ettemaksed	717	717
Tulevaste perioodide kulud	717	717
Kokku nõuded ja ettemaksed	717	717

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 482	3 708
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 482	3 708

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
Ostud ja parendused	363 600	2 840 400	3 204 000
Amortisatsioonikulu	0	-94 680	-94 680
31.12.2016			
Soetusmaksumus	363 600	2 840 400	3 204 000
Akumuleeritud kulum	0	-94 680	-94 680
Jääkmaksumus	363 600	2 745 720	3 109 320
Amortisatsioonikulu	0	-71 010	-71 010
Muud muutused	-363 600	-2 674 710	-3 038 310
31.12.2017			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	214 157
Ümberliigitamised	3 038 310
31.12.2017	3 252 467

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	257 602	336 634

31.12.2017 aastal hinnati kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust diskonteeritud rahavoogude meetodil.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank	1 947 700	138 489	1 809 211	0	6 kuu Euribor+1,700%	EUR	09.09.2020	
Amalfi AS	954 100	0	0	954 100	8%	EUR	10.09.2035	11
Amalfi AS	100 000	0	0	100 000	8%	EUR	10.09.2035	11
Pikaajalised laenud kokku	3 001 800	138 489	1 809 211	1 054 100				
Laenukohustised kokku	3 001 800	138 489	1 809 211	1 054 100				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank	2 083 765	136 072	1 947 693	0	6 kuu Euribor+1,700%	EUR	09.09.2020	
Amalfi AS	954 100	0	0	954 100	8%	EUR	10.09.2035	11
Pikaajalised laenud kokku	3 037 865	136 072	1 947 693	954 100				
Laenukohustised kokku	3 037 865	136 072	1 947 693	954 100				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	363 600	363 600
Ehitised	2 888 867	2 745 720
Kokku	3 252 467	3 109 320

Pikaajalise pangalaenu tagatiseks on hüpoteek kinnisvarainvesteeringule summas 2 925 000 eurot

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Maksuvõlad	3 482	3 482	0	4
Muud võlad	138 300	1 563	136 737	
Intressivõlad	138 300	1 563	136 737	
Kokku võlad ja ettemaksed	141 782	5 045	136 737	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Maksuvõlad	3 708	3 708	0	4
Muud võlad	103 444	1 673	101 771	
Intressivõlad	103 444	1 673	101 771	
Kokku võlad ja ettemaksed	107 152	5 381	101 771	

Ettevõtte pikaajaline intressivõlg on emaettevõtjale, vt lisa 11.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	257 602	336 634	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	257 602	336 634	
Kokku müügitulu	257 602	336 634	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	257 602	336 634	5
Kokku müügitulu	257 602	336 634	

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	1 803	18 781	
Riiklikud ja kohalikud maksud	518	518	
Ostetud teenused	138 364	33 000	11
Kokku mitmesugused tegevuskulud	140 685	52 299	

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu pangalaenult	49 799	65 213
Intressikulu muudelt laenudelt	84 966	101 771
Kokku intressikulud	134 765	166 984

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	1 190 837	1 055 871

2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Amalfi AS	100 000	8%	EUR	10.09.2035

2016	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Amalfi AS	954 100	8%	EUR	10.09.2035

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	36 000	33 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	102 364	0

Ettevõtte juhtkond ei ole saanud tasusid nii 2017., kui ka 2016. aastal ning neile ei ole tehtud ka mingeid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2018

Kesktee 17 OÜ (registrikood: 12893374) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS NIINE	Juhatuse liige	05.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kesktee 17 OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Kesktee 17 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastutus 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 asjassepuutuvaid 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 17 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Harri Arming

Vandeaudiitori number 78

Osaühing Audiitorbüroo Harri Arming

Audiitorettevõtja tegevusloa number 57

Vene tn 25-16, Tallinn, Harju maakond, 10123

18.06.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Kesktee 17 OÜ (registrikood: 12893374) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HARRI ARMING	Vandeaudiitor	18.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 637
Aruandeaasta kasum (kahjum)	125 295
Kokku	147 932

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 637
Aruandeaasta kasum (kahjum)	125 295
Kokku	147 932

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	257602	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