

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** Keskhaldus OÜ

**registrikood:** 12720254

**tänava/talu nimi,** Kesk tn 21

**maja ja korteri number:**

**linn:** Põlva linn

**vald:** Põlva vald

**maakond:** Põlva maakond

**postisihtnumber:** 63308

**e-posti aadress:** keskhalduis@hot.ee

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud    | 7  |
| Lisa 3 Materiaalsed põhivarad      | 8  |
| Lisa 4 Laenukohustised             | 9  |
| Lisa 5 Müügitulu                   | 9  |
| Lisa 6 Seotud osapooled            | 10 |
| Aruande allkirjad                  | 11 |

## Tegevusaruanne

Osaühing alustas majandustegevust 2015.aasta juunikuus ning peamiseks tegevusalaks on kinnisvara üürimine.

Juhatuse hinnangul oli 2017.majandusaasta rahuldav.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017    | 31.12.2016    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Varad                                        |               |               |
| Käibevarad                                   |               |               |
| Raha                                         | 1 889         | 7 106         |
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                  | <b>1 948</b>  | <b>1 874</b>  |
| Nõuded ostjate vastu                         | 1 948         | 1 581         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded           | 0             | 293           |
| <b>Kokku varud</b>                           | <b>0</b>      | <b>5 333</b>  |
| Müügiks ostetud kaubad                       | 0             | 5 333         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>3 837</b>  | <b>14 313</b> |
| Põhivarad                                    |               |               |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 23 519        | 18 649        |
| Materiaalsed põhivarad                       | 10 083        | 0             |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>33 602</b> | <b>18 649</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>37 439</b> | <b>32 962</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |               |               |
| Kohustised                                   |               |               |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |
| Laenukohustised                              | 3 400         | 0             |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                   | <b>885</b>    | <b>2 046</b>  |
| Võlad tarnijatele                            | 735           | 2 000         |
| Maksuvõlad                                   | 104           | 0             |
| Muud saadud ettemaksed                       | 46            | 46            |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>4 285</b>  | <b>2 046</b>  |
| Pikaajalised kohustised                      |               |               |
| Laenukohustised                              | 24 670        | 24 670        |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>24 670</b> | <b>24 670</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>28 955</b> | <b>26 716</b> |
| Omakapital                                   |               |               |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500         | 2 500         |
| Sissemaksmata osakapital                     | -2 500        | -2 500        |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 6 246         | 4 686         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 2 238         | 1 560         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>8 484</b>  | <b>6 246</b>  |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>37 439</b> | <b>32 962</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017         | 2016         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Müügitulu                                   | 8 351        | 13 473       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -2 572       | -8 263       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -2 894       | -3 263       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -636         | -386         |
| Muud ärikulud                               | -11          | -1           |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>2 238</b> | <b>1 560</b> |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>2 238</b> | <b>1 560</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>2 238</b> | <b>1 560</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse seadusega ning mida täiendavad toimikonna juhendid.

Ettevõtte on koostanud väikeettevõtte lühendatud aastaaruande. Kasumiaruanne on koostatud vastavalt skeemile 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

### Nõuded ja ettemaksed

Kõiki nõudeid kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses, mis üldjuhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse bilansis kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida osaühing hoiab üüritulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Kinnisvarainvesteeringu objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid

kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurost.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| Masinad ja seadmed  | 5-10           |
| Muu inventar        | 5-10           |

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Finantskohustised, mille maksetähtaeg on hilisem kui 12 kuud alates bilansipäevast, kajastatakse pikaajaliste kohustistena.

### Tulud

Tulud teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist.

### Seotud osapooled

Osapooled loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooleks on juhatuse liige ja ainuosanik ning ettevõtted, millel sama juhatuse liige või osanik.

## Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |          |        |
|------------------------|----------|--------|
|                        | Ehitised | Kokku  |
| <b>31.12.2015</b>      |          |        |
| Soetusmaksumus         | 19 300   | 19 300 |
| Akumuleeritud kulum    | -265     | -265   |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 19 035   | 19 035 |
|                        |          |        |
| Amortisatsioonikulu    | -386     | -386   |
|                        |          |        |
| <b>31.12.2016</b>      |          |        |
| Soetusmaksumus         | 19 300   | 19 300 |
| Akumuleeritud kulum    | -651     | -651   |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 18 649   | 18 649 |
|                        |          |        |
| Ostud ja parendused    | 5 257    | 5 257  |
| Amortisatsioonikulu    | -387     | -387   |
|                        |          |        |
| <b>31.12.2017</b>      |          |        |
| Soetusmaksumus         | 24 557   | 24 557 |
| Akumuleeritud kulum    | -1 038   | -1 038 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 23 519   | 23 519 |

|                                                 | 2017  | 2016   |
|-------------------------------------------------|-------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 7 990 | 6 925  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 3 272 | 10 590 |

2017.aastal tehti kinnisvarainvesteeringule parendusi 5257 eurot eest (2016.a. 0 eurot).

### Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                            |                         |                       |                                   | Kokku  |
|----------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------------------|--------|
|                            | Transpordi-<br>vahendid | Masinad ja<br>seadmed | Muud<br>materiaalsed<br>põhivarad |        |
| <b>31.12.2016</b>          |                         |                       |                                   |        |
| Soetusmaksumus             | 0                       | 0                     | 0                                 |        |
| Akumuleeritud kulum        | 0                       | 0                     | 0                                 |        |
| <b>Jääkmaksumus</b>        | 0                       | 0                     | 0                                 |        |
|                            |                         |                       |                                   |        |
| Ostud ja parendused        | 0                       | 0                     | 5 000                             | 5 000  |
| Amortisatsioonikulu        | 0                       |                       | -250                              | -250   |
| Ümberliigitamised          | 5 333                   | 5 333                 | 0                                 | 5 333  |
| Ümberliigitamised varudega | 5 333                   | 5 333                 | 0                                 | 5 333  |
|                            |                         |                       |                                   |        |
| <b>31.12.2017</b>          |                         |                       |                                   |        |
| Soetusmaksumus             | 5 333                   | 5 333                 | 5 000                             | 10 333 |
| Akumuleeritud kulum        | 0                       | 0                     | -250                              | -250   |
| <b>Jääkmaksumus</b>        | 5 333                   | 5 333                 | 4 750                             | 10 083 |

2017.aastal osteti põhivara soetusmaksumusega 5000 eurot (2016.a.: 0 eurot) ja ümberklassifitseeriti varudest põhivaraks transpordivahend soetusmaksumusega 5333 eurot (2016.a.: 0 eurot).

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Laen                             | 3 400      | 3 400                             |                     |             | 0%           | EUR         | 2018        |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 3 400      | 3 400                             |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Laen                             | 19 800     | 0                                 | 19 800              | 0           | 2%           | EUR         | 2020        |
| Laen                             | 4 870      | 0                                 | 4 870               | 0           | 0%           | EUR         | 2020        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 24 670     | 0                                 | 24 670              | 0           |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 28 070     | 3 400                             | 24 670              | 0           |              |             |             |
|                                  |            |                                   |                     |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2016 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Laen                             | 19 800     | 0                                 | 19 800              | 0           | 2%           | EUR         | 2020        |
| Laen                             | 4 870      | 0                                 | 4 870               | 0           | 0%           | EUR         | 2020        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 24 670     | 0                                 | 24 670              | 0           |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 24 670     | 0                                 | 24 670              | 0           |              |             |             |

2017.aastal võeti laenu 3400 eurot (2016.a.: 0 eurot).

## Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2017         | 2016          |
|---------------------------------------------|--------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |              |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |              |               |
| Eesti                                       | 8 351        | 13 473        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>8 351</b> | <b>13 473</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>8 351</b> | <b>13 473</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |              |               |
| Endale kuuluva kinnisvara üürimine          | 7 990        | 13 332        |
| Muud tulud                                  | 361          | 141           |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>8 351</b> | <b>13 473</b> |

## Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                   | 31.12.2017 |            | 31.12.2016 |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                   | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 0          | 8 270      | 0          | 4 870      |

| 2017                                                                                                                              | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad |              |                            |               |                             |              |             |             |
| Omanik                                                                                                                            | 0            | 0                          | 3 400         | 0                           | 0%           | EUR         | 2018        |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.03.2018

Keskhalvus OÜ (registrikood: 12720254) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ARVI MAAT          | Juhatuse liige     | 29.06.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017   |
|----------------------------------------------|--------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 6 246        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 2 238        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>8 484</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 7990            | 95.68%      | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Arvi Maat      | 36307206510                               | Eesti             | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Liik            | Sisu              |
| E-posti aadress | keskhaldus@hot.ee |