

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.04.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Kesktee KV OÜ

registrikood: 16196896

tänava/talu nimi, Valguse tee 4
maja ja korteri number:

küla: Lohkva küla

vald: Luunja vald

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 62207

e-posti aadress: giga@giga.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

- Kesktee KV OÜ alustas tegevust aprillis 2021. aastal.
- Ettevõtja põhitegevuseks on enda kinnisvara asukohaga Kesk tee 13 ja Kesk tee 21, Jüri alevik, Rae vald, välja rentimine.
- Kesktee KV OÜ-l on mõlemal kinnistul paiknevad hooned pikaajaliste üürilepingutega kaetud.

Tulud, kulud ja kasum

- 2021. aastal moodustas Kesktee KV OÜ müügitulu 196 758 eurot.
- Müügitulust 57% moodustas üüritulu, 43% üürnikele vahendatavatest kommunaal- ja haldusteenustest.
- Perioodi puhaskasumiks kujunes 55 274 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

Müügitulu (EUR) 196 758

Ärikasumi määr 45,96%

Puhaskasum (EUR) 55 274

Puhasrentaablus 28,09%

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja 0,28

ROA 2,21%

ROE 95,67%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

q Ärikasumimäär (%) = ärikasum / müügitulu * 100

q Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

q Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

q ROA (%) = puhaskasum / keskmised varad kokku * 100

q ROE (%) = puhaskasum / keskmine omakapital kokku * 100

Investeeringud

- Aruandeperioodil soetas ettevõtja kinnistud koos nende oluliste osadega ja päraldistega aadressitel Kesk tee 13 ja Kesk tee 21, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa .

Töötasu ja hüvitised, personal

- Ettevõtjal puuduvad töötajad. Raamatupidamis- ja kinnisvarahaldusteenus on sisse ostetud allhanke korras.
- Juhatuse liikmetele tasu ei makstud. Juhatuse liikmetega seotud potentsiaalsed kohustused bilansipäeva seisuga puuduvad.

Olulised sündmused

- Majandusaasta lõppemise ja aruande koostamise vahelisel perioodil ei ole toimunud olulisi tehinguid ja sündmusi, mis omaksid mõju majandusaasta tulemustele.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

- Kesktee KV OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkata aruandeaastal alustatud äritegevust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	01.04.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 741	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	24 013	0	2
Kokku käibevarad	45 754	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 454 797	0	3
Kokku põhivarad	2 454 797	0	
Kokku varad	2 500 551	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	91 655	0	4
Võlad ja ettemaksed	71 627	0	5,6
Kokku lühiajalised kohustised	163 282	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 279 495	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	2 279 495	0	
Kokku kohustised	2 442 777	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 274	0	
Kokku omakapital	57 774	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	2 500 551	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.04.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Müügitulu	196 758	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-83 292	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 516	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 525	3
Ärikasum (kahjum)	90 425	
Intressikulud	-33 209	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 942	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	55 274	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 274	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.04.2021 - 31.12.2021	01.04.2021 - 01.04.2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	90 425	0	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	14 525	0	3
Kokku korrigeerimised	14 525	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-24 013	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	71 627	0	
Kokku rahavood äritegevusest	152 564	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 469 322	0	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 469 322	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 175 803	0	9
Saadud laenude tagasimaksed	-1 804 653	0	9
Makstud intressid	-33 209	0	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	2 500	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1 942	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 335 999	2 500	
Kokku rahavood	19 241	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	19 241	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 741	2 500	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
01.04.2021	2 500	0	2 500
01.04.2021	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	55 274	55 274
31.12.2021	2 500	55 274	57 774

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse arvelduskontodel oleva raha jääke.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurendamise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida.

Edaspidi arvestatakse amortisatsiooni ja kinnisvarainvesteeringu puhul loetakse kasulikuks elueaks 85 aastat.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	10-100

Tulud

Tulu renditeenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise kuul.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	24 013	24 013
Ostjatelt laekumata arved	24 013	24 013
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 013	24 013

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	2 469 322	2 469 322
Amortisatsioonikulu	-14 525	-14 525
31.12.2021		
Soetusmaksumus	2 469 322	2 469 322
Akumuleeritud kulum	-14 525	-14 525
Jääkmaksumus	2 454 797	2 454 797

	01.04.2021 - 31.12.2021	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	113 077	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	83 292	

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen LHV	1 684 874	91 655	1 593 219	0	Euribor+2,95%	eur	25.10.2026
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	686 276	0	245 099	441 177	4%	eur	30.11.2031
Pikaajalised laenud kokku	2 371 150	91 655	1 838 318	441 177			
Laenukohustised kokku	2 371 150	91 655	1 838 318	441 177			

AS LHV Pank laenulepingu tagatisvaraks on hüpoteek summas 2 339 888 eurot kinnistutele asukohaga Kesk tee 13 ja Kesk tee 21, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	26 798	26 798
Maksuvõlad	2 862	2 862
Saadud ettemaksed	41 967	41 967
Kokku võlad ja ettemaksed	71 627	71 627

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021
	Maksuvõlg
Käibemaks	2 862
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 862

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	01.04.2021 - 31.12.2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	196 758
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	196 758
Kokku müügitulu	196 758
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Endale kuuluva kinnisvara väljarentimine ja käitlus	196 758
Kokku müügitulu	196 758

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtjal ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	OÜ Giga Investeeringud
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Sticting Administratiekantoor JKV
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Holland

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	01.04.2021 - 31.12.2021	01.04.2021 - 01.04.2021
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	686 276	0
Kokku laenukohustised	686 276	0

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 475 803	1 789 526	24 869
Kokku laenukohustised	2 475 803	1 789 526	24 869

OSTETUD	01.04.2021 - 31.12.2021
	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 377
Kokku ostetud	1 377

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.01.2022

Kesktee KV OÜ (registrikood: 16196896) 01.04.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
FRANEK VEEBER	Juhatuse liige	20.01.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kesktee KV OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Kesktee KV OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa- ja lisandusi. 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 ülevaatusseaduse nõuete ja 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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikakoodekseid.

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

Ülevaatus 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

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Kesktee KV OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mai Palmipuu

Vandeaudiitori number 384

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 62

A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn, Harju maakond, 11316

21.01.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Kesktee KV OÜ (registrikood: 16196896) 01.04.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAI PALMIPUU	Vandeaudiitor	21.01.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 274
Kokku	55 274
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	55 274
Kokku	55 274

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	196758	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Giga Investeeringud	11990388	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	giga@giga.ee