

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Keskor OÜ

registrikood: 14462265

tänavanimi, maja ja korteri number: Kentmanni tn 6-33

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10116

telefon: +372 5057665

e-posti aadress: laire@bestinvest.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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 10 Intressikulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Keskor OÜ tegevusalaks on eluruumide väljaüürimine.

2020. ja 2021. aastal põhikohaga töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Samuti ei makstud tasu juhatuse liikmetele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 238	29 084	2
Nõuded ja ettemaksed	613	162	3
Kokku käibevarad	3 851	29 246	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	88 299	81 046	4
Nõuded ja ettemaksed	245 200	245 200	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 121 261	1 145 117	5
Kokku põhivarad	1 454 760	1 471 363	
Kokku varad	1 458 611	1 500 609	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	330 359	28 276	6
Võlad ja ettemaksed	12 300	12 300	7
Kokku lühiajalised kohustised	342 659	40 576	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	380 320	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	380 320	
Kokku kohustised	342 659	420 896	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 079 713	1 069 251	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 239	10 462	
Kokku omakapital	1 115 952	1 079 713	
Kokku kohustised ja omakapital	1 458 611	1 500 609	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	61 600	63 200	5,8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 250	-4 019	5,9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-23 857	-23 857	5
Äri kasum (kahjum)	34 493	35 324	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	7 253	-18 954	4
Intressitulud	1	2	
Intressikulud	-5 508	-5 910	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	36 239	10 462	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 239	10 462	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	34 493	35 324	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	23 856	23 857	5
Kokku korrigeerimised	23 856	23 857	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-451	679	
Laekunud intressid	1	2	
Kokku rahavood äritegevusest	57 899	59 862	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-78 237	-57 834	
Makstud intressid	-5 508	-5 910	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-83 745	-63 744	
Kokku rahavood	-25 846	-3 882	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	29 084	32 966	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-25 846	-3 882	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 238	29 084	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Sissemaksmata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 500	-2 500	1 069 251	1 069 251
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	10 462	10 462
31.12.2020	2 500	-2 500	1 079 713	1 079 713
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	36 239	36 239
31.12.2021	2 500	-2 500	1 115 952	1 115 952

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Keskor OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi 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 ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksule, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

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

Keskori OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- omanikest äriühinguid (ning neid kontrollivaid või nende üle olulist mõju omavaid isikuid);
- omanike ülejäänud ettevõtteid;
- tegevjuhtkonda;
- juhtkonda kuuluvate isikute lähedasi pereliikmed ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskonto	3 238	29 084
Kokku raha	3 238	29 084

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	611	611	0
Laenunõuded	245 200	0	245 200
Muud nõuded	2	2	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	245 813	613	245 200
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	162	162	0
Laenunõuded	245 200	0	245 200
Kokku nõuded ja ettemaksed	245 362	162	245 200

Bilansis on kajastatud laenunõue tütarettevõtte Eggera Housing OÜ vastu summas 245 200 (31.12.2020: 345 200) EUR, mille intressimäär on 12 kuu EURIBOR. Laenu tähtaeg on 01.02.2024.a.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
14189722	Eggera Housing OÜ	Eesti	Lühiajaline eluruumide rent	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
Eggera Housing OÜ	81 046	7 253	88 299
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	81 046	7 253	88 299

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	1 192 831	1 192 831
Akumuleeritud kulum	-23 857	-23 857
Jääkmaksumus	1 168 974	1 168 974
Amortisatsioonikulu	-23 857	-23 857
31.12.2020		
Soetusmaksumus	1 192 831	1 192 831
Akumuleeritud kulum	-47 714	-47 714
Jääkmaksumus	1 145 117	1 145 117
Amortisatsioonikulu	-23 856	-23 856
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 192 831	1 192 831
Akumuleeritud kulum	-71 570	-71 570
Jääkmaksumus	1 121 261	1 121 261

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	61 600	63 200
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 250	-4 019

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	330 359	330 359	0	0	1,25% + 6 kuu EURIBOR	EUR	13.05.2022
Pikaajalised laenud kokku	330 359	330 359	0	0			
Laenukohustised kokku	330 359	330 359	0	0			

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	408 596	28 276	380 320	0	1,25% + 6 kuu EURIBOR	EUR	13.05.2022
Pikaajalised laenud kokku	408 596	28 276	380 320	0			
Laenukohustised kokku	408 596	28 276	380 320	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	1 121 261	1 145 117
Kokku	1 121 261	1 145 117

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Saadud ettemaksed	9 000	9 000
Tulevaste perioodide tulud	9 000	9 000
Üüri tagatisraha	3 300	3 300
Kokku võlad ja ettemaksed	12 300	12 300

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Saadud ettemaksed	9 000	9 000
Tulevaste perioodide tulud	9 000	9 000
Üüri tagatisraha	3 300	3 300
Kokku võlad ja ettemaksed	12 300	12 300

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	61 600	63 200	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	61 600	63 200	
Kokku müügitulu	61 600	63 200	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üür	61 600	63 200	
Kokku müügitulu	61 600	63 200	5

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Ruumide remont ja hooldus	161	1 183	
Kommunaalteenused	2 301	2 047	
Varakindlustus	507	508	
Maamaks	281	281	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	3 250	4 019	5

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	5 508	5 910
Kokku intressikulud	5 508	5 910

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	330 359	0
Kokku laenukohustised	330 359	0

PIKAAJALISED	2021	2020
Nõuded ja ettemaksed		

Tütarettevõttjad	250 200	250 200
Kokku nõuded ja ettemaksed	250 200	250 200
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	408 596
Kokku laenukohustised	0	408 596

ANTUD LAENUD	31.12.2019	31.12.2020
Tütarettevõttjad	250 200	250 200
Kokku antud laenud	250 200	250 200

ANTUD LAENUD	31.12.2020	31.12.2021
Tütarettevõttjad	250 200	250 200
Kokku antud laenud	250 200	250 200

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	408 596	78 237	330 359
Kokku laenukohustised	408 596	78 237	330 359

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.01.2022

Keskor OÜ (registrikood: 14462265) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAIRE PIIK	Juhatuse liige	29.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 079 713
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 239
Kokku	1 115 952
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 115 952
Kokku	1 115 952

Suunata aruandeaasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 079 713
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 239
Kokku	1 115 952
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 115 952
Kokku	1 115 952

Suunata aruandeaasta kasum eelmise perioodide jaotamata kasumi arvele.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	61600	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Olari Taal	35308072747	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5057665
E-posti aadress	laire@bestinvest.ee