

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Keko Invest OÜ

registrikood: 11391908

tänavatänu nimi, Tihase tn 20
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13426

telefon: +372 56222327

e-posti aadress: rainkont1984@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Keko Invest OÜ peamiseks tegevusalaks 2021. aastal oli ettevõtte portfellis olevate üürikinnisvara objektide haldamine ning parendamine. Valmis Kreutzwaldi 29 korter 2, mis samal aastal ka realiseeriti.

2021 aasta majandusaastal moodustas Keko Invest OÜ müügitulu kokku 261 283 eurot ning seda just tänu korteri müügile ning kasumiks jäi 277 479 eurot.

Aruandeaastal otseseid kulutusi arengu- ja uurimistegevuseks ei tehtud ning neid ei planeerita ka ka tuleval aruandeaastal.

Aastaruande koostamise perioodil ei ole juhatuse liikmete hinnangul toimunud sündmusi, millistel oleks oluline mõju ettevõtte finantsseisundile ja majandustulemustele ning millised olulisuse printsiibi kohaselt kuuluksid avalikustamisele käesolevas aruandes.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 034	25 883	
Nõuded ja ettemaksed	335 445	162 534	2
Kokku käibevarad	341 479	188 417	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 500	
Kinnisvarainvesteeringud	430 000	318 711	4
Materiaalsed põhivarad	1 676	2 760	5
Kokku põhivarad	434 176	323 971	
Kokku varad	775 655	512 388	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	192 089	45 000	6
Võlad ja ettemaksed	1 792	21 807	7
Kokku lühiajalised kohustised	193 881	66 807	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	42 513	183 799	6
Kokku pikaajalised kohustised	42 513	183 799	
Kokku kohustised	236 394	250 606	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	258 970	128 944	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	277 479	130 026	
Kokku omakapital	539 261	261 782	
Kokku kohustised ja omakapital	775 655	512 388	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	261 283	159 898	8
Muud äritulud	79 035	38 249	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-36 576	-8 215	
Mitmesugused tegevuskulud	-7 843	-11 761	
Tööjõukulud	-4 688	-10 055	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 179	-17 559	
Muud ärikulud	0	-527	
Ärikasum (kahjum)	288 032	150 030	
Intressitulud	1	14	
Intressikulud	-10 554	-20 018	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	277 479	130 026	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	277 479	130 026	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aruandekohustustlase Keko Invest OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

Finantsandmed on esitatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruandes on kasutatud raamatupidamise seaduse lisas 1 toodud bilansiskeemi ning kasumiaruande skeemi 1. Olulised arvestuspõhimõtted on välja toodud allpool.

Raha

Raha ja rahaekvivalentide alla loetakse raha pangas ja nõudmiseni hoiused.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Konsolideerimata tütarettevõtted kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Algset soetusmaksumust korrigeeritakse juhul, kui toimuvad tagasimaksed või tuvastatakse laekumise ebatõenäosusest tingitud nõuete allahindlus.

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on kajastatud soetusmaksumuses (soetushind koos soetamisega otseselt seonduvad kulud).

Soetusmaksumusest on maha arvestatud akumuleerunud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutiseadmed	5a
Muu inventar	3a

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriplaneerimisele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	495	495
Ostjatelt laekumata arved	495	495
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 506	2 506
Laenunõuded	332 444	332 444
Kokku nõuded ja ettemaksed	335 445	335 445
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	320	320
Ostjatelt laekumata arved	320	320
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Laenunõuded	162 200	162 200
Muud nõuded	14	14
Intressinõuded	14	14
Kokku nõuded ja ettemaksed	162 534	162 534

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osakuse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
14263950	Soho Ehitus OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	1 250	1 250
16085636	Creativestate OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	1 250	1 250

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	31.12.2021
Creativestate OÜ	1 250	1 250
Soho Ehitus OÜ	1 250	1 250
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	2 500

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	318 711
Ostud ja parendused	32 254
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	308 035
Müügid	-229 000
31.12.2021	430 000

	2021	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 841	

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2019				
Soetusmaksumus	3 995	0	3 995	3 995
Akumuleeritud kulum	-2 512	0	-2 512	-2 512
Jääkmaksumus	1 483	0	1 483	1 483
Ostud ja parendused	2 122	0	2 122	2 122
Muud ostud ja parendused	2 122	0	2 122	2 122
Amortisatsioonikulu	-1 043	-114	-1 157	-1 157
Müügid (jääkmaksumuses)	-260	0	-260	-260
Ümberliigitamised	0	572	572	572
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	0	572	572	572
31.12.2020				
Soetusmaksumus	2 980	572	3 552	3 552
Akumuleeritud kulum	-678	-114	-792	-792
Jääkmaksumus	2 302	458	2 760	2 760
Ostud ja parendused	2 095		2 095	2 095
Muud ostud ja parendused	2 095		2 095	2 095
Amortisatsioonikulu	-2 721	-458	-3 179	-3 179
31.12.2021				
Soetusmaksumus	5 075	572	5 647	5 647
Akumuleeritud kulum	-3 399	-572	-3 971	-3 971
Jääkmaksumus	1 676	0	1 676	1 676

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Laenud	192 089	192 089				
Lühiajalised laenud kokku	192 089	192 089				
Pikaajalised laenud						
Omaniku laen	42 513			42 513		
Pikaajalised laenud kokku	42 513			42 513		
Laenukohustised kokku	234 602	192 089		42 513		

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Laen	45 000	45 000			12%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	45 000	45 000				
Pikaajalised laenud						
Omanikulaen	48 169	0	0	48 169	0%	EUR
Pangalaen	135 630	0	0	135 630	12,7%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	183 799	0	0	183 799		
Laenukohustised kokku	228 799	45 000	0	183 799		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 297	1 297
Saadud ettemaksed	495	495
Muud saadud ettemaksed	495	495
Kokku võlad ja ettemaksed	1 792	1 792
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 672	2 672
Võlad töövõtjatele	321	321
Maksuvõlad	17 277	17 277
Muud võlad	252	252
Intressivõlad	252	252
Saadud ettemaksed	1 285	1 285
Muud saadud ettemaksed	1 285	1 285
Kokku võlad ja ettemaksed	21 807	21 807

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	261 283	159 898
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	261 283	159 898
Kokku müügitulu	261 283	159 898
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Spordikaupade ja -teenuste müük	0	148
Tehniline nõustamine	20 442	141 369
Korterite üürimine	8 310	10 680
Majutusteenus	3 531	7 701
Koteri müük	229 000	0
Kokku müügitulu	261 283	159 898

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	3 504	7 621
Sotsiaalmaksud	1 184	2 434
Kokku tööjõukulud	4 688	10 055
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	0	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	274 644	160 200
Sidusettevõtjad	20 000	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	329 644	160 200
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	155 402	48 169
Kokku laenukohustised	155 402	48 169

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	31.12.2021
Tütarettevõtjad	160 200	60 944	274 644
Sidusettevõtjad		20 000	20 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		35 000	35 000
Kokku antud laenud	160 200	115 944	329 644

--

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	48 169	234 120	-126 887	155 402
Kokku laenukohustised	48 169	234 120	-126 887	155 402

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	0	4 234

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.07.2022

Keko Invest OÜ (registrikood: 11391908) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIN KONT	Juhatuse liige	20.07.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	258 970
Aruandeaasta kasum (kahjum)	277 479
Kokku	536 449
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	536 449
Kokku	536 449

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	258 970
Aruandeaasta kasum (kahjum)	277 479
Kokku	536 449
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	536 449
Kokku	536 449

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	240841	92.18%	Jah
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalne tegevus	74901	20442	7.82%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rain Kont	38411250294	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56222327
E-posti aadress	rainkont1984@gmail.com