

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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

postisihtnumber: 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Muud äritulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

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

Tulud, kulud ja kasum

- 2022. aastal moodustas Kesktee KV OÜ müügitulu 315 892 eurot.
- Müügitulust 66,36% moodustas üüritulu, 33,64% üürnikele vahendatavatest kommunaal- ja haldusteenustest.
- Perioodi puhaskasumiks kujunes 618 021 eurot.

Peamised finantssuhtarvud	2022	2021
Müügitulu (EUR)	315 892	196 758
Ärikasumi määr	220,78%	45,96%
Puhaskasum (EUR)	618 021	55 274
Puhasrentaablus	195,64%	28,09%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,15	0,28
ROA	50,35%	2,21%
ROE	91,45%	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 (novembris) võõrandas ettevõtja ühe kinnistu koos nende oluliste osadega ja päraldistega aadressil Kesk tee 13, Jüri alevik, Rae vald ja ettevõtjale jäi alles kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega aadressil 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 aruandeaasta äritegevust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 427	21 741	
Nõuded ja ettemaksed	8 219	24 013	2,3
Kokku käibevarad	14 646	45 754	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 212 873	2 454 797	4
Kokku põhivarad	1 212 873	2 454 797	
Kokku varad	1 227 519	2 500 551	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	47 627	91 655	5
Võlad ja ettemaksed	51 724	71 627	3,6
Kokku lühiajalised kohustised	99 351	163 282	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	452 373	2 279 495	5
Kokku pikaajalised kohustised	452 373	2 279 495	
Kokku kohustised	551 724	2 442 777	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	55 274	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	618 021	55 274	
Kokku omakapital	675 795	57 774	
Kokku kohustised ja omakapital	1 227 519	2 500 551	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	01.04.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Müügitulu	315 892	196 758	7
Muud äritulud	572 990	0	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-112 414	-83 292	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 918	-8 516	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-27 840	-14 525	4
Olulised käibevara allahindlused	-39 990	0	
Muud ärikulud	-583	0	
Ärikasum (kahjum)	697 137	90 425	
Intressitulud	6	0	
Intressikulud	-79 122	-33 209	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-1 942	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	618 021	55 274	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	618 021	55 274	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	01.04.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	697 137	90 425	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	27 840	14 525	4
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-572 898	0	
Kokku korrigeerimised	-545 058	14 525	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	15 794	-24 013	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-19 903	71 627	
Kokku rahavood äritegevusest	147 970	152 564	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-2 469 322	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 825 000	0	4
Laekunud intressid	6	0	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-38 018	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 786 988	-2 469 322	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 500	4 175 803	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 873 650	-1 804 653	
Makstud intressid	-79 122	-33 209	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-1 942	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 950 272	2 335 999	
Kokku rahavood	-15 314	19 241	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21 741	2 500	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-15 314	19 241	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 427	21 741	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	618 021	618 021
31.12.2022	2 500	673 295	675 795

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

2022. 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 kasutuseesmärgi.

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 kulumit 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.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse järgnevaid osapooli:

* Tegev- ja kõrgem juhtkond ja nende lähedased pereliikmed (abikaasa, elukaaslane, laps) ja nende kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

* Emaettevõtte. Samuti emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud.

* Olulise osalusega eraisikust omanikud (v.a juhul, kui neil isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele).

Samuti nende isikute lähedased pereliikmed ja nende kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

* Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näiteks emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted).

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	7 236	7 236	
Ostjatelt laekumata arved	47 226	47 226	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-39 990	-39 990	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	983	983	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 219	8 219	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	24 013	24 013	
Ostjatelt laekumata arved	24 013	24 013	
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 013	24 013	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 945	0	2 862
Ettemaksukonto jääk	983			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	983	1 945	0	2 862

Lisa 4 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
Müügid	-1 214 084	-1 214 084
Amortisatsioonikulu	-27 840	-27 840
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 234 661	1 234 661
Akumuleeritud kulum	-21 788	-21 788
Jääkmaksumus	1 212 873	1 212 873

	2022	01.04.2021 - 31.12.2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	209 612	113 077
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	112 414	83 292
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 825 000	0

Aruandeaastal müüdi kinnistu aadressiga Kesk tee 13, Jüri alevik, Rae vald.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	500 000	47 627	274 183	178 190	4%	eur	30.11.2031
Pikaajalised laenud kokku	500 000	47 627	274 183	178 190			
Laenukohustised kokku	500 000	47 627	274 183	178 190			

	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			

Saadud laenude tagatiseks on seatud järgmised hüpoteegid:

AS LHV Pank 19 400 000 EEK

aktsiaselts Giga 479 000 eurot

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 812	7 812	
Maksuvõlad	1 945	1 945	3
Saadud ettemaksed	41 967	41 967	
Kokku võlad ja ettemaksed	51 724	51 724	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	26 798	26 798	
Maksuvõlad	2 862	2 862	3
Saadud ettemaksed	41 967	41 967	
Kokku võlad ja ettemaksed	71 627	71 627	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	01.04.2021 - 31.12.2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	315 892	196 758
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	315 892	196 758
Kokku müügitulu	315 892	196 758
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Endale kuuluva kinnisvara väljarentimine ja käitlus	315 892	196 758
Kokku müügitulu	315 892	196 758

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	01.04.2021 - 31.12.2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	572 898	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	92	0
Kokku muud äritulud	572 990	0

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtjal ei ole töötajaid.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	47 627	0
Kokku laenukohustised	47 627	0

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	452 373	686 276
Kokku laenukohustised	452 373	686 276

LAENUKOHUSTISED	01.04.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 475 803	1 789 526	686 276	24 869
Kokku laenukohustised	0	2 475 803	1 789 526	686 276	24 869

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	686 276	2 500	188 776	500 000	26 986
Kokku laenukohustised	686 276	2 500	188 776	500 000	26 986

OSTETUD	2022	01.04.2021 - 31.12.2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 078	1 377
Kokku ostetud	6 078	1 377

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.02.2023

Kesktee KV OÜ (registrikood: 16196896) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK JAKOBSSO	Juhatuse liige	17.02.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kesktee KV OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Kesktee KV OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

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 ülevaatusse töövõtude 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 asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

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 31.12.2022 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

Lõõtsa tn 2a, Tallinn, Harju maakond, 11415

18.02.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Kesktee KV OÜ (registrikood: 16196896) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAI PALMIPUU	Vandeaudiitor	18.02.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	55 274
Aruandeaasta kasum (kahjum)	618 021
Kokku	673 295
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	673 295
Kokku	673 295

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	315892	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