

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Kesktee 17 OÜ

registrikood: 12893374

tänavanimi: Tornimäe tn

maja ja korteri number: 7-161

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

e-posti aadress: info@amalfi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Intressikulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

Osaühing Kesktee 17 jätkas tegevust pikaajalise rendilepingu haldamisega. Ettevõttele kujunes 2022 aasta vastavalt prognoosidele edukaks. Kinnisvara halduses olulisi üllatusi ei olnud ja majandustegevus toimub ka 2023 vastavalt prognoosidele. Tootmis- ja laohoonete rendihinnad on püsinud stabiilsed ja siin suuri kõikumisi ei planeeri ka järgnevatel aastatel. Lähitulevikus uusi investeeringuid ei planeerita.

Kuigi seisuga 31.12.2022 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevarasid, siis pikaajaline rendileping tagab vajalikud rahavood kohustiste täitmiseks.

Olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ning nendega seotud väljaminekuid aruandeaastal ei toimunud ning neid ei planeerita ka järgmistel aastatel.

Töötajaid ettevõttes ei ole, juhatuse liikme tasu ei makstud.

Suhtarv	Arvutamise meetodika	2022	2021
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	Käibevara/lühiajalised kohustised	0,57	1,46
ROA	puhaskasum (-kahjum) /varade maht*100	9,40%	8,58%
ROE	puhaskasum(-kahjum)/ omakapital*100	35,31%	49,53%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	59 487	79 724	2
Nõuded ja ettemaksed	31 478	151 865	3
Kokku käibevarad	90 965	231 589	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 580 000	3 417 000	4
Kokku põhivarad	3 580 000	3 417 000	
Kokku varad	3 670 965	3 648 589	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	153 370	150 752	5
Võlad ja ettemaksed	7 552	7 505	6
Kokku lühiajalised kohustised	160 922	158 257	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 959 333	2 364 704	5
Võlad ja ettemaksed	573 576	493 551	6
Kokku pikaajalised kohustised	2 532 909	2 858 255	
Kokku kohustised	2 693 831	3 016 512	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	629 577	316 521	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	345 057	313 056	
Kokku omakapital	977 134	632 077	
Kokku kohustised ja omakapital	3 670 965	3 648 589	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	303 097	282 146	9
Muud äritulud	163 000	164 533	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 200	-10 616	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 100	-7 869	10
Ärikasum (kahjum)	451 797	428 194	
Intressitulud	7	9	
Intressikulud	-106 747	-115 147	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	345 057	313 056	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	345 057	313 056	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kesktee 17 (edaspidi: ettevõtte) 2022 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte on koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi. 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. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist rakendades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hindamisel on kasutatud ettevõttevälist eksperti.

Rendid

Ettevõtja, kui rendileandja.

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

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva või kui laenuandjal oli õigus aruandepäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende üldiselt tulumaksu määraga 20/80

jaotatavate dividendide netosummast, kuid regulaarselt makstavaid dividende maksustatakse määraga 14/86. Dividendimakseid loetakse regulaarseteks, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtja ning teda kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskonto	59 487	79 724
Kokku raha	59 487	79 724

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	31 478	31 478
Ostjatelt laekumata arved	31 478	31 478
Kokku nõuded ja ettemaksed	31 478	31 478
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	151 865	151 865
Ostjatelt laekumata arved	151 865	151 865
Kokku nõuded ja ettemaksed	151 865	151 865

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	3 252 467
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	164 533
31.12.2021	3 417 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	163 000
31.12.2022	3 580 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	303 097	282 146

Vt. lisa 9.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil arvestades turutingimusi ja selle määramisel on 31.12.2022 seisuga kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut.

Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eeldusi: renditulu kasv 2,0% (2021:5%), tegevuskulude kasv 2,0% (2021:1,5%), kapitalisatsioonimäär 8,0% (2021:7,5%).

Diskontomäär 10,0% (2021:9,0%)

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank	1 260 603	153 370	1 107 233	0	^{6kuu} EURIBOR-0,271%+1,5%	EUR	19.02.2025	
Amalfi AS	852 100	0	0	852 100	8%	EUR	10.09.2035	13
Pikaajalised laenud kokku	2 112 703	153 370	1 107 233	852 100				
Laenukohustised kokku	2 112 703	153 370	1 107 233	852 100				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank	1 411 356	150 752	1 260 604	0	^{6kuu} EURIBOR-0,271%+1,5%	EUR	19.02.2025	
Amalfi AS	954 100	0	0	954 100	8%	EUR	10.09.2035	13
Amalfi AS	50 000	0	0	50 000	8%	EUR	10.09.2035	13
Amalfi AS	100 000	0	0	100 000	8%	EUR	10.09.2035	13
Pikaajalised laenud kokku	2 515 456	150 752	1 260 604	1 104 100				
Laenukohustised kokku	2 515 456	150 752	1 260 604	1 104 100				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	363 600	363 600
Ehitised	3 216 400	3 053 400
Kokku	3 580 000	3 417 000

Pikaajalise pangalaenu tagatiseks on hüpoteek kinnisvarainvesteeringule summas 2 925 000 eurot. Emaettevõtja poolt antud garantii summas 2 250 000 EUR. Vt lisa 13.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 020	1 020		
Maksuvõlad	5 076	5 076		8
Muud võlad	575 032	1 456	573 576	
Intressivõlad	575 032	1 456	573 576	
Kokku võlad ja ettemaksed	581 128	7 552	573 576	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 650	1 650	0	
Maksuvõlad	4 722	4 722	0	8
Muud võlad	494 684	1 133	493 551	
Intressivõlad	494 684	1 133	493 551	
Kokku võlad ja ettemaksed	501 056	7 505	493 551	

Intressivõlad sisaldavad võlgasid seotud osapooltele summas 573576 eurot (2021.a. 493551 eurot). Vt lisa 13.

Võlad tarnijatele sisaldavad kohustisi seotud osapooltele summas 1020 eurot (2021.a. 1020 eurot). Vt lisa 13.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	779 707	503 662
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	194 927	125 915
Kokku tingimuslikud kohustised	974 634	629 577

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	5 076	4 719
Üksikisiku tulumaks	0	3
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 076	4 722

vt. lisa 6

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	303 097	282 146	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	303 097	282 146	
Kokku müügitulu	303 097	282 146	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	303 097	282 146	
Kokku müügitulu	303 097	282 146	4

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	3 582	7 351
Riiklikud ja kohalikud maksud	518	518
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 100	7 869

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte juhtkond ei ole saanud tasusid 2022, nii nagu ka 2021 aastal ning neile ei ole tehtud ka mingeid soodustusi.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulu pangalaenult	26 723	25 592	
Intressikulu muudelt laenudelt	80 024	89 555	13
Kokku intressikulud	106 747	115 147	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Amalfi AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 020	1 020	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 020	1 020	6

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	852 100	1 104 100	
Kokku laenukohustised	852 100	1 104 100	5
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	573 576	493 551	
Kokku võlad ja ettemaksed	573 576	493 551	6

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 104 100	1 104 100	89 555	
Kokku laenukohustised	1 104 100	1 104 100	89 555	5,12

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 104 100	252 000	852 100	80 024	
Kokku laenukohustised	1 104 100	252 000	852 100	80 024	5,12

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 200	10 616
Kokku ostetud	10 200	10 616

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2022	31.12.2021	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja	2 250 000	2 250 000	19.02.2025
Kokku saadud garantiid/tagatised	2 250 000	2 250 000	

Ettevõtte juhtkond ei ole saanud tasusid 2022, nii nagu ka 2021 aastal ning neile ei ole tehtud ka mingeid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2023

Kesktee 17 OÜ (registrikood: 12893374) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS NIINE	Juhatuse liige	13.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kesktee 17 OÜ osanikule.

Oleme üle vaadanud Kesktee 17 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

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) " Mõõdunud 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 olulistel 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. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditirvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistel osades õiglaselt Kesktee 17 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga .

/digitaalselt allkirjastatud/

Ivi Kärt

Vandeaudiitori number 580

Audiitorbüroo Rostok & Kärt OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 258

Mäe tn 9, Kiili alev, Kiili vald, Harju maakond, 75401

13.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Kesktee 17 OÜ (registrikood: 12893374) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVI KÄRT	Vandeaudiitor	13.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	629 577
Aruandeaasta kasum (kahjum)	345 057
Kokku	974 634
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	974 634
Kokku	974 634

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	629 577
Aruandeaasta kasum (kahjum)	345 057
Kokku	974 634
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	974 634
Kokku	974 634

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	303097	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS AMALFI	10411419	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@amalfi.ee