

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Keko Invest OÜ

registrikood: 11391908

tänava/talu nimi, Tihase tn 20
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Keko Invest OÜ peamiseks tegevusalaks 2022. aastal oli ettevõtte portfellis olevate üürikinnisvara objektide haldamine ning parendamine. Raealiseeriti 1 kinnivaraobjekt.

2022 aasta majandusaastal moodustas Keko Invest OÜ müügitulu kokku 97 353 eurot, müüdi 1 korter, kasumiks saadi 114 944 eurot tulenevalt kinnisvara investeeringu ümberhindamisest.

Aruandeaastal otsesid 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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	293	6 034	
Nõuded ja ettemaksed	318 540	335 445	2
Kokku käibevarad	318 833	341 479	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 500	
Kinnisvarainvesteeringud	595 000	430 000	4
Materiaalsed põhivarad	1 257	1 676	5
Kokku põhivarad	598 757	434 176	
Kokku varad	917 590	775 655	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	214 704	192 089	6
Võlad ja ettemaksed	6 917	1 792	7
Kokku lühiajalised kohustised	221 621	193 881	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	42 513	42 513	6
Kokku pikaajalised kohustised	42 513	42 513	
Kokku kohustised	264 134	236 394	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	536 449	258 970	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	114 195	277 479	
Kokku omakapital	653 456	539 261	
Kokku kohustised ja omakapital	917 590	775 655	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	97 353	261 283	8
Muud äritulud	70 515	79 035	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-30 251	-36 576	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 028	-7 843	
Tööjõukulud	0	-4 688	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-419	-3 179	
Muud ärikulud	-283	0	
Ärikasum (kahjum)	125 887	288 032	
Intressitulud	0	1	
Intressikulud	-11 692	-10 554	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	114 195	277 479	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	114 195	277 479	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aruandekohustustlase Keko Invest OÜ 2022. 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 ärioludele otsustele. 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)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	576	576
Ostjatelt laekumata arved	576	576
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 810	7 810
Laenunõuded	310 144	310 144
Ettemaksed	10	10
Muud makstud ettemaksed	10	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	318 540	318 540

	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

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määra (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
14263950	Soho Ehitus OÜ	Eesti	Elamute ja mitteamuhoonete ehitus	50	50
16085636	Creativestate OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
Soho Ehitus OÜ	1 250	1 250
Creativestate OÜ	1 250	1 250
Kokku sidusettevõtjate 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
Ostud ja parendused	107 638
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	151 362
Müügid	-94 000
31.12.2022	595 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 733	11 841

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
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
Amortisatsioonikulu	-419		-419	-419
31.12.2022				
Soetusmaksumus	5 075	572	5 647	5 647
Akumuleeritud kulum	-3 818	-572	-4 390	-4 390
Jääkmaksumus	1 257	0	1 257	1 257

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenud	214 704	214 704		
Lühiajalised laenud kokku	214 704	214 704		
Pikaajalised laenud				
Omaniku laen	42 513			42 513
Pikaajalised laenud kokku	42 513			42 513
Laenukohustised kokku	257 217	214 704		42 513
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		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

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 917	1 917
Saadud ettemaksed	5 000	5 000
Muud saadud ettemaksed	5 000	5 000
Kokku võlad ja ettemaksed	6 917	6 917
	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

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	97 353	261 283
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	97 353	261 283
Kokku müügitulu	97 353	261 283
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Spordikaupade ja -teenuste müük	0	0
Tehniline nõustamine	1 620	20 442
Korterite üürimine	1 733	8 310
Majutusteenus	0	3 531
Koteri müük	94 000	229 000
Kokku müügitulu	97 353	261 283

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	0	3 504
Sotsiaalmaksud	0	1 184
Kokku tööjõukulud	0	4 688

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	252 344	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 nõuded ja ettemaksed	307 344	329 644
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	98 017	155 402
Kokku laenukohustised	98 017	155 402

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

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tütarettevõttjad	274 644	208 100	230 400	252 344
Sidusettevõttjad	20 000			20 222
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	35 000			35 000
Kokku antud laenud	329 644	208 100	230 400	307 566

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 ettevõttjad	48 169	234 120	126 887	155 402
Kokku laenukohustised	48 169	234 120	126 887	155 402

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	155 402	10 300	67 685	98 017
Kokku laenukohustised	155 402	10 300	67 685	98 017

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2023

Keko Invest OÜ (registrikood: 11391908) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIN KONT	Juhatuse liige	27.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	536 449
Aruandeaasta kasum (kahjum)	114 195
Kokku	650 644
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	650 644
Kokku	650 644

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	536 449
Aruandeaasta kasum (kahjum)	114 195
Kokku	650 644
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	650 644
Kokku	650 644

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	95733	98.34%	Jah
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalne tegevus	74901	1620	1.66%	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