

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Kesknõmme OÜ

registrikood: 16067207

tänavanimi: Pärnu mnt

maja number: 105

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11312

telefon: +372 6510700

e-posti aadress: kesknomme@oma.ee

veebilehe aadress: www.kesknomme.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 10 Turustuskulud	10
Lisa 11 Üldhalduskulud	11
Lisa 12 Tööjõukulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Kesknõmme OÜ põhitegevus on kinnisvaraarendus.

Ettevõttele kuulusid kaks kinnistut Tallinnas aadressil Vana-Mustamäe 2 ja Turuplats 3. Kesknõmme Kodud arenduse raames valmis kinnistutele kaks 4-korruselist hoonet kokku 21 korterimandiga. Arundeaasta lõpuga oli võõrandamata üks korterimand, aruande koostamise hetkel on kõik korterimandid võõrandatud.

2022. aastal töötasu makstud ei ole, müügi korraldamiseks vajalikud teenused on sisse ostetud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	270	206 400	
Nõuded ja ettemaksed	423	29 961	2
Varud	140 804	2 867 170	3
Kokku käibevarad	141 497	3 103 531	
Kokku varad	141 497	3 103 531	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	138 927	845 666	6
Kokku lühiajalised kohustised	138 927	845 666	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	2 371 252	5
Võlad ja ettemaksed	0	44 219	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	2 415 471	
Kokku kohustised	138 927	3 261 137	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-160 106	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	160 176	-160 106	
Kokku omakapital	2 570	-157 606	
Kokku kohustised ja omakapital	141 497	3 103 531	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	4 474 663	33 293	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 057 168	-31 482	9
Brutokasum (-kahjum)	417 495	1 811	
Turustuskulud	-151 452	-60 182	10
Üldhalduskulud	-12 984	-22 651	11
Ärikasum (kahjum)	253 059	-81 022	
Intressitulud	12	3	
Intressikulud	-92 895	-79 087	5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	160 176	-160 106	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	160 176	-160 106	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kesknõmme OÜ liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 punkti 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on käesoleva aruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kesknõmme OÜ emaettevõtte on OÜ Oma Grupp, mis on registreeritud Eestis.

Kesknõmme OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas number 2 toodud kasumiaruande skeemi number 2.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustiste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitul, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Varud

Varudena kajastatakse edasimüümise eesmärgil soetatud varad (kinnistud) ning kulutused pooleliolevatele kinnisvaraarenduse projektidele, mida ettevõtte arendab müügi eesmärgil.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on otseselt vajalikud nende soetamiseks. Varude kuluks kandmisel rakendatakse individuaalmaksumuse meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otsestest kuludest ja tootmise üldkulust.

Valmistoodangu käsitletakse kasutusloa saanud müümata korteriomandeid.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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 kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõttel pole

tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtutukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud tulumaksuga. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Kesknõmme OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- * omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat valitsevat või selle üle olulist mõju omavaid isikuid);
- * teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- * tegevjuhtkonda;
- * eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	423	423	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	423	423	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	29 806	29 806	4
Ettemaksed	155	155	
Muud makstud ettemaksed	155	155	
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 961	29 961	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	0	2 867 170
Kinnistu koos kortermaja arenduskuludega	0	2 867 170
Valmistoodang	140 804	0
Kokku varud	140 804	2 867 170

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	423	29 806
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	423	29 806

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 682 252	0	1 682 252	0	Euro	aprill 2023	
Emaettevõtte laen	689 000	0	689 000	0	Euro	aprill 2023	13
Pikaajalised laenud kokku	2 371 252	0	2 371 252	0			
Laenukohustised kokku	2 371 252	0	2 371 252	0			

Saadud laenudelt arvestatud intressikulud kokku on summas 92 895 eurot (2021: 79 087 eurot), sellest 40 318 eurot (2021: 44 219 eurot) on arvestatud omaniku laenult ja 52 577 eurot (2021: 34 868 eurot) pangalaenult.

Seisuga 31.12.2021 oli saadud pangalaenu tagatiseks seatud panga kasuks hüpoteek arendatavale kinnistule summas 3 426 800 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 627	1 627		
Võlad seotud osapooltele	137 300	137 300		13
Kokku võlad ja ettemaksed	138 927	138 927		

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	12 937	12 937	0	
Muud võlad	51 768	7 549	44 219	
Intressivõlad	51 768	7 549	44 219	
Saadud ettemaksed	825 180	825 180	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	889 885	845 666	44 219	

"Võlad tarnijatele" sisaldab võlga seotud osapooltele summas 718 eurot (31.12.2021: 11 013 eurot), vt Lisa 13.

Seisuga 31.12.2021 sisaldavad "Intressivõlad" võlga emaettevõttele summas 44 219 eurot, vt Lisa 13.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 474 663	33 293
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 474 663	33 293
Kokku müügitulu	4 474 663	33 293
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	4 449 902	0
Kinnisvaraga seotud teenuste müük	24 761	33 293
Kokku müügitulu	4 474 663	33 293

Müügitulu sisaldab müüki seotud osapoollele summas 46 191 eurot (2021: 30 958 eurot), vt. Lisa 13.

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021
Energia	0	187
Elektrienergia	0	187
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 078	0
Kinnisvaraga seotud teenused	28 215	31 295
Müüdnud korteriomandid	4 027 875	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	4 057 168	31 482

Lisa 10 Turustuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	552	954
Reklaam	5 474	25 459
Muud turustuskulud	145 426	33 769
Kokku turustuskulud	151 452	60 182

Turustuskulud sisaldavad oste seotud osapoolelt summas 133 220 eurot (2021: 41 224 eurot), vt Lisa 13.

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	2 170	30
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 338	2 560
Lepingu- ja notaritasud	7 476	20 061
Kokku üldhalduskulud	12 984	22 651

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes puudusid palgalised töötajad, vajadusel osteti teenused sisse.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	OÜ Oma Grupp
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	138 018	11 013	6
Kokku võlad ja ettemaksed	138 018	11 013	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	689 000	5
Kokku laenukohustised	0	689 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	44 219	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	44 219	

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	689 000	689 000	44 219	5
Kokku laenukohustised	689 000	689 000	44 219	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	689 000	0	689 000	0	40 318	5
Kokku laenukohustised	689 000	0	689 000	0	40 318	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	46 191	30 958
Kokku müüdud	46 191	30 958

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	299 150	2 214 394
Kokku ostetud	299 150	2 214 394

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2023

Kesknõmme OÜ (registrikood: 16067207) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIDO FRIDOLIN	Juhatuse liige	02.06.2023
KÜLLI TAPUPERE	Juhatuse liige	09.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-160 106
Aruandeaasta kasum (kahjum)	160 176
Kokku	70

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	4474663	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Oma Grupp	10745422	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6510700
E-posti aadress	kesknomme@oma.ee
Veebilehe aadress	www.kesknomme.ee