

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Kirkcong Property OÜ

registrikood: 14475936

tänavanimi, maja number: Suur-Patarei tn 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10415

e-posti aadress: legal@heathmont.net

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	10
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad	13
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Osakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Tööjõukulud	17
Lisa 14 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

Kirkcong Property OÜ asutati 2018. aasta aprillikuus. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud ja kinnisvarahaldus, Ettevõtte omab kahte äripinda väljarentimise eesmärgil. Majandusaasta jooksul investeeris ettevõtte Tallinna vanalinnas asuva äripinna parendusse ja uute kinnistute soetamisse.

2022. aasta jooksul teenis ettevõtte tulu kinnisvara rentimisest ja haldusest üle 1,2 miljoni euro. Aruandeaasta kahjum oli 369 tuhat eurot. Ettevõtte tegevust finantseeritakse omanikelt ja kolmandatelt osapooltelt saadud pikaajaliste laenudega. Aruandeperioodili oli ettevõttes 9 töötajat ja tööjõukulud koos sotsiaalmaksudega moodustasid 431 tuhat eurot.

2023. aastal jätkatakse kinnisvarainvesteeringute haldusega ja väljarentimisega.

		2022	2021
Maksevõime suhtarvud (<i>Liquidity ratios</i>)			
Lühivõlgade kattekordaja (<i>current ratio</i>)	käibevara/ lühiajalised kohustused	11.42	7.59
Maksevõime kordaja (<i>quick ratio</i>)	(käibevara -varud - ettemaksed)/ lühiajalised kohustused	1.25	4.51
Maksevalmiduse kordaja (<i>cash ratio</i>)	raha/ lühiajalised kohustused	0.05	0.07
Tasuvussuhtarvud (<i>profitability ratios</i>)			
Koguvara puhasrentaablus (ROA)	puhaskasum/ keskmine koguvara	-0.91%	-0.55%
Omakapitali rentaablus (ROE)	puhaskasum/ keskmine omakapital	85%	99%
Kapitali struktuuri suhtarvud (<i>leverage ratios</i>)			
Võlakordaja (<i>debt ratio</i>)	kohustused kokku/ kogu passiva	102%	100%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	62 255	195 006	
Nõuded ja ettemaksed	1 751 334	11 776 198	2
Varud	13 811 865	8 188 573	3
Kokku käibevarad	15 625 454	20 159 777	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	37 508	37 508	
Kinnisvarainvesteeringud	11 973 100	11 973 100	6
Materiaalsed põhivarad	13 325 003	8 120 074	7
Immateriaalsed põhivarad	58 276	80 130	8
Kokku põhivarad	25 393 887	20 210 812	
Kokku varad	41 019 341	40 370 589	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 368 423	2 655 413	10
Kokku lühiajalised kohustised	1 368 423	2 655 413	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	30 670 161	28 365 161	9
Võlad ja ettemaksed	9 600 000	9 600 000	10
Kokku pikaajalised kohustised	40 270 161	37 965 161	
Kokku kohustised	41 638 584	40 620 574	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-252 485	-87 070	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-369 258	-165 415	
Kokku omakapital	-619 243	-249 985	
Kokku kohustised ja omakapital	41 019 341	40 370 589	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 220 123	1 136 045	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-53 311	-53 521	
Mitmesugused tegevuskulud	-167 005	-172 214	
Tööjõukulud	-431 084	-272 427	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-313 791	-296 136	6,7
Ärikasum (kahjum)	254 932	341 747	
Intressitulud	65	77	
Intressikulud	-624 255	-507 239	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-369 258	-165 415	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-369 258	-165 415	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	254 932	341 747	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	313 791	296 136	7,8
Kokku korrigeerimised	313 791	296 136	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10 024 864	-11 593 913	
Varude muutus	-5 623 292	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 911 244	11 464 722	
Laekunud intressid	66	77	
Kokku rahavood äritegevusest	3 059 117	508 769	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-5 496 868	-8 903 052	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 496 868	-8 903 052	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6 500 000	8 550 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-4 195 000	-100 000	
Makstud intressid	0	-863	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 305 000	8 449 137	
Kokku rahavood	-132 751	54 854	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	195 006	140 152	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-132 751	54 854	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	62 255	195 006	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 500	-87 070	-84 570
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-165 415	-165 415
31.12.2021	2 500	-252 485	-249 985
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-369 258	-369 258
31.12.2022	2 500	-621 743	-619 243

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kirkcong Property 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste kohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse bilansipäeval ümber euro ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Lähtudes olulisuse printsiibist ei ole Kirkcong Property OÜ koostanud 2022.a konsolideeritud aruannet. Tütarettevõtte on kajastatud soetusmaksumuses

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse õiglases väärtuses, mis baseerub iga kolme aasta tagant sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" (kirjetel "Muud äritulud"/"Muud ärikulud"). Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 euro. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse

langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste 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.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist 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.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriastele. Kirkcong Property OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

Juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriastele otsustele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 481 542	1 481 542	
Ostjatelt laekumata arved	1 481 542	1 481 542	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	166 474	166 474	4
Ettemaksed	103 318	103 318	
Tulevaste perioodide kulud	2 690	2 690	
Muud makstud ettemaksed	100 628	100 628	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 751 334	1 751 334	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	11 648 774	11 648 774	
Ostjatelt laekumata arved	11 648 774	11 648 774	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	123 952	123 952	4
Ettemaksed	3 472	3 472	
Tulevaste perioodide kulud	2 224	2 224	
Muud makstud ettemaksed	1 248	1 248	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 776 198	11 776 198	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Müügiks ostetud kaubad	13 811 865	8 188 573	
Valmiv hoone	13 811 865	8 188 573	6
Kokku varud	13 811 865	8 188 573	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	99 306			1 926 575
Üksikisiku tulumaks		16 547		9 525
Erisoodustuse tulumaks		292		110
Sotsiaalmaks		28 928		16 169
Kohustuslik kogumispension		1 087		537
Töötuskindlustusmaksed		1 819		942
Ettemaksukonto jääk	67 168		123 952	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	166 474	48 673	123 952	1 953 858

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
Kirkcong LLC	37 508	37 508
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	37 508	37 508

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	11 973 100
31.12.2021	11 973 100
31.12.2022	11 973 100

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 054 071	685 863
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	81 510	69 207

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2020						
Soetusmaksumus				1 253 038	6 508 362	7 761 400
Akumuleeritud kulum				-81 522		-81 522
Jääkmaksumus				1 171 516	6 508 362	7 679 878
Ostud ja parendused				194 382	8 708 670	8 903 052
Amortisatsioonikulu				-274 283		-274 283
Ümberliigitamised					-8 188 573	-8 188 573
31.12.2021						
Soetusmaksumus				1 447 420	7 028 459	8 475 879
Akumuleeritud kulum				-355 805		-355 805
Jääkmaksumus				1 091 615	7 028 459	8 120 074
Ostud ja parendused	17 651	39 240	56 891	14 636	5 425 339	5 496 866
Amortisatsioonikulu	-7 454	-3 824	-11 278	-280 659		-291 937
Ümberliigitamised	14 996		14 996	-14 996		0
Muud ümberliigitamised	14 996		14 996	-14 996		0
31.12.2022						
Soetusmaksumus	37 916	39 240	77 156	1 441 790	12 453 798	13 972 744
Akumuleeritud kulum	-12 723	-3 824	-16 547	-631 194		-647 741
Jääkmaksumus	25 193	35 416	60 609	810 596	12 453 798	13 325 003

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	109 268	109 268
Akumuleeritud kulum	-7 285	-7 285
Jääkmaksumus	101 983	101 983
Amortisatsioonikulu	-21 853	-21 853
31.12.2021		
Soetusmaksumus	109 268	109 268
Akumuleeritud kulum	-29 138	-29 138
Jääkmaksumus	80 130	80 130
Amortisatsioonikulu	-21 854	-21 854
31.12.2022		
Soetusmaksumus	109 268	109 268
Akumuleeritud kulum	-50 992	-50 992
Jääkmaksumus	58 276	58 276

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Füüsiline isik	345 435		345 435		0%	EUR	21.03.2023
Füüsiline isik	500 000		500 000		0%	EUR	14.09.2023
Füüsiline isik	300 000		300 000		0%	EUR	21.11.2026
Füüsiline isik	2 700 000		2 700 000		0%	EUR	14.02.2026
Füüsiline isik	2 843 811		2 843 811		0%	EUR	20.06.2026
Füüsiline isik	236 925		236 925		0%	EUR	13.02.2023
Füüsiline isik	500 000		500 000		0%	EUR	17.03.2023
Füüsiline isik	500 000		500 000		0%	EUR	24.03.2023
Füüsiline isik	2 100 000		2 100 000		0%	EUR	26.03.2023
Füüsiline isik	500 000		500 000		0%	EUR	14.04.2023
Füüsiline isik	149 383		149 383		0%	EUR	28.04.2023
OCK Technology Ltd	1 530 000		1 530 000		3%	EUR	17.07.2025
OCK Technology Ltd	5 739 607		5 739 607		3%	EUR	05.08.2025
OCK Technology Ltd	1 400 000		1 400 000		3%	EUR	24.09.2025
OCK Technology Ltd	8 450 000		8 450 000		3%	EUR	20.01.2026
Luckbox Holdings FZE	2 875 000		2 875 000		3%	EUR	12.01.2032
Pikaajalised laenud kokku	30 670 161		30 670 161				
Laenukohustised kokku	30 670 161		30 670 161				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Füüsiline isik	345 435		345 435		0%	EUR	21.03.2023
Füüsiline isik	500 000		500 000		0%	EUR	14.09.2023
Füüsiline isik	300 000		300 000		0%	EUR	21.11.2026
Füüsiline isik	2 700 000		2 700 000		0%	EUR	14.02.2026
Füüsiline isik	2 843 811		2 843 811		0%	EUR	20.06.2026
Füüsiline isik	236 925		236 925		0%	EUR	13.02.2023
Füüsiline isik	500 000		500 000		0%	EUR	17.03.2023
Füüsiline isik	500 000		500 000		0%	EUR	24.03.2023
Füüsiline isik	2 100 000		2 100 000		0%	EUR	26.03.2023
Füüsiline isik	500 000		500 000		0%	EUR	14.04.2023
Füüsiline isik	149 383		149 383		0%	EUR	28.04.2023
OCK Technology Ltd	500 000		500 000		3%	EUR	07.07.2025
OCK Technology Ltd	1 600 000		1 600 000		3%	EUR	17.07.2025
OCK Technology Ltd	5 739 607		5 739 607		3%	EUR	05.08.2025
OCK Technology Ltd	1 400 000		1 400 000		3%	EUR	24.09.2025
Juriidiline isik	8 450 000		8 450 000		3%	EUR	20.01.2026
Pikaajalised laenud kokku	28 365 161		28 365 161				
Laenukohustised kokku	28 365 161		28 365 161				

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	50 787	50 787		
Võlad töövõtjatele	29 978	29 978		
Maksuvõlad	48 673	48 673		4
Muud võlad	1 238 985	1 238 985		
Intressivõlad	1 236 849	1 236 849		
Muud viitvõlad	2 136	2 136		
Saadud ettemaksed	9 600 000		9 600 000	
Muud saadud ettemaksed	9 600 000		9 600 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 968 423	1 368 423	9 600 000	

	31.12.2021	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	63 195	63 195		
Võlad töövõtjatele	23 765	23 765		
Maksuvõlad	1 953 858	1 953 858		4
Muud võlad	614 595	614 595		
Intressivõlad	612 595	612 595		
Muud viitvõlad	2 000	2 000		
Saadud ettemaksed	9 600 000		9 600 000	
Muud saadud ettemaksed	9 600 000		9 600 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	12 255 413	2 655 413	9 600 000	

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

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

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 202 875	1 070 467
Malta	17 248	2 880
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 220 123	1 073 347
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Ukraina	0	62 698
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	0	62 698
Kokku müügitulu	1 220 123	1 136 045
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	918 607	1 136 045
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus		
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	301 516	0
Kokku müügitulu	1 220 123	1 136 045

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	323 018	203 573
Sotsiaalmaksud	108 066	68 854
Muud töötajatega seotud kulud	9 074	4 353
Kokku tööjõukulud	440 158	276 780
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	6

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Yolo Tech OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	49 454	46 009
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 578	7 347
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 406 007	11 595 418
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 462 039	11 648 774

Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	2 335	27 625
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	434	125
Kokku võlad ja ettemaksed	2 769	27 750

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 670 161	28 365 161
Kokku laenukohustised	30 670 161	28 365 161
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 600 000	9 600 000
Kokku võlad ja ettemaksed	9 600 000	9 600 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 991 516	8 450 000	28 365 161	506 375
Kokku laenukohustised	1 991 516	8 450 000	28 365 161	506 375

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 500 000	4 195 000	30 670 161	624 254
Kokku laenukohustised	6 500 000	4 195 000	30 670 161	624 254

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	918 606	904 819
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	72 733	48 874
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	166 112	180 639
Kokku müüdid	1 157 451	1 134 332

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	25 675	56 050
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 077	23 480
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	250
Kokku ostetud	27 752	79 780

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2023

Kirkcong Property OÜ (registrikood: 14475936) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARJA PÄRT	Juhatuse liige	29.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kirkcong Property OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Kirkcong Property OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärresistide tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ilmar Tälli

Vandeaudiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

30.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Kirkcong Property OÜ (registrikood: 14475936) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	30.06.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-252 485
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-369 258
Kokku	-621 743
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-621 743
Kokku	-621 743

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	918607	75.29%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	301516	24.71%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Yolo Tech OÜ	14609414	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	legal@heathmont.net