

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Kehecon OÜ

registrikood: 12637524

tänavatänu nimi, Parda tn 8
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10151

telefon: +372 6520087

e-posti aadress: info@akso-haus.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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Kehecon OÜ asutati 2014. aasta märtsikuus, eesmärgiks Grato Holding OÜ grupi kinnisvarainvesteeringute haldamine.

Majandusaastal saadi renditulu kinnisvarainvesteeringutelt. Kahjum tekis kinnisvarainvesteeringu allahindlusest.

Ettevõtte tööõukulud puudusid. Juhatus koosneb 1 liikmest. Juhatusele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 506	2 518	
Nõuded ja ettemaksed	226 992	222 387	2
Kokku käibevarad	229 498	224 905	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	120 780	118 710	2
Kinnisvarainvesteeringud	220 166	476 799	3
Kokku põhivarad	340 946	595 509	
Kokku varad	570 444	820 414	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 828	3 820	5
Kokku lühiajalised kohustised	1 828	3 820	
Kokku kohustised	1 828	3 820	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Registreerimata osakapital	1 500	1 500	
Ülekurss	196 000	196 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	616 594	512 505	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-247 978	104 089	
Kokku omakapital	568 616	816 594	
Kokku kohustised ja omakapital	570 444	820 414	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	112 788	112 788	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 350	-8 240	
Mitmesugused tegevuskulud	-684	-458	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-256 633	-24 166	3
Olulised käibevara allahindlused	-101 067	0	
Muud ärikulud	-102	-399	
Ärikasum (kahjum)	-250 048	79 525	
Intressitulud	2 070	24 571	
Intressikulud	0	-7	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-247 978	104 089	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-247 978	104 089	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kehecon OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruande nõuetest.

Aruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatavalt.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1278 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp Kasulik eluiga

Maa ei amortiseerita

Ehitised ja rajatised 10 - 20 aastat

Seadmed 4 - 6 aastat

Sõidukid 3 - 4 aastat

Muu inventar 2 - 3 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha.

Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumise.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügiikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Müügiotol põhivara

Müügiotol põhivarana kajastatakse bilansis sellised materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul.

Müügiotol põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Müügiotol põhivara kajastatakse bilansis käibevara hulgas, kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasest väärtuses (miinus hinnangulised müügiikulutused), lähtudes sellest kumb on madalam.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust 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

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	226 992	226 992	0
Laenunõuded	90 000	0	90 000
Muud nõuded	30 780	0	30 780
Intressinõuded	30 780	0	30 780
Kokku nõuded ja ettemaksed	347 772	226 992	120 780
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	222 387	222 387	0
Laenunõuded	90 000	0	90 000
Muud nõuded	28 710	0	28 710
Intressinõuded	28 710	0	28 710
Kokku nõuded ja ettemaksed	341 097	222 387	118 710

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	100 259	0	100 259
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	100 259	0	100 259
Amortisatsioonikulu	0	-24 166	-24 166
Ümberliigitamised	0	400 706	400 706
31.12.2021			
Soetusmaksumus	100 259	483 329	583 588
Akumuleeritud kulum	0	-106 789	-106 789
Jääkmaksumus	100 259	376 540	476 799
Amortisatsioonikulu		-24 166	-24 166
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-232 467	-232 467
31.12.2022			
Soetusmaksumus	100 259	250 862	351 121
Akumuleeritud kulum	0	-130 955	-130 955
Jääkmaksumus	100 259	119 907	220 166

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	112 788	112 788
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 350	8 240

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Ehitised	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	483 329	483 329
Akumuleeritud kulum	-82 623	-82 623
Jääkmaksumus	400 706	400 706
Ümberliigitamised	-400 706	-400 706
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	-400 706	-400 706
31.12.2021		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	945	945
Maksuvõlad	883	883
Kokku võlad ja ettemaksed	1 828	1 828
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	421	421
Maksuvõlad	3 399	3 399
Kokku võlad ja ettemaksed	3 820	3 820

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	871	3 399
Intress	12	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	883	3 399

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	112 788	112 788
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	112 788	112 788
Kokku müügitulu	112 788	112 788
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara üürile andmine	112 788	112 788
Kokku müügitulu	112 788	112 788

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	Grato Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	226 512	93 011
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	480	129 376
Kokku nõuded ja ettemaksed	226 992	222 387

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	120 780	118 710
Kokku nõuded ja ettemaksed	120 780	118 710

ANTUD LAENUD	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	90 000	90 000	2 070
Kokku antud laenud	90 000	90 000	2 070

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	90 000	0	90 000	2 070
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	90 000	0	90 000	0	0
Kokku antud laenud	90 000	90 000	90 000	90 000	2 070

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	7 460	7 460	0	7
Kokku laenukohustised	7 460	7 460	0	7

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	0	0	0	0
Kokku laenukohustised	0	0	0	0	0

MÜÜDUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	112 788	0	0	112 788	0
Kokku müüdud	0	112 788	0	0	112 788	0

OSTETUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	384	0	0
Kokku ostetud	0	0	0	384	0	0

Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Seoses kliendi pankroti menetlusega on lootusetuks nõudeks kantud 101 067 eurot

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Kehecon OÜ (registrikood: 12637524) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS RAE	Juhatuse liige	18.09.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	616 594
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-247 978
Kokku	368 616
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	368 616
Kokku	368 616

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	112788	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6520087
E-posti aadress	info@akso-haus.ee