

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Keskor OÜ

registrikood: 14462265

tänava/talu nimi, Tiigi/1

maja ja korteri number:

küla: Saunja küla

vald: Lääne-Nigula vald

maakond: Lääne maakond

postisihthnumber: 91017

telefon: +372 5036048, +372 5057665

e-posti aadress: imre.taal@ut.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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Keskor OÜ teenis 2023.a. müügitulu 94 089 eurot (2022: 74 718 eurot) ja puhaskasumit 641 386 eurot (2022: 23 020 eurot). Keskor OÜ-l oli seisuga 31.12.2023 üks (31.12.2022: sama) tütarettevõtte .

Raamatupidamiskohustustase müügitulu saadakse kinnisvaraobjektide väljaüürimisest. Keskor OÜ 2024.a. eesmärk on müügitulu kasvatamine.

Imre Taal
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 086	4 196	
Nõuded ja ettemaksed	75 348	108 771	2
Kokku käibevarad	81 434	112 967	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	109 468	99 317	
Nõuded ja ettemaksed	527 200	245 200	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 073 548	1 097 405	4
Kokku põhivarad	1 710 216	1 441 922	
Kokku varad	1 791 650	1 554 889	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	20 500	5
Võlad ja ettemaksed	8 292	17 875	6
Kokku lühiajalised kohustised	8 292	38 375	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	377 542	5
Kokku pikaajalised kohustised	0	377 542	
Kokku kohustised	8 292	415 917	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	2 500	
Sissemaksmata osakapital	0	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 138 972	1 115 952	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	641 386	23 020	
Kokku omakapital	1 783 358	1 138 972	
Kokku kohustised ja omakapital	1 791 650	1 554 889	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	94 089	74 718	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-19 578	-26 555	8
Mitmesugused tegevuskulud	-7 401	-4 727	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-23 857	-23 857	
Ärikasum (kahjum)	43 253	19 579	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	10 151	11 018	
Intressikulud	-19 329	0	
Muud finantstulud ja -kulud	607 311	-7 577	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	641 386	23 020	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	641 386	23 020	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses ning Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendites.

Aruande koostamisel on kasutatud juhtkonna hinnanguid põhivara kasuliku eluea hindamisel. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Vara ja kohustised bilansis on jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste varadena on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse järgmisel majandusaastal. Lühiajaliste kohustistena on näidatud kohustised, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud varad ja kohustised on näidatud pikaajalistena.

Tulude, kulude ja kasumi kajastamiseks on kasutatud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu.

Ostjatelt laekumata arved on kajastatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga ostja laekumata arveid hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni ostja maksevõime kohta. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab üüritulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused).

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekkimisel.

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 tööeest.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objektide kasulik tööiga on 25-50 aastat. Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara.

Materiaalne põhivara on vara, mida kasutatakse tootmisel, teenuste osutamisel ja halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta ning mille soetusmaksumus on vähemalt 1000 eurot. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Vara, mille maksumus on alla 1000 euro, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Parendustega seotud kulud, mis tõstavad vara tootlustaset, liidetakse põhivara maksumusele. Kulumit arvestatakse lineaarselt, lähtudes vara kasulikust tööeest.

Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja seadmeid	2-5 aastat
Muu materiaalne põhivara	2-5 aastat
Immateriaalne põhivara	2-5 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimakseid kajastatakse rendiperioodi jooksul vastavalt lepingule tuluna või kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse nende osutamise perioodil. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Regulaarselt makstavatele dividendidele kehtib soodusmäär 14/86. Lisaks peetakse eraisikutele tehtud väljamaksetelt kinni 7%.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte oma vabakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on loetud tegevjuhtkond ja eraisikust omanik koos lähedaste pereliikmetega, samuti kõigi eelpool nimetatute valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 827	2 827	
Ostjatelt laekumata arved	2 827	2 827	
Nõuded seotud osapoolte vastu	599 721	72 521	527 200
Kokku nõuded ja ettemaksed	602 548	75 348	527 200

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	652	652	
Ostjatelt laekumata arved	652	652	
Nõuded seotud osapoolte vastu	352 721	107 521	245 200
Ettemaksed	598	598	
Tulevaste perioodide kulud	598	598	
Kokku nõuded ja ettemaksed	353 971	108 771	245 200

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
14189722	Eggera Housing OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Eggera Housing OÜ	99 317	10 151	109 468
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	99 317	10 151	109 468

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Eggera Housing OÜ	100	23.01.2017	10 000

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 192 831	1 192 831
Akumuleeritud kulum	-71 570	-71 570
Jääkmaksumus	1 121 261	1 121 261
Amortisatsioonikulu	-23 856	-23 856
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 192 831	1 192 831
Akumuleeritud kulum	-95 426	-95 426
Jääkmaksumus	1 097 405	1 097 405
Amortisatsioonikulu	-23 857	-23 857
31.12.2023		
Soetusmaksumus	1 192 831	1 192 831
Akumuleeritud kulum	-119 283	-119 283
Jääkmaksumus	1 073 548	1 073 548

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	94 089	74 718
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-19 578	-27 389

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
SEB Lep. 2022007124/L220004904	398 042	20 500	102 500	275 042	EUR
Pikaajalised laenud kokku	398 042	20 500	102 500	275 042	
Laenukohustised kokku	398 042	20 500	102 500	275 042	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	0	1 097 405
Kokku	0	1 097 405

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	859	859
Saadud ettemaksed	7 433	7 433
Muud saadud ettemaksed	7 433	7 433
Kokku võlad ja ettemaksed	8 292	8 292
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 975	2 975
Saadud ettemaksed	14 900	14 900
Tulevaste perioodide tulud	9 000	9 000
Muud saadud ettemaksed	5 900	5 900
Kokku võlad ja ettemaksed	17 875	17 875

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	94 089	74 718
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	94 089	74 718
Kokku müügitulu	94 089	74 718
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üür	94 089	74 718
Kokku müügitulu	94 089	74 718

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2023	2022
Ruumide remont ja hooldus	2 996	8 438
Kommunaalteenused	15 645	17 238
Varakindlustus	598	598
Maamaks	281	281
Muud	58	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	19 578	26 555

Lisa 9 Tööjõukulud (eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei olnud töötajaid aruandeaastal.

Lisa 10 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	72 521	107 521
Kokku nõuded ja ettemaksed	72 521	107 521

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtted	527 200	245 200
Kokku nõuded ja ettemaksed	527 200	245 200

ANTUD LAENUD	31.12.2021	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtted	245 200	245 200	0
Kokku antud laenud	245 200	245 200	0
ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	
Tütarettevõtted	245 200	282 000	
Kokku antud laenud	245 200	282 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	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	330 359	330 359	0	0
Kokku laenukohustised	330 359	330 359	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Muud olulised soodustused	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.05.2024

Keskor OÜ (registrikood: 14462265) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IMRE TAAL	Juhatuse liige	05.06.2024
KRISTIINA JÜRGENS	Juhatuse liige	05.06.2024
OLARI TAAL	Juhatuse liige	05.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 138 972
Aruandeaasta kasum (kahjum)	641 386
Kokku	1 780 358
Jaotamine	
Kokku	1 780 358

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 138 972
Aruandeaasta kasum (kahjum)	641 386
Kokku	1 780 358
Jaotamine	
Kokku	1 780 358

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	94089	100.00%	Jah