

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Keskee 17 OÜ

registrikood: 12893374

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tornimäe tn 7-161

postisihthnumber: 10145

e-posti aadress: info@amalfi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Intressikulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

Osaühing Kesktee 17 jätkas tegevust pikaajalise rendilepingu haldamisega. Ettevõttele kujunes 2023 aasta vastavalt prognoosidele edukaks. Kinnisvara halduses olulisi üllatusi ei olnud ja majandustegevus toimub ka 2024 vastavalt prognoosidele. Tootmis- ja laohoonete rendihinnad on püsinud stabiilsed ja siin suuri kõikumisi ei planeeri ka järgnevatel aastatel. Lähitulevikus uusi investeeringuid ei planeerita.

Kuigi seisuga 31.12.2023 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevarasid, siis pikaajaline rendileping tagab vajalikud rahavood kohustiste täitmiseks.

Olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ning nendega seotud väljaminekuid aruandeaastal ei toimunud ning neid ei planeerita ka järgmistel aastatel.

Töötajaid ettevõttes ei ole, juhatuse liikme tasu ei makstud.

Suhtarv	Arvutamise meetodika	2023	2022
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	Käibevara/lühiajalised kohustised	0,40	0,57
ROA	puhaskasum (-kahjum) /varade maht*100	5,18%	9,40%
ROE	puhaskasum(-kahjum)/ omakapital*100	16,25%	35,31%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 740	59 487	2
Nõuded ja ettemaksed	52 921	31 478	3
Kokku käibevarad	66 661	90 965	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 590 000	3 580 000	4
Kokku põhivarad	3 590 000	3 580 000	
Kokku varad	3 656 661	3 670 965	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	155 983	153 370	6
Võlad ja ettemaksed	10 894	7 552	7
Kokku lühiajalised kohustised	166 877	160 922	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 683 350	1 959 333	6
Võlad ja ettemaksed	639 730	573 576	7
Kokku pikaajalised kohustised	2 323 080	2 532 909	
Kokku kohustised	2 489 957	2 693 831	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	974 634	629 577	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	189 570	345 057	
Kokku omakapital	1 166 704	977 134	
Kokku kohustised ja omakapital	3 656 661	3 670 965	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	317 842	303 097	9
Muud äritulud	10 000	163 000	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 200	-10 200	5
Mitmesugused tegevuskulud	-3 920	-4 100	10
Muud ärikulud	-7	0	
Ärikasum (kahjum)	313 715	451 797	
Intressitulud	7	7	
Intressikulud	-124 152	-106 747	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	189 570	345 057	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	189 570	345 057	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kesktee 17 (edaspidi: ettevõtte) 2023 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte on koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

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. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist rakendades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hindamisel on kasutatud ettevõttevälist eksperti.

Rendid

Ettevõtja, kui rendileandja.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. 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 kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva või kui laenuandjal oli õigus aruandepäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende üldiselt tulumaksumääraga 20/80

jaotatavate dividendide netosummast, kuid regulaarselt makstavaid dividende maksustatakse määraga 14/86. Dividendimakseid loetakse regulaarseteks, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu.

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.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtja ning teda kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskonto	13 740	59 487
Kokku raha	13 740	59 487

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	52 921	52 921
Ostjatelt laekumata arved	52 921	52 921
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 921	52 921
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	31 478	31 478
Ostjatelt laekumata arved	31 478	31 478
Kokku nõuded ja ettemaksed	31 478	31 478

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	5 316	5 076
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 316	5 076

vt. lisa 7

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	3 417 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	163 000
31.12.2022	3 580 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	10 000
31.12.2023	3 590 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	317 842	303 097
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 200	10 200

Vt. lisa 9.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil arvestades turutingimusi ja selle määramisel on 31.12.2023 seisuga kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut.

Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eeldusi: renditulu kasv 1,0% (2022:2%), tegevuskulude kasv 2,0% (2022:2%), kapitalisatsioonimäär 8,0% (2021:8,0%).

Diskontomäär 10,0% (2022:10,0%)

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	1 107 233	155 983	951 250	0	^{6kuu} EURIBOR-0,271%+1,5%	EUR	19.02.2025
Amalfi AS	732 100	0	0	732 100	8%	EUR	10.09.2035
Pikaajalised laenud kokku	1 839 333	155 983	951 250	732 100			
Laenukohustised kokku	1 839 333	155 983	951 250	732 100			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	1 260 603	153 370	1 107 233	0	^{6kuu} EURIBOR-0,271%+1,5%	EUR	19.02.2025
Amalfi AS	852 100	0	0	852 100	8%	EUR	10.09.2035
Pikaajalised laenud kokku	2 112 703	153 370	1 107 233	852 100			
Laenukohustised kokku	2 112 703	153 370	1 107 233	852 100			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	363 600	363 600
Ehitised	3 226 400	3 216 400
Kokku	3 590 000	3 580 000

Pikaajalise pangalaenu tagatiseks on hüpoteek kinnisvarainvesteeringule summas 2 925 000 eurot. Emaettevõtja poolt antud garantii summas 2 250 000 EUR. Vt lisa 13.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 627	2 627	0	
Maksuvõlad	5 316	5 316	0	4
Muud võlad	642 681	2 951	639 730	
Intressivõlad	642 681	2 951	639 730	
Kokku võlad ja ettemaksed	650 624	10 894	639 730	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 020	1 020	0	
Maksuvõlad	5 076	5 076	0	4
Muud võlad	575 032	1 456	573 576	
Intressivõlad	575 032	1 456	573 576	
Kokku võlad ja ettemaksed	581 128	7 552	573 576	

Intressivõlad sisaldavad võlgasid seotud osapooltele summas 639730 eurot (2022.a. 573576 eurot). Vt lisa 13.

Võlad tarnijatele sisaldavad kohustisi seotud osapooltele summas 1020 eurot (2022.a. 1020 eurot). Vt lisa 13.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	931 363	779 707
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	232 841	194 927
Kokku tingimuslikud kohustised	1 164 204	974 634

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	317 842	303 097	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	317 842	303 097	
Kokku müügitulu	317 842	303 097	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	317 842	303 097	5
Kokku müügitulu	317 842	303 097	

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	3 402	3 582
Riiklikud ja kohalikud maksud	518	518
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 920	4 100

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte juhtkond ei ole saanud tasusid 2023, nii nagu ka 2022 aastal ning neile ei ole tehtud ka mingeid soodustusi.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu pangalaenult	57 997	26 723	
Intressikulu seotud osapooltelt	66 155	80 024	13
Kokku intressikulud	124 152	106 747	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Amalfi AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 020	1 020	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 020	1 020	7

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	732 100	852 100	
Kokku laenukohustised	732 100	852 100	6
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	639 730	573 576	
Kokku võlad ja ettemaksed	639 730	573 576	7

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	852 100	120 000	732 100	66 155	
Kokku antud laenud	852 100	120 000	732 100	66 155	6,12

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 104 100	252 000	852 100	80 024	
Kokku laenukohustised	1 104 100	252 000	852 100	80 024	6,12

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 200	10 200
Kokku ostetud	10 200	10 200

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2023	31.12.2022	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja	2 250 000	2 250 000	19.02.2025
Kokku saadud garantiid/tagatised	2 250 000	2 250 000	

vt. lisa 6.

Ettevõtte juhtkond ei ole saanud tasusid 2023, nii nagu ka 2022 aastal ning neile ei ole tehtud ka mingeid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2024

Kesktee 17 OÜ (registrikood: 12893374) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS NIINE	Juhatuse liige	10.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kesktee 17 OÜ osanikule.

Oleme üle vaadanud Kesktee 17 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) " Mõõdunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus ". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Kesktee 17 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga .

/digitaalselt allkirjastatud/

Ivi Kärt

Vandeaudiitori number 580

Audiitorbüroo Rostok & Kärt OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 258

Mäe tn 9, Kiili alev, Kiili vald, Harju maakond, 75401

12.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Kesktee 17 OÜ (registrikood: 12893374) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVI KÄRT	Vandeaudiitor	12.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	974 634
Aruandeaasta kasum (kahjum)	189 570
Kokku	1 164 204
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 164 204
Kokku	1 164 204

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	974 634
Aruandeaasta kasum (kahjum)	189 570
Kokku	1 164 204
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 164 204
Kokku	1 164 204

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	317842	100.00%	Jah