

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kinnisvara Juhtimise Keskus OÜ

registrikood: 12954748

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa,
Mäealuse tn 12

postisihthnumber: 12618

telefon: +372 56802272

e-posti aadress: info@kvjk.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	7
Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Osakapital	9
Lisa 9 Tööjõukulud	9
Lisa 10 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Üldinfo

OÜ Kinnisvara Juhtimise Keskus tegeleb kinnisvara haldamise ja käitusega.

Äritegevuse ülevaade

23.08.2022 ostis Kinnisvara Juhtimise Keskus OÜ 50%-lise osaluse Läti firmas SIA Minna, mis tegeleb kinnisvara üürimise ja käitusega.

2023. a. Kinnisvara Juhtimise Keskus OÜ müügitulu ei teeninud, kuna vahendatakse teise ettevõtte äripindade üürileandmist. Aruandeperioodi kahjumiks kujunes 794 eurot.

Tegevuskeskkonna üldine makromajanduslik areng Kinnisvara Juhtimise Keskus OÜ majandustulemustele olulist mõju ei avaldanud. Ettevõtte äritegevus ei ole hooajaline ega majandustegevus tsükliline. Majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Majandusaasta jooksul ega ka aruande koostamisperioodil pole ilmnenud valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

Peamised finantssuhtarvud:

	2023	2022
Müügitulu (eurodes)	0	0
Tulu kasv (%)	0	0
Puhaskasum (eurodes)	-794	-390
Puhasrentaablus (%)	0	0
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,23	0,17
ROA (%)	-0,14	-0,07

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- $\text{tulu kasv (\%)} = (\text{müügitulu 2023} - \text{müügitulu 2022}) / \text{müügitulu 2022} * 100$
- $\text{puhasrentaablus (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- $\text{lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)} = \text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- $\text{ROA (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	45 393	66 829	2
Nõuded ja ettemaksed	80 917	24 562	3
Kokku käibevarad	126 310	91 391	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	441 049	441 049	5
Kokku põhivarad	441 049	441 049	
Kokku varad	567 359	532 440	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	557 154	522 691	4,7
Kokku lühiajalised kohustised	557 154	522 691	
Kokku kohustised	557 154	522 691	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Sissemaksmata osakapital	0	-1 250	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 499	8 889	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-794	-390	
Kokku omakapital	10 205	9 749	
Kokku kohustised ja omakapital	567 359	532 440	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Muud äritulud	2 794	4 047
Mitmesugused tegevuskulud	-1 985	-2 173
Muud ärikulud	-2 227	-2 228
Ärikasum (kahjum)	-1 418	-354
Intressitulud	624	6
Intressikulud	0	-42
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-794	-390
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-794	-390

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvara Juhtimise Keskus OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhimõtted on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Kinnisvara Juhtimise Keskus OÜ on vastavalt Raamatupidamise seadusele koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kinnisvara Juhtimise Keskus OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi 1.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kassas ja pangas.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte soetamist kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal aruandekuupäeval tuleb hinnata, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis tuleb läbi viia vara väärtuse test.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, 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.

Rendid

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

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.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või omab olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Sularaha kassas	21 540	19 707
Arvelduskontod	23 853	47 122
Kokku raha	45 393	66 829

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	27 066	27 066	
Ostjatelt laekumata arved	27 066	27 066	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 067	5 067	4
Laenunõuded	33 700	33 700	
Ettemaksed	15 084	15 084	
Tulevaste perioodide kulud	15 084	15 084	
Kokku nõuded ja ettemaksed	80 917	80 917	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	20 958	20 958	
Ostjatelt laekumata arved	20 958	20 958	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 604	3 604	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 562	24 562	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	5 067	0	3 604	970
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 067	0	3 604	970

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused:

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	441 049	441 049
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	441 049	441 049

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
40203421848	SIA Minna	Läti	68201 - kinnisvara üürileandmine ja käitus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2023
SIA Minna	441 049	0	0	0	0	0	441 049
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	441 049	0	0	0	0	0	441 049

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
SIA Minna	50	23.08.2022	441 049

23.08.2022. a ostis Kinnisvara Juhtimise Keskus OÜ sidusettevõtte SIA Minna, makstes 50%-lise osaluse eest 312 400 eurot. Tasumata ostusumma võeti arvele lühiajalise kohustusena 2022. a., mille tasumine toimus 2023. a. summas 128 649 eurot. Tegemist on sõltumatute osapoolte vahelise äriühendusega, mida kajastati ostumeetodil.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	540 254	540 254	
Maksuvõlad	0	0	4
Ostjatelt saadud ettemaksed	16 900	16 900	
Kokku võlad ja ettemaksed	557 154	557 154	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	383 072	383 072	
Maksuvõlad	970	970	4
Muud võlad	128 649	128 649	
Muud viitvõlad	128 649	128 649	
Ostjatelt saadud ettemaksed	10 000	10 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	522 691	522 691	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Kinnisvara Juhtimise Keskus osaühingul ei ole töötajaid.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	48 783	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	48 783	0
Võlad ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	532 890	376 591
Kokku võlad ja ettemaksed	532 890	376 591

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	0	0	0	0	0
Kokku antud laenud	0	0	0	0	0

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	0	93 700	60 000	33 700	473
Kokku antud laenud	0	93 700	60 000	33 700	473

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	0	144 000	144 000	0	42
Kokku laenukohustised	0	144 000	144 000	0	42

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	0	0	0	0	0
Kokku laenukohustised	0	0	0	0	0

MÜÜDUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	0	5 036	0	0	1 761	0
Kokku müüdnud	0	5 036	0	0	1 761	0

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	0	229 160	0	0	207 334	0
Kokku ostetud	0	229 160	0	0	207 334	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2024

Kinnisvara Juhtimise Keskus OÜ (registrikood: 12954748) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT VIITKAR	Juhatuse liige	28.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 499
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-794
Kokku	7 705

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	0		Jah