

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Kesktee 31 OÜ

registrikood: 14409980

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 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Intressikulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Lisa 11 Tegevuse jätkuvus	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

Ettevõttele kujunes 2024 aasta vastavalt prognoosidele edukaks. Kinnisvara halduses olulisi üllatusi ei olnud ja majandustegevus toimub ka 2025 vastavalt prognoosidele. Tootmis- ja laohoonete rendihinnad on püsinud stabiilsed ja siin suuri kõikumisi ei planeeri ka järgnevatiks aastateks.

Kuigi seisuga 31.12.2024 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevarasid, siis pikaajaline rendileping tagab vajalikud rahavood kohustiste täitmiseks. Samuti on käesoleva aruande koostamise ajaks sõlmitud SEB Pangaga laenulepingu lisa, millise kohaselt pikenes laenu tähtaeg kuni 19.02.2030.

Lähitulevikus uusi investeeringuid ei planeerita. 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	2024	2023
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	Käibevara/lühiajalised kohustised	0,26	1,46
ROA	Puhaskasum (-kahjum) /varade maht*100	3,00%	3,43%
ROE	Puhaskasum(-kahjum)/ omakapital*100	11,91%	15,02%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	57 563	63 775	
Nõuded ja ettemaksed	58 870	23 252	2
Kokku käibevarad	116 433	87 027	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 400 000	1 390 000	3
Kokku põhivarad	1 400 000	1 390 000	
Kokku varad	1 516 433	1 477 027	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	445 932	56 201	4
Võlad ja ettemaksed	3 661	3 230	5
Kokku lühiajalised kohustised	449 593	59 431	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	438 500	870 450	4
Võlad ja ettemaksed	245 992	210 327	5
Kokku pikaajalised kohustised	684 492	1 080 777	
Kokku kohustised	1 134 085	1 140 208	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	334 319	283 733	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	45 529	50 586	
Kokku omakapital	382 348	336 819	
Kokku kohustised ja omakapital	1 516 433	1 477 027	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	114 984	113 717	3,7
Muud äritulud	10 000	9 000	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 760	-8 907	3
Mitmesugused tegevuskulud	-9 697	-2 892	
Muud ärikulud	0	-5	
Ärikasum (kahjum)	106 527	110 913	
Intressitulud	10	1	
Intressikulud	-61 008	-60 328	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	45 529	50 586	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	45 529	50 586	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kesktee 31 (edaspidi: ettevõtte) 2024 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 raha lähendid 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 laekuv 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, väljastatud võlakirjad 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 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 teenuste 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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksustatakse üldiselt tulumaksumääraga 20/80 jaotatavate dividendide netosummast, kuid regulaarselt makstavaid dividende maksustatakse määraga 14/86 dividendide netosummast. Dividendimakseid loetakse regulaarseteks, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu. Alates 01.01.2025 maksustatakse dividende määraga 22/78.

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 äriolukorrale. 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 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	58 655	58 655
Ostjatelt laekumata arved	58 655	58 655
Ettemaksed	215	215
Tulevaste perioodide kulud	215	215
Kokku nõuded ja ettemaksed	58 870	58 870
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	23 104	23 104
Ostjatelt laekumata arved	23 104	23 104
Ettemaksed	148	148
Tulevaste perioodide kulud	148	148
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 252	23 252

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud
(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	1 381 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	9 000
31.12.2023	1 390 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	10 000
31.12.2024	1 400 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	114 984	113 717
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 760	8 907

vt. lisa 7

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

Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eeldusi: renditulu kasv 2,0% (2023:2%), kulude tõusu määr 2,0% (2023:2%), kapitalisatsioonimäär 7,5% (2023:7,5%) ning diskontomäär 9,5% (2023:9,5%).

Lisa 4 Laenukohustised
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
SEB Pank	445 932	445 932	0	0	5.54%	EUR	19.02.2025	
Amalfi AS	438 500	0	0	438 500	8%	EUR	25.02.2038	10
Pikaajalised laenud kokku	884 432	445 932	0	438 500				
Laenukohustised kokku	884 432	445 932	0	438 500				

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
SEB Pank	488 151	56 201	431 950	0	5,54%	EUR	19.02.2025	
Amalfi AS	438 500	0	0	438 500	8%	EUR	25.02.2038	10
Pikaajalised laenud kokku	926 651	56 201	431 950	438 500				
Laenukohustised kokku	926 651	56 201	431 950	438 500				

SEB panga kasuks on seatud hüpoteegid kogusummas 1 180 000 eurot. Lisaks on andnud emaaettevõtja garantii summas 913 000 eurot. Vt.lisa 10. Tagatiseks on laopinnad Kesktee 31, Aaviku küla, Rae vald. Panditud eseme bilansiline väärtus 1 400 000 eur (2023.a. 1 390 000 eur) Vt. lisa 3.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	905	905	0
Maksuvõlad	1 955	1 955	0
Muud võlad	246 793	801	245 992
Intressivõlad	246 793	801	245 992
Kokku võlad ja ettemaksed	249 653	3 661	245 992

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	876	876	0
Maksuvõlad	1 377	1 377	0
Muud võlad	211 304	977	210 327
Intressivõlad	211 304	977	210 327
Kokku võlad ja ettemaksed	213 557	3 230	210 327

Võlad tarnijatele sisaldab kohustisi seotud osapooltele summas 891 eurot (2023.a. 876 eurot). Vt. lisa 10.

Intressivõlad sisaldavad kohustisi seotud osapooltele summas 245 992 eurot (2023.a. 210 327 eurot). Vt. lisa 10

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	296 281	267 455
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	83 567	66 864
Kokku tingimuslikud kohustised	379 848	334 319

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	114 984	113 717	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	114 984	113 717	
Kokku müügitulu	114 984	113 717	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	114 984	113 717	3
Kokku müügitulu	114 984	113 717	

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid. Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	61 008	60 328
Kokku intressikulud	61 008	60 328

Intressikulu laenudelt sisaldab intressikulusid seotud osapooltelt summas 35 665 eurot (2023 a. 35 567 eurot).Vt. Lisa 10.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	891	876	5
Kokku võlad ja ettemaksed	891	876	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
--------------	------------	------------	---------

Laenukohustised			
Emaettevõtja	438 500	438 500	4
Kokku laenukohustised	438 500	438 500	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	245 992	210 327	5
Kokku võlad ja ettemaksed	245 992	210 327	

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenu	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	438 500	0	0	438 500	35 665	4,9
Kokku antud laenu	438 500	0	0	438 500	35 665	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenu	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	438 500	0	0	438 500	35 567	4,9
Kokku laenukohustised	438 500	0	0	438 500	35 567	

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 760	8 907
Kokku ostetud	8 760	8 907

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2024	31.12.2023	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja	913 000	913 000	19.02.2025
Kokku saadud garantiid/tagatised	913 000	913 000	

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi. Saadud laenudelt ei ole intresse tasutud.

Lisa 11 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustised ületavad käibevara 333 160 euro võrra, kusjuures lühiajaline pangalaenu jääk on 445 932 eurot. Käesoleva aruande koostamise ajaks on sõlmitud SEB Pangaga laenulepingu lisa, millise kohaselt pikenes laenu tähtaeg kuni 19.02.2030.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2025

Kesktee 31 OÜ (registrikood: 14409980) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PAUL MEERITS	Juhatuse liige	16.05.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kesktee 31 OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Kesktee 31 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

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) "Möödunud 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 asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

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 31 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga .

Asjaolu rõhutamine

Oma kokkuvõtet modifitseerimata juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 11 , millest nähtub, et seisuga 31.12.2024 aastal ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 333 160 euro võrra, kusjuures lühiajaline pangalaenu jääk on 445 932 eurot. Käesoleva aruande koostamise ajaks on sõlmitud SEB Pangaga laenulepingu lisa, millise kohaselt pikenes laenu tähtaeg kuni 19.02.2030.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ivi Kärt

Vandeaudiitori number 580

Audiitorbüroo Rostok & Kärt OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 258

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

19.05.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Kesktee 31 OÜ (registrikood: 14409980) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVI KÄRT	Vandeaudiitor	19.05.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	334 319
Aruandeaasta kasum (kahjum)	45 529
Kokku	379 848
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	379 848
Kokku	379 848

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	334 319
Aruandeaasta kasum (kahjum)	45 529
Kokku	379 848
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	379 848
Kokku	379 848

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	114984	100.00%	Jah