

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Keskor OÜ

registrikood: 14462265

postiaadress: Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Saunja küla,
Tiigi/1

postisihthnumber: 91017

telefon: +372 5057665, +372 5036048

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 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Keskor OÜ teenis 2024.a. müügitulu 75 850 eurot (2023: 94 089 eurot) ja puhaskasumit 63 467 eurot (2023: 641 386 eurot). Keskor OÜ-l oli seisuga 31.12.2024 üks (31.12.2023: sama) tütarettevõtte .

Raamatupidamiskohustustase müügitulu saadakse kinnisvaraobjektide väljaüürimisest. Keskor OÜ 2025.a. eesmärk on müügitulu kasvatamine.

Imre Taal
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 790	6 086	
Nõuded ja ettemaksed	76 125	75 348	2
Kokku käibevarad	88 915	81 434	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	122 951	109 468	
Nõuded ja ettemaksed	527 200	527 200	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 049 691	1 073 548	4
Kokku põhivarad	1 699 842	1 710 216	
Kokku varad	1 788 757	1 791 650	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	11 932	8 292	5
Kokku lühiajalised kohustised	11 932	8 292	
Kokku kohustised	11 932	8 292	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 720 358	1 138 972	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	53 467	641 386	
Kokku omakapital	1 776 825	1 783 358	
Kokku kohustised ja omakapital	1 788 757	1 791 650	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	75 850	94 089	6
Muud äritulud	20 000	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 175	-19 578	7
Mitmesugused tegevuskulud	-4 838	-7 401	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-23 857	-23 857	
Äri kasum (kahjum)	49 980	43 253	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	13 483	10 151	
Intressitulud	4	0	
Intressikulud	0	-19 329	
Muud finantstulud ja -kulud	0	607 311	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	63 467	641 386	
Tulumaks	-10 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	53 467	641 386	

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 kulusi (s.o notariitasud, 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)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 604	3 604	
Ostjatelt laekumata arved	3 604	3 604	
Nõuded seotud osapoolte vastu	599 721	72 521	527 200
Kokku nõuded ja ettemaksed	603 325	76 125	527 200
	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

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
14189722	Eggera Housing OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2023	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2024
Eggera Housing OÜ	109 468	13 483	122 951
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	109 468	13 483	122 951

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
31.12.2022		
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
Amortisatsioonikulu	-23 857	-23 857
31.12.2024		
Soetusmaksumus	1 192 831	1 192 831
Akumuleeritud kulum	-143 140	-143 140
Jääkmaksumus	1 049 691	1 049 691

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	75 850	94 089
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-17 175	-19 578

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Muud võlad	5 000	5 000
Muud viitvõlad	5 000	5 000
Saadud ettemaksed	6 932	6 932
Muud saadud ettemaksed	6 932	6 932
Kokku võlad ja ettemaksed	11 932	11 932
	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

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	75 850	94 089
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	75 850	94 089
Kokku müügitulu	75 850	94 089
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üür	75 850	94 089
Kokku müügitulu	75 850	94 089

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Ruumide remont ja hooldus	1 411	2 996
Kommunaalteenused	14 697	15 645
Varakindlustus	802	598
Maamaks	265	281
Muud	0	58
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	17 175	19 578

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei olnud töötajaid aruandeaastal.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	72 521	72 521
Kokku nõuded ja ettemaksed	72 521	72 521

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		

Tütarettevõtjad	527 200	527 200
Kokku nõuded ja ettemaksed	527 200	527 200

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud
Tütarettevõtjad	245 200	282 000
Kokku antud laenud	245 200	282 000
ANTUD LAENUD	31.12.2023	31.12.2024
Tütarettevõtjad	527 200	527 200
Kokku antud laenud	527 200	527 200

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Muud olulised soodustused	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.03.2025

Keskor OÜ (registrikood: 14462265) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IMRE TAAL	Juhatuse liige	02.06.2025
KRISTIINA JÜRGENS	Juhatuse liige	02.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 720 358
Aruandeaasta kasum (kahjum)	53 467
Kokku	1 773 825
Jaotamine	
Kokku	1 773 825

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 720 358
Aruandeaasta kasum (kahjum)	53 467
Kokku	1 773 825
Jaotamine	
Kokku	1 773 825

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	75850	100.00%	Jah