

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

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.

2024. a. Kinnisvara Juhtimise Keskus OÜ teenis müügitulu 1 101 eurot. Vahendatakse teise ettevõtte äripindade üürileandmist. Aruandeperioodi kahjumiks kujunes 15 022 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:

	2024	2023
Müügitulu (eurodes)	1 101	0
Tulu kasv (%)	100	0
Puhaskasum (eurodes)	-15 022	-794
Puhasrentaablus (%)	-1 364,4	0
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,4	0,23
ROA (%)	-2,05	-0,14

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- $\text{tulu kasv (\%)} = (\text{müügitulu 2024} - \text{müügitulu 2023}) / \text{müügitulu 2023} * 100$
- $\text{puhasrentaablus (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- $\text{lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)} = \text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- $\text{ROA (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	88 412	45 393	2
Nõuded ja ettemaksed	203 796	80 917	3
Kokku käibevarad	292 208	126 310	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	441 049	441 049	5
Kokku põhivarad	441 049	441 049	
Kokku varad	733 257	567 359	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	738 074	557 154	4,7
Kokku lühiajalised kohustised	738 074	557 154	
Kokku kohustised	738 074	557 154	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 705	8 499	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 022	-794	
Kokku omakapital	-4 817	10 205	
Kokku kohustised ja omakapital	733 257	567 359	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu	1 101	0
Muud äritulud	3 907	2 794
Mitmesugused tegevuskulud	-17 829	-1 985
Muud ärikulud	-2 711	-2 227
Ärikasum (kahjum)	-15 532	-1 418
Intressitulud	510	624
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-15 022	-794
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 022	-794

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvara Juhtimise Keskus OÜ 2024. 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)

	31.12.2024	31.12.2023
Sularaha kassas	30 912	21 540
Arvelduskontod	57 500	23 853
Kokku raha	88 412	45 393

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	16 711	16 711	
Ostjatelt laekumata arved	16 711	16 711	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 563	10 563	4
Laenunõuded	155 700	155 700	
Ettemaksed	20 822	20 822	
Tulevaste perioodide kulud	20 822	20 822	
Kokku nõuded ja ettemaksed	203 796	203 796	

	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	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	10 563	0	5 067	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 563	0	5 067	0

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)

	31.12.2024	31.12.2023
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: 2024					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
40203421848	SIA Minna	Läti	68201 - kinnisvara üürileandmine ja käitus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2023	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2024
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)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	722 458	722 458
Ostjatelt saadud ettemaksed	15 616	15 616
Kokku võlad ja ettemaksed	738 074	738 074
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	540 254	540 254
Ostjatelt saadud ettemaksed	16 900	16 900
Kokku võlad ja ettemaksed	557 154	557 154

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
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	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	176 521	48 783
Kokku nõuded ja ettemaksed	176 521	48 783
Võlad ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	712 385	532 890
Kokku võlad ja ettemaksed	712 385	532 890

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
ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	33 700	122 000	0	155 700	0
Kokku antud laenud	33 700	122 000	0	155 700	0

MÜÜDUD	2024			2023		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	0	0	0	0	5 036	0
Kokku müüdnud	0	0	0	0	5 036	0

OSTETUD	2024			2023		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	0	188 835	0	0	229 160	0
Kokku ostetud	0	188 835	0	0	229 160	0

Aruande elektroonilised kinnitused

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2025

Kinnisvara Juhtimise Keskus OÜ (registrikood: 12954748) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Markko Masso	Juhatuse liige	30.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 705
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 022
Kokku	-7 317
Katmine	
Kokku	-7 317

Kahjumi katmise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 705
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 022
Kokku	-7 317
Katmine	
Kokku	-7 317

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	1101	100.00%	Jah