

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2011

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

Ärinimi: EKK Investments Osaühing

Registrikood: 10700342

Tänavanimi, maja number: Rävälä pst 8

Linn: Tallinn

Maakond: Harju maakond

Postisihthumber: 10143

telefon: +372 6009111

e-posti aadress: heikki@kinnisvarakeskus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Muud võlad	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Muud äritulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

EKK Investments OÜ alustas oma majandustegevusega 2000. aastal. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara ostu, müügi, rendileandmise ja hindamise vahendamine.

2011. aastal oli EKK Investments OÜ põhieesmärgiks tegevuse laiendamine kogu Eestis, uute kontseptsioonide juurutamine ja sellega seoses müügitulu tõstmine.

Tulud, kulud ja kasum

2011. aastal moodustas EKK Investments OÜ müügitulu 35 832 eurot. Aruandeaasta kasum oli 62 875 eurot.

Tegevused 2011. aastal:

2012. aasta põhieesmärgiks on käibe suurendamine, turul konkurentsivõimelisena püsimine ja omanikele tulu teenimine.

2011. aastal ettevõttes palgatöötajaid ei olnud. Väljamakseid omanikele tehtud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	6 490	9 109	2
Finantsinvesteeringud	18 741	21 902	3
Nõuded ja ettemaksed	321 322	234 708	
Kokku käibevara	346 553	265 719	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 500	0	5,6
Kinnisvarainvesteeringud	104 106	123 279	7
Kokku põhivara	106 606	123 279	
Kokku varad	453 159	388 998	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	41 558	3 116	8
Võlad ja ettemaksed	29 732	65 841	9
Kokku lühiajalised kohustused	71 290	68 957	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	25 785	30 095	8
Võlad ja ettemaksed	60 664	57 401	
Kokku pikaajalised kohustused	86 449	87 496	
Kokku kohustused	157 739	156 453	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	229 733	306 717	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 875	-76 984	
Kokku omakapital	295 420	232 545	
Kokku kohustused ja omakapital	453 159	388 998	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	35 832	23 456	12
Muud äritulud	30 007	60 725	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 581	-6 616	
Mitmesugused tegevuskulud	-17 562	-20 392	
Muud ärikulud	-301	-3 739	
Ärikasum (kahjum)	40 395	53 434	
Finantstulud ja -kulud	22 480	-130 419	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	62 875	-76 985	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 875	-76 985	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	40 395	53 434	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-10 834	0	
Kokku korrigeerimised	-10 834	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10 626	-18 392	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 951	-5 685	
Kokku rahavood äritegevusest	38 236	29 357	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-26 000	0	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	26 000	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-30 904	-19 173	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	61 850	0	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	0	
Antud laenud	-158 625	-84 933	
Antud laenude tagasimaksed	79 758	30 717	
Laekunud intressid	21 376	27 834	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-29 045	-45 555	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	7 669	
Saadud laenude tagasimaksed	-10 684	-25 722	
Makstud intressid	-1 126	-1 586	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 810	-19 639	
Kokku rahavood	-2 619	-35 837	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 109	44 946	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 619	-35 837	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 490	9 109	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	306 717	309 529
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-76 984	-76 984
31.12.2010	2 556	256	229 733	232 545
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	62 875	62 875
31.12.2011	2 556	256	292 608	295 420

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EKK Investments OÜ 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte ei koosta grupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet Raamatupidamise seaduse § 29 p.1 lg 3 kohaselt, mis sätestab et, konsolideeriv üksus, kelle vähemalt kaks järgmisest kolmest konsolideeritud näitajast aruandeaasta bilansipäeva seisuga on väiksemad kui: äriühingul müügitulu (netokäive) ja teistel raamatupidamiskohustuslastel tulu üks miljon eurot, bilansimaht 500 000 eurot ja töötajate arv 15.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arveldusarveid pankades.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest. Investeeringud sidus- ja tütarettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o

notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Tingimuslik kohustus on võimalik või eksisteeriv kohustus, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, näiteks ettevõtte poolt tagatud teise ettevõtte laen, millega tõenäoliselt ei kaasne kulutusi, kuna teine ettevõtte suudab ise oma kohustusi täita.

EKK Investments OÜ on andnud finantsinvesteeringuks soetatud aktsiad ND Invest OÜ-le laenu tagatiseks.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapoolteks loetakse järgmisi isikuid:

1. Tegev ja kõrgem juhtkond ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed (abikaasa, elukaaslane, laps) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju [1] all olevad ettevõtted.
2. Emaettevõtte
3. Olulise osalusega eraisikust omanikud (v.a. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele) ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted
4. Tütarettevõtted
5. Sidusettevõtted

[1] Kontroll või oluline mõju kaasneb üldjuhul kas osalusega ettevõtte kapitalis või kuulumisega juhtorganitesse

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	0	7 860
Arvelduskontod	6 490	1 249
Kokku raha	6 490	9 109

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2009	12 563	12 563
Soetamine	16 365	16 365
Müük müügihinnas või lunastamine	-20 389	-20 389
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	13 363	13 363
31.12.2010	21 902	21 902
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-3 161	-3 161
31.12.2011	18 741	18 741

EKK Investments OÜ on andnud finantsinvesteeringuks soetatud aktsiad ND Invest OÜ-le laenu tagatiseks.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	1 470	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		1 470		

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 500	0
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	2 500	0

Lisa 6 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
12196244	Agro Kinnistu OÜ	Eesti	6820 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	100

Omandatud osalused:				
Tütaretevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus	
Agro Kinnistu OÜ	100	23.11.2011	2 500	

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	104 106
Ostud ja parendused	19 173
31.12.2010	123 279
Müügid	-19 173
31.12.2011	104 106

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
AS Marfin Pank	3 200	3 200		
Muud lühiajalised laenud	38 358	38 358		
Lühiajalised laenud kokku	41 558	41 558		
Pikaajalised laenud				
AS Marfin Pank	4 101	0	4 101	0
Eesti Vabariik	21 684	0	0	21 684
Pikaajalised laenud kokku	25 785		4 101	21 684
Laenukohustused kokku	67 343	41 558	4 101	21 684

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
AS Marfin Pank	2 838	2 838		
Eesti Vabariik	278	278		
Lühiajalised laenud kokku	3 116	3 116		
Pikaajalised laenud				
AS Marfin Pank	7 556	0	7 556	0
Eesti Vabariik	22 539	0	0	22 539
Pikaajalised laenud kokku	30 095		7 556	22 539
Laenukohustused kokku	33 211	3 116	7 556	22 539

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	996	1 188	
Maksuvõlad	1 470	0	4
Muud võlad	27 266	64 652	
Kokku võlad ja ettemaksed	29 732	65 840	

Lisa 10 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kokku muud võlad	64 652	64 652	0	0
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kokku muud võlad	27 266	27 266	0	0

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	35 832	23 456
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	35 832	23 456
Kokku müügitulu	35 832	23 456
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rent	26 177	23 456
Osutatud teenused	9 655	0
Kokku müügitulu	35 832	23 456

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	11 772	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	18 235	0
Muud	0	60 725
Kokku muud äritulud	30 007	60 725

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

2011. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	8 470	0	0	0

Aruande digitaalallkirjad

EKK Investments Osaühing (registrikood: 10700342) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIKKI BERGSON	Juhatuse liige	02.07.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	229 733
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 875
Kokku	292 608
Jaotamine	
Kokku	292 608

1. Kasumi jaotamise ettepanek.

EKK Investments OÜ juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku jaotada 2011. aasta puhaskasum summas 62 875 eurot alljärgnevalt:

1. eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele 62 875 eurot

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	26177	73.05%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	9655	26.95%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Pluss Kinnisvara	11639277	Veerenni 1-3	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6009111
E-posti aadress	heikki@kinnisvarakeskus.ee