

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2010

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

Ärinimi: EKK Investments Osaühing

Registrikood: 10700342

Tänavanimi, maja number: Tartu mnt 65

Linn: Tallinn

Maakond: Harju maakond

Postisihthumber: 10115

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	9
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Muud võlad	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva	12
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

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

2010. aastal oli EKK Investments OÜ põhieesmärgiks tegevuse laiendamine kogu Eestis, uute kontseptsioonide juurutamine ja sellega seoses müügitulu tõstmine.

Tulud, kulud ja kasum

2010. aastal moodustas EKK Investments OÜ müügitulu 367 003 krooni. Aruandeaasta kahjum oli 1 204 540 krooni.

Tegevused 2011. aastal:

2011. aasta põhieesmärgiks on käibe suurendamine, turul konkurentsivõimelisena püsimine ja omanikele tulu teenimine.

2010. aastal ettevõttes palgatöötajaid ei olnud. Väljamakseid omanikele tehtud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	142 525	703 248	2
Finantsinvesteeringud	342 692	196 568	3
Nõuded ja ettemaksed	3 672 377	2 792 692	4
Kokku käibevara	4 157 594	3 692 508	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	0	2 124 043	5
Kinnisvarainvesteeringud	1 928 900	1 628 900	6
Kokku põhivara	1 928 900	3 752 943	
Kokku varad	6 086 494	7 445 451	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	48 756	67 877	7
Võlad ja ettemaksed	1 030 171	1 119 128	8
Kokku lühiajalised kohustused	1 078 927	1 187 005	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	470 888	569 031	7
Võlad ja ettemaksed	898 133	846 329	
Kokku pikaajalised kohustused	1 369 021	1 415 360	
Kokku kohustused	2 447 948	2 602 365	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	10
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 799 086	4 016 349	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 204 540	782 737	
Kokku omakapital	3 638 546	4 843 086	
Kokku kohustused ja omakapital	6 086 494	7 445 451	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	367 003	473 844	11
Muud äritulud	950 147	690	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-103 517	-129 414	
Mitmesugused tegevuskulud	-319 060	-91 600	
Muud ärikulud	-58 500	-425 017	
Ärikasum (-kahjum)	836 073	-171 497	
Finantstulud ja -kulud	-2 040 613	954 234	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 204 540	782 737	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 204 540	782 737	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	836 073	-171 497
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	0	1 600 561
Kokku korrigeerimised	0	1 600 561
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-287 771	-1 211 616
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-88 957	-1 131 502
Kokku rahavood äritegevusest	459 345	-914 054
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-300 000	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	580 000
Antud laenud	-1 328 909	-681 500
Antud laenude tagasimaksed	480 620	410 857
Laekunud intressid	435 501	776 221
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-712 788	1 085 578
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	120 000	811 672
Saadud laenude tagasimaksed	-402 461	-165 208
Makstud intressid	-24 819	-119 107
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-307 280	527 357
Kokku rahavood	-560 723	698 881
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	703 248	4 367
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-560 723	698 881
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	142 525	703 248

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	4 016 349	4 060 349
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	782 737	782 737
31.12.2009	40 000	4 000	4 799 086	4 843 086
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-1 204 540	-1 204 540
31.12.2010	40 000	4 000	3 594 546	3 638 546

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EKK Investments OÜ 2010. 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 10 miljonit krooni, bilansimaht 5 miljonit krooni ja töötajate arv 10.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

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

Finantsinvesteeringud

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütaretevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaajaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Tütaretevõteteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütaretevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütaretevõtete kaudu rohkem kui 50% tütaretevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütaretevõtte 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 tütaretevõtetesse 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 laenud 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 õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt 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 maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	122 988	152 191
Arvelduskontod	19 537	551 057
Kokku raha	142 525	703 248

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2008	209 563	209 563
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-12 995	-12 995
31.12.2009	196 568	196 568
Soetamine	256 063	256 063
Müük müügihinnas või lunastamine	-319 017	-319 017
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	209 078	209 078
31.12.2010	342 692	342 692

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	0	29 650
Muud nõuded	3 672 377	2 759 293
Laenunõuded	3 467 152	2 533 050
Intressinõuded	205 225	226 243
Ettemaksed	0	3 749
Kokku Nõuded ja ettemaksed	3 672 377	2 792 692

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	0	772 757
Pikaajalised nõuded	0	1 351 286
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	0	2 124 043

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (kroonides)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2008	2 628 900
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-420 000
Müügid	-580 000
31.12.2009	1 628 900
Ostud ja parendused	300 000
31.12.2010	1 928 900

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
AS Marfin Pank	162 623	44 400	118 223	0
Eesti Vabariik	357 021	4 356	25 000	327 665
Lühiajalised laenud kokku	519 644	48 756	143 223	327 665
Laenukohustused kokku	519 644	48 756	143 223	327 665

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
AS Marfin Pank	249 058	63 329	185 729	0
Eesti Vabariik	387 850	4 548	25 000	358 302
Lühiajalised laenud kokku	636 908	67 877	210 729	358 302
Laenukohustused kokku	636 908	67 877	210 729	358 302

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	18 588	8 269	
Muud võlad	1 011 583	1 110 859	9
Kokku võlad ja ettemaksed	1 030 171	1 119 128	

Lisa 9 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	1 011 583	1 011 583	0	0
Kokku muud võlad	1 011 583	1 011 583	0	0

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	846 329	0	846 329	0
Kokku muud võlad	846 329	0	846 329	0

Lisa 10 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	400	400
Osade nimiväärtus		
Osa nimiväärtus on 100 krooni.		

Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	367 003	473 844
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	367 003	473 844
Kokku müügitulu	367 003	473 844
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Ruumide rent	367 003	473 844
Kokku müügitulu	367 003	473 844

Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurosooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes. Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku ülemineku kursiga 15,6466 EEK/EUR.

Lisa 13 Tööjõukulud

(kroonides)

2010. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud.

Lisa 14 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	0	0	1 227 262	0
Sidusettevõtjad	0	0	124 024	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	1 065 340

Aruande digitaalallkirjad

EKK Investments Osühing (registrikood: 10700342) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIKKI BERGSON	Juhatuse liige	29.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 799 086
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 204 540
Kokku	3 594 546
OÜ EKK Investments juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku katta 2010. aasta puhaskahjum summas 1204540 krooni eelmise perioodi kasumist.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	367003	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Pluss Kinnisvara	11639277	Veerenni 1-3, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

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