

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.10.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: KK Investeeringud OÜ

registrikood: 11807697

tänava/talu nimi, Tooma tee 12

maja ja korteri number:

alevik: Tabasalu alevik

vald: Harku vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 76901

e-posti aadress: kaidur.karba@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Muud äritulud	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Intressitulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Äritegevuse ülevaade

KK Investeeringud OÜ asutatud 2018. aastal. Põhitegevusalaks on konsultatsioonid ja investeeringud erinevatesse projektidesse. Ettevõtte 2021.a. müügitulu oli 412 305 eurot. Müügitulust 100% moodustas käive Eesti Vabariigis. Aruandeaasta kasumiks kujunes 1 254 143 eurot. Aruandeaastal muudeti majandusaasta algust, seega käesoleva aruande perioodiks on 15 kuud ehk 01.10.2020-31.12.2021.

Investeeringud

2021.aastal investeeriti kinnisvaraarendusse 2 366 685 eurot.

Töötajad ja juhtkond

Ettevõtte juhatus on ühe liikmeline. 2021a. juhatusel tasusid ei makstud. Juhatusel ametist lahkumisel ja tagasikutsumisel ei ole tasusid ega soodustusi ette nähtud. 2021.a. ettevõttes töötajaid ei olnud, seega ei arvestatud ka töötasusid.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

KK investeeringud OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on firma turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine olemasolevatel turgudel. Kavas on jätkata samal tegevusalal, otsda uusi investeerimisvõimalusi ja jätkata sobival kursil.

Peamised finantssuhtarvud

	2021	2020
Tulu kasv	36%	236%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (=Käibevarad/Lühiajalised kohustised)	1,11	96,52
ROA (=Puhaskasum/Varad)	41%	13,5%
ROE (=Puhaskasum/Omakapital)	45%	13,7%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	30.09.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	70 472	1 317 399	
Finantsinvesteeringud	5 265	0	2
Nõuded ja ettemaksed	21 544	148 890	
Nõuded ostjate vastu	4 800	91 337	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13 397	0	
Laenuõuded	0	57 526	
Muud nõuded	2 293	0	
Ettemaksed	1 054	27	
Kokku käibevarad	97 281	1 466 289	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	77 432	77 294	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	77 432	77 294	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 919 341	590 188	4
Kokku põhivarad	2 996 773	667 482	
Kokku varad	3 094 054	2 133 771	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 504	0	5
Võlad ja ettemaksed	83 002	15 191	
Võlad tarnijatele	32 115	0	
Maksuvõlad	0	15 191	
Muud võlad	50 887	0	
Kokku lühiajalised kohustised	87 506	15 191	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	75 353	0	5
Võlad ja ettemaksed	174 510	0	
Muud võlad	174 510	0	
Kokku pikaajalised kohustised	249 863	0	
Kokku kohustised	337 369	15 191	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 499 986	1 826 383	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 254 143	289 641	
Kokku omakapital	2 756 685	2 118 580	
Kokku kohustised ja omakapital	3 094 054	2 133 771	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.10.2020 - 31.12.2021	01.10.2019 - 30.09.2020	Lisa nr
Müügitulu	412 305	303 550	6;10
Muud äritulud	195 267	0	7
Mitmesugused tegevuskulud	-14 497	-14 208	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 024	0	4
Ärikasum (kahjum)	591 051	289 342	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	616 036	0	3
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 489	0	2
Intressitulud	45 132	0	9
Muud finantstulud ja -kulud	435	299	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 254 143	289 641	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 254 143	289 641	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsarvestuse standarditega. Finantsarvestuse standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad rahandusministeeriumi poolt välja antud juhendid. Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1. Äriühing vastab väikeettevõtja definitsioonile (nagu on defineeritud raamatupidamise seaduse paragrahvis 3). Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande. Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtudes miinimum nõudest, et väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne koosneb bilansist, kasumiaruandest ja juhendi RTJ 15 "Lisades avalikustatav informatsioon" paragrahvis 62 sätestatud lisadest.

Väikeettevõtjate lühendatud aastaaruandes võib bilanss olla esitatud lühemal või pikemal kujul, lähtudes raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetest ja võimalustest. Lisades esitatakse bilansikirjete alaliigendusi, kui see tuleb kasuks bilansi informatiivsusele ja loetavusele või on nõutud raamatupidamise seaduse või Raamatupidamise Toimkonna juhendite poolt. Lähtudes olulisuse printsiibist, võib ebaolulisi bilansikirjeid avaldada summeeritult. Äriühing on esitanud bilansi pikemal kujul. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Bilansis on seisuga 30.09.2020 muudetud saldosisid, kuna varasematel perioodidel on osad kinnistud on jäänud arvele võtmata ja tüürettevõtte osad osaliselt kajastamata.

Muudatustega on korrigeeritud eelmiste perioodide jaotamata kasumit.

Tehingute tulemusel varad suurenesid summas 350203, sh kirjed "Kinnisvarainvesteeringud" 284 565 ja "Tüürettevõtete aktsiad ja osad" 65638 eurot.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse raha pangas ja kassas.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud võetakse arvele nende soetusmaksumuses ning hinnatakse igal bilansipäeval ümber lähtudes nende turuhinnast.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tüürettevõtted kajastatakse soetusmaksumuses millest on maha arvestatud võimalikud allahindlused.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuded on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi nõudeid eraldi, arvestades teada olevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna juba ehituse või arendustegevuse ajal.

Finantskohustised

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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades

sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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 lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäära.

Kulud

Kuludid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Tulenevalt seaduse muudatusest alates 01.01.2019 on võimalik dividendide välja maksta soodusmaksumääraga 14/86. Seda saavad äriühingud kasutada viimase kolme aasta keskmise dividendi summa ulatuses, kusjuures arvesse võetakse ainult Eestis maksustatav jaotatud kasum. Eestis tulumaksust vabastatud väljamaksed, näiteks saadud dividenditulud jäävad arvestusest välja.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriliste otsustele. Äriühing käsitleb seotud osapooltena tegevjuhtkonda, juhatust ning nende lähisugulasi ja nende poolt kontrollitavaid või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
Soetamine	3 776	3 776
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 489	1 489
31.12.2021	5 265	5 265
Kajastatud õiglases väärtuses	5 265	5 265

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				30.09.2020	31.12.2021
14050250	Vasara 10a OÜ	Eesti		100	100
10727861	Vanalinna Ehitus OÜ	Eesti		100	100
11283202	ProGroup Consulting OÜ	Eesti		0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	30.09.2020	Omandamine	31.12.2021
Vasara 10a OÜ	2 500		2 500
Vanalinna Ehitus OÜ	74 794		74 794
ProGroup Consulting OÜ	0	138	138
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	77 294	138	77 432

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
ProGroup Consulting OÜ	100	25.11.2021	138

Vasara 10a OÜ on aruandekuupäeva seisuga likvideerimisel.
Aruandeaastal saadi Vanalinna Ehitus OÜ-lt dividende summas 616 036 eurot.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
30.09.2020		
Soetusmaksumus	598 339	598 339
Akumuleeritud kulum	-8 151	-8 151
Jääkmaksumus	590 188	590 188
Ostud ja parendused	2 366 685	2 366 685
Müügid	-35 508	-35 508
Amortisatsioonikulu	-2 024	-2 024
31.12.2021		
Soetusmaksumus	2 923 249	2 923 249
Akumuleeritud kulum	-3 908	-3 908
Jääkmaksumus	2 919 341	2 919 341

	01.10.2020 - 31.12.2021	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	230 000	

Kinnisvarainvesteeringutele on seatud hüpoteegid summas 1 512 413 eurot, sh LHV panga laenu tagatiseks on seatud hüpoteek summas 1 300 000 ja Harku Valla kasuks on seatud hüpoteek kahele kinnistule summas 212 413 eurot.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	79 857	4 504	75 353		3,750% (6-kuu Euribor + 3,750%)	EUR	15.11.2026
Pikaajalised laenud kokku	79 857	4 504	75 353				
Laenukohustised kokku	79 857	4 504	75 353				
	30.09.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	0	0	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	30.09.2020
Ehitised	2 278 325	
Kokku	2 278 325	

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	01.10.2020 - 31.12.2021	01.10.2019 - 30.09.2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	412 305	303 550
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	412 305	303 550
Kokku müügitulu	412 305	303 550
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Konsultatsioon ja nõustamine	412 305	303 550
Kokku müügitulu	412 305	303 550

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	01.10.2020 - 31.12.2021	01.10.2019 - 30.09.2020
Kasum materiaalse põhivarade müügist	194 492	0
Muud	775	0
Kokku muud äritulud	195 267	0

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Intressitulud

(eurodes)

	01.10.2020 - 31.12.2021	01.10.2019 - 30.09.2020
Intressitulu laenudelt	45 008	0
Pangakonto intress	124	0
Kokku intressitulud	45 132	0

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	30.09.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	4 800	15 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 800	15 000

ANTUD LAENUD	30.09.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tütarettevõtjad	0	300 000	300 000	0
Kokku antud laenud	0	300 000	300 000	0

MÜÜDUD	01.10.2020 - 31.12.2021	01.10.2019 - 30.09.2020
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	412 305	303 550
Kokku müüdud	412 305	303 550

OSTETUD	01.10.2020 - 31.12.2021	01.10.2019 - 30.09.2020
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	83	
Kokku ostetud	83	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.05.2022

KK Investeeringud OÜ (registrikood: 11807697) 01.10.2020 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIDUR KARBA	Juhatuse liige	13.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

KK Investeeringud OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud KK Investeeringud OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Üle vaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

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 ülevaatuses töövõttude 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 olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt KK Investeeringud OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Vello Mettis

Vandeaudiitori number 340

Vello Mettis

Auditiorettevõtja tegevusloa number 278

Vikerkaar tn 17a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51006

13.05.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

KK Investeeringud OÜ (registrikood: 11807697) 01.10.2020 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VELLO METTIS	Vandeaudiitor	13.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 499 986
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 254 143
Kokku	2 754 129

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	412305	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kaidur Karba	37101180348		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kaidur.karba@gmail.com