

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ EKE KV

registrikood: 12516192

tänava/talu nimi, Liivalaia tn 14
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10118

telefon: +372 6181958

faks: +372 6181951

e-posti aadress: karl@eke.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

OÜ EKE KV on põhitegevusalaks on enda kinnisvara üürimine ja käitlemine tasu eest.

2018 aastal on kinnistutele hoonestust planeeritud ja olemasolevad üüripinnad on kuni arenduse alguseni tasu eest välja üüritud.

2019 aastal loodetakse alustada ühe kinnistu ehitustegevusega, teisele detailplaneeritakse suuremat ehituslikku mahtu.

Juhatus koosneb ühest liikmest, juhatusele tasu ei makstud.

Nõukogu puudub.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	24 408	155 175	2
Nõuded ja ettemaksed	384	8 580	3
Kokku käibevarad	24 792	163 755	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	984 544	909 896	4
Materiaalsed põhivarad	437	0	5
Kokku põhivarad	984 981	909 896	
Kokku varad	1 009 773	1 073 651	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	230 000	230 000	6
Võlad ja ettemaksed	1 462	48 033	7, 8
Kokku lühiajalised kohustised	231 462	278 033	
Kokku kohustised	231 462	278 033	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	10
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	792 868	395 804	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-17 307	397 064	
Kokku omakapital	778 311	795 618	
Kokku kohustised ja omakapital	1 009 773	1 073 651	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	3 246	894	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 767	-27 664	12
Mitmesugused tegevuskulud	-1 032	-410	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-263	0	5
Ärikasum (kahjum)	-5 816	-27 180	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	431 654	
Intressitulud	9	7 416	
Intressikulud	-11 500	-14 826	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-17 307	397 064	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-17 307	397 064	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-5 816	-27 180	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	263	0	5
Kokku korrigeerimised	263	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8 196	-8 580	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-46 571	48 033	
Laekunud intressid	9	14	
Kokku rahavood äritegevusest	-43 919	12 287	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-700	0	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-74 648	-909 896	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	670 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-75 348	-239 896	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	230 000	
Makstud intressid	-11 500	-14 826	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 500	215 174	
Kokku rahavood	-130 767	-12 435	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	155 175	167 610	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-130 767	-12 435	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	24 408	155 175	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 500	250	395 804	398 554
Aruandeaasta kasum (kahjum)			397 064	397 064
31.12.2017	2 500	250	792 868	795 618
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-17 307	-17 307
31.12.2018	2 500	250	775 561	778 311

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ EKE KV raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Finantsvarad ja kohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh. näiteks põhivara kasuliku tööea ja nõuete allahindluse summade hindamine. Hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Investeeringud tütarettevõtete aktsiatesse ja osadesse on emaettevõtte aruandes kajastatud soetusmaksumuses. Tütarettevõtetele saadavad dividendid on kajastatud emaettevõtte kasumiaruandes finantstuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtuvalt. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud ehitise kasulik tööiga on 50 aastat. Amortiseeritakse vara soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist osa. Maale, millele ehitise on rajatud, on seatud hoonestusõigus. Hoonestusõigust käsitletakse kulumeetodil ning vara ja kohustusena bilansis ei esitata.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel lepingus ettenähtud perioodi jooksul. Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud lisades.

Seotud osapooled

Seotud isikutena on aruandes käsitletud:
- olulise osalusega omanikke;

- juhatuse liiget ning juhatuse liikme lähedasi pereliikmeid;
- nimetatud isikute poolt kontrollitavaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Raha pangakontodel	24 408	155 175
Kokku raha	24 408	155 175

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	360	360	
Ettemaksed	24	24	
Tulevaste perioodide kulud	24	24	
Kokku nõuded ja ettemaksed	384	384	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 580	8 580	8
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 580	8 580	

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	867 191	42 705	909 896
31.12.2017			
Soetusmaksumus	867 191	42 705	909 896
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	867 191	42 705	909 896
Ostud ja parendused	0	74 648	74 648
31.12.2018			
Soetusmaksumus	867 191	117 353	984 544
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	867 191	117 353	984 544

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 704	894
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 767	464

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	0	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	0	
Ostud ja parendused	700	700
Amortisatsioonikulu	-263	-263
31.12.2018		
Soetusmaksumus	700	700
Akumuleeritud kulum	-263	-263
Jääkmaksumus	437	437

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen emaettevõtjalt	207 000	207 000			5%	EUR	2019	14
Laenud seotud isikutelt	23 000	23 000			5%	EUR	2019	14
Lühiajalised laenud kokku	230 000	230 000						
Laenukohustised kokku	230 000	230 000						

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen emaettevõtjalt	207 000	207 000			5%	EUR	2018	14
Laenud seotud isikutelt	23 000	23 000			5%	EUR	2018	14
Lühiajalised laenud kokku	230 000	230 000						
Laenukohustised kokku	230 000	230 000						

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	350	350	
Maksuvõlad	187	187	8
Saadud ettemaksed	925	925	
Muud saadud ettemaksed	925	925	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 462	1 462	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	48 033	48 033	
Kokku võlad ja ettemaksed	48 033	48 033	

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	187	8 580
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	187	8 580

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	620 449	634 294
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	155 112	158 574
Kokku tingimuslikud kohustised	775 561	792 868

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	3 246	894	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 246	894	
Kokku müügitulu	3 246	894	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	2 704	894	4
Kommunaalteenused	542	0	
Kokku müügitulu	3 246	894	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Energia	1 702	0	
Elektrienergia	1 702	0	
Veevarustusteenused	37	0	
Kinnisvara hoolduskulud	4 856	464	
Arendusprojekti kulud	0	27 200	
Maamaks	1 164	0	
Muud	8	0	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	7 767	27 664	4

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

EKE KV OÜ-l ei ole palgalisi töötajaid.

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EKE AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	207 000	207 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		60
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 000	64 040

2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Emaettevõtja	207 000	5%	EUR	2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 000	5%	EUR	2018

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	31	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		451
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	38 500	58 700

EKE KV OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid soodustusi.

Emaettevõtjalt saadud laenult on 2018 aastal arvestatud intressi 10 350 eurot.

Emaettevõtjalt saadud laenult on 2017 aastal arvestatud intressi 14 033 eurot.

Tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevalt ettevõtjalt saadud laenult on 2018 aastal arvestatud intressi 1 150 eurot.

Tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevalt ettevõtjalt saadud laenult on 2017 aastal arvestatud intressi 793 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.02.2019

OÜ EKE KV (registrikood: 12516192) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARL ADER	Juhatuse liige	13.02.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	792 868
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-17 307
Kokku	775 561

Lisada 2018 majandusaasta aruande kahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumi(kahjumi) kontole.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3246	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6181958
Faks	+372 6181951
E-posti aadress	karl@eke.ee