

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

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

2017 aastal suudeti edukalt müüa tütarettevõtete osalused ning osteti 2 kinnistut, millele arendatakse äri ja elukondlikku kinnisvara.

2018 aastal on eesmärgiks soetatud kinnistutele hoonestuse planeerimine, arendamine ja tekkivate korteriomandite müümine või käitlemine tasu eest.

Juhatus koosneb ühest liikmest, juhatusete tasu ei makstud.

Nõukogu koosneb neljast liikmest, nõukogu liikmetele tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	155 175	167 610	
Nõuded ja ettemaksed	8 580	90 144	2, 3
Kokku käibevarad	163 755	257 754	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	140 800	4
Kinnisvarainvesteeringud	909 896	0	5
Kokku põhivarad	909 896	140 800	
Kokku varad	1 073 651	398 554	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	230 000	0	6
Võlad ja ettemaksed	48 033	0	7
Kokku lühiajalised kohustised	278 033	0	
Kokku kohustised	278 033	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	395 804	388 780	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	397 064	7 024	
Kokku omakapital	795 618	398 554	
Kokku kohustised ja omakapital	1 073 651	398 554	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	894	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 664	0	11
Mitmesugused tegevuskulud	-410	-21	
Ärikasum (kahjum)	-27 180	-21	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	431 654	0	4
Intressitulud	7 416	7 045	
Intressikulud	-14 826	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	397 064	7 024	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	397 064	7 024	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-27 180	-21	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 580	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	48 033	0	
Laekunud intressid	14	19	
Kokku rahavood äritegevusest	12 287	-2	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-909 896	0	5
Laekunud tütarettevõtjate müügist	670 000	0	4
Antud laenud	0	-57 500	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-239 896	-57 500	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	230 000	0	6
Makstud intressid	-14 826	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	215 174	0	
Kokku rahavood	-12 435	-57 502	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	167 610	225 112	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-12 435	-57 502	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	155 175	167 610	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 500		388 780	391 280
Aruandeaasta kasum (kahjum)		250	7 024	7 274
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

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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes. Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglasel väärtuses, välja arvatud nõuded teiste osapoolte vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Samuti on finantskohustused kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. 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. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse selle toimumise perioodi kasumiaruandes. Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes. OÜ EKE KV konsolideeritud aruannet ei koosta, sest tema emaettevõtte EKE Real AS koostab.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Investeeringud tütar-ettevõtete aktsiatesse ja osadesse on emaettevõtte aruandes kajastatud soetusmaksumuses. Tütarettevõtetelt 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 suurus 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 580	8 580	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 580	8 580	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud nõuded	90 144	90 144	
Laenunõuded	82 500	82 500	
Intressinõuded	7 644	7 644	
Kokku nõuded ja ettemaksed	90 144	90 144	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	8 580	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 580	0

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
12406115	Jõhvi Pargi Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvara	51	0
14146670	Jõhvi Pargi Arendus Vabaaeg OÜ	Eesti	Kinnisvara	51	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	Müük	31.12.2017
Jõhvi Pargi Arendus OÜ	140 800	-140 800	0
Jõhvi Pargi Arendus Vabaaeg OÜ	0	0	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	140 800	-140 800	0

Müüdnud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Jõhvi Pargi Arendus OÜ	51	670 000	431 654
Jõhvi Pargi Arendus Vabaaeg OÜ	51	0	0

Lisa 5 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

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	894	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	464	0

2017 aastal soetati 2 kinnistut arendustegevuse eesmärgil.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

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

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

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

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	634 294	316 643
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	158 574	79 161
Kokku tingimuslikud kohustised	792 868	395 804

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osakapital jaguneb kaheks osaks, nimiväärustega 2 250 eurot ja 250 eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	894	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	894	0
Kokku müügitulu	894	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	894	0
Kokku müügitulu	894	0

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Kinnisvara hoolduskulud	464	0
Arendusprojekti kulud	27 200	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	27 664	0

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

OÜ-l EKE KV ei olnud aruandeaastal ega ka 2016 aastal palgalisi töötajaid.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS EKE Real
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS EKE Invest
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Nõuded
Emaettevõtja	207 000	
Tütarettevõtjad		90 144
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	60	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	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

2016	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad				
Tütarettevõtja	57 500	10%	EUR	2017

Ostud ja müügid

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

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

Tütarettevõtjale antud laenult on 2017 aastal arvestatud intressi 7 402 eurot.

Tütarettevõtjale antud laenult on 2016 aastal arvestatud intressi 7 026 eurot.

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

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjate laenudelt on 2017 aastal arvestatud intressi 793 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.04.2018

OÜ EKE KV (registrikood: 12516192) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARL ADER	Juhatuse liige	05.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Elmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	395 804
Aruandeaasta kasum (kahjum)	397 064
Kokku	792 868

OÜ EKE KV 2017. a majandusaasta aruanne, 2017. a majandustulemuste alusel dividende mitte maksta ning täiendavaid reserve mitte moodustada.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	894	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EKE Real AS	11281628	Eesti	2250 EUR (Lihtomand)
Solutions Group OÜ	11605551	Eesti	250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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