

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp: 31.12.2018**

**ärinimi:** OÜ Väike-Veski Arendus**registrikood:** 12849048

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

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

postsihtnumber: 10118

**telefon: +372 6181950**

**e-posti aadress:** martin@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 Varud                                | 9  |
| Lisa 5 Laenukohustised                      | 10 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed                  | 10 |
| Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 11 |
| Lisa 8 Osakapital                           | 11 |
| Lisa 9 Müügitulu                            | 11 |
| Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 11 |
| Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud           | 12 |
| Lisa 12 Tööjõukulud                         | 12 |
| Lisa 13 Seotud osapooled                    | 12 |
| Aruande allkirjad                           | 14 |

## Tegevusaruanne

Väike-Veski Arendus OÜ asutati 2015 aasta mais EKE AS ja Avoli Invest OÜ poolt.

Osakapitali suurus on 24444 eurot.

Väike-Veski Arendus OÜ põhitegevusala on Pärnus asuva Väike-Veski 24 kinnistul paikneva vana ärihoone täielik rekonstrueerimine külaliskorteritega hooneks ja ehitatavate pindade realiseerimine läbi müügi. 2018 majandusaastal Väike-Veski 24 kinnistul 11. külaliskorteriga hoones ei realiseeritud alles jäänud korteritest, läbi ostu-müügi tehingu, ühtegi korterit, kuid läbi viie aastase võlaõiguslepingu suudeti realiseerida 1 korter ning ühe korteri osas lõpetati poolte kokkuleppel ennetähtaegselt võlaõigusleping. Seega on 2018 majandusaasta lõpuks veel jäänud relaiseerida 4 korterit.

2018 majandusaastal sai ettevõtte ainuosanikuks EKE AS.

2019 aastal plaanid Väike-Veski Arendus OÜ alustatud tegevuse ellu viia ja viimased korterimandid ka maha müüa.

2018 aasta kahjumit kaetakse 2019 majandusaasta tegevusest tekkiva kasumiga.

Väike-Veski Arendus OÜ juhatuse koosneb ühest liikmest, kes esindab osaühingut üksinda. Juhatuse liikmele aruandeaastal tasu ei makstud, samuti ei olnud ettevõttes palgal ühtegi töötajat.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018     | 31.12.2017     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 8 035          | 5 970          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 18 358         | 3 303          | 3       |
| Varud                                        | 565 362        | 562 029        | 4       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>591 755</b> | <b>571 302</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>591 755</b> | <b>571 302</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 515 000        | 515 000        | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 72 257         | 44 321         | 6, 7    |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>587 257</b> | <b>559 321</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>587 257</b> | <b>559 321</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 24 444         | 24 444         | 8       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -12 463        | -3 844         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -7 483         | -8 619         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>4 498</b>   | <b>11 981</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>591 755</b> | <b>571 302</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                                      | 2018          | 2017          | Lisa nr |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                            | 5 774         | 236 629       | 9       |
| Muud äritulud                                        | 2 521         | 0             |         |
| Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus | 0             | -210 091      |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused                  | -11 474       | -10 695       | 10      |
| Mitmesugused tegevuskulud                            | -2 739        | -9 923        | 11      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                             | <b>-5 918</b> | <b>5 920</b>  |         |
| Intressitulud                                        | 13 885        | 4 189         |         |
| Intressikulud                                        | -15 450       | -18 728       |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>          | <b>-7 483</b> | <b>-8 619</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>                   | <b>-7 483</b> | <b>-8 619</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2018         | 2017            | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|--------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |              |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -5 918       | 5 920           |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -15 055      | -3 000          |         |
| Varude muutus                                         | -3 333       | 201 554         |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 12 486       | 6 671           |         |
| Laekunud intressid                                    | 13 885       | 4 189           |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>2 065</b> | <b>215 334</b>  |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |              |                 |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | 0            | -214 000        |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>0</b>     | <b>-214 000</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>2 065</b> | <b>1 334</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 5 970        | 4 636           | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>2 065</b> | <b>1 334</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 8 035        | 5 970           | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                             | Kokku  |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |        |
| <b>31.12.2016</b>              | 24 444                      | -3 844                      | 20 600 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             | -8 619                      | -8 619 |
| <b>31.12.2017</b>              | 24 444                      | -12 463                     | 11 981 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             | -7 483                      | -7 483 |
| <b>31.12.2018</b>              | 24 444                      | -19 946                     | 4 498  |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Väike-Veski Arendus OÜ aasta 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.

#### 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 ehitised on rajatud, on seatud hoonestusõigus.

Hoonestusõigust käsitletakse kulumetodil ning vara ja kohustusena bilansis ei esitata.

#### Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

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 maksmisega 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 | 8 035        | 5 970        |
| <b>Kokku raha</b>  | <b>8 035</b> | <b>5 970</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2018    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 18 358        | 18 358         |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 18 358        | 18 358         |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>18 358</b> | <b>18 358</b>  |         |
|                                    |               |                |         |
|                                    | 31.12.2017    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Nõuded ostjate vastu               | 951           | 951            |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 951           | 951            |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 12            | 12             | 7       |
| Muud nõuded                        | 2 340         | 2 340          |         |
| Viitlaekumised                     | 2 340         | 2 340          |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>3 303</b>  | <b>3 303</b>   |         |

## Lisa 4 Varud

(eurodes)

|                               | 31.12.2018     | 31.12.2017     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Valmistoodang</b>          | <b>565 362</b> | <b>562 029</b> |
| Müügiootel kinnisvaraobjektid | 565 362        | 562 029        |
| <b>Kokku varud</b>            | <b>565 362</b> | <b>562 029</b> |

## Lisa 5 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 seotud osapoolelt           | 515 000    | 515 000                           |                     |             | 3%           | EUR         | 2019        | 13      |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 515 000    | 515 000                           |                     |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 515 000    | 515 000                           |                     |             |              |             |             |         |

  

|                                  | 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 seotud osapoolelt           | 515 000    | 515 000                           |                     |             | 3%           | EUR         | 2018        | 13      |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 515 000    | 515 000                           |                     |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 515 000    | 515 000                           |                     |             |              |             |             |         |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 1 055         | 1 055          |         |
| Maksuvõlad                       | 188           | 188            | 7       |
| Muud võlad                       | 52 008        | 52 008         |         |
| Intressivõlad                    | 52 008        | 52 008         |         |
| Saadud ettemaksed                | 19 006        | 19 006         |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 19 006        | 19 006         |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>72 257</b> | <b>72 257</b>  |         |

  

|                                  | 31.12.2017    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 1 164         | 1 164          |         |
| Muud võlad                       | 36 558        | 36 558         |         |
| Intressivõlad                    | 36 558        | 36 558         |         |
| Saadud ettemaksed                | 6 599         | 6 599          |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 6 599         | 6 599          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>44 321</b> | <b>44 321</b>  |         |

## Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg  | Ettemaks   |
| Käibemaks                                     | 188        | 12         |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>188</b> | <b>12</b>  |

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 24 444     | 24 444     |
| Osade arv (tk) | 1          | 2          |

## Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2018         | 2017           |
|---------------------------------------------|--------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |              |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |              |                |
| Eesti                                       | 5 774        | 236 629        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>5 774</b> | <b>236 629</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>5 774</b> | <b>236 629</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |              |                |
| Müüdud varude müügitulu                     | 0            | 233 333        |
| Teenuste müügitulu                          | 5 774        | 1 984          |
| Üüritulu                                    | 0            | 1 312          |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>5 774</b> | <b>236 629</b> |

## Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2018           | 2017           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügijootel kinnisvara haldus- ja hoolduskulud   | -11 474        | -10 695        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>-11 474</b> | <b>-10 695</b> |

## Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2018         | 2017         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Reklaam                                | 1 857        | 2 578        |
| Maaklerteenus                          | 697          | 5 831        |
| Muud                                   | 185          | 1 514        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>2 739</b> | <b>9 923</b> |

## Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Väike-Veski Arendus OÜ-l ei olnud aruandeaastal ega ka 2017 aastal palgalisi töötajaid.

## Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                               |                |
|---------------------------------------------------------------|----------------|
| Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus                     | AS EKE         |
| Riik, kus aruandekohustustlase 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

|                                                          | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                          | Kohustised | Kohustised |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 567 008    | 551 708    |

| 2017                                                     | Antud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------|----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad |                            |              |             |             |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 214 000                    | 3%           | EUR         | 2018        |

### Ostud ja müügid

|                                                          | 2018  | 2017  |
|----------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                          | Ostud | Ostud |
| Emaettevõtja                                             | 202   |       |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad |       | 125   |

Väike-Veski Arendus OÜ ei ole aruandeaastal ega ka 2017 aastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid soodustusi.

2018 aastal on arvestatud intressi samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtja laenult 15 450 eurot.

2017 aastal on arvestatud intressi samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtja laenult 18 728 eurot.

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2019

**OÜ Väike-Veski Arendus (registrikood: 12849048) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MARTIN KOMENDANT   | Juhatuse liige     | 29.06.2019           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -12 463        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -7 483         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-19 946</b> |

Uuel majandusaastal tekkiva kasumiga kustutatakse eelnevate perioodide kahjunit.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 5774            | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| AS EKE         | 10046500                                  | Eesti             | 24444 EUR<br>(Lihtomand)     |

## Sidevahendid

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Liik            | Sisu          |
| Telefon         | +372 6181950  |
| E-posti aadress | martin@eke.ee |