

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: KEK Haldus OÜ

registrikood: 14013182

tänav a nimi: Riia mnt

maja number: 52c

linn: Viljandi linn

maakond: Viljandi maakond

postisihnumber: 71009

telefon: [+372 5297206](tel:+3725297206)

e-posti aadress: kekaldus@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Tööjõukulud	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

KEK Haldus OÜ on asutatud 2016.aastal, osaühingu põhitegevusalaks on kinnisvaraala tegevus.

Majanduskeskkond ja selle mõjutused

Kinnisvara-analüütikute andmetel püsib ärikinnisvara sektor stabiilne. Uusarendusprojektide märkimisväärset vähenemist võib oodata siis, kui uutele hoonetele hakkab kehtima liginullenergia nõuete täitmise kohustus, sest selle tagajärjel muutub hoonete ehitamine tunduvalt kallimaks. Seni on kinnisvara pakkumine ja müük olnud enam-vähem tasakaalus,

Valuutakursside muutumisega seonduvad riskid

2018. aastal toimusid arveldused klientide ja tarnijatega eurodes, seetõttu valuutakursside risk puudus.

Osaühingu majandustegevusest 2018. aastal

Aruandeperioodi müügitulu kujunes 100% ulatuses ettevõtte põhitegevusest, milleks on kinnivara üürileandmine ja käitlus. Sama tegevusega on ettevõttel plaanis jätkata ka edaspidi. Peamine eesmärk on rentida võimalikult palju olemasolevatest hoonete pindadest. Suuremaks suunaks, mille poole ettevõtte liigub, on hoonete kaasajastamine ning uute rendipindade juurde ehitamine ja olemasolevate suurte pidnade ümberehitus vastavalt üürituru vajadustele.

Osaühingu majandusaasta lõpetati kasumiga.

Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna ega sotsiaalseid mõjusid.

Aruandeperioodil juhtkonnas muutusi ei toimunud.

Eesmärgid ja hinnangud

2019. aastal jätkatakse samal tegevusalal. Planeeritakse investeerida rendipindade remonti.

Aruande koostamise perioodil ei ole ilmnenud juhtkonna hinnangul täiendavalt sündmusi, mis võiksid mõjutada oluliselt järgmiste majandusaastate tulemusi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	29 007	29 882	
Nõuded ja ettemaksed	14 881	9 423	2
Kokku käibevarad	43 888	39 305	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	190 092	194 125	3
Materiaalsed põhivarad	16 195	13 725	4
Kokku põhivarad	206 287	207 850	
Kokku varad	250 175	247 155	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	4 526	3 405	5
Kokku lühiajalised kohustised	4 526	3 405	
Kokku kohustised	4 526	3 405	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	241 250	233 484	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 899	7 766	
Kokku omakapital	245 649	243 750	
Kokku kohustised ja omakapital	250 175	247 155	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	56 788	59 585	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 102	-20 955	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 668	-4 246	
Tööjõukulud	-15 960	-15 002	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 163	-11 616	3,4
Ärikasum (kahjum)	1 895	7 766	
Intressitulud	4	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 899	7 766	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 899	7 766	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KEK Haldus OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustuslase finantsseisundi ja -tulemuse kohta.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Aruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustisteks on võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised. Finantsvara ja -kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustised eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed võetakse arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest saadud tasu õiglane väärtus. Nõuded eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse nõuetest ja ettemaksetest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku seotud riskidest ja hüvedest. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid kajastatakse üldhalduskuludes. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida hoitakse kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses. Edasisel kajastamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit, sest ettevõtte väikuse tõttu ei ole õiglase väärtuse hindamiseks tehtav aeg ja kulu õigustatud. Nende varade suhtes puudub ka aktiivne turg ja varaga kaasnevad rahavood ei ole usaldusväärselt hinnatavad.

Kinnisvarainvesteeringute kasulikud eluead on 20 aastat.

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3000 eurost. Alla 3000 euro maksvad varad kantakse kasutusele võtmisel kuludesse. Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast.

Maad ei amortiseerita.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates bilansi kuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansi kuupäeva. Kohustised, mille maksetähtaeg on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis kajastatud pikaajalise kohustisena.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

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 dividende väljamaksmisel kehtiva maksumääraga netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksu kuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale otsustele. Seotud osapooled on:

osaühingu juhatus ning olulise osalusega omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 990	3 990
Ostjatelt laekumata arved	3 990	3 990
Nõuded seotud osapoolte vastu	10 891	10 891
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 881	14 881
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 428	2 428
Ostjatelt laekumata arved	2 428	2 428
Nõuded seotud osapoolte vastu	6 995	6 995
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 423	9 423

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	10 109	201 656	211 765
Akumuleeritud kulum	0	-7 560	-7 560
Jääkmaksumus	10 109	194 096	204 205
Amortisatsioonikulu	0	-10 080	-10 080
31.12.2017			
Soetusmaksumus	10 109	201 656	211 765
Akumuleeritud kulum	0	-17 640	-17 640
Jääkmaksumus	10 109	184 016	194 125
Amortisatsioonikulu	0	-4 033	-4 033
31.12.2018			
Soetusmaksumus	10 109	201 656	211 765
Akumuleeritud kulum	0	-21 673	-21 673
Jääkmaksumus	10 109	179 983	190 092

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	48 680	51 486

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2016					
Soetusmaksumus	101	9 002	0	0	9 103
Akumuleeritud kulum	0	-342	0	0	-342
Jääkmaksumus	101	8 660	0	0	8 761
Ostud ja parendused	0	0	6 500	6 500	6 500
Amortisatsioonikulu	0	-456	-1 080	-1 080	-1 536
31.12.2017					
Soetusmaksumus	101	9 002	6 500	6 500	15 603
Akumuleeritud kulum	0	-798	-1 080	-1 080	-1 878
Jääkmaksumus	101	8 204	5 420	5 420	13 725
Ostud ja parendused	0	0	3 600	3 600	3 600
Amortisatsioonikulu	0	-180	-950	-950	-1 130
31.12.2018					
Soetusmaksumus	101	9 002	10 100	10 100	19 203
Akumuleeritud kulum	0	-978	-2 030	-2 030	-3 008
Jääkmaksumus	101	8 024	8 070	8 070	16 195

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 372	2 372
Võlad töövõtjatele	890	890
Maksuvõlad	824	824
Muud võlad	440	440
Kokku võlad ja ettemaksed	4 526	4 526
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 621	1 621
Võlad töövõtjatele	837	837
Maksuvõlad	947	947
Kokku võlad ja ettemaksed	3 405	3 405

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	56 788	59 585
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	56 788	59 585
Kokku müügitulu	56 788	59 585
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	48 679	51 486
Kinnisvara haldusega seotud teenused	8 109	8 099
Kokku müügitulu	56 788	59 585

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	12 000	11 280
Sotsiaalmaksud	3 960	3 722
Kokku tööjõukulud	15 960	15 002
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 891	6 995

Ostud ja müügid

	2017
	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 500

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	12 000	11 280

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.03.2019

KEK Haldus OÜ (registrikood: 14013182) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK TUMALA	Juhatuse liige	08.03.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	241 250
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 899
Kokku	243 149
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	243 149
Kokku	243 149

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	241 250
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 899
Kokku	243 149
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	243 149
Kokku	243 149

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	48680	85.72%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	8108	14.28%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Krista Liseiski	46402276015	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5297206
E-posti aadress	kekaldus@gmail.com