

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Aktsiaselts KEK Invest

registrikood: 10061600

tänav a nimi, Näpi tee

maja number: 10

alevik: Näpi alevik

vald: Rakvere vald

maakond: Lääne-Viru maakond

postisihthnumber: 44305

telefon: +372 3255941

e-posti aadress: info@kekinvest.eu

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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 9 Kapitalirent	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 12 Aktsiakapital	16
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 15 Üldhalduskulud	17
Lisa 16 Tööjõukulud	18
Lisa 17 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

AS KEK Invest asutati 1991.aastal. Ettevõtte tegevusaladeks 2017. aastal oli kinnisvara haldamine ja kapitali investeerimine, arhitektuur-ehituslik projekteerimine ja geodeetilised mõõdistustööd.

2017.a. olid AS-il KEK Invest osalused kahes sidusettevõttes:

AS Narva-Jõesuu Sanatoorium 36,77%

OÜ Rakvere Betoon 50%

Tulud, kulud ja kasum

2017.a. moodustas ettevõtte müügitulu 292,2 tuhat eurot. Müügitulust moodustas 43,15% projekteerimine ja nõustamine, 41,28% enda kinnisvara üürile andmine, 8,55% muud teenustööd, 7,03% geodeetilised tööd.

Kogu käive oli Eesti Vabariigis.

AS KEK Invest puhaskasumiks kujunes 319,7 tuhat eurot. Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulud olid 275,1 tuhat eurot. Üldhalduskulud 71,1 tuhat eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2017	2016
Käibe kasv/kasvamine	23,13%	-7,30%
Puhasrentaablus	109,4 %	97,90%
Maksevõime üldine tase	16,32	12,14
Võlakordaja	0,02	0,02
Maksevalmiduskordaja	7,84	2,18

Käibe kasv(%) = $(\text{müügitulu}_{2017} - \text{müügitulu}_{2016}) / \text{müügitulu}_{2016} * 100$

Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Maksevõime üldine tase (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

Võlakordaja (kordades) = $\text{kohustised} / (\text{kohustised} + \text{omakapital})$

Maksevalmiduskordaja = $\text{raha} / \text{lühiajalised kohustused}$

Investeeringud

2017.a. ei ole tehtud arendus- ja uurimisväljaminekuid.

Personal

Töötajate keskmine arv oli 8 inimest. Töötajate tööjõukulud olid 153775 eurot.

Ettevõtte juhatuse on üheliikmeline. Juhatuse liige on ka tegevjuht.

Ettevõtte nõukogu on kolmeliikmeline.

Nõukogu ja juhatuse liikmetele ei ole lahkumisel hüvitist ette nähtud.

Juhtkonna hinnangul on ettevõtte jätkusuutlik.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	322 872	85 393	2
Nõuded ja ettemaksed	349 257	388 973	3
Kokku käibevarad	672 129	474 366	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 167 634	1 068 946	5
Finantsinvesteeringud	160	160	6
Nõuded ja ettemaksed	181 552	132 858	3
Kinnisvarainvesteeringud	116 089	172 806	7
Materiaalsed põhivarad	271 240	306 130	8
Kokku põhivarad	1 736 675	1 680 900	
Kokku varad	2 408 804	2 155 266	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 220	2 363	9
Võlad ja ettemaksed	32 963	36 727	10
Kokku lühiajalised kohustised	41 183	39 090	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	8 219	9
Kokku pikaajalised kohustised	0	8 219	
Kokku kohustised	41 183	47 309	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	25 600	25 600	12
Kohustuslik reservkapital	2 560	2 560	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 019 797	1 847 466	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	319 664	232 331	
Kokku omakapital	2 367 621	2 107 957	
Kokku kohustised ja omakapital	2 408 804	2 155 266	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	292 260	237 364	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-275 147	-181 083	14
Brutokasum (-kahjum)	17 113	56 281	
Üldhalduskulud	-71 061	-59 773	15
Muud äritulud	179 275	947	
Muud ärikulud	-608	-483	
Äri kasum (kahjum)	124 719	-3 028	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	180 356	221 587	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	63	0	
Intressitulud	14 747	14 065	
Intressikulud	-221	-293	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	319 664	232 331	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	319 664	232 331	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	124 719	-3 028	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	35 121	40 616	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-179 276	0	
Kokku korrigeerimised	-144 155	40 616	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	39 327	-9 060	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 764	-8 371	
Kokku rahavood äritegevusest	16 127	20 157	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-374	0	
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	18 000	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-17 864	-8 813	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	236 000	0	7
Antud laenud	-96 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	59 707	25 000	
Laekunud intressid	2 735	2 055	
Laekunud dividendid	81 732	27 223	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	283 936	45 465	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-357	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-2 363	-2 296	
Makstud intressid	-221	-293	
Makstud dividendid	-60 000	-20 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-62 584	-22 946	
Kokku rahavood	237 479	42 676	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	85 393	42 717	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	237 479	42 676	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	322 872	85 393	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	25 600	2 560	1 867 466	1 895 626
Aruandeaasta kasum (kahjum)			232 331	232 331
Väljakuulutatud dividendid			-20 000	-20 000
31.12.2016	25 600	2 560	2 079 797	2 107 957
Aruandeaasta kasum (kahjum)			319 664	319 664
Väljakuulutatud dividendid			-60 000	-60 000
31.12.2017	25 600	2 560	2 339 461	2 367 621

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS KEK Invest 2017.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi nõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõtte on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtte aktsiatesse ja osadesse on aruandes kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Muude investeeringute arvestuspõhimõtted

Investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitali instrumentidesse. Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitali- instrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglase väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused)

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuses, millest on mahaarvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteering on hinnatud soetusmaksumuses võttes arvesse akumuleeritud kulumit ja võimalikke allahindlusi. Juhtkond leiab, et õiglase väärtuse hindamine ei ole mõistliku kulu ja pingutusega võimalik. Hindamaks, kas õiglase väärtus on usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega leitav, hindas juhtkond, et kuna kinnisvaraobjekt asub kohas, kus aktiivne turg puudub, siis on usaldusväärse õiglase väärtuse leidmine keerulisem. Mida madalam on õiglase väärtuse hinnangu usaldusväärsus, seda väiksem on sellest informatsioonist saadav kasu aruande lugejatele ja seda vähem on hindamiseks tehtud kulu ja pingutus õigustatud.

Kinnisvarainvesteeringu kulumi määr:

Hooned ja ehitised 2-8%.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 320 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 eurot, kajastatakse

kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta.

Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Maad ei amortiseerita.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	12-50
Transpordivahendid	3-10
Arvutid ja arvutisüsteemid	3-10
Muud masinad ja seadmed	3-10
Muu materiaalne põhivara	3-10

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis 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. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsinäridele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses, 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, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingute tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhetest.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustuselt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimiselt.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

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

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Seotud osapooled

AS KEK Invest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- sidusettevõtjaid;
- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	322 872	85 393
Kokku raha	322 872	85 393

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	45 725	45 725	
Ostjatelt laekumata arved	45 725	45 725	
Muud nõuded	483 581	302 029	181 552
Laenunõuded	411 864	230 312	181 552
Intressinõuded	68 717	68 717	
Viitlaekumised	3 000	3 000	
Ettemaksed	1 503	1 503	
Tulevaste perioodide kulud	1 503	1 503	
Kokku nõuded ja ettemaksed	530 809	349 257	181 552

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	35 604	35 604	
Ostjatelt laekumata arved	35 604	35 604	
Muud nõuded	485 472	352 614	132 858
Laenunõuded	375 571	242 713	132 858
Intressinõuded	56 705	56 705	
Viitlaekumised	53 196	53 196	
Ettemaksed	755	755	
Tulevaste perioodide kulud	755	755	
Kokku nõuded ja ettemaksed	521 831	388 973	132 858

Lühi- ja pikaajalised laenud seotud isikutele on antud eurodes intressimääraga 3,5-6% ning tähtaegadega kuni 2019. Sidusettevõtte laenu tagatis - laenusaja kohustub kogu oma varaga tagama laenusumma ja intresside maksmise Laenuandjale.

Muu pikaajaline laen on antud eurodes intressimääraga 5% aastas ning tähtajaga kuni 2020.a.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 188	2 022
Üksikisiku tulumaks	3 570	3 135
Erisoodustuse tulumaks	22	22
Sotsiaalmaks	6 933	6 121
Kohustuslik kogumispension	322	301
Töötuskindlustusmaksed	242	268
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14 277	11 869

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
10228767	AS Narva-Jõesuu Sanatoorium	Eesti	majutusteenus	36.77	36.77
11929986	OÜ Rakvere Betoon	Eesti	betoonist ja muud ehitustooted	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
AS Narva-Jõesuu Sanatoorium	433 063		3 304	436 367
OÜ Rakvere Betoon	635 884	-81 669	177 052	731 267
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 068 947	-81 669	180 356	1 167 634

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku	
31.12.2015	160		160
31.12.2016	160		160
	Aktsiad ja osad	Kokku	
31.12.2016	160		160
31.12.2017	160		160

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	42 309	350 433	392 742
Akumuleeritud kulum		-213 109	-213 109
Jääkmaksumus	42 309	137 324	179 633
Ostud ja parendused		8 813	8 813
Amortisatsioonikulu		-19 176	-19 176
Ümberliigitamised		3 536	3 536
31.12.2016			
Soetusmaksumus	42 309	362 782	405 091
Akumuleeritud kulum		-232 285	-232 285
Jääkmaksumus	42 309	130 497	172 806
Ostud ja parendused		17 864	17 864
Müügid	-7 979	-50 253	-58 232
Amortisatsioonikulu		-16 349	-16 349
31.12.2017			
Soetusmaksumus	34 330	218 925	253 255
Akumuleeritud kulum		-137 166	-137 166
Jääkmaksumus	34 330	81 759	116 089

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	120 651	119 766
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	33 798	30 776
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	236 000	0

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

										Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2015										
Soetusmaksumus	133 462	241 803	27 735	6 253	26 736	60 724	26 111	3 536	3 536	465 636
Akumuleeritud kulum		-95 492	-12 826	-6 158	-7 073	-26 057	-12 089			-133 638
Jääkmaksumus	133 462	146 311	14 909	95	19 663	34 667	14 022	3 536	3 536	331 998
Amortisatsioonikulu		-8 852	-4 476	-95	-4 963	-9 534	-3 054	0		-21 440
Müügid			-892			-892				-892
Ümberliigitamised								-3 536	-3 536	-3 536
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest								-3 536	-3 536	-3 536
31.12.2016										
Soetusmaksumus	133 462	241 803	20 592	6 253	26 736	53 581	26 111	0	0	454 957
Akumuleeritud kulum		-104 344	-11 051	-6 253	-12 036	-29 340	-15 143			-148 827
Jääkmaksumus	133 462	137 459	9 541	0	14 700	24 241	10 968	0	0	306 130
Ostud ja parendused				374		374				374
Muud ostud ja parendused				374		374				374
Amortisatsioonikulu		-8 851	-3 648	-63	-4 682	-8 393	-1 528			-18 772
Müügid					-7 052	-7 052	-9 440			-16 492
31.12.2017										
Soetusmaksumus	133 462	241 803	20 592	6 627	9 811	37 030	10 959			423 254
Akumuleeritud kulum	0	-113 195	-14 699	-6 316	-6 845	-27 860	-10 959			-152 014
Jääkmaksumus	133 462	128 608	5 893	311	2 966	9 170	0			271 240

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Masinad ja seadmed	8 000	
Muud masinad ja seadmed	8 000	
Muud materiaalsed põhivarad	10 000	
Kokku	18 000	

Lisa 9 Kapitalirent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirent	8 220	8 220		2,732%	EUR	16.04.2018
Kapitalirendikohustised kokku	8 220	8 220				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirent	10 582	2 363	8 219	2,732%	EUR	16.04.2018
Kapitalirendikohustised kokku	10 582	2 363	8 219			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Masinad ja seadmed	5 862	8 921
Kokku	5 862	8 921

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 103	5 103	
Võlad töövõtjatele	13 583	13 583	
Maksuvõlad	14 277	14 277	4
Kokku võlad ja ettemaksed	32 963	32 963	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 480	5 480	
Võlad töövõtjatele	19 378	19 378	
Maksuvõlad	11 869	11 869	4
Kokku võlad ja ettemaksed	36 727	36 727	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 871 569	1 663 838
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	467 892	415 959
Kokku tingimuslikud kohustised	2 339 461	2 079 797

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 moodustas 2339461 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendidena ja 2018.a kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei ületaks jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2017.a.

Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Aktsiakapital	25 600	25 600
Aktsiate arv (tk)	4 000	4 000
Aktsiate nimiväärtus	6.40	6.40

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	292 260	237 364
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	292 260	237 364
Kokku müügitulu	292 260	237 364
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine	126 099	60 690
Ehitusgeoloogilised ja geodeetilised tööd	20 532	27 177
Kinnisvara üürile andmine	120 651	119 766
Muu müük	24 978	29 731
Kokku müügitulu	292 260	237 364

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2017	2016
Tooraine ja materjal	2 037	1 759
Energia	28 107	27 922
Elektrienergia	10 163	9 826
Soojusenergia	17 701	17 315
Kütus	243	781
Alltöövõtutööd	47 441	5 055
Mitmesugused bürookulud	1 454	2 324
Koolituskulud	617	193
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 016	989
Tööjõukulud	97 864	84 417
Amortisatsioonikulu	35 121	40 616
Ostetud teenused	5 928	9 338
Kindlustuskulud	3 504	5 124
Ostetud kommunaalteenused	1 908	1 213
Autokulud	528	938
Sidekulud	955	1 195
Muud	48 667	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	275 147	181 083

Lisa 15 Üldhalduskulud (eurodes)

	2017	2016
Energia	1 890	1 562
Kütus	1 890	1 562
Mitmesugused bürookulud	1 023	761
Koolituskulud	400	120
Tööjõukulud	55 911	50 678
Muud	1 929	276
Ostetud teenused	7 979	5 545
Autokulud	1 929	831
Kokku üldhalduskulud	71 061	59 773

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	117 722	102 555
Sotsiaalmaksud	36 053	32 540
Kokku tööjõukulud	153 775	135 095
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	8

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Nõuded	Nõuded
Sidusettevõtjad	408 685	432 276

2017	Antud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	
Sidusettevõtte	35 000
Sidusettevõtte	

2016	Antud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	
Sidusettevõtte	25 000
Sidusettevõtte	

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	0	12 855	0	14 462

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	28 529	27 781

2017.a. müügitehingud on teenuse müügitehingud summas 220 eurot ja finantsteenuse müük summas 12635 eurot. 2016.a vastavalt 400 eurot ja 14062 eurot.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud on kajastatud sotsiaalmaksudeta.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2018

Aktsiaselts KEK Invest (registrikood: 10061600) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIT KOLDITS	Juhatuse liige	20.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts KEK Invest aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts KEK Invest (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Krista Vainola

Vandeauditori number 444

Audiitorkontroll OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 274

Pärnu mnt 141-39, Tallinn, Harju maakond, 11314

21.06.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts KEK Invest (registrikood: 10061600) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTA VAINOLA	Vandeaudiitor	21.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 019 797
Aruandeaasta kasum (kahjum)	319 664
Kokku	2 339 461
Jaotamine	
Dividendideks	60 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 279 461
Kokku	2 339 461

2017. aasta kasumist maksta välja dividendidena 60 000 eurot, ehk 15 eurot aktsia kohta. Ülejäänud kasum jääb jaotamata.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 019 797
Aruandeaasta kasum (kahjum)	319 664
Kokku	2 339 461
Jaotamine	
Dividendideks	60 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 279 461
Kokku	2 339 461

2017. aasta kasumist maksta välja dividendidena 60 000 eurot, ehk 15 eurot aktsia kohta. Ülejäänud kasum jääb jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	126099	43.15%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	120651	41.28%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	24978	8.55%	Ei
Geoloogilised ja geodeetilised uurimistööd	71122	20532	7.03%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 3255941
E-posti aadress	info@kekinvest.eu