

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Aktsiaselts KEK Invest

registrikood: 10061600

tänava nimi: Näpi tee

maja number: 10

alevik: Näpi alevik

vald: Sõmeru vald

maakond: Lääne-Viru maakond

postisihtnumber: 44305

telefon: +372 3255941

faks: +372 3255942

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 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 8 Kapitalirent	14
Lisa 9 Laenukohustised	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 13 Aktsiakapital	17
Lisa 14 Müügitulu	17
Lisa 15 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 16 Üldhalduskulud	18
Lisa 17 Tööjõukulud	19
Lisa 18 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

AS KEK Invest tegevusaladeks on:

- * Kinnisvara haldamine ja kapitali investeerimine
- * Arhitektuur-ehituslik projekteerimine
- * Geodeetilised mõõdistustööd.

2016.a. olid AS-il KEK Invest osalused järgmistes tütar- ja sidusettevõtetes:
 AS Narva-Jõesuu Sanatoorium 36,77%
 OÜ Rakvere Betoon 50%

Tulud, kulud ja kasum

2016.a. moodustas ettevõtte müügitulu 237,3 tuhat eurot. Müügitulust moodustas 50,46% enda kinnisvara üürile andmine, 25,57% projekteerimine ja nõustamine, 11,45% geodeetilised tööd, 12,52% muud teenustööd.

Kogu käive oli Eesti Vabariigis.

AS KEK Invest puhaskasumiks kujunes 232,3 tuhat eurot. Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulud olid 181 tuhat eurot.

Üldhalduskulud 59,7 tuhat eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2016	2015
Käibe kasv/kasvamine	-7,3%	-4,6%
Puhasrentaablus	97,9%	18,4%
Maksevõime üldine tase	12,14	8,96
Võlakordaja	0,02	0,03
Maksevalmiduskordaja	2,18	0,88

Käibe kasv(%) = (müügitulu₂₀₁₆-müügitulu₂₀₁₅)/müügitulu₂₀₁₅*100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu*100

Maksevõime üldine tase (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Võlakordaja (kordades) = kohustused/(kohustused+omakapital)

Maksevalmiduskordaja = raha/lühiajalised kohustused

Investeeringud

2016.a. ei ole tehtud arendus- ja uurimisväljaminekuid, kuid on investeeritud kinnisvarainvesteeringusse.

Personal

Töötajate keskmine arv oli 8 inimest. Töötajate tööjõukulud olid 135095 eurot.

Nõukogu ja juhatuse liikmetele ei ole lahkumisel hüvitist ette nähtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	85 393	42 717	2
Nõuded ja ettemaksed	388 973	392 905	3
Kokku käibevarad	474 366	435 622	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 068 946	874 582	4
Finantsinvesteeringud	160	160	5
Nõuded ja ettemaksed	132 858	132 858	3
Kinnisvarainvesteeringud	172 806	179 633	6
Materiaalsed põhivarad	306 130	331 998	7
Kokku põhivarad	1 680 900	1 519 231	
Kokku varad	2 155 266	1 954 853	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 363	3 546	9
Võlad ja ettemaksed	36 727	45 099	10
Kokku lühiajalised kohustised	39 090	48 645	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 219	10 582	9
Kokku pikaajalised kohustised	8 219	10 582	
Kokku kohustised	47 309	59 227	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	25 600	25 600	13
Kohustuslik reservkapital	2 560	2 560	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 847 466	1 820 579	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	232 331	46 887	
Kokku omakapital	2 107 957	1 895 626	
Kokku kohustised ja omakapital	2 155 266	1 954 853	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	237 364	255 948	14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-181 083	-185 976	15
Brutokasum (-kahjum)	56 281	69 972	
Üldhalduskulud	-59 773	-53 279	16
Muud äritulud	947	961	
Muud ärikulud	-483	-641	
Äri kasum (kahjum)	-3 028	17 013	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	221 587	16 887	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	63	
Intressitulud	14 065	13 395	
Intressikulud	-293	-471	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	232 331	46 887	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	232 331	46 887	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-3 028	17 013	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	40 616	38 136	
Kokku korrigeerimised	40 616	38 136	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9 060	13 486	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-8 371	-34 392	
Kokku rahavood äritegevusest	20 157	34 243	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-8 813	-22 995	
Antud laenud	0	-85 000	
Antud laenude tagasimaksed	25 000	52 000	
Laekunud intressid	2 055	2 132	
Laekunud dividendid	27 223	63	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	45 465	-53 800	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-357	-2 143	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-2 296	-2 233	
Makstud intressid	-293	-491	
Makstud dividendid	-20 000	-17 910	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-22 946	-22 777	
Kokku rahavood	42 676	-42 334	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	42 717	85 051	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	42 676	-42 334	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	85 393	42 717	2

Omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	25 600	2 556	1 820 583	1 848 739
Korrigeeritud saldo 31.12.2014	25 600	2 556	1 820 583	1 848 739
Aruandeaasta kasum (kahjum)			46 887	46 887
Muutused reservides		4	-4	0
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS KEK Invest 2016.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded 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 ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

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 omakapitaliinstrumentidesse (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 õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksud 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. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteering on hinnatud soetusmaksumuses võttes arvesse akumulieeritud 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 akumulieeritud 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 tööeast. 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 rea

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 kuuluvas 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 aktsinäriledele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	85 393	42 717
Kokku raha	85 393	42 717

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	24 106	24 106	
Ostjatelt laekumata arved	24 106	24 106	
Muud nõuded	500 495	367 637	132 858
Laenunõuded	400 571	267 713	132 858
Intressinõuded	44 697	44 697	
Viitlaekumised	55 227	55 227	
Ettemaksed	1 162	1 162	
Tulevaste perioodide kulud	1 162	1 162	
Kokku nõuded ja ettemaksed	525 763	392 905	132 858

Lühi- ja pikaajalised laenud seotud isikutele on antud eurodes intressimääraga 3,5-6% ning tähtaegadega kuni 2018.a.

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
10228767	AS Narva-Jõesuu Sanatoorium	Eesti	majutusteenus	36.77	36.77
11929986	OÜ Rakvere Betoon	Eesti	betonist ja muud ehitustooted	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
AS Narva-Jõesuu Sanatoorium	442 711		-9 648	433 063
OÜ Rakvere Betoon	431 871	-27 223	231 235	635 883
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	874 582	-27 223	221 587	1 068 946

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2014	160	160
31.12.2015	160	160
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2015	160	160
31.12.2016	160	160

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	42 309	327 438	369 747
Akumuleeritud kulum		-195 977	-195 977
Jääkmaksumus	42 309	131 461	173 770
Ostud ja parendused		22 995	22 995
Amortisatsioonikulu		-17 132	-17 132
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
Ümberklassifitseerimised		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

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	119 766	127 981
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	30 776	33 194

Lisa 7 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	
31.12.2014										
Soetusmaksumus	133 462	241 803	27 735	6 254	26 736	60 725	12 089	3 536	3 536	451 615
Akumuleeritud kulum		-86 641	-6 564	-6 049	-2 109	-14 722	-11 272			-112 635
Jääkmaksumus	133 462	155 162	21 171	205	24 627	46 003	817	3 536	3 536	338 980
Ostud ja parendused							14 022			14 022
Amortisatsioonikulu		-8 851	-6 262	-110	-4 964	-11 336	-817			-21 004
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
Ümberklassifitseerimised								-3 536	-3 536	-3 536
Ümberklassifitseerimine 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

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	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			

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirent	12 878	2 296	10 582	2,732%	EUR	16.04.2018
Kapitalirendikohustised kokku	12 878	2 296	10 582			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Masinad ja seadmed	8 921	11 980
Kokku	8 921	11 980

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirendikohustised kokku	10 582	2 363	8 219				
Laenukohustised kokku	10 582	2 363	8 219				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenukohustus	1 250	1 250			4%	EUR	2016
Lühiajalised laenud kokku	1 250	1 250					
Kapitalirendikohustised kokku	12 878	2 296	10 582				
Laenukohustised kokku	14 128	3 546	10 582				

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	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	11
Kokku võlad ja ettemaksed	36 727	36 727	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	16 603	16 603	
Võlad töövõtjatele	17 785	17 785	
Maksuvõlad	9 883	9 883	11
Muud võlad	828	828	
Muud viitvõlad	828	828	
Kokku võlad ja ettemaksed	45 099	45 099	

Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 022	717
Üksikisiku tulumaks	3 135	2 940
Erisoodustuse tulumaks	22	19
Sotsiaalmaks	6 121	5 619
Kohustuslik kogumispension	301	254
Töötuskindlustusmaksed	268	334
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 869	9 883

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 663 838	1 493 973
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	415 959	373 493
Kokku tingimuslikud kohustised	2 079 797	1 867 466

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2016 moodustas 2079797 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2017.a kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei ületaks jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2016.

Lisa 13 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiakapital	25 600	25 600
Aktsiate arv (tk)	4 000	4 000
Aktsiate nimiväärtus	6.40	6.40

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	237 364	255 948
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	237 364	255 948
Kokku müügitulu	237 364	255 948
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine	60 690	74 575
Ehitusgeoloogilised ja geodeetilised tööd	27 177	29 726
Kinnisvara üürile andmine	119 766	127 981
Muu müük	29 731	23 666
Kokku müügitulu	237 364	255 948

Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2016	2015
Tooraine ja materjal	1 759	2 451
Energia	27 922	30 923
Elektrienergia	9 826	10 969
Soojusenergia	17 315	18 177
Kütus	781	1 777
Alltöövõtutööd	5 055	5 725
Mitmesugused bürookulud	2 324	1 870
Koolituskulud	193	50
Riiklikud ja kohalikud maksud	989	988
Tööjõukulud	84 417	90 613
Amortisatsioonikulu	40 616	38 136
Ostetud teenused	8 855	5 205
Kindlustuskulud	5 124	5 687
Ostetud kommunaalteenused	1 213	1 547
Kinnisvara hoolduskulud	483	184
Autokulud	938	1 330
Sidekulud	1 195	1 267
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	181 083	185 976

Lisa 16 Üldhalduskulud (eurodes)

	2016	2015
Energia	1 562	1 615
Kütus	1 562	1 615
Mitmesugused bürookulud	761	693
Koolituskulud	120	205
Tööjõukulud	50 678	49 333
Muud	276	371
Ostetud teenused	5 545	575
Autokulud	831	487
Kokku üldhalduskulud	59 773	53 279

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	102 555	106 390
Sotsiaalmaksud	32 540	33 556
Kokku tööjõukulud	135 095	139 946
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	7

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Nõuded	Nõuded
Sidusettevõtjad	432 276	445 269

2016	Antud laenude tagasimaksud
Sidusettevõtjad	
Sidusettevõtte	25 000
Sidusettevõtte	

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud
Sidusettevõtjad		
Sidusettevõtte	60 000	25 000
Sidusettevõtte	25 000	27 000

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	0	14 462	180	14 391

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	27 781	33 016

2016.a. müügitehingud on teenuse müügitehingud summas 400 eurot ja finantsteenuse müük summas 14062 eurot. 2015.a. vastavalt 1000 eurot ja 13391 eurot.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud on kajastatud sotsiaalmaksudeta.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.06.2017

Aktsiaselts KEK Invest (registrikood: 10061600) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIT KOLDITS	Juhatuse liige	04.06.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts KEK Invest aktsionäredele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts KEK Invest (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärtete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

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 kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga 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 kavatses kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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 auditiprotseduuriid 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, vääresitiste 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 märkimisväärt 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 märkimisväärtete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärtete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Krista Vainola

Vandeauditori number 444

Auditiorkontroll OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 274

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

05.06.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts KEK Invest (registrikood: 10061600) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTA VAINOLA	Vandeaudiitor	05.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 847 466
Aruandeaasta kasum (kahjum)	232 331
Kokku	2 079 797
Jaotamine	
Dividendideks	60 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 019 797
Kokku	2 079 797

1. Maksta 2016.a kasumist dividendideks 15 eurot aktsia kohta.
2. Jätta ülejäänud kasum jaotamata.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 847 466
Aruandeaasta kasum (kahjum)	232 331
Kokku	2 079 797
Jaotamine	
Dividendideks	60 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 019 797
Kokku	2 079 797

1. Maksta 2016.a kasumist dividendideks 15 eurot aktsia kohta.
2. Jätta ülejäänud kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	119766	50.46%	Jah
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	60690	25.57%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	29731	12.53%	Ei
Ehitusgeoloogilised ja –geodeetilised uurimistööd	71122	27177	11.45%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 3255941
Faks	+372 3255942
E-posti aadress	info@kekinvest.eu