

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Aktsiaselts KEK Invest

registrikood: 10061600

tänavanimi, maja number: Näpi tee 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	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 8 Materiaalne põhivara	15
Lisa 9 Kasutusrent	15
Lisa 10 Laenukohustused	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 13 Aktsiakapital	18
Lisa 14 Müügitulu	18
Lisa 15 Muud äritulud	18
Lisa 16 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	19
Lisa 17 Üldhalduskulud	19
Lisa 18 Tööjõukulud	20
Lisa 19 Seotud osapooled	20
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

Tegevusaruanne

AS KEK Invest tegevusaladeks on:

- Kinnisvaraarendus ja kinnisvara haldamine
- Finantsinvesteeringud
- Arhitektuur-ehituslik projekteerimine
- Geodeetilised mõõdistustööd.

31.12.2013.a. seisuga olid AS-I KEK Invest osalused järgmistes tütar- ja sidusettevõtetes:

AS Narva-Jõesuu Sanatoorium 36,77%

OÜ Rakvere Betoon 50%

Tulud, kulud ja kasum

2013.a. moodustas ettevõtte müügitulu 272,0 tuhat eurot. Müügitulust moodustas 41,37% enda kinnisvara üürile andmine, 22,59% projekteerimine ja nõustamine, 11,96% geodeetilised tööd, 11,54% büroohaldus ja 12,55% muud teenustööd. Kogu käive oli Eesti Vabariigis.

AS KEK Invest puhaskasumiks kujunes 374,9 tuhat eurot. Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulud olid 232,0 tuhat eurot, üdhalduskulud 45,1 tuhat eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2013	2012
Käibe kasv	12,1%	21,06%
Puhasrentaabilus	136,5%	
Maksevõime üldine tase	4,47	2,65
Võlakordaja	0,06	0,13
Maksevalmiduskordaja	1,08	0,12

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2013 - müügitulu 2012) / müügitulu 2012 * 100

Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Maksevõime üldine tase (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Võlakordaja (kordades) = kohustused / kohustused + omakapital

Maksevalmiduskordaja = raha / lühiajalised kohustused

Investeeringud

2013.a. võõrandati AS-s EKE Invest aktsiad.

2013.a. ei ole tehtud arendus- ja uurimisväljaminekuid.

Personal

Töötajate keskmine arv oli 8 inimest. Töötajate tööjõukulud olid 123073 eurot. Ettevõtte nõukogu on 3 liikmeline ja juhatus 1 - liikmeline.

Nõukogu liikmetele arvestatud tasud olid 2400 eurot. Juhatusel liikmetele arvestatud tasu oli 13015 eurot.

Nõukogu ja juhatuse liikmetele ei ole lahkumisel hüvitist ette nähtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	113 681	14 272	2
Nõuded ja ettemaksed	355 267	299 446	3
Varud	0	5 900	
Kokku käibevara	468 948	319 618	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	742 138	750 204	5
Finantsinvesteeringud	160	11 474	6
Nõuded ja ettemaksed	142 858	132 858	3
Kinnisvarainvesteeringud	191 868	77 683	7
Materiaalne põhivara	232 816	208 959	8
Kokku põhivara	1 309 840	1 181 178	
Kokku varad	1 778 788	1 500 796	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	16 462	47 247	10
Võlad ja ettemaksed	88 392	73 586	11
Kokku lühiajalised kohustused	104 854	120 833	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 500	79 846	10
Kokku pikaajalised kohustused	2 500	79 846	
Kokku kohustused	107 354	200 679	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	25 600	25 600	13
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 271 961	1 534 083	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	371 317	-262 122	
Kokku omakapital	1 671 434	1 300 117	
Kokku kohustused ja omakapital	1 778 788	1 500 796	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	272 013	242 589	14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-231 935	-251 082	16
Brutokasum (-kahjum)	40 078	-8 493	
Üldhalduskulud	-45 115	-40 285	17
Muud äritulud	24 357	76 123	15
Muud ärikulud	-694	-3 132	
Ärikasum (kahjum)	18 626	24 213	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	19 157	-327 691	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	317 235	30 375	
Intressikulud	-5 441	-8 829	
Muud finantstulud ja -kulud	21 740	19 810	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	371 317	-262 122	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	371 317	-262 122	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	18 626	24 213	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	28 974	29 998	7,8
Kokku korrigeerimised	28 974	29 998	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-29 040	78 542	
Varude muutus	5 900	-5 900	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	40 915	-79 170	
Kokku rahavood äritegevusest	65 375	47 683	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-163 014	-84 597	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-25 752	-12 062	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-22 600	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	13 170	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	290 675	0	6
Antud laenud	-37 000	-11 924	
Antud laenude tagasimaksed	42 318	15 288	
Laekunud intressid	759	1 630	
Laekunud dividendid	65 098	89 598	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	173 084	-11 497	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8 572	40 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-116 703	-60 298	
Makstud intressid	-5 354	-6 169	
Makstud dividendid	-25 565	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-139 050	-26 467	
Kokku rahavood	99 409	9 719	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14 272	4 553	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	99 409	9 719	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	113 681	14 272	2

Omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	25 565	2 556	1 534 118	1 562 239
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-262 122	-262 122
Muud muutused omakapitalis	35		-35	0
31.12.2012	25 600	2 556	1 271 961	1 300 117
Aruandeaasta kasum (kahjum)			371 317	371 317
31.12.2013	25 600	2 556	1 643 278	1 671 434

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS KEK Invest 2013.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, arvelduskontode jääke, kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllilikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil, bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõttel 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. Lühiajalised 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 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. 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.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevaid makse, millest on maha arvatud hinnaalandis ja dotasioonid.

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses ksutatavast hinnangulisest müügihinnast kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

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 maha arvatud 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 õiglane väärtus on usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutuseta 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 %

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 real.

Põhivara 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.

Finantskohustused

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

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

Finantskohustus 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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, 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 aktsionäridele.

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.

Valmidusastme 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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimiselt. Alates 01.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 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. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas.

Seotud osapooled

AS KEK Invest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- sidusettevõtjaid;
- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	113 681	14 272
Kokku raha	113 681	14 272

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	20 237	20 237	
Ostjatelt laekumata arved	22 541	22 541	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 304	-2 304	
Nõuded seotud osapoolte vastu	142 858	0	142 858
Muud nõuded	334 636	334 636	
Laenunõuded	240 094	240 094	
Intressinõuded	22 536	22 536	
Viitlaekumised	72 006	72 006	
Ettemaksed	394	394	
Tulevaste perioodide kulud	394	394	
Kokku nõuded ja ettemaksed	498 125	355 267	142 858

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 940	17 940	
Ostjatelt laekumata arved	19 008	19 008	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 068	-1 068	
Nõuded seotud osapoolte vastu	132 858	0	132 858
Muud nõuded	280 641	280 641	
Laenunõuded	276 636	276 636	
Intressinõuded	1 555	1 555	
Viitlaekumised	2 450	2 450	
Ettemaksed	865	865	
Tulevaste perioodide kulud	865	865	
Kokku nõuded ja ettemaksed	432 304	299 446	132 858

Muude nõuetena kajastatud laenu- ja intressinõuded on seotus isikute vastu.

Lühi- ja pikaajalised laenud seotud isikutele on antud eurodes intressimääradega 3,5%-6% ning tähtaegadega kuni 2015.a.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	30 344	753
Üksikisiku tulumaks	2 707	2 696
Erisoodustuse tulumaks	12	11
Sotsiaalmaks	5 031	5 268
Kohustuslik kogumispension	201	241
Töötuskindlustusmaksed	383	456
Intress	6 216	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	44 894	9 425

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2013					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
10228767	AS Narva-Jõesuu Sanatoorium	Eesti	majutusteenus	36.77	36.77
10830435	OÜ Näpi Ehitus	Eesti	ehitustööd	50	0
11929986	OÜ Ralvere Betoon	Eesti	betoonist ja muud ehitustooted	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2013
AS Narva-Jõesuu Sanatoorium	415 524		25 262		440 786
OÜ Näpi Ehitus	14 984			-14 984	0
OÜ Rakvere Betoon	319 696	-27 223	8 879		301 352
Kokku	750 204	-27 223	34 141	-14 984	742 138

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2011	11 474	11 474
31.12.2012	11 474	11 474

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2012	11 474	11 474
Müük müügihinnas või lunastamine	-290 675	-290 675
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	279 361	279 361
31.12.2013	160	160

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Kokku		
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	21 557	143 606	165 163
Akumuleeritud kulum	0	-87 545	-87 545
Jääkmaksumus	21 557	56 061	77 618
Ostud ja parendused		12 062	12 062
Amortisatsioonikulu		-11 997	-11 997
31.12.2012			
Soetusmaksumus	21 557	155 668	177 225
Akumuleeritud kulum	0	-99 542	-99 542
Jääkmaksumus	21 557	56 126	77 683
Ostud ja parendused	15 000	20 068	35 068
Amortisatsioonikulu		-21 665	-21 665
Ümberklassifitseerimised	5 752	95 030	100 782
31.12.2013			
Soetusmaksumus	42 309	325 755	368 064
Akumuleeritud kulum	0	-176 196	-176 196
Jääkmaksumus	42 309	149 559	191 868

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	112 520	90 547
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	49 447	68 815

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
			Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed					
31.12.2011										
Soetusmaksumus	96 394	160 063	0	8 070	1 917	9 987	10 942	6 711	6 711	284 097
Akumuleeritud kulum	0	-123 375	0	-7 318	-1 917	-9 235	-9 124			-141 734
Jääkmaksumus	96 394	36 688	0	752	0	752	1 818	6 711	6 711	142 363
Ostud ja parendused		75 248	4 699			4 699	4 650			84 597
Amortisatsioonikulu		-14 848	-470	-575		-1 045	-2 108			-18 001
31.12.2012										
Soetusmaksumus	96 394	235 311	4 699	8 070	1 917	14 686	15 592	6 711	6 711	368 694
Akumuleeritud kulum	0	-138 223	-470	-7 893	-1 917	-10 280	-11 232	0	0	-159 735
Jääkmaksumus	96 394	97 088	4 229	177	0	4 406	4 360	6 711	6 711	208 959
Ostud ja parendused	42 820		7 743	333		8 076		82 246	82 246	133 142
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	42 820									42 820
Muud ostud ja parendused			7 743	333		8 076		82 246	82 246	90 322
Amortisatsioonikulu		-2 705	-2 637	-195		-2 832	-1 772			-7 309
Allahindlused väärtuse languse tõttu								-6 711	-6 711	-6 711
Ümberklassifitseerimised	-5 752	-89 513								-95 265
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest		5 517								5 517
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-5 752	-95 030								-100 782
31.12.2013										
Soetusmaksumus	133 462	90 808	12 442	6 254	1 917	20 613	12 089	82 246	82 246	339 218
Akumuleeritud kulum		-85 938	-3 107	-5 939	-1 917	-10 963	-9 501	0	0	-106 402
Jääkmaksumus	133 462	4 870	9 335	315	0	9 650	2 588	82 246	82 246	232 816

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	8 748	12 885
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	4 731	3 560
1-5 aasta jooksul	8 749	2 148

Kasutusrent - sõiduauto Subaru Forester

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud isikutelt	1 153	1 153			2%	EUR	2014
Lühiajalised laenud kokku	1 153	1 153					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen SEB Pank	12 273	12 273			6 kuu Euribor+2,83%	EUR	2014
Tagatiseta võlakohustus	5 536	3 036	2 500		4%	EUR	2016
Pikaajalised laenud kokku	17 809	15 309	2 500				
Laenukohustused kokku	18 962	16 462	2 500	0			
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud isikutelt	4 883	4 883			5%	EUR	2013
Lühiajalised laenud kokku	4 883	4 883					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen SEB Pank	113 137	42 364	70 773		euribor+2,65%	EUR	2016
Laenud seotud isikutelt	9 073		9 073		10%	EUR	2014
Pikaajalised laenud kokku	122 210	42 364	79 846				
Laenukohustused kokku	127 093	47 247	79 846				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2013	31.12.2012
--	------------	------------

Maa	34 450	34 450
Kokku	34 450	34 450

Pangalaenu tagatiseks on kinnistu reg.osa nr 418431.

Pikaajaline laen SEB pangalt tagasi makstud 2014.aastal.

Pikaajalise laenu summa 9073 eurot seotud isikutelt tagasi makstud 2013 aastal.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	25 709	25 709	
Võlad töövõtjatele	12 540	12 540	
Maksuvõlad	44 894	44 894	4
Muud võlad	2 609	2 609	
Intressivõlad	74	74	
Muud viitvõlad	2 535	2 535	
Saadud ettemaksed	2 640	2 640	
Tulevaste perioodide tulud	2 640	2 640	
Kokku võlad ja ettemaksed	88 392	88 392	
	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	15 341	15 341	
Võlad töövõtjatele	13 285	13 285	
Maksuvõlad	9 425	9 425	4
Muud võlad	28 335	28 335	
Intressivõlad	1 451	1 451	
Dividendivõlad	25 565	25 565	
Muud viitvõlad	1 319	1 319	
Saadud ettemaksed	7 200	7 200	
Kokku võlad ja ettemaksed	73 586	73 586	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 298 190	1 004 849
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	345 088	267 112
Kokku tingimuslikud kohustused	1 643 278	1 271 961

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2013 moodustas 1643278 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2014 kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei ületaks jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2013.a

Lisa 13 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiakapital	25 600	25 600
Aktsiate arv (tk)	4 000	4 000
Aktsiate nimiväärtus	6.40	6.40

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	272 013	242 589
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	272 013	242 589
Kokku müügitulu	272 013	242 589
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine	61 450	70 110
Ehitusgeoloogilised ja geodeetilised tööd	32 530	31 730
Enda kinnisvara üürile andmine	112 520	90 547
Teenustööd	3 206	14 897
Büroohaldus	28 180	16 462
Muu müük	34 127	18 843
Kokku müügitulu	272 013	242 589

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Metallijäätmete müük	2 816	0
Kompensatsioon kaevandamisloa eest	0	74 330
Muud	21 541	1 793
Kokku muud äritulud	24 357	76 123

Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2013	2012
Tooraine ja materjal	9 513	15 674
Energia	40 590	34 558
Elektrienergia	11 914	10 367
Soojusenergia	21 317	16 242
Kütus	7 359	7 949
Alltöövõtutööd	12 511	13 779
Mitmesugused bürookulud	2 453	2 799
Riiklikud ja kohalikud maksud	870	0
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	2 304	1 068
Tööjõukulud	85 658	92 221
Amortisatsioonikulu	28 973	29 998
Kulu varade väärtuse langusest	0	18 775
Ostetud teenused	13 578	15 323
Kasutusrent	8 748	12 885
Kindlustuskulud	5 339	5 338
Sidekulud	1 959	5 120
Lootusetud debitoorsed võlad	0	1 825
Ostetud kommunaalteenused	2 279	0
Kinnisvara hoolduskulud	10 736	0
Autokulud	4 731	722
Muud	1 693	997
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	231 935	251 082

Lisa 17 Üldhalduskulud (eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	797	0
Energia	2 046	3 106
Kütus	2 046	3 106
Mitmesugused bürookulud	917	989
Koolituskulud	450	0
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	567	0
Tööjõukulud	37 415	30 046
Muud	1 414	3 467
Ostetud teenused	0	2 677
Autokulud	1 509	0
Kokku üldhalduskulud	45 115	40 285

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	92 150	91 310
Sotsiaalmaksud	30 923	30 957
Kokku tööjõukulud	123 073	122 267
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	10

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	395 442		379 582	1 313
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 019	1 227	480	14 926

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed	
Sidusettevõtjad	74 817	22 981	27 000	20 000		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		5 826	10 000		12 804	
2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	39 693	37 981	71 262	31 247		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					5 000	27 934

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2013	2012
Arvestatud tasu	13 015	13 367

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud on kajastatud sotsiaalmaksudeta.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2013.a nii nagu ka 2012.a moodustatud allahindluseid. Tehingud seotud osapoolte vahel on teostatud tingimustel, mis on võrdväärsed sõltumatute osapoolte vahelistes tehingutes esinevate tingimustega.

Juhatuse ja nõukogu liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ei kaasneks ettevõttele lahkumishüvitise maksmise kohustust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.03.2016

Aktsiaselts KEK Invest (registrikood: 10061600) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIT KOLDITS	Juhatuse liige	22.03.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts KEK Invest aktsionäridele

Oleme auditeerinud Aktsiaselts KEK Invest raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 21, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmetajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Aktsiaselts KEK Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Krista Vainola

Vandeaudiitori number 444

KV Auditeerimine OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 120

Pärnu mnt 141-39, Tallinn 11314

23.03.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts KEK Invest (registrikood: 10061600) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTA VAINOLA	Vandeaudiitor	23.03.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 271 961
Aruandeaasta kasum (kahjum)	371 317
Kokku	1 643 278
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 643 278
Kokku	1 643 278

Jätta kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	112520	41.37%	Jah
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	61450	22.59%	Ei
Ehitusmasinate ja -seadmete rentimine ja kasutusrent	77321	34127	12.55%	Ei
Ehitusgeoloogilised ja –geodeetilised uurimistööd	71122	32530	11.96%	Ei
Büroohaldus, kombineeritud sekretäriteenus	82111	31386	11.54%	Ei

Sidevahendid

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