

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: IK Investment Group OÜ

registrikood: 10036140

tänavanimi: Kuma tee 1

alevik: Peetri alevik

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 75312

telefon: +372 5018401

e-posti aadress: jaan@ik.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Materiaalne põhivara	14
Lisa 9 Laenukohustused	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 12 Osakapital	16
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Muud ärikulud	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18

TEGEVUSARUANNE

Üldinfo

IK Investment Group OÜ on Eesti kapitalil põhinev ettevõtte osakapitaliga 74 138 €. Osakapital jaguneb kaheks – 50% eraisikule Indrek Kasak ja 50% eraisikule Kristine-Kristi Kasak.

IK Investment Group OÜ tegevusvaldkondadeks on kinnisvara haldus, üürimine ja arendus, tehingud kinnisvaraga.

Ettevõttel on üks tütarettevõtte – IK Logistics OÜ.

Samuti on ettevõttel üks sidusettevõtte – IK Ehituse OÜ.

Äritegevus

2013.a. äritulu oli 939 884 €.

Äritulu teeniti kinnisvara üürist ja müügist.

Stabiilne äritulu on tingitud õigest müügi- ja üürituru tundmisest.

2014.a. planeerime tõsta käibe mahtu.

Ettevõtte 2013.a. puhaskasum oli 68 333 €.

Äritegevuse riskid

Huvi kinnisvara vastu ja üürituru seis on stabiilselt kasvav.

Peamised finantssuhtarvud

	2013	2012
Müügitulu €	936 138	537 536
Tulu kasv %	74,2	-56,0
Puhaskasum €	68 333	184 463
Ärirentaablus %	20,9	58,7
Puhasrentaablus %	7,3	34,3
ROA(vara rentaablus) %	1,1	2,8
ROE (omakapitali rentaablus) %	1,6	4,4

.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	450 014	192 167	2
Nõuded ja ettemaksed	83 626	95 401	3,10
Varud	2 277 379	2 626 114	
Kokku käibevara	2 811 019	2 913 682	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	19 061	19 564	5,6
Kinnisvarainvesteeringud	3 471 714	3 559 242	7
Materiaalne põhivara	9 665	9 504	8
Kokku põhivara	3 500 440	3 588 310	
Kokku varad	6 311 459	6 501 992	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	124 875	193 247	9
Võlad ja ettemaksed	90 039	63 323	3,10
Kokku lühiajalised kohustused	214 914	256 570	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 938 243	2 053 453	9
Kokku pikaajalised kohustused	1 938 243	2 053 453	
Kokku kohustused	2 153 157	2 310 023	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	74 138	74 138	12
Kohustuslik reservkapital	66 838	66 838	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 948 993	3 866 530	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 333	184 463	
Kokku omakapital	4 158 302	4 191 969	
Kokku kohustused ja omakapital	6 311 459	6 501 992	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	936 138	537 536	13
Muud äritulud	3 746	0	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-555 056	-45 265	14
Mitmesugused tegevuskulud	-67 253	-49 950	15
Tööjõukulud	-27 792	-29 045	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-92 070	-92 328	7,8
Muud ärikulud	-2 349	-5 362	17
Kokku ärikasum (-kahjum)	195 364	315 586	
Intressikulud	-99 414	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-503	-276	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	95 447	315 310	
Tulumaks	-27 114	-17 006	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 333	298 304	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	195 364	315 586	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	92 070	92 328	7,8
Muud korrigeerimised	0	-276	
Kokku korrigeerimised	92 070	92 052	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-18 225	312 721	
Varude muutus	348 735	-171 701	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	21 189	-21 747	
Laekunud intressid	2 904	3 851	
Makstud intressid	-102 318	-115 900	
Makstud ettevõtte tulumaks	-27 114	-17 006	
Kokku rahavood äritegevusest	512 605	397 856	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-4 702	-3 783	8
Antud laenud	-80 000	-30 000	
Antud laenude tagasimaksed	110 000	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	25 298	-33 783	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-183 582	-179 041	
Makstud dividendid	-96 474	-64 200	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-280 056	-243 241	
Kokku rahavood	257 847	120 832	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	192 167	71 335	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	257 847	120 832	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	450 014	192 167	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	74 138	66 838	3 930 730	4 071 706
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	74 138	66 838	3 930 730	4 071 706
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	184 463	184 463
Makstud dividendid	0	0	-64 200	-64 200
31.12.2012	74 138	66 838	4 050 993	4 191 969
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	74 138	66 838	4 050 993	4 191 969
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	68 333	68 333
Makstud dividendid	0	0	-102 000	-102 000
31.12.2013	74 138	66 838	4 017 326	4 158 302

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

IK Investment Group OÜ 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

2013. a. raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad IK Investment Group OÜ(emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte IK Logistics OÜ finantsnäitajad.

Vigade korrigeerimine

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse soetusmaksumuses.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale EURO(s.o. emaettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtted

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

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Varud

Varudena käsitletakse ettevõtte omandis olevaid kinnistuid ja nendega seonduvaid tehnorajatisi, mis on seotud edasimüümise eesmärgil ja mida ettevõtte poolt väärtustatakse. Varud on bilansis hinnatud lähtudes sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär 2% aastas.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta ja maksumusega üle 640 euro. Varasid, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kajastatakse väheväärtusliku inventarina ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest. Materiaalne on bilansis kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkväärtust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
inventar	5-7
transpordivahendid	5
hooned	50

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist [osakapitalist].

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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.

Üürnikele vahendatud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna.

Kulud

Kulu kaupade ostul kajastatakse kauba õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Kulu kaupade ostul kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Kulu teenuse ostul kajastatakse teenuse saamise järel.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 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.

Seotud osapooled

IK Investment Group OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- sidusettevõtteid;
- teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
sularaha kassas	163	513
raha pangakontodel	449 851	191 654
Kokku raha	450 014	192 167

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	40 919	40 919	0	0
Ostjatelt laekumata arved	40 919	40 919	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 902	6 902	0	0
Muud nõuded	32 556	32 556	0	0
Laenunõuded	32 556	32 556	0	0
Ettemaksed	3 249	3 249	0	0
Tulevaste perioodide kulud	3 249	3 249	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	83 626	83 626	0	0

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	25 716	25 716	0	0
Muud nõuded	62 556	62 556	0	0
Laenunõuded	62 556	62 556	0	0
Ettemaksed	7 129	7 129	0	0
Tulevaste perioodide kulud	4 917	4 917	0	0
Muud makstud ettemaksed	2 212	2 212	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	95 401	95 401	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	4 603	0	3 134
Käibemaks	6 902	0	0	5 550
Üksikisiku tulumaks	0	528	0	507
Erisoodustuse tulumaks	0	73	0	68
Sotsiaalmaks	0	1 079	0	1 047
Töötuskindlustusmaksed	0	9	0	12
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 902	6 292	0	10 318

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
10570738	IK Logistics OÜ	Eesti	laondus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2013
IK Logistics OÜ	11 941	0	0	0	0	0	11 941
Kokku	11 941	0	0	0	0	0	11 941

Lisa 6 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
10686412	IK Ehituse OÜ	Eesti	ehitus	32	32

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2013
IKI Ehituse OÜ	7 623	0	0	0	-503	0	7 120
Kokku	7 623	0	0	0	-503	0	7 120

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	98 623	4 376 627	4 475 250
Akumuleeritud kulum	0	-828 480	-828 480
Jääkmaksumus	98 623	3 548 147	3 646 770
Amortisatsioonikulu	0	-87 528	-87 528
31.12.2012			
Soetusmaksumus	98 623	4 376 627	4 475 250
Akumuleeritud kulum	0	-916 008	-916 008
Jääkmaksumus	98 623	3 460 619	3 559 242
Amortisatsioonikulu	0	-87 528	-87 528
31.12.2013			
Soetusmaksumus	98 623	4 376 627	4 475 250
Akumuleeritud kulum	0	-1 003 536	-1 003 536
Jääkmaksumus	98 623	3 373 091	3 471 714

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	375 648	362 580
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	68 604	65 227

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2011					
Soetusmaksumus		2 996	20 811	23 807	23 807
Akumuleeritud kulum		-1 105	-12 181	-13 286	-13 286
Jääkmaksumus		1 891	8 630	10 521	10 521
Ostud ja parendused	3 783	0	0	3 783	3 783
Amortisatsioonikulu	-756	-588	-3 456	-4 800	-4 800
31.12.2012					
Soetusmaksumus	3 783	2 996	20 811	27 590	27 590
Akumuleeritud kulum	-756	-1 693	-15 637	-18 086	-18 086
Jääkmaksumus	3 027	1 303	5 174	9 504	9 504
Ostud ja parendused	0	4 702	0	4 702	4 702
Amortisatsioonikulu	-756	-802	-2 983	-4 541	-4 541
31.12.2013					
Soetusmaksumus	3 783	7 698	8 101	19 582	19 582
Akumuleeritud kulum	-1 512	-2 495	-5 910	-9 917	-9 917
Jääkmaksumus	2 271	5 203	2 191	9 665	9 665

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
IK Logistic OÜ	9 637	9 637			0	EUR	31.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	9 637	9 637					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	871 235	64 056	807 179	0	6 kuu euribor+2,6%	EUR	13.10.2016
SEB	1 182 246	51 182	1 131 064	0	5,99%	EUR	03.03.2015
Pikaajalised laenud kokku	2 053 481	115 238	1 938 243	0			
Laenukohustused kokku	2 063 118	124 875	1 938 243	0			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
eraisik	74 162	74 162			0	EEK	24.07.2013
IK Logistics OÜ	9 637	9 637			0	EUR	31.12.2013
Lühiajalised laenud kokku	83 799	83 799					
Pikaajalised võlakirjad							
Swedbank	932 487	61 252	871 235	0	euribor-2,6%	EUR	10.10.2016
SEB	1 230 414	48 196	1 182 218	0	5,99%	EUR	03.03.2015
Pikaajalised võlakirjad kokku	2 162 901	109 448	2 053 453	0			
Laenukohustused kokku	2 246 700	193 247	2 053 453	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Maa	1 661 703	1 661 703
Ehitised	1 501 923	1 431 621
Kokku	3 163 626	3 093 324

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	37 247	37 247	0	0
Maksuvõlad	6 292	6 292	0	0
Muud võlad	8 032	8 032	0	0
Dividendivõlad	5 753	5 753	0	0
Muud viitvõlad	2 279	2 279	0	0
Üürnike tagatisraha	38 468	38 468	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	90 039	90 039	0	0

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	11 995	11 995	0	0
Maksuvõlad	10 318	10 318	0	0
Muud võlad	1 626	1 626	0	0
Dividendivõlad	226	226	0	0
Muud viitvõlad	1 400	1 400	0	0
Üürnike tagatisraha	39 384	39 384	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	63 323	63 323	0	0

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	3 173 687	3 200 282
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	843 639	850 710
Kokku tingimuslikud kohustused	4 017 326	4 050 992

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	74 138	74 138
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	936 138	537 536
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	936 138	537 536
Kokku müügitulu	936 138	537 536
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenused	373 074	362 580
Kinnistute ,kommunikatsioonide müük	563 064	174 956
Kokku müügitulu	936 138	537 536

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Tooraine ja materjal	555 056	45 265
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	555 056	45 265

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Lähetuskulud	1 107	3 544
Koolituskulud	267	445
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 479	4 444
Halduskulu	61 400	41 517
Kokku mitmesugused tegevuskulud	67 253	49 950

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	20 920	21 903
Sotsiaalmaksud	6 872	7 142
Kokku tööjõukulud	27 792	29 045
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	3	3

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Muud	2 349	5 362
Kokku muud ärikulud	2 349	5 362

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	0	9 637	0	9 637
Sidusettevõtjad	2 678	0	2 678	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	13 088	13 981

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2014

IK Investment Group OÜ (registrikood: 10036140) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN KEITS	Juhatuse liige	27.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

IK Investment Group OÜ osanikele

Oleme auditeerinud IK Investment Group OÜ 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 18, 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 omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate 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 arvestuspoliitika 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 auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt IK Investment Group OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Möldre

Vandeaudiitori number 479

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 62

A.H. Tammsaare tee 47,

11316 Tallinn

27.05.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

IK Investment Group OÜ (registrikood: 10036140) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT MÖLDRE	Vandeaudiitor	27.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 948 993
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 333
Kokku	4 017 326
Jaotamine	
Dividendideks	110 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 907 326
Kokku	4 017 326

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 948 993
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 333
Kokku	4 017 326
Jaotamine	
Dividendideks	110 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 907 326
Kokku	4 017 326

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	397040	42.41%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	375648	40.13%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	163450	17.46%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Indrek Kasak	36607030252	Tallinn, Harju maakond, Eesti	37069 EUR
Kristine-Kristi Kasak	47112310289	Eesti	37069 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5018401
E-posti aadress	jaan@ik.ee