

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2013

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

Ärinimi: EKK Investments Osaühing

Registrikood: 10700342

Tänavanimi, maja number: Rävälä pst 8

Linn: Tallinn

Maakond: Harju maakond

Postisihthumber: 10143

Telefon: +372 6009111

e-posti aadress: heikki@kinnisvarakeskus.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	9
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

EKK Investments OÜ alustas oma majandustegevusega 2000. aastal. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara ostu, müügi, rendileandmise ja hindamise vahendamine.

2013. aastal oli EKK Investments OÜ põhieesmärgiks tegevuse laiendamine kogu Eestis, uute kontseptsioonide juurutamine ja sellega seoses müügitulu tõstmine.

Tulud, kulud ja kasum

2013. aastal moodustas EKK Investments OÜ müügitulu 70 108 eurot. Aruandeaasta kasum oli 60 672 eurot.

Tegevused 2014. aastal:

2014. aasta põhieesmärgiks on käibe suurendamine, turul konkurentsivõimelisena püsimine ja omanikele tulu teenimine.

2013. aastal ettevõttes palgatöötajaid ei olnud. Väljamakseid omanikele tehtud ei ole. Juhatuse liikme eest ervestati sotsiaalmaksu summas 1 101 eurot.

Omanikule maksti dividende summas 19 000 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	8 691	1 631	2
Finantsinvesteeringud	23 155	20 801	3
Nõuded ja ettemaksed	432 457	331 845	
Varud	15 000	0	
Kokku käibevara	479 303	354 277	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 500	2 500	5
Kinnisvarainvesteeringud	339 106	104 106	6
Materiaalne põhivara	9 450	0	
Kokku põhivara	351 056	106 606	
Kokku varad	830 359	460 883	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	364 689	41 483	7
Võlad ja ettemaksed	10 823	4 952	8
Kokku lühiajalised kohustused	375 512	46 435	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	21 127	22 585	
Võlad ja ettemaksed	64 183	63 998	
Kokku pikaajalised kohustused	85 310	86 583	
Kokku kohustused	460 822	133 018	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	306 053	292 608	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 672	32 445	
Kokku omakapital	369 537	327 865	
Kokku kohustused ja omakapital	830 359	460 883	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	70 108	28 373	10
Muud äritulud	10 400	916	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 774	-10 225	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 545	-9 031	
Tööjõukulud	-1 101	-1 009	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 050	0	
Muud ärikulud	-395	-519	
Kokku ärikasum (-kahjum)	55 643	8 505	
Intressikulud	-3 723	0	
Muud finantstulud ja -kulud	13 803	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	65 723	8 505	
Tulumaks	-5 051	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 672	8 505	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	55 643	8 505	
Korrigeerimised			
Kasum (kahjum) põhivara müügist	1 050	0	
Muud korrigeerimised	-531	1 800	
Kokku korrigeerimised	519	1 800	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 033	0	
Varude muutus	-15 000	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5 872	-24 811	
Kokku rahavood äritegevusest	46 001	-14 506	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-21 000	0	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	10 500	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-235 000	0	
Antud laenud	-122 451	-97 770	
Antud laenude tagasimaksed	58 790	96 266	
Laekunud intressid	10 694	14 971	
Muud laekumised investeerimistegevusest	491	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-297 976	13 467	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	308 200	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-29 192	-3 352	
Makstud intressid	-176	-468	
Makstud dividendid	-19 000	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-797	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	259 035	-3 820	
Kokku rahavood	7 060	-4 859	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 631	6 490	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	7 060	-4 859	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 691	1 631	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	292 608	295 420
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	32 445	32 445
31.12.2012	2 556	256	325 053	327 865
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	60 672	60 672
Makstud dividendid	0	0	-19 000	-19 000
31.12.2013	2 556	256	366 725	369 537

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EKK Investments OÜ 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte ei koosta grupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet Raamatupidamise seaduse § 29 p.1 lg 3 kohaselt, mis sätestab et, konsolideeriv üksus, kelle vähemalt kaks järgmisest kolmest konsolideeritud näitajast aruandeaasta bilansipäeva seisuga on väiksemad kui: äriühingul müügitulu (netokäive) ja teistel raamatupidamiskohustuslastel tulu üks miljon eurot, bilansimaht 500 000 eurot ja töötajate arv 15.

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

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arveldusarveid pankades.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaajaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest. Investeeringud sidus- ja tütarettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud

analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Tingimuslik kohustus on võimalik või eksisteeriv kohustus, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, näiteks ettevõtte poolt tagatud teise ettevõtte laen, millega tõenäoliselt ei kaasne kulutusi, kuna teine ettevõtte suudab ise oma kohustusi täita.

EKK Investments OÜ on andnud finantsinvesteeringuks soetatud aktsiad ND Invest OÜ-le laenu tagatiseks.

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 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapoolteks loetakse järgmisi isikuid:

1. Tegev ja kõrgem juhtkond ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed (abikaasa, elukaaslane, laps) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju [1] all olevad ettevõtted.
2. Emaettevõtte
3. Olulise osalusega eraisikust omanikud (v.a. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele) ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted
4. Tütarettevõtted
5. Sidusettevõtted

[1] Kontrolli või oluline mõju kaasneb üldjuhul kas osalusega ettevõtte kapitalis või kuulumisega juhtorganitesse

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Kokku raha	8 691	1 631

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aksiad ja osad	Kokku
31.12.2011	18 741	18 741
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	2 060	2 060
31.12.2012	20 801	20 801
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	2 354	2 354
31.12.2013	23 155	23 155

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	4 253	0	0
Sotsiaalmaks	0	184	0	184
Ettemaksukonto jääk	2		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2	4 437	0	184

Lisa 5 Tütarettevõtjate aksiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aksiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
12196244	Agro Kinnistu OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	104 106
31.12.2012	104 106
Ostud ja parendused	235 000
31.12.2013	339 106

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Versobank	315	315		
Muud lühiajalised laenud	364 374	364 374		
Lühiajalised laenud kokku	364 689	364 689		
Pikaajalised laenud				
Eesti Vabariik	21 127	0	0	21 127
Pikaajalised laenud kokku	21 127	0	0	21 127
Laenukohustused kokku	385 816	364 689	0	21 127

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Versobank AS	3 048	3 048		
Muud lühiajalised laenud	38 435	38 435		
Lühiajalised laenud kokku	41 483	41 483		
Pikaajalised laenud				
Versobank AS	901	0	901	0
Eesti Vabariik	21 684	0	0	21 684
Pikaajalised laenud kokku	22 585	0	901	21 684
Laenukohustused kokku	64 068	41 483	901	21 684

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	246	246	0	0
Maksuvõlad	4 437	4 437	0	0
Muud võlad	70 323	6 140	64 183	0
Muud viitvõlad	70 323	6 140	64 183	0
Kokku võlad ja ettemaksed	75 006	10 823	64 183	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	981	981	0	0
Maksuvõlad	184	184	0	0
Muud võlad	67 785	3 787	63 998	0
Muud viitvõlad	67 785	3 787	63 998	0
Kokku võlad ja ettemaksed	68 950	4 952	63 998	0

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	70 108	28 373
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	70 108	28 373
Kokku müügitulu	70 108	28 373
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rent	29 868	28 373
Osutatud teenused	40 240	0
Kokku müügitulu	70 108	28 373

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Muud	10 400	916
Kokku muud äritulud	10 400	916

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Sotsiaalmaksud	1 101	1 009
Kokku tööjõukulud	1 101	1 009

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

2012	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0

2013. aastal juhatuse liige tasu ei saanud, kuid tema eest tasus ettevõtte sotsiaalmaksu SMSi §s 21 nimetatud kuumääralt.
2013. aastal maksti omanikule dividende summas 19 000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2014

EKK Investments Osaühing (registrikood: 10700342) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIKKI BERGSON	Juhatuse liige	30.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	306 053
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 672
Kokku	366 725

Juhatus teeb ettepaneku, kanda 2013. aasta kasum summas 60 672 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Krediitiasutused (pangad)	64191	40240	57.40%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	29868	42.60%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Pluss Kinnisvara	11639277	Veerenni 1-3	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6009111
E-posti aadress	heikki@kinnisvarakeskus.ee