

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2015

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

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

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

Tulud, kulud ja kasum

2015. aastal moodustas EKK Investments OÜ müügitulu 32 351 eurot. Aruandeaasta kasum oli 28 086 eurot.

Tegevused 2016. aastal:

2016. aasta põhieesmärgiks on käibe suurendamine, turul konkurentsivõimelisena püsimine ja omanikele tulu teenimine.

2015. aastal oli ettevõttes üks töötaja, kellele arvestati töötasu summas 16 287 eurot, sh sotsiaalmaks 4 107 eurot.

Omanikule maksti dividende summas 15 000 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	41 791	53 737	2
Finantsinvesteeringud	25 578	21 485	3
Nõuded ja ettemaksed	880 311	757 259	
Kokku käibevara	947 680	832 481	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 500	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	3 995	0	
Kinnisvarainvesteeringud	158 603	149 106	5
Materiaalne põhivara	10 250	17 350	
Kokku põhivara	175 348	168 956	
Kokku varad	1 123 028	1 001 437	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	281 351	300 007	6
Võlad ja ettemaksed	143 554	16 421	7
Kokku lühiajalised kohustused	424 905	316 428	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	20 848	20 849	6
Võlad ja ettemaksed	64 698	64 669	7
Kokku pikaajalised kohustused	85 546	85 518	
Kokku kohustused	510 451	401 946	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	581 679	363 377	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 086	233 302	
Kokku omakapital	612 577	599 491	
Kokku kohustused ja omakapital	1 123 028	1 001 437	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	32 351	35 463	9
Muud äritulud	0	217 012	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 166	-16 775	
Mitmesugused tegevuskulud	-92 942	-12 499	
Tööjõukulud	-16 287	-11 087	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-7 100	-7 100	
Muud ärikulud	-1 178	-9 375	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-105 322	195 639	
Intressikulud	-28 349	-41 838	
Muud finantstulud ja -kulud	165 507	80 171	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	31 836	233 972	
Tulumaks	-3 750	-670	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 086	233 302	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-105 322	195 639
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7 100	7 100
Muud korrigeerimised	-9 694	-135 000
Kokku korrigeerimised	-2 594	-127 900
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-119	223
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	127 133	7 379
Kokku rahavood äritegevusest	19 098	75 341
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-11 997	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	2 500	325 000
Antud laenud	-446 297	-441 085
Antud laenude tagasimaksed	306 077	165 487
Laekunud intressid	138 061	20 014
Muud laekumised investeerimistegevusest	517	478
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-11 139	69 894
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	236 247	411 500
Saadud laenude tagasimaksed	-237 086	-499 593
Makstud intressid	-316	-8 078
Makstud dividendid	-15 000	-3 348
Makstud ettevõtte tulumaks	-3 750	-670
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-19 905	-100 189
Kokku rahavood	-11 946	45 046
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	53 737	8 691
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-11 946	45 046
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	41 791	53 737

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	366 725	369 537
Korrigeeritud saldo 31.12.2013	2 556	256	366 725	369 537
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	233 302	233 302
Makstud dividendid	0	0	-3 348	-3 348
31.12.2014	2 556	256	596 679	599 491
Korrigeeritud saldo 31.12.2014	2 556	256	596 679	599 491
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	28 086	28 086
Makstud dividendid	0	0	-15 000	-15 000
31.12.2015	2 556	256	609 765	612 577

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EKK Investments OÜ 2015. 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, 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 õiglases 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 pikemaks 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 ettemaksud

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 vähendamisena.

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 õiglases 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 äriolulistele 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)

	31.12.2015	31.12.2014
Kokku raha	41 791	53 737

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2013	23 155	23 155
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-1 670	-1 670
31.12.2014	21 485	21 485
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	4 093	4 093
31.12.2015	25 578	25 578

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
12196244	Agro Kinnistu OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	339 106
Müügid	-190 000
31.12.2014	149 106
Ostud ja parendused	11 997
Müügid	-2 500
31.12.2015	158 603

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised võlakirjad				
Muud lühiajalised laenud	281 351	281 351		
Lühiajalised võlakirjad kokku	281 351	281 351		
Pikaajalised laenud				
Eesti Vabariik	20 848	0	0	20 848
Pikaajalised laenud kokku	20 848	0	0	20 848
Laenukohustused kokku	302 199	281 351	0	20 848
	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Versobank	0	0		
Lühiajalised võlakirjad				
Muud lühiajalised laenud	300 007	300 007		
Lühiajalised võlakirjad kokku	300 007	300 007		
Pikaajalised laenud				
Eesti Vabariik	20 849	0	0	20 849
Pikaajalised laenud kokku	20 849	0	0	20 849
Laenukohustused kokku	320 856	300 007	0	20 849

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	80 325	80 325	0	0
Võlad töövõtjatele	1 620	1 620	0	0
Maksuvõlad	1 077	1 077	0	0
Muud võlad	125 230	60 532	64 698	0
Muud viitvõlad	125 230	60 532	64 698	0
Kokku võlad ja ettemaksed	208 252	143 554	64 698	0

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	520	520	0	0
Võlad töövõtjatele	1 609	1 609	0	0
Maksuvõlad	1 071	1 071	0	0
Muud võlad	77 890	13 221	64 669	0
Muud viitvõlad	77 890	13 221	64 669	0
Kokku võlad ja ettemaksed	81 090	16 421	64 669	0

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	32 351	35 463
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	32 351	35 463
Kokku müügitulu	32 351	35 463
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rent	26 570	26 573
Osutatud teenused	5 781	8 890
Kokku müügitulu	32 351	35 463

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	12 180	8 000
Sotsiaalmaksud	4 107	3 087
Kokku tööjõukulud	16 287	11 087
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	12 180	8 000

Aruandeaastal maksti omanikule dividende summas 15 000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2016

EKK Investments Osaühing (registrikood: 10700342) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIKKI BERGSON	Juhatuse liige	29.08.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	581 679
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 086
Kokku	609 765

Juhatus teeb ettepaneku kanda majandusaasta kasum summas 28 086 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	32351	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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