

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** KAIU EKO OÜ

**registrikood:** 10283743

**tänava nimi:** Tehnika tn

**maja number:** 9

**alevik:** Kaiu alevik

**vald:** Rapla vald

**maakond:** Rapla maakond

**postisihtnumber:** 79301

**telefon:** +372 4845451

**faks:** +372 4845242

**e-posti aadress:** kaiu.eko@neti.ee

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud    | 7  |
| Lisa 3 Materiaalsed põhivarad      | 8  |
| Lisa 4 Seotud osapooled            | 8  |
| Aruande allkirjad                  | 10 |

## Tegevusaruanne

Kaiu EKO OÜ tegevusalaks on kinnisvara haldus - tootmishoonete üürileandmine. Tulu saadakse kasutusrendilepingute alusel.

2017.a. oli müügitulu 88,4 tuh.eurot, kasumit saadi 43,5 tuh.eurot. 2016.a. oli müügitulu 44,1 tuh. eurot ja kasumit saadi 1,7 tuh. eurot.

Osaühingul ühtegi palgaline töötajat ei olnud.

Tööd korraldab kahe liikmeline juhatus, kellele ei ole aruandeaastal tasu makstud.

t.

| Mõned tähtsamad suhtarvud:                      | 2017    | 2016   |
|-------------------------------------------------|---------|--------|
| Käibe kasv %                                    | 100,50  | 22,38  |
| Kasumi kasv %                                   | 2428,86 | -67,27 |
| Brutokasumi määr %                              | 63,93   | 3,90   |
| Puhasrentaablus %                               | 49,28   | 3,90   |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) | 0,44    | 0,51   |
| Likviidsuskordaja                               | 0,40    | 0,42   |
| Võlakordaja %                                   | 208,89  | 57,66  |
| Tulutoovuse üldvõime (EBIT)%                    | 11,30   | 1,35   |
| Koguvara tulutoovustase ROA %                   | 8,71    | 0,33   |
| Omakapitali tulutase ROE %                      | 16,70   | 0,79   |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2017-müügitulu 2016)/müügitulu 2016\*100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2017-puhaskasum 2016)/puhaskasum 2016\*100
- Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu \* 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu \* 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- Likviidsuskordaja = (käibevara - varud)/lühiajaline võlg
- Võlakordaja % = koguvõlg/koguvara\*100
- Tulutoovuse üldvõime EBIT % = ärikasum/koguvara\*100
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku \* 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku \* 100

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017     | 31.12.2016     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 18 842         | 18 121         |         |
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                  | <b>7 847</b>   | <b>8 231</b>   |         |
| Nõuded ostjate vastu                         | 7 847          | 7 992          |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded           | 0              | 239            |         |
| <b>Kokku varud</b>                           | <b>2 559</b>   | <b>5 117</b>   |         |
| Müügiks ostetud kaubad                       | 2 559          | 5 117          |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>29 248</b>  | <b>31 469</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 469 390        | 479 717        | 2       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 1 498          | 1 994          | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>470 888</b> | <b>481 711</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>500 136</b> | <b>513 180</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 61 325         | 59 280         |         |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                   | <b>5 189</b>   | <b>2 500</b>   |         |
| Võlad tarnijatele                            | 3 702          | 704            |         |
| Maksuvõlad                                   | 1 487          | 1 796          |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>66 514</b>  | <b>61 780</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 172 908        | 234 233        |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>172 908</b> | <b>234 233</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>239 422</b> | <b>296 013</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 32 000         | 32 000         |         |
| Registreerimata osakapital                   | 3 200          | 3 200          |         |
| Ülekurss                                     | 290            | 290            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 181 677        | 179 956        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 43 547         | 1 721          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>260 714</b> | <b>217 167</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>500 136</b> | <b>513 180</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017          | 2016         |
|---------------------------------------------|---------------|--------------|
| Müügitulu                                   | 88 363        | 44 071       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -15 064       | -21 521      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -994          | -6 391       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -15 811       | -9 219       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>56 494</b> | <b>6 940</b> |
| Intressikulud                               | -12 947       | -5 219       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>43 547</b> | <b>1 721</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>43 547</b> | <b>1 721</b> |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

AS Kaiu EKO raamatupidamise aastaaruanne 2017.aasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standarditega. Eesti Finantsaruandluse Standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Koostatud on detailne bilanss.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Raha

Raha ja selle lähendidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse soetusmaksumuses. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi, arvestades saadud informatsiooni ostja maksevõime kohta. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete võrra ning kahjum kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena.

#### Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuludesse kandmisel kasutatakse FIFO meetodit. Varude allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvara objekte (maa, hoone) mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuse meetodil (soetusmaksumusest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimaliku allahindlused väärtuse langusest). Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 2,5- 12% aastas.

#### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarad on varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 192 eurost. Varad mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 192 euro kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse täielikult kuludesse. Kasutusele võtmisel ja kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivara parendustega seotud kulud, mis tõstavad vara tootlustaset, kapitaliseeritakse ning lisatakse põhivara maksumusele. Muud kulutused, mis ei loo võimet majandusliku kasu saamiseks, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Soetatud põhivara amortiseeritakse kulusse tema kasuliku eluea jooksul.

Materiaalse põhivara amortiseerimiseks kasutatakse lineaarset meetodit.

Tootmispõhivarade amortisatsiooninormi määramisel võetakse aluseks vara kasulik tööiga ning tema kasutamintensivsus.

Materiaalse põhivara grupp Amortisatsiooninorm Kasulik eluiga

Ehitised 2,5-10% 10-40 aastat

Masinad ja seadmed 6-30% 3-16 aastat

Muu inventar 4-50% 2-25 aastat

Maad ei amortiseerita

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000**

**Finantskohustised**

Kõik finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Finantskohustused liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul arvates bilansikuupäevast.

**Tulud**

Tulu varade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulusi on võimalik usaldusväärselt hinnata ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtutakse valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

**Maksustamine**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

## Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |       |          |         |
|------------------------|-------|----------|---------|
|                        |       |          | Kokku   |
|                        | Maa   | Ehitised |         |
| <b>31.12.2015</b>      |       |          |         |
| Soetusmaksumus         | 6 319 | 248 864  | 255 183 |
| Akumuleeritud kulum    | 0     | -49 401  | -49 401 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 6 319 | 199 463  | 205 782 |
|                        |       |          |         |
| Ostud ja parendused    | 0     | 281 124  | 281 124 |
| Amortisatsioonikulu    | 0     | -7 189   | -7 189  |
|                        |       |          |         |
| <b>31.12.2016</b>      |       |          |         |
| Soetusmaksumus         | 6 319 | 529 988  | 536 307 |
| Akumuleeritud kulum    | 0     | -56 590  | -56 590 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 6 319 | 473 398  | 479 717 |
|                        |       |          |         |
| Ostud ja parendused    | 0     | 3 700    | 3 700   |
| Amortisatsioonikulu    | 0     | -14 027  | -14 027 |
|                        |       |          |         |
| <b>31.12.2017</b>      |       |          |         |
| Soetusmaksumus         | 6 319 | 533 688  | 540 007 |
| Akumuleeritud kulum    | 0     | -70 617  | -70 617 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 6 319 | 463 071  | 469 390 |

### Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                          |                         |                    |                             | Kokku   |
|--------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|---------|
|                          | Muud masinad ja seadmed | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad |         |
| <b>31.12.2015</b>        |                         |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus           | 9 269                   | 9 269              | 7 570                       | 16 839  |
| Akumuleeritud kulum      | -6 494                  | -6 494             | -6 321                      | -12 815 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 2 775                   | 2 775              | 1 249                       | 4 024   |
|                          |                         |                    |                             |         |
| Amortisatsioonikulu      | -1 149                  | -1 149             | -881                        | -2 030  |
|                          |                         |                    |                             |         |
| <b>31.12.2016</b>        |                         |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus           | 9 269                   | 9 269              | 7 570                       | 16 839  |
| Akumuleeritud kulum      | -7 643                  | -7 643             | -7 202                      | -14 845 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 1 626                   | 1 626              | 368                         | 1 994   |
|                          |                         |                    |                             |         |
| Ostud ja parendused      | 0                       | 0                  | 1 288                       | 1 288   |
| Muud ostud ja parendused | 0                       | 0                  | 1 288                       | 1 288   |
| Amortisatsioonikulu      | -1 149                  | -1 149             | -635                        | -1 784  |
|                          |                         |                    |                             |         |
| <b>31.12.2017</b>        |                         |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus           | 9 269                   | 9 269              | 8 858                       | 18 127  |
| Akumuleeritud kulum      | -8 792                  | -8 792             | -7 837                      | -16 629 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 477                     | 477                | 1 021                       | 1 498   |

### Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2017 |            | 31.12.2016 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 6 348      | 1 698      | 8 230      | 0          |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 17         | 0          | 0          | 500        |



| 2017                                                                                                                             | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |               |                             |              |             |             |
| Kaiu EKO Metall OÜ                                                                                                               | 0             | 53 903                      | 5%           | EUR         | 05.11.2021  |
| Kaiu EKO Metall OÜ                                                                                                               | 0             | 1 400                       | 5%           | EUR         | 06.01.2020  |

| 2016                                                                                                                             | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |               |                             |              |             |             |
| Kaiu EKO Metall OÜ                                                                                                               | 275 000       | 4 044                       | 5%           | EUR         | 05.11.2021  |
| Kaiu EKO Metall OÜ                                                                                                               | 0             | 1 400                       | 5%           | EUR         | 06.01.2020  |

**Ostud ja müügid**

|                                                                                                                                                         | 2017  |        | 2016  |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|-------|--------|
|                                                                                                                                                         | Ostud | Müügid | Ostud | Müügid |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 2 228 | 80 768 | 4 316 | 29 480 |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0     | 3 316  | 0     | 8 029  |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.05.2018

**KAIU EKO OÜ (registrikood: 10283743) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KALEV KIVISTE      | Juhatuse liige     | 18.06.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 181 677        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 43 547         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>225 224</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 225 224        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>225 224</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 181 677        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 43 547         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>225 224</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 225 224        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>225 224</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 85047           | 96.25%      | Jah            |
| Spetsialiseerimata hulgikaubandus                    | 46901      | 3316            | 3.75%       | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht                             | Osaluse suurus ja valuuta |
|----------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|
| Ago Kenk       | 35903290358                         | Kaiu alevik, Rapla vald, Rapla maakond, Eesti | 640 EUR (Lihtomand)       |
| Aivi Aavik     | 45501310353                         | Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti              | 320 EUR (Lihtomand)       |
| Allan Praats   | 36311240269                         | Koeru vald, Järva maakond, Eesti              | 128 EUR (Lihtomand)       |
| Gunnar Hõbemäe | 35803280217                         | Kaiu alevik, Rapla vald, Rapla maakond, Eesti | 384 EUR (Lihtomand)       |
| Imbi Lamp      | 46006270302                         | Kaiu vald, Rapla maakond, Eesti               | 64 EUR (Lihtomand)        |
| Jüri Aljamaa   | 35302170304                         | Tallinn, Harju maakond, Eesti                 | 768 EUR (Lihtomand)       |
| Kalev Kiviste  | 35904240317                         | Kaiu alevik, Rapla vald, Rapla maakond, Eesti | 12928 EUR (Lihtomand)     |
| Lembit Arro    | 33004150255                         | Kaiu vald, Rapla maakond, Eesti               | 64 EUR (Lihtomand)        |
| Marko Orav     | 36902180315                         | Eesti                                         | 128 EUR (Lihtomand)       |
| Silvi Saluste  | 44011240355                         | Kaiu alevik, Rapla vald, Rapla maakond, Eesti | 576 EUR (Lihtomand)       |
| Ain Pajula     | 35803284913                         |                                               | 2752 EUR (Lihtomand)      |
| Helle Kuusik   | 45007020324                         |                                               | 320 EUR (Lihtomand)       |
| Marit Visk     | 46904270287                         |                                               | 128 EUR (Lihtomand)       |
| Olavi Kold     | 34409060284                         |                                               | 10496 EUR (Lihtomand)     |
| Raivo Kahl     | 36501260285                         |                                               | 192 EUR (Lihtomand)       |
| Reet Lusti     | 45108080308                         |                                               | 1344 EUR (Lihtomand)      |
| Sirje Teder    | 46307240361                         |                                               | 128 EUR (Lihtomand)       |
| Viive Valtri   | 46104300297                         |                                               | 640 EUR (Lihtomand)       |

## Sidevahendid

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Liik            | Sisu             |
| Telefon         | +372 4845451     |
| Faks            | +372 4845242     |
| E-posti aadress | kaiu.eko@neti.ee |