

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**Aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**Aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**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 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6 |
| Lisa 2 Tööjõukulud                 | 7 |
| Lisa 3 Seotud osapooled            | 7 |
| Aruande allkirjad                  | 9 |

## 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

2017. aastal moodustas EKK Investments OÜ müügitulu 43 949 eurot.

Järgmisel majandusaasta põhieesmärgiks on käibe suurendamine, turul konkurentsivõimelisena püsimine ja omanikele tulu teenimine.

2017. aastal oli ettevõttes üks töötaja, kellele arvestati töötasu summas 15 105 eurot.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017       | 31.12.2016       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Varad                                        |                  |                  |
| Käibevarad                                   |                  |                  |
| Raha                                         | 130 581          | 4 134            |
| Finantsinvesteeringud                        | 29 253           | 35 072           |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 706 689          | 994 910          |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>866 523</b>   | <b>1 034 116</b> |
| Põhivarad                                    |                  |                  |
| Finantsinvesteeringud                        | 5 000            | 3 750            |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 4 380            | 4 188            |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 251 606          | 163 471          |
| Materiaalsed põhivarad                       | 162 353          | 3 150            |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>423 339</b>   | <b>174 559</b>   |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 289 862</b> | <b>1 208 675</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |
| Kohustised                                   |                  |                  |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |
| Laenukohustised                              | 353 014          | 324 706          |
| Võlad ja ettemaksed                          | 98 086           | 97 958           |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>451 100</b>   | <b>422 664</b>   |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |
| Laenukohustised                              | 253 823          | 20 292           |
| Võlad ja ettemaksed                          | 64 924           | 64 890           |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>318 747</b>   | <b>85 182</b>    |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>769 847</b>   | <b>507 846</b>   |
| Omakapital                                   |                  |                  |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 678 017          | 609 765          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -160 814         | 88 252           |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>520 015</b>   | <b>700 829</b>   |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 289 862</b> | <b>1 208 675</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017            | 2016           |
|---------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Müügitulu                                   | 43 949          | 46 443         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -28 698         | -43 598        |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -12 629         | -10 508        |
| Tööjõukulud                                 | -20 200         | -15 922        |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -6 447          | -7 100         |
| Muud ärikulud                               | -127 709        | -603           |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-151 734</b> | <b>-31 288</b> |
| Intressikulud                               | -15 532         | -26 385        |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 11 452          | 145 925        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-155 814</b> | <b>88 252</b>  |
| Tulumaks                                    | -5 000          | 0              |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-160 814</b> | <b>88 252</b>  |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

EKK Investments OÜ 2017. 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-aastasel 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).

### Finantskohustised

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 kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

#### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Tingimuslik kohustus on võimalik või eksisteeriv kohustus, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurst 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.

#### 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 suurst 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 äriliste otsustele) ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted
4. Tütarettevõtted
5. Sidusettevõtted

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

## Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2017          | 2016          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                      | 15 105        | 11 866        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 5 095         | 4 056         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>20 200</b> | <b>15 922</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1             | 1             |

## Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|------|
|                                                                               | 2017 | 2016 |

|                 |        |        |
|-----------------|--------|--------|
| Arvestatud tasu | 15 105 | 11 866 |
|-----------------|--------|--------|

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.12.2018

**EKK Investments Osaühing (registrikood: 10700342) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| HEIKKI BERGSON     | Juhatuse liige     | 18.12.2018           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 678 017        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -160 814       |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>517 203</b> |

Juhatus teeb ettepaneku katta aruandeaasta kasum eelmiste perioodide kasumi arvelt.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 43899           | 99.89%      | Jah            |
| Õun- ja luuviljaliste puuviljade kasvatus            | 01241      | 50              | 0.11%       | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi               | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Osaühing Pluss<br>Kinnisvara | 11639277                                  |                   | 2556 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

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