

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: IK Investment Group OÜ

registrikood: 10036140

tänavanimi: Helgi tee 11

maja ja korteri number:

alevik: Peetri alevik

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 75312

telefon: +372 5018401

e-posti aadress: indrek.kasak@ik.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 9 Laenukohustised	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 12 Osakapital	14
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	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 kaks tütarettevõtet – IK Logistics OÜ ja Harju AB OÜ

Samuti on ettevõttel kaks sidusettevõtet – IK Ehituse OÜ ja Mealy Group OÜ

Äritegevus

2018.a. äritulu oli 909 020 €.

Äritulu teeniti kinnisvara üürist ja müügist.

Stabiilne äritulu on tingitud õigest müügi- ja üürituru tundmisest.

2019.a. planeerime jääda sama käibe mahu juurde.

Ettevõtte 2018.a. puhaskasum oli 99 970 €.

Äritegevuse riskid

Huvi kinnisvara vastu ja üürituru seis on stabiilselt kasvav.

Peamised finantssuhtarvud

	2018	2017
Müügitulu €	909 020	742 243
Tulu kasv %	12,25	10,65
Puhaskasum €	99 970	190 214
Ärirentaablus %	19,62	34,92
ROA(vara rentaablus) %	1,69	3,11
ROE (omakapitali rentaablus) %	2,55	4,86

.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	384 014	162 046	2
Nõuded ja ettemaksed	112 114	72 218	3
Varud	295 403	576 500	
Kokku käibevarad	791 531	810 764	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	13 383	13 415	5,6
Nõuded ja ettemaksed	0	4 200	
Kinnisvarainvesteeringud	5 014 467	5 159 655	7
Materiaalsed põhivarad	95 129	117 664	8
Kokku põhivarad	5 122 979	5 294 934	
Kokku varad	5 914 510	6 105 698	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	140 284	188 844	9
Võlad ja ettemaksed	91 469	151 988	10,4
Kokku lühiajalised kohustised	231 753	340 832	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 765 897	1 853 976	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 765 897	1 853 976	
Kokku kohustised	1 997 650	2 194 808	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	74 138	74 138	12
Kohustuslik reservkapital	66 836	66 836	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 675 916	3 579 702	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	99 970	190 214	
Kokku omakapital	3 916 860	3 910 890	
Kokku kohustised ja omakapital	5 914 510	6 105 698	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	909 020	772 243	13
Muud äritulud	1 253	1 433	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-448 299	-268 330	14
Mitmesugused tegevuskulud	-80 943	-84 933	15
Tööjõukulud	-28 757	-27 737	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-172 354	-121 586	
Muud ärikulud	-1 540	-1 433	
Ärikasum (kahjum)	178 380	269 657	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-1 932	-128	
Intressikulud	-52 972	-51 658	
Muud finantstulud ja -kulud	-6	-2 657	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	123 470	215 214	
Tulumaks	-23 500	-25 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	99 970	190 214	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

IK Investment Group OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses.

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

Kuna IK Investment Group OÜ on 2018 aasta näitajate järgi väikeettevõtte, siis on tegemist lühendatud raamatupidamise aastaaruandega. IK Investment Group OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Finantsvarad

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

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

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

Raha

Raha ja raha lähendidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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.

Tütär- 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.

Investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

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 kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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. Kuldesse 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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 600.- €

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
inventar	5 aastat
hooned ja rajatised	50 aastat

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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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 kohustised**Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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 õiglases 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 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 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)

	31.12.2018	31.12.2017
sularaha kassas	1 186	1 100
raha pangakontodel	382 828	160 946
Kokku raha	384 014	162 046

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	13 868	13 868	
Ostjatelt laekumata arved	13 868	13 868	
Muud nõuded	97 843	97 843	
Laenunõuded	97 843	97 843	
Ettemaksed	403	403	
Tulevaste perioodide kulud	403	403	
Kokku nõuded ja ettemaksed	112 114	112 114	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	53 153	53 153	
Ostjatelt laekumata arved	53 153	53 153	
Muud nõuded	22 583	18 383	4 200
Laenunõuded	22 583	18 383	4 200
Ettemaksed	682	682	
Muud makstud ettemaksed	682	682	
Kokku nõuded ja ettemaksed	76 418	72 218	4 200

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	2 947	0	3 322
Käibemaks	0	6 310	0	5 807
Üksikisiku tulumaks	0	686	0	538
Erisoodustuse tulumaks	0	132	0	133
Sotsiaalmaks	0	1 244	0	1 285
Töötuskindlustusmaksed	0	9	0	8
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		11 328		11 093

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10570738	IK Logistics OÜ	Eesti	laondus	100	100
14295938	Harju AB OÜ	Eesti	veondus	0	51

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2018
10570738	11 941	0	0	0	0	0	11 941
14295938	0	1 275	0	0	-1 275	0	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	11 941	1 275	0	0	-1 275	0	11 941

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Harju AB OÜ	51	06.04.2018	1 275

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10686412	IK Ehituse OÜ	Eesti	ehitus	32	32
14291061	Mealy Group OÜ	Eesti	toitlustus	0	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2018
IK Ehituse OÜ	1 474	0	0	0	-32	0	1 442
Mealy Group OÜ	0	625	0	0	-625		0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 474	625	0	0	-657	0	1 442

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Mealy Group OÜ	25	13.08.2018	625

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	453 021	5 342 914	5 795 935
Akumuleeritud kulum	0	-1 301 950	-1 301 950
Jääkmaksumus	453 021	4 040 964	4 493 985
Ostud ja parendused	5 810	766 708	772 518
Amortisatsioonikulu		-106 848	-106 848
31.12.2017			
Soetusmaksumus	458 831	6 109 622	6 568 453
Akumuleeritud kulum	0	-1 408 798	-1 408 798
Jääkmaksumus	458 831	4 700 824	5 159 655
Amortisatsioonikulu	0	-145 188	-145 188
31.12.2018			
Soetusmaksumus	458 831	6 109 622	6 568 453
Akumuleeritud kulum	0	-1 553 986	-1 553 986
Jääkmaksumus	458 831	4 555 636	5 014 467

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	505 557	478 702
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	20 708	15 546

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016						
Soetusmaksumus	3 783	4 499	17 120	25 402		25 402
Akumuleeritud kulum	-3 780	-2 757	-4 517	-11 054		-11 054
Jääkmaksumus	3	1 742	12 603	14 348		14 348
Ostud ja parendused		3 569	105 202	108 771	5 500	114 271
Amortisatsioonikulu	-3	-2 883	-8 069	-10 955	0	-10 955
31.12.2017						
Soetusmaksumus	3 783	8 068	122 322	134 173	5 500	139 673
Akumuleeritud kulum	-3 783	-5 640	-12 586	-22 009	0	-22 009
Jääkmaksumus	0	2 428	109 736	112 164	5 500	117 664
Ostud ja parendused		858	3 773	4 631		4 631
Amortisatsioonikulu		-1 374	-25 792	-27 166		-27 166
31.12.2018						
Soetusmaksumus		8 926	126 095	135 021	5 500	140 521
Akumuleeritud kulum		-7 014	-38 378	-45 392	0	-45 392
Jääkmaksumus		1 912	87 717	89 629	5 500	95 129

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	1 906 181	140 284	1 765 897		6 kuu euribor+2,60%	EUR	27.11.2020
Pikaajalised laenud kokku	1 906 181	140 284	1 765 897				
Laenukohustised kokku	1 906 181	140 284	1 765 897				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	2 042 820	188 844	1 853 976		6 kuu euribor+2,60%	EUR	27.11.2020
Pikaajalised laenud kokku	2 042 820	188 844	1 853 976				
Laenukohustised kokku	2 042 820	188 844	1 853 976				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Maa	281 097	275 087
Ehitised	0	3 554 736
Kokku	281 097	3 829 823

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	14 508	14 508		
Maksuvõlad	11 328	11 328		
Muud võlad	4 140	4 140		
Muud viitvõlad	4 140	4 140		
tagatisraha	61 493	61 493		
Kokku võlad ja ettemaksed	91 469	91 469		

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	16 066	16 066	0	0
Maksuvõlad	11 093	11 093	0	0
Muud võlad	68 992	68 992	0	0
Dividendivõlad	53 326	53 326	0	0
Muud viitvõlad	15 666	15 666	0	0
tagatisraha	55 837	55 837	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	151 988	151 988		

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 031 744	3 015 933
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	743 872	753 983
Kokku tingimuslikud kohustised	3 775 616	3 769 916

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	74 138	74 138
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	909 020	772 243
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	909 020	772 243
Kokku müügitulu	909 020	772 243
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenused	505 557	485 182
Kinnistute ,kommunikatsioonide müük	389 174	280 000
muu	14 289	7 061
Kokku müügitulu	909 020	772 243

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Tooraine ja materjal	447 492	267 200
Muud	807	1 130
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	448 299	268 330

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Koolituskulud	397	308
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 482	2 560
Tegevuskulud	78 064	82 065
Kokku mitmesugused tegevuskulud	80 943	84 933

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	21 721	20 810
Sotsiaalmaksud	7 036	6 927
Kokku tööjõukulud	28 757	27 737
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	606	0	122	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 385	2 522	0

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
Mealy Group OÜ	84 460	15 000	3 %	EUR	22.08.2023

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	13 342	13 278

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2019

IK Investment Group OÜ (registrikood: 10036140) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK KASAK	juhatuse liige (juhataja)	26.06.2019
KRISTINE-KRISTI KASAK	Juhatuse liige	26.06.2019
JAAN KEITS	Juhatuse liige	10.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

IK Investment Group OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud IK Investment Group OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantsstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Möldre

Vandeauditori number 479

Assertum Audit OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 62

A.H. Tammsaare tee 47, Tallinn

14.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

IK Investment Group OÜ (registrikood: 10036140) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT MÖLDRE	Vandeaudiitor	14.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 675 916
Aruandeaasta kasum (kahjum)	99 970
Kokku	3 775 886
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Kokku	200 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 675 916
Aruandeaasta kasum (kahjum)	99 970
Kokku	3 775 886
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Kokku	200 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	505557	55.62%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	389174	42.81%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	14289	1.57%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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