

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ EKE KV

registrikood: 12516192

tänavatalu nimi, Liivalaia tn 14
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10118

telefon: +372 6181958

faks: +372 6181951

e-posti aadress: karl@eke.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Muud äritulud	13
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

OÜ EKE KV on põhitegevusalaks on enda kinnisvara üürimine ja käitlemine tasu eest.

2019 aastal on kinnistutele hoonestust planeeritud ja olemasolevad üüripinnad on kuni arenduse alguseni tasu eest välja üüritud.

2020 aastal jätkame detailplaneerimise, projekteerimisega. Otsime ehitusloaga kinnistule sobivat üüriku või lahendust, eesmärgiga alustada arendustegevust ja üüripinnad üürida tasu eest.

Juhatus koosneb ühest liikmest, juhatusele tasu ei makstud.
Nõukogu puudub.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	46 091	24 408	2
Nõuded ja ettemaksed	3 201	384	3, 4
Kokku käibevarad	49 292	24 792	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 063 080	984 544	5
Materiaalsed põhivarad	2 795	437	6
Kokku põhivarad	1 065 875	984 981	
Kokku varad	1 115 167	1 009 773	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	282 000	230 000	7, 15
Võlad ja ettemaksed	52 553	1 462	8
Kokku lühiajalised kohustised	334 553	231 462	
Kokku kohustised	334 553	231 462	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	10
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	775 561	792 868	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 303	-17 307	
Kokku omakapital	780 614	778 311	
Kokku kohustised ja omakapital	1 115 167	1 009 773	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	24 295	3 246	11
Muud äritulud	7 525	0	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 138	-7 767	13
Mitmesugused tegevuskulud	-1 951	-1 032	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 652	-263	5, 6
Muud ärikulud	-625	0	
Ärikasum (kahjum)	15 454	-5 816	
Intressitulud	2	9	
Intressikulud	-13 153	-11 500	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 303	-17 307	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 303	-17 307	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	15 454	-5 816	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	4 652	263	5, 6
Kokku korrigeerimised	4 652	263	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 817	8 196	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	37 939	-46 571	
Laekunud intressid	2	9	
Kokku rahavood äritegevusest	55 230	-43 919	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-7 010	-700	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-78 537	-74 648	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-85 547	-75 348	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	52 000	0	7, 15
Makstud intressid	0	-11 500	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	52 000	-11 500	
Kokku rahavood	21 683	-130 767	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	24 408	155 175	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	21 683	-130 767	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	46 091	24 408	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 500	250	792 868	795 618
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-17 307	-17 307
31.12.2018	2 500	250	775 561	778 311
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 303	2 303
31.12.2019	2 500	250	777 864	780 614

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ EKE KV raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Finantsvarad ja kohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh. näiteks põhivara kasuliku tööea ja nõuete allahindluse summade hindamine.

Hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Investeeringud tütarettevõtete aktsiatesse ja osadesse on emaettevõtte aruandes kajastatud soetusmaksumuses. Tütarettevõtetele saadavad dividendid on kajastatud emaettevõtte kasumiaruandes finantstuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtuvalt. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud ehitise kasulik tööiga on 50 aastat. Amortiseeritakse vara soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist osa. Maale, millele ehitise on rajatud, on seatud hoonestusõigus. Hoonestusõigust käsitletakse kulumeetodil ning vara ja kohustusena bilansis ei esitata.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel lepingus ettenähtud perioodi jooksul.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu.

Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud lisades.

Seotud osapooled

Seotud isikutena on aruandes käsitletud:

- olulise osalusega omanikke;

- juhatuse liiget ning juhatuse liikme lähedasi pereliikmeid;
- nimetatud isikute poolt kontrollitavaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Raha pangakontodel	46 091	24 408
Kokku raha	46 091	24 408

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	941	941	
Ostjatelt laekumata arved	941	941	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 237	2 237	4
Ettemaksed	23	23	
Tulevaste perioodide kulud	23	23	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 201	3 201	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	360	360	
Ettemaksed	24	24	
Tulevaste perioodide kulud	24	24	
Kokku nõuded ja ettemaksed	384	384	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 237	187
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 237	187

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2017			
Soetusmaksumus	867 191	42 705	909 896
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	867 191	42 705	909 896
Ostud ja parendused	0	74 648	74 648
31.12.2018			
Soetusmaksumus	867 191	117 353	984 544
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	867 191	117 353	984 544
Ostud ja parendused		78 536	78 536
31.12.2019			
Soetusmaksumus	867 191	195 889	1 063 080
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	867 191	195 889	1 063 080

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	21 332	2 704
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 138	7 767

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	700	700
Amortisatsioonikulu	-263	-263
31.12.2018		
Soetusmaksumus	700	700
Akumuleeritud kulum	-263	-263
Jääkmaksumus	437	437
Ostud ja parendused	7 010	7 010
Amortisatsioonikulu	-4 652	-4 652
31.12.2019		
Soetusmaksumus	4 310	4 310
Akumuleeritud kulum	-1 515	-1 515
Jääkmaksumus	2 795	2 795

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen emaettevõtjalt	253 800	253 800			5%	EUR	2020	15
Laenud seotud isikutelt	28 200	28 200			5%	EUR	2020	15
Lühiajalised laenud kokku	282 000	282 000						
Laenukohustised kokku	282 000	282 000						

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen emaettevõtjalt	207 000	207 000			5%	EUR	2019	15
Laenud seotud isikutelt	23 000	23 000			5%	EUR	2019	15
Lühiajalised laenud kokku	230 000	230 000						
Laenukohustised kokku	230 000	230 000						

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 299	10 299	
Muud võlad	13 152	13 152	
Intressivõlad	13 152	13 152	
Saadud ettemaksed	29 102	29 102	
Tulevaste perioodide tulud	27 862	27 862	
Muud saadud ettemaksed	1 240	1 240	
Kokku võlad ja ettemaksed	52 553	52 553	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	350	350	
Maksuvõlad	187	187	4
Saadud ettemaksed	925	925	
Muud saadud ettemaksed	925	925	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 462	1 462	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	622 291	620 449
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	155 573	155 112
Kokku tingimuslikud kohustised	777 864	775 561

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	24 295	3 246	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	24 295	3 246	
Kokku müügitulu	24 295	3 246	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	21 332	2 704	5
Kommunaalteenused	2 963	542	
Kokku müügitulu	24 295	3 246	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	7 525	0
Kokku muud äritulud	7 525	0

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Energia	3 077	1 702	
Elektrienergia	3 077	1 702	
Veevarustusteenused	0	37	
Kinnisvara hoolduskulud	4 866	4 856	
Arendusprojekti kulud	0	0	
Maamaks	1 164	1 164	
Muud	31	8	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	9 138	7 767	5

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

EKE KV OÜ-l ei ole palgalisi töötajaid.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EKE AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	265 637	207 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	29 515	23 000

Laenud

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Emaettevõtja	46 800	5%	EUR	2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 200	5%	EUR	2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	3 634	1 448

EKE KV OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid soodustusi.

Emaettevõtjalt saadud laenult on 2019 aastal arvestatud intressi 11 837 eurot.

Emaettevõtjalt saadud laenult on 2018 aastal arvestatud intressi 10 350 eurot.

Tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevalt ettevõtjalt saadud laenult on 2019 aastal arvestatud intressi 1 315 eurot.

Tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevalt ettevõtjalt saadud laenult on 2018 aastal arvestatud intressi 1 150 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.05.2020

OÜ EKE KV (registrikood: 12516192) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARL ADER	Juhatuse liige	05.05.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	775 561
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 303
Kokku	777 864

OÜ EKE KV 2019. a majandustulemuste alusel dividende mitte maksta, eraldisi reservkapitali mitte teha ja täiendavaid reserve mitte moodustada ja kanda 2019. a majandusaasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumi (kahjumi) kontole.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	24295	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6181958
Faks	+372 6181951
E-posti aadress	karl@eke.ee