

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**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                 | 8  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 9  |
| Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad     | 9  |
| Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad     | 9  |
| Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud             | 10 |
| Lisa 8 Materiaalsed põhivarad               | 11 |
| Lisa 9 Laenukohustised                      | 12 |
| Lisa 10 Võlad ja ettemaksed                 | 13 |
| Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad   | 13 |
| Lisa 12 Osakapital                          | 13 |
| Lisa 13 Müügitulu                           | 14 |
| Lisa 14 Muud äritulud                       | 14 |
| Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 14 |
| Lisa 16 Tööjõukulud                         | 14 |
| Lisa 17 Seotud osapooled                    | 15 |
| Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva    | 15 |
| Aruande allkirjad                           | 16 |
| Vandeaudiitori aruanne                      | 17 |

## Tegevusaruanne

### Üldinfo

IK Investment Group OÜ on kinnisvara arendamise, haldamise ja üürile andmisega tegelev ettevõte.

Ettevõtte peamised tegevusalad on kinnisvara arendamine ja üürimine. Ettevõtte poolt on välja arendatud äri- ja tööstuspark Mõigu Tehnopark.

Ettevõttel on kaks tütarettevõtet, IK Logistics OÜ ja Harju AB OÜ. Tütarettevõtetel igapäevast majandustegevust ei ole.

Aruandeperioodil võõrandati osalus sidusettevõttes IK Ehituse OÜ. Samuti on ettevõttel sidusettevõtte Mealy Group OÜ. Mealy Group OÜ tegeles valmistoitude valmistamisega. Kuna Mealy Group OÜ majandustegevus oli kahjumlik, siis otsustati Mealy Group OÜ juhtkonna poolt majandustegevus lõpetada ja esitati pankrotiavaldus. 2021.a. aprillis kuulutati välja Mealy Group OÜ pankrot.

### Äritegevus

2020.a. müügituluks kujunes 309 817 eurot (2019 : 510 416 eurot). Müügitulu koosnes enamasti kinnisvara üürituludest. Enamus üüripindadest oli välja üüritud. Aruandeaasta puhaskasumiks kujunes 163 084 eurot (2019 : 674 737 eurot). Üüritulude vähenemine 2020.aastal oli tingitud sellest, et 2019.a. teisel poolaastal võõrandati kaks kinnistut, mis olid välja üüritud. 2021.a. jätkatakse tavapärase äritegevusega, Plaanis on alustada ühe uue lao- ja büroohoone arendamisega Mõigu Tehnopargis.

Majandustegevuse olulisemad suhtarvud on:

|                                                                            | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Lühiajalise maksevõime kattekordaja<br>(käibevara/lühiajalised kohustised) | 21,44      | 1,53       |
| Likviidsuskordaja<br>(käibevara-varud/kohustised)                          | 19,2       | 1,21       |
| Käiberentaablus %<br>(kasum (-kahjum)/müügitulu *100)                      | 52,64      | 51,54      |
| Võlakordaja (kohustised/omakapital)                                        | 0,02       | 0,22       |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020       | 31.12.2019       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 1 065 939        | 968 427          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 176 243          | 135 351          | 3       |
| Varud                                        | 146 655          | 295 403          |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>1 388 837</b> | <b>1 399 181</b> |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 13 142           | 19 471           | 5,6     |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 2 625 560        | 3 535 251        | 7       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 60 526           | 97 858           | 8       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>2 699 228</b> | <b>3 652 580</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>4 088 065</b> | <b>5 051 761</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 0                | 810 250          | 9       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 64 751           | 101 281          | 10      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>64 751</b>    | <b>911 531</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>64 751</b>    | <b>911 531</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 74 138           | 74 138           | 12      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 66 836           | 66 836           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 3 719 256        | 3 324 519        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 163 084          | 674 737          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>4 023 314</b> | <b>4 140 230</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>4 088 065</b> | <b>5 051 761</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2020           | 2019           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 309 817        | 510 416        | 13      |
| Muud äritulud                               | 478 948        | 798 720        | 14      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -224 538       | -166 395       | 15      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -61 334        | -75 109        |         |
| Tööjõukulud                                 | -57 189        | -57 953        | 16      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -135 737       | -162 557       | 7,8     |
| Olulised käibevara allahindlused            | -58 122        | 0              |         |
| Muud ärikulud                               | -318           | -1 540         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>251 527</b> | <b>845 582</b> |         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | -36            | 0              | 5       |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt           | -10 893        | -19 687        | 6       |
| Intressitulud                               | 8 703          | 3 025          |         |
| Intressikulud                               | -19 972        | -41 677        |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 0              | -6             |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>229 329</b> | <b>787 237</b> |         |
| Tulumaks                                    | -66 245        | -112 500       |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>163 084</b> | <b>674 737</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

IK Investment Group OÜ 2020.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### 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.

### Tütar- 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% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte 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 tööeast (20-50 aastat).

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 akumulieeritud 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** 640 euri

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| inventar            | 5 aastat       |
| hooned ja rajatised | 20-50 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.

#### 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 emettevõtet 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)

|                    | 31.12.2020       | 31.12.2019     |
|--------------------|------------------|----------------|
| sularaha kassas    | 5 934            | 1 604          |
| raha pangakontodel | 1 060 005        | 966 823        |
| <b>Kokku raha</b>  | <b>1 065 939</b> | <b>968 427</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2020     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 23 013         | 23 013         |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 23 013         | 23 013         | 17      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 16 921         | 16 921         |         |
| Muud nõuded                        | 136 309        | 136 309        |         |
| Laenunõuded                        | 136 032        | 136 032        |         |
| Viitlaekumised                     | 277            | 277            |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>176 243</b> | <b>176 243</b> |         |

  

|                                    | 31.12.2019     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 14 180         | 14 180         |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 14 180         | 14 180         |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 5 239          | 5 239          |         |
| Muud nõuded                        | 115 908        | 115 908        |         |
| Laenunõuded                        | 115 908        | 115 908        |         |
| Ettemaksed                         | 24             | 24             |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 24             | 24             |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>135 351</b> | <b>135 351</b> |         |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2020    |              | 31.12.2019   |               |
|-----------------------------------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
|                                               | Ettemaks      | Maksuvõlg    | Ettemaks     | Maksuvõlg     |
| Ettevõtte tulumaks                            | 0             | 2 950        | 0            | 7 197         |
| Käibemaks                                     | 0             | 1 214        | 4 823        | 0             |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0             | 984          | 0            | 1 025         |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 0             | 68           | 0            | 68            |
| Sotsiaalmaks                                  | 0             | 1 915        | 0            | 1 804         |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0             | 5            | 0            | 0             |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0             | 14           | 0            | 11            |
| Ettemaksukonto jääk                           | 16 921        |              | 416          |               |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>16 921</b> | <b>7 150</b> | <b>5 239</b> | <b>10 105</b> |

## Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|----------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                | 31.12.2019       | 31.12.2020 |
| 10570738                                               | IK Logistics OÜ        | Eesti      | laondus        | 100              | 100        |
| 14295938                                               | Harju AB OÜ            | Eesti      | veondus        | 51               | 51         |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |               |            |          |            |                                        |               |               |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|------------|----------|------------|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2019    | Omandamine | Müük     | Dividendid | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | Muud muutused | 31.12.2020    |
| IK Logistics OÜ                                                       | 11 941        | 0          | 0        | 0          | 0                                      | 0             | 11 941        |
| Harju AB OÜ                                                           | 1 238         | 0          | 0        | 0          | -37                                    | 0             | 1 201         |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>13 179</b> | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>-37</b>                             | <b>0</b>      | <b>13 142</b> |

## Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020 |                        |            |                |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------|----------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala | Osaluse määr (%) |            |
|                                                              |                        |            |                | 31.12.2019       | 31.12.2020 |
| 10686412                                                     | IK Ehituse OÜ          | Eesti      | ehitus         | 32               | 0          |
| 14291061                                                     | Mealy Group OÜ         | Eesti      | toitlustus     | 25               | 25         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon       |            |            |        |            |                                        |               |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|--------|------------|----------------------------------------|---------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                         | 31.12.2019 | Omandamine | Müük   | Dividendid | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | Muud muutused | 31.12.2020 |
| IK Ehituse OÜ                                                  | 6 292      | 0          | -6 292 | 0          | 0                                      | 0             | 0          |
| Mealy Group OÜ                                                 | 0          | 6 600      | 0      | 0          | -6 600                                 | 0             | 0          |
| Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus | 6 292      | 6 600      | -6 292 | 0          | -6 600                                 | 0             | 0          |

| Müüdnud osalused       |                   |                           |                                      |
|------------------------|-------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Sidusettevõtja nimetus | Müüdnud osaluse % | Müüdnud osalus müügihinna | Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum) |
| IK Ehituse OÜ          | 100               | 6 292                     | -6 291                               |

## Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |          |            |                                    |            |
|------------------------|----------|------------|------------------------------------|------------|
|                        | Maa      | Ehitised   | Lõpetamata projektid ja ettemaksed | Kokku      |
| <b>31.12.2018</b>      |          |            |                                    |            |
| Soetusmaksumus         | 458 831  | 6 109 622  |                                    | 6 568 453  |
| Akumuleeritud kulum    | 0        | -1 553 986 |                                    | -1 553 986 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 458 831  | 4 555 636  |                                    | 5 014 467  |
|                        |          |            |                                    |            |
| Müügid                 | -205 230 | -1 850 923 |                                    | -2 056 153 |
| Amortisatsioonikulu    | 0        | 576 937    |                                    | 576 937    |
|                        |          |            |                                    |            |
| <b>31.12.2019</b>      |          |            |                                    |            |
| Soetusmaksumus         | 253 601  | 4 258 700  |                                    | 4 512 301  |
| Akumuleeritud kulum    | 0        | -977 050   |                                    | -977 050   |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 253 601  | 3 281 650  |                                    | 3 535 251  |
|                        |          |            |                                    |            |
| Ostud ja parendused    | 10 000   | 16 000     | 4 605                              | 30 605     |
| Müügid                 | -44 537  | -1 406 126 |                                    | -1 450 663 |
| Amortisatsioonikulu    |          | 361 619    |                                    | 361 619    |
| Ümberliigitamised      | 148 748  |            |                                    | 148 748    |
|                        |          |            |                                    |            |
| <b>31.12.2020</b>      |          |            |                                    |            |
| Soetusmaksumus         | 367 812  | 2 868 574  | 4 605                              | 3 240 991  |
| Akumuleeritud kulum    |          | -615 431   |                                    | -615 431   |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 367 812  | 2 253 143  | 4 605                              | 2 625 560  |

|                                                 | 2020      | 2019      |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 293 917   | 487 993   |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 16 164    | 22 764    |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 1 464 000 | 2 142 000 |

## Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                         |                            |                         |                    |                             | Kokku    |
|-------------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|----------|
|                         | Arvutid ja arvutisüsteemid | Muud masinad ja seadmed | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad |          |
| <b>31.12.2019</b>       |                            |                         |                    |                             |          |
| Soetusmaksumus          | 2 779                      | 161 875                 | 164 654            | 9 000                       | 173 654  |
| Akumuleeritud kulum     | -176                       | -75 620                 | -75 796            | 0                           | -75 796  |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | 2 603                      | 86 255                  | 88 858             | 9 000                       | 97 858   |
|                         |                            |                         |                    |                             |          |
| Ostud ja parendused     |                            | 9 995                   | 9 995              |                             | 9 995    |
| Amortisatsioonikulu     | -1 622                     | -27 130                 | -28 752            | 0                           | -28 752  |
| Müügid (jääkmaksumuses) | 0                          | -18 575                 | -18 575            | 0                           | -18 575  |
| Ümberliigitamised       | 1 358                      | -1 358                  |                    | 0                           |          |
|                         |                            |                         |                    |                             |          |
| <b>31.12.2020</b>       |                            |                         |                    |                             |          |
| Soetusmaksumus          | 4 137                      | 157 945                 | 162 082            | 9 000                       | 171 082  |
| Akumuleeritud kulum     | -1 798                     | -108 758                | -110 556           | 0                           | -110 556 |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | 2 339                      | 49 187                  | 51 526             | 9 000                       | 60 526   |

### Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

|                         | 2020         |
|-------------------------|--------------|
| Masinad ja seadmed      | 8 158        |
| Muud masinad ja seadmed | 8 158        |
| <b>Kokku</b>            | <b>8 158</b> |

## Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

|                                      | 31.12.2020 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär           | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|------------|----------------------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                        |             |             |
| Lühiajalised laenud                  |            |                                  |                        |             |                        |             |             |
| Swedbank                             |            | 0                                |                        |             |                        |             |             |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                  |                        |             |                        |             |             |
| Swedbank                             |            | 0                                |                        |             |                        |             |             |
|                                      |            |                                  |                        |             |                        |             |             |
|                                      | 31.12.2019 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär           | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                      |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                        |             |             |
| Lühiajalised laenud                  |            |                                  |                        |             |                        |             |             |
| Swedbank                             | 810 250    | 810 250                          |                        |             | 6 kuu euribor<br>+2,6% | EUR         | 27.02.2020  |
| <b>Lühiajalised laenud<br/>kokku</b> | 810 250    | 810 250                          |                        |             |                        |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 810 250    | 810 250                          |                        |             |                        |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2020       | 31.12.2019       |
| Maa                                                   | 197 095          | 241 632          |
| Ehitised                                              | 1 434 369        | 2 437 031        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>1 631 464</b> | <b>2 678 663</b> |

Ettevõtte kinnistutele on seatud AS Swedbank kasuks hüpoteegid kogusumms 1 832 365 eurot. Aruandekuupäeva seisuga on kõik laenud AS Swedbank tagastatud ja need hüpoteegid ei ole ühegi kehtiva laenu tagatiseks.

## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020     | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 10 922         | 10 922         |
| Maksuvõlad                       | 7 150          | 7 150          |
| Muud võlad                       | 9 836          | 9 836          |
| Dividendivõlad                   | 4 703          | 4 703          |
| Muud viitvõlad                   | 5 133          | 5 133          |
| tagatisraha                      | 36 843         | 36 843         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>64 751</b>  | <b>64 751</b>  |
|                                  |                |                |
|                                  | 31.12.2019     | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 20 843         | 20 843         |
| Maksuvõlad                       | 10 105         | 10 105         |
| Muud võlad                       | 7 768          | 7 768          |
| Dividendivõlad                   | 1 677          | 1 677          |
| Muud viitvõlad                   | 6 091          | 6 091          |
| tagatisraha                      | 62 565         | 62 565         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>101 281</b> | <b>101 281</b> |

## Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2020       | 31.12.2019       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 3 105 872        | 3 199 405        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 776 468          | 799 851          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>3 882 340</b> | <b>3 999 256</b> |

## Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 74 138     | 74 138     |
| Osade arv (tk) | 2          | 2          |

## Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2020           | 2019           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 309 817        | 510 416        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>309 817</b> | <b>510 416</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>309 817</b> | <b>510 416</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Renditeenused                               | 293 910        | 487 993        |
| muu                                         | 15 907         | 22 423         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>309 817</b> | <b>510 416</b> |

## Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

|                                      | 2020           | 2019           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Kasum materiaalse põhivarade müügist | 478 748        | 798 720        |
| Muud                                 | 200            | 0              |
| <b>Kokku muud äritulud</b>           | <b>478 948</b> | <b>798 720</b> |

## Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2020           | 2019           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tooraine ja materjal                             | 224 538        | 166 395        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>224 538</b> | <b>166 395</b> |

## Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2020          | 2019          |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                            | 42 090        | 42 181        |
| Sotsiaalmaksud                                       | 14 907        | 14 015        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>56 997</b> | <b>56 196</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 4             | 3             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |               |               |
| Töölepingu alusel töötav isik                        | 2             | 1             |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 2             | 2             |

## Lisa 17 Seotud osapooled (eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2020 |            | 31.12.2019 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 15 221     | 0          | 5 374      | 0          |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 2 580      | 0          | 2 426      |

### Laenud

| 2020            | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud intressid | Intressimäär | Lõpptähtaeg |
|-----------------|--------------|----------------------------|------------------|--------------|-------------|
| Sidusettevõtjad |              |                            |                  |              |             |
| Mealy Group OÜ  | 14 500       | 8 500                      | 2 944            | 3%           | 22.08.2023  |

| 2019            | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud intressid | Intressimäär | Lõpptähtaeg |
|-----------------|--------------|----------------------------|------------------|--------------|-------------|
| Sidusettevõtjad |              |                            |                  |              |             |
| Mealy Group OÜ  | 49 946       | 69 406                     | 1 693            | 3%           | 22.08.2023  |

### Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

|                 | 2020                      |                            | 2019                      |                            |
|-----------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
|                 | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid |
| Sidusettevõtjad | 0                         | 23 798                     | 0                         | 19 715                     |

### Põhivarade ostud ja müügid

|                 | 2020             |                  | 2019             |                  |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                 | Ostetud põhivara | Müüdnud põhivara | Ostetud põhivara | Müüdnud põhivara |
| Sidusettevõtjad | 0                | 8 151            | 0                | 0                |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                               | 2020   | 2019   |
| Arvestatud tasu                                                               | 30 270 | 28 800 |

## Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Kuna sidusettevõtte Mealy Group OÜ majandustegevus oli kahjumlik, siis otsustati Mealy Group OÜ juhtkonna poolt majandustegevus lõpetada ja esitati pankrotiavaldus. 2021. aasta aprillis kuulutati välja Mealy Group OÜ pankrot.

2020. aasta detsembris sõlmiti jagunemisleping, mille alusel IK Investment Group andis üle osad oma kinnisvarainvesteeringud. Jagunemine kanti Äriregistrisse 2021 aasta veebruaris.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2021

**IK Investment Group OÜ (registrikood: 10036140) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi    | Allkirjastaja roll        | Allkirja andmise aeg |
|-----------------------|---------------------------|----------------------|
| JAAN KEITS            | Juhatuse liige            | 31.05.2021           |
| INDREK KASAK          | juhatuse liige (juhataja) | 02.06.2021           |
| KRISTINE-KRISTI KASAK | Juhatuse liige            | 02.06.2021           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

IK Investment Group OÜ osanikele

## Arvamus

Oleme auditeerinud IK Investment Group OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 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 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 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 liikvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

## 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 arvamust. 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 märkimisväärsel kahtlul 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 arvamust. 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Möldre

Vandeauditori number 479

Assertum Audit OÜ

Auditoortetvõtja tegevusloa number 62

A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn, Harju maakond, 11316

03.06.2021

## Audiitorite digitaalallkirjad

IK Investment Group OÜ (registrikood: 10036140) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| PRIIT MÖLDRE       | Vandeaudiitor      | 03.06.2021           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 3 719 256        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 163 084          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>3 882 340</b> |
| Jaotamine                                    |                  |
| Dividendideks                                | 168 000          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>168 000</b>   |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 3 719 256        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 163 084          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>3 882 340</b> |
| Jaotamine                                    |                  |
| Dividendideks                                | 168 000          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>168 000</b>   |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 309817          | 100.00%     | Jah            |

## 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 |