

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: KEK Arendus OÜ

registrikood: 14206515

tänavatalu nimi, Riia tn 130b/2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 50411

telefon: +372 7390201

e-posti aadress: rondam@rondam.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Muud äritulud	10
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

KEK Arendus OÜ registreeriti Äriregistris 17.02.2017.

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara haldamine ja müük.

2020.aastal müüdi kinnistu asukohaga Narva mnt 11, Tallinn.

KEK Arendus OÜ 2020.aasta andmeid isloomustavad olulisemad finantsnäitajad ja suhtearvud on järgmised:

	2020	2019
Müügitulu	61 749	152 001
Ärikasumi määr	4 177	75
Puhaskasum	2 450 036	97 431
Puhasrentaablus	3 968	58
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	100	21,06
Koguvara rentaablus ROA	96	1
Omakapitali rentaablus ROE	96	97

Suhtearvude arvutamisel kasutatud valemid:

Ärikasumi määr (%) = ärikasum/ müügitulu * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara/ lühiajalised kohustised

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

2021.aastal on kavas soetada uus kinnistu Tartu linnas ning alustada detailplaneeringuga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 524 728	168 255	
Nõuded ja ettemaksed	0	265	
Kokku käibevarad	2 524 728	168 520	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	0	7 479 204	2
Materiaalsed põhivarad	15 031	0	3
Kokku põhivarad	15 031	7 479 204	
Kokku varad	2 539 759	7 647 724	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	8 001	5
Kokku lühiajalised kohustised	0	8 001	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	7 550 000	4
Kokku pikaajalised kohustised	0	7 550 000	
Kokku kohustised	0	7 558 001	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Kohustuslik reservkapital	250	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 973	-208	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 450 036	87 431	
Kokku omakapital	2 539 759	89 723	
Kokku kohustised ja omakapital	2 539 759	7 647 724	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	61 749	152 001	8
Muud äritulud	2 844 314	0	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-143 864	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-27 630	-12 949	
Tööjõukulud	-28 461	0	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-126 677	-25 014	2,3
Muud ärikulud	-12	0	
Ärikasum (kahjum)	2 579 419	114 038	
Intressitulud	83	2	
Intressikulud	-129 466	-26 609	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 450 036	87 431	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 450 036	87 431	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KEK Arendus OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

KEK Arendus OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

KEK Arendus OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raha

Raha ning rahalähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud rohkem kui 360 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 30-50 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised 30-50 aastat

Masinad ja seadmed 5-10 aastat

Muu materiaalne põhivara 2-5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamise kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad

algelt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaksteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooled seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapoolteks loetakse KEK Arendus OÜ osanikke ja juhatuse liikmeid ning nendega seotud ettevõtteid. Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid ühingu liikmete, juhatuse liikmetega ja nendega seotud ettevõtetega.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	750 000	6 754 218	7 504 218
Amortisatsioonikulu	0	-25 014	-25 014
31.12.2019			
Soetusmaksumus	750 000	6 754 218	7 504 218
Akumuleeritud kulum	0	-25 014	-25 014
Jääkmaksumus	750 000	6 729 204	7 479 204
Ostud ja parendused	0	1 300	1 300
Müügid	-750 000	-6 755 518	-7 505 518
Amortisatsioonikulu	0	-125 078	-125 078
Muud muutused	0	150 092	150 092
31.12.2020			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	42 493	151 751
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	155 035	0
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	10 200 000	0

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	16 630	16 630
Amortisatsioonikulu	-1 599	-1 599
31.12.2020		
Soetusmaksumus	16 630	16 630
Akumuleeritud kulum	-1 599	-1 599
Jääkmaksumus	15 031	15 031

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	7 550 000		7 550 000		2-2,2	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	7 550 000		7 550 000				
Laenukohustised kokku	7 550 000		7 550 000				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Muud võlad	8 001	8 001
Intressivõlad	8 001	8 001
Kokku võlad ja ettemaksed	8 001	8 001

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 029 607	69 778
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	507 402	17 445
Kokku tingimuslikud kohustised	2 537 009	87 223

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	61 749	152 001
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	61 749	152 001
Kokku müügitulu	61 749	152 001
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud	42 493	151 751
Teenuste edasimüük	19 256	0
Raamatupidamise teenus	0	250
Kokku müügitulu	61 749	152 001

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	2 844 314	0
Kokku muud äritulud	2 844 314	0

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	21 272	0
Sotsiaalmaksud	7 189	0
Kokku tööjõukulud	28 461	0

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	7 558 001

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Ettevõtjad	0	7 550 000	137 467	2-2,2	EUR	2020

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Ettevõtjad	7 550 000	0	26 609	2-2,2	EUR	2024

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 759	864	0	250

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.05.2021

KEK Arendus OÜ (registrikood: 14206515) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NEINAR SELI	Juhatuse liige	20.05.2021
KRISTO SELI	Juhatuse liige	20.05.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

KEK Arendus OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud KEK Arendus OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa- ja lisandusi. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Mõõdunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt KEK Arendus OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

21. mai 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

KEK Arendus OÜ (registrikood: 14206515) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	21.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 973
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 450 036
Kokku	2 537 009
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 537 009
Kokku	2 537 009

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	61749	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Neinar Seli	35912072728	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7390201
E-posti aadress	rondam@rondam.ee