

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2021

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

Ärinimi: EKK Investments Osaühing

Registrikood: 10700342

Tänavanimi, maja number: Rävälä pst 8

Linn: Tallinn

Maakond: Harju maakond

Postisihthumber: 10143

Telefon: +372 6009111

e-posti aadress: heikki@kinnisvarakeskus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tööjõukulud	7
Lisa 3 Seotud osapooled	7
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

EKK Investments OÜ alustas oma majandustegevusega 2000. aastal. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara ostu, müügi, rendileandmise ja hindamise vahendamine.

Aruandeaastal oli EKK Investments OÜ põhieesmärgiks tegevuse laiendamine kogu Eestis, uute kontseptsioonide juurutamine ja sellega seoses müügitulu tõstmine.

Tulud, kulud ja kasum

Aruandeaastal moodustas EKK Investments OÜ müügitulu 43 334 eurot.

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

Aruandeaastal oli ettevõttes üks töötaja, kellele arvestati töötasu summas 15 244 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	37 789	172 928
Finantsinvesteeringud	36 201	35 443
Nõuded ja ettemaksed	697 038	596 046
Kokku käibevarad	771 028	804 417
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	5 000	5 000
Kinnisvarainvesteeringud	254 231	254 231
Materiaalsed põhivarad	136 400	141 680
Kokku põhivarad	395 631	400 911
Kokku varad	1 166 659	1 205 328
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	438 467	437 200
Võlad ja ettemaksed	82 077	98 298
Kokku lühiajalised kohustised	520 544	535 498
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	172 616	192 536
Võlad ja ettemaksed	72 332	60 326
Kokku pikaajalised kohustised	244 948	252 862
Kokku kohustised	765 492	788 360
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	414 156	479 511
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 801	-65 355
Kokku omakapital	401 167	416 968
Kokku kohustised ja omakapital	1 166 659	1 205 328

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	43 334	47 685
Muud äritulud	1 078	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 079	-14 466
Mitmesugused tegevuskulud	-26 685	-12 493
Tööjõukulud	-20 396	-20 396
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 280	-5 280
Muud ärikulud	-1 609	-814
Ärikasum (kahjum)	-21 637	-5 764
Intressitulud	13 727	8 206
Intressikulud	-8 409	-8 006
Muud finantstulud ja -kulud	518	-59 791
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-15 801	-65 355
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 801	-65 355

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EKK Investments OÜ 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning seda täpsustab rahandusministri määrus ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. Ettevõtte kasutab majandusaruande koostamisel väikeettevõtjatele esitatud aruande vormide nõuded. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arveldusarveid pankades.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütaretevõtjate aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Tütaretevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütaretevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütaretevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütaretevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütaretevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõtte on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest. Investeeringud sidus- ja tütaretevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Tingimuslik kohustus on võimalik või eksisteeriv kohustus, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, näiteks ettevõtte poolt tagatud teise ettevõtte laen, millega tõenäoliselt ei kaasne kulutusi, kuna teine ettevõtte suudab ise oma kohustusi täita.

EKK Investments OÜ on andnud finantsinvesteeringuks soetatud aktsiad ND Invest OÜ-le laenu tagatiseks.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapoolteks loetakse järgmisi isikuid:

1. Tegev ja kõrgem juhtkond ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed (abikaasa, elukaaslane, laps) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju [1] all olevad ettevõtted.
2. Emaettevõtte
3. Olulise osalusega eraisikust omanikud (v.a. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele) ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted
4. Tütarettevõtted
5. Sidusettevõtted

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

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	15 244	15 244
Sotsiaalmaksud	5 152	5 152
Kokku tööjõukulud	20 396	20 396
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	15 244	15 244

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

EKK Investments Osaühing (registrikood: 10700342) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIKKI BERGSON	Juhatuse liige	11.07.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	414 156
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 801
Kokku	398 355

Juhatus teeb ettepaneku katta aruandeaasta kahjum eelmiste perioodide kasumite arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	43334	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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