

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: IK Investment Group OÜ

registrikood: 10036140

tänav,maja, Kuma tee 1

Mõigu Tehnopak

küla: Peetri küla

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 75312

telefon: +372 5018401

e-posti aadress: indrek@ik.ee

audiitor : 1st Audit OÜ

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 9 Materiaalne põhivara	15
Lisa 10 Laenukohustused	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Osakapital	17
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 16 Tööjõukulud	18
Lisa 17 Muud ärikulud	18
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 19 Seotud osapooled	19
Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva	19
Lisa 21 Algsaldode korrigeerimine	20

Tegevusaruanne

Üldinfo

IK Investment Group OÜ (endise nimega IK Speditor Group OÜ) on Eesti kapitalil põhinev ettevõtte osakapitaliga 1 160 000 Eesti krooni. Osakapital jaguneb kaheks:

- 50 % eraisikule Indrek Kasak
- 50 % eraisikule Kristine-kristi Kasak.

IK Investment Group OÜ tegevusvaldkondadeks on kinnisvara haldus, -üür, -remont ja -arendus.

Kokku oli IK Investment Group OÜ-l 2010.a. alguses 5 tütarettevõtet:

- IK Speditor OÜ
- IK Speditor SIA
- IK Speditor DOO
- IK Speditor Logistics OÜ
- Kasak ja Partnerid OÜ

IK Speditor SIA-l on tütarettevõtte IK Speditor UAB Leedus, Kaunases.

IK Investment Group OÜ-l on sidusettevõtte - IK Ehitus OÜ.

Augustis 2010.a. vahetas IK Speditor Group OÜ nime ja uueks nimeks on IK Investment Group OÜ.

Alates maist 2010.a. IK Investment Group OÜ on müünud oma tütarettevõtted IK Speditor OÜ, IK Speditor SIA ja IK Speditor DOO.

Äritegevus

2010.a. äritulu oli 9 177 798 krooni.

Äritulu teeniti kinnisvara üürist ja müügist.

Stabiilne äritulu on tingitud õigest müügi- ja üüritulu tundmisest.

2011.a. planeerime tõsta käibe mahtu.

2011.a. plaanime liita Kasak ja Partnerid OÜ IK Investment Group OÜ-ga .

Ettevõtte 2010.a. kahjum oli 1 634 850 krooni.

Kahjum tekkis seoses kahjumisolevate tütarettevõtete müügiga ja varade ümberhindlusega.

Äritegevuse riskid

Jätkuvalt on madal huvi kinnisvara vastu ja üürituru madalseis.

IK Investment Group OÜ finantssuhtarvud:

	2010.a.	2009.a.
Müügitulu tuh.kr.	9 177,8	12 509,5
Tulu kasv %	-26,6	-12,3
Puhaskasum tuh.kr.	-1 634,8	2 509,0
Ärirentaablus %	-17,8	20,6
Puhasrentaablus %	10,3	37,2
ROA (vara rentaablus)	-1,4	2,1
ROE (omakapitali rentaablus)	-2,7	4,0

Indrek Kasak

Juhatuse esimees

20.06.2011.a.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

IK Investment Group OÜ tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

* raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga

* raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt IK Investment Group OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid

* kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud.

Indrek Kasak

juhatuse esimees

20.06.2011.a.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 971 839	665 181	2
Nõuded ja ettemaksed	920 105	884 976	3,4
Varud	44 644 502	43 714 290	
Kokku käibevara	49 536 446	45 264 447	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	376 812	6 899 349	5,6,7
Kinnisvarainvesteeringud	60 483 536	63 907 508	8
Materiaalne põhivara	227 899	1 218 951	9
Kokku põhivara	61 088 247	72 025 808	
Kokku varad	110 624 693	117 290 255	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 356 419	4 219 539	10
Võlad ja ettemaksed	3 393 910	3 981 650	11
Kokku lühiajalised kohustused	7 750 329	8 201 189	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	42 943 089	47 522 941	
Kokku pikaajalised kohustused	42 943 089	47 522 941	
Kokku kohustused	50 693 418	55 724 130	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 160 000	1 160 000	12
Kohustuslik reservkapital	1 045 792	1 045 792	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	59 360 333	56 851 258	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 634 850	2 509 075	
Kokku omakapital	59 931 275	61 566 125	
Kokku kohustused ja omakapital	110 624 693	117 290 255	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	9 177 798	12 509 456	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 604 904	-2 421 730	14
Mitmesugused tegevuskulud	-2 419 950	-1 227 089	15
Tööjõukulud	-568 869	-583 468	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 482 909	-3 475 536	9
Muud ärikulud	-153 629	-149 916	17
Ärikasum (-kahjum)	947 537	4 651 717	
Finantstulud ja -kulud	-2 582 387	-2 142 642	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 634 850	2 509 075	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 634 850	2 509 075	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	947 537	4 651 717	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 500 989	3 475 536	8,9
Muud korrigeerimised	2 380 089	265 240	
Kokku korrigeerimised	5 881 078	3 740 776	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	35 130	54 355	
Varude muutus	112 598	919 133	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-834 989	-1 899 475	
Laekunud intressid	39 910	33 444	18
Makstud intressid	-2 553 898	-2 869 374	18
Muud rahavood äritegevusest	0	2 057 791	
Kokku rahavood äritegevusest	3 627 366	6 688 367	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-134 160	-13 559	8
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	5 385	0	8
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 096 800	-2 360 692	6
Laekunud tütarettevõtjate müügist	5 277 677	1 344 410	6
Antud laenud	-1 726 645	0	
Antud laenude tagasimaksed	1 726 645	0	
Laekunud dividendid	296 238	275 449	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-214 266	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4 348 340	-968 658	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	136 491	2 100 992	10
Saadud laenude tagasimaksed	-4 219 539	-7 473 455	10
Makstud dividendid	-586 000	-435 672	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 669 048	-5 808 135	
Kokku rahavood	3 306 658	-88 426	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	665 181	753 607	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 306 658	-88 426	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 971 839	665 181	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	1 160 000	1 045 792	58 851 258	61 057 050
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			2 509 075	2 509 075
Makstud dividendid			-2 000 000	-2 000 000
31.12.2009	1 160 000	1 045 792	59 360 333	61 566 125
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-1 634 850	-1 634 850
31.12.2010	1 160 000	1 045 792	57 725 483	59 931 275

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

IK Investment Group OÜ 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

2010. a. raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad IK Investment Group OÜ(emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete IK Logistics OÜ , Kasak ja Partnerid OÜ finantsnäitajad.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2010.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kapitaliosaluse printsiibil.

Varasematel aastatel olid tütarettevõtted konsolideeritud rida realt. Muudatuse tingis osade tütarettevõtete võõrandamine aruandeperioodil ja allesjäänud tütarettevõtetel puudub igapäevane aktiivne majandustegevus ning nende osakaal kontserni koguvardes pole oluline.

Samuti grupeeriti ümber ettevõtte omanduses olevad kinnistud ja jaotati need vastavalt nende hoidmise eesmärgile.

Müügi eesmärgil soetatud kinnistud on kajastatud varudes ja üüritulu teenivad objektid on kajastatud kinnisvarainvesteeringutena. Et muuta aruanded võrreldavaks, siis korrigeeriti algsaldosid. Antud muudatuse täpsem mõju on välja toodud täiendavas lisas.

Vigade korrigeerimine

Finantsvarad

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

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

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

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse soetusmaksumuses .

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke .

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o. emaettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtte, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõtte omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui emaettevõtte omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud 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 tehnoarajatisi, mis on seotud edasimüümise eesmärgil ja mida ettevõtte poolt väärtustatakse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär 5% aastas.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta ja maksumusega üle 10 000.- krooni.

varasid, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000.- krooni, kajastatakse väheväärtusliku inventarina ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10 000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	6,5 aasta
Arvutid	5 aastat
Hooned ja rajatised	20 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.

Finantskohustused

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.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused**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 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

IK Investment Group OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- sidusettevõtteid;
- teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid evõtte teised tütarettvõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

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.

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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist [osakapitalist].

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	20 427	1 315
Arvelduskontod	3 951 412	663 866
Kokku raha	3 971 839	665 181

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	733 697	754 259	
Ostjatelt laekumata arved	733 697	754 259	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	142 175	0	4
Ettemaksed	44 233	130 717	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	920 105	884 976	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		0	0
Käibemaks		1 115 860	63 894
Üksikisiku tulumaks		11 810	9 521
Erisoodustuse tulumaks		1 063	1 063
Sotsiaalmaks		21 954	19 357
Kohustuslik kogumispension		150	0
Töötuskindlustusmaksed		1 251	2 251
Intress		218 539	66 776
Muud Maksude ettemaksed ja maksuvõlad		0	23 817
Ettemaksukonto jääk	142 175		
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	142 175	1 370 627	186 679

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	192 619	6 648 959	7
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	184 193	250 390	8
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	376 812	6 899 349	

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
IK Speditor OÜ	Eesti	ekspedeerimine	51	0
IK Speditor SIA	Läti	ekspedeerimine	100	0
IK Speditor DOO	Serbija	ekspedeerimine	100	0
IK Logistics OÜ	Eesti	logistika	90	100
Kasak ja Partnerid OÜ	Eesti	investeering väärtpaberitesse	53	95

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2009	Omandamine	Müük	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2010
IK Speditor OÜ	1 354 560	85 000	-595 000	-844 560	0
IK Speditor SIA	3 681 924	0	-4 361 870	679 946	0
IK Spedito DOO	633 449	0	-320 807	-312 642	0
IK Logistics OÜ	155 727	14 000		17 103	186 830
Kasak ja Partnerid OÜ	823 299	997 800		-1 815 310	5 789
Kokku:	6 648 959	1 096 800	-5 277 677	-2 275 463	192 619

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
IK Speditor OÜ	49	31.05.2010	85 000
IK Logistics OÜ	10	29.06.2010	14 000
Kasak ja Partnerid OÜ	42	28.07.2010	997 800

Müüdnud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
IK Speditor OÜ	100	7 280 000	6 435 440
IK Speditor DOO	100	320 807	-861 080
IK Speditor SIA	100	4 361 870	-4 360 305

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
IK Ehituse OÜ	Eesti	ehitus	32	32

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2009	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2010
IK Ehituse OÜ	250 390	-66 197	184 193
Kokku:	250 390	-66 197	184 193

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	1 543 122	68 265 059	69 808 181
Akumuleeritud kulum		-2 693 069	-2 693 069
Jääkmaksumus	1 543 122	65 571 990	67 115 112
Ostud ja parendused		214 266	214 266
Amortisatsioonikulu		-3 421 870	-3 421 870
31.12.2009			
Soetusmaksumus	1 543 122	68 479 325	70 022 447
Akumuleeritud kulum		-6 114 939	-6 114 939
Jääkmaksumus	1 543 122	62 364 386	63 907 508
Amortisatsioonikulu		-3 423 972	-3 423 972
31.12.2010			
Soetusmaksumus	1 543 122	68 479 325	70 022 447
Akumuleeritud kulum		-9 538 911	-9 538 911
Jääkmaksumus	1 543 122	58 940 414	60 483 536

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 134 270	4 987 008
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 090 272	1 024 140

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(kroonides)

						Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2008						
Soetusmaksumus	40 910	272 010	312 920	1 042 810	1 042 810	1 355 730
Akumuleeritud kulum	-18 262	-78 410	-96 672			-96 672
Jääkmaksumus	22 648	193 600	216 248	1 042 810	1 042 810	1 259 058
Ostud ja parendused	13 559		13 559			13 559
Amortisatsioonikulu	-10 490	-43 176	-53 666			-53 666
31.12.2009						
Soetusmaksumus	54 469	272 010	326 479	1 042 810	1 042 810	1 369 289
Akumuleeritud kulum	-28 752	-121 586	-150 338			-150 338
Jääkmaksumus	25 717	150 424	176 141	1 042 810	1 042 810	1 218 951
Ostud ja parendused	33 317	100 843	134 160			134 160
Muud ostud ja parendused	33 317	100 843	134 160			134 160
Amortisatsioonikulu	-6 659	-52 278	-58 937			-58 937
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-8 184	-9 896	-18 080			-18 080
Müügid	-5 385		-5 385			-5 385
Ümberklassifitseerimised				-1 042 810	-1 042 810	-1 042 810
31.12.2010						
Soetusmaksumus	46 876	325 617	372 493			372 493
Akumuleeritud kulum	-8 070	-136 524	-144 594			-144 594
Jääkmaksumus	38 806	189 093	227 899		0	227 899

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna		
	2010	2009
Masinad ja seadmed	12 910	0
Arvutid ja arvutisüsteemid	12 910	0
Kokku	12 910	0

Lisa 10 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
IK Logistics OÜ laen	136 491	136 491					
Lühiajalised laenud kokku	136 491	136 491					
Pikaajalised laenud							
Swedbank laen	23 997 234	2 351 915	21 645 319		EURIBOR+marginaal	EUR	03.2014
SEB laen	20 625 783	668 013	19 957 770		5,99%	EUR	03.2015
Eraisik	2 540 000	1 200 000	1 340 000				07.2012
Pikaajalised laenud kokku	47 163 017	4 219 928	42 943 089				
Laenukohustused kokku	47 299 508	4 356 419	42 943 089				

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kr.kaardid	992	992					
Lühiajalised laenud kokku	992	992					
Pikaajalised laenud							
Swedbank laen	26 287 112	2 289 877	23 997 235				
SEB laen	21 254 376	628 670	2 925 557	17 700 149			
Eraisikute kohustus	4 200 000	1 300 000	2 900 000				
Pikaajalised laenud kokku	51 741 488	4 218 547	29 822 792	17 700 149			
Laenukohustused kokku	51 742 480	4 219 539	29 822 792	17 700 149			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus

	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2010	1 521 979	63 352 296	64 874 275
31.12.2009	1 522 189	66 134 740	67 656 929

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	201 314	288 725	13
Maksuvõlad	1 370 627	186 679	5
Muud võlad	1 821 969	3 219 637	
Dividendivõlad	1 248 672	1 834 672	
Muud viitvõlad	1 605	667 320	
Üürnike tagatisraha	571 692	717 645	
Saadud ettemaksed	0	286 609	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 393 910	3 981 650	

Lisa 12 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	1 160 000	1 160 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 13 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 853 600	12 408 046
Muud Euroopa Liidu riigid	939	4 088
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	8 854 539	12 412 134
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Serbia	323 259	97 322
Kokku müük väljapoole Euroopa Liidu riike	323 259	97 322
Kokku müügitulu	9 177 798	12 509 456
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Tolliteenused ja muu müük	918 374	1 149 922
Renditeenused	5 877 865	6 889 112
Kinnistute müük	2 381 559	4 470 422
Kokku müügitulu	9 177 798	12 509 456

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Tooraine ja materjal	1 584 735	2 263 228
Logistikakulud	1 200	0
Muud	18 969	158 502
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 604 904	2 421 730

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Lähetuskulud	8 313	11 581
Koolituskulud	800	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	44 297	30 742
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	4 239	248
Halduskulu	2 362 301	1 184 518
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 419 950	1 227 089

Lisa 16 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	414 955	438 468
Sotsiaalmaksud	153 914	145 000
Kokku tööjõukulud	568 869	583 468
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	4	4

Lisa 17 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Kahjum valuutakursi muutustest	1 484	2 867
Muud	152 145	147 049
Kokku muud ärikulud	153 629	149 916

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud (kroonides)

	2010	2009
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-248 881	509 082
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-66 197	-93 926
Intressitulud	39 909	33 444
Intressitulu hoiustelt	13 982	33 444
Intressitulu laenudelt	25 927	0
Intressikulud	-2 553 846	-2 866 691
Intressikulu laenudelt	-2 334 253	-2 509 581
Muud intressikulud	-219 593	-357 110
Muud finantstulud ja -kulud	-203 105	0
Saadud dividendid	296 238	275 449
Kokku finantstulud ja -kulud	-2 735 882	-2 142 642

Lisa 19 Seotud osapooled (kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		136 491		
Tütarettevõtjad	449 424		394 556	10 137
Sidusettevõtjad		1 247		39 819

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	34 853	1 830 568	169 135	3 208 467
Sidusettevõtjad	16 784		108 134	21 052

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	40 792	25 013

Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR. 2011. aasta ja järgneva majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.

Lisa 21. Algsaldode korrigeerimine

	Algsaldo	Korrigeeritud algsaldo	Muutus	Selgitus
Nõuded ja ettemaksed	725 381	884 181	159 595	Muudatus tingitud seose nõuete omavahelise elimineerimisega konsolideerimise printsiipi kasutades
Varud	0	43 714 290	43 714 290	Arvestusprintsiipide muutuste tõttu viidi materiaalse põhivara alt üle varudesse
Finantsinvesteeringud	6 390 267	6 899 349	509 082	Muutatused tingitud kapitaalosaluse printsiibi kasutusega
Kinnisvarainvesteeringud	78 831 992	63 907 508	-14924484	Kinnisvarainvesteeringute üleviimine varude alla
Materiaalne põhivara	33 356 524	1 218 951	-32 317 573	Arvestusprintsiipide muutuse tõttu üle viidud varudesse summas 28 789 806 Amortisatsioonikulu 3 527 767
Võlad ja ettemaksed	3 104 585	3 981 650	877 065	Muutus tingitud seose nõuete elimineerimisega konso-

lideerimise printsiipi
kasutades

Eelmiste aastate jaotamata kasum	53 667 637	56 851 258	3 183 621
Aruandeaasta kasum (2009.a.)	3 317 243	2 509 075	-808 168

Aruande digitaalallkirjad

IK Investment Group OÜ (registrikood: 10036140) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK KASAK	Juhatuse liige (juhataja)	27.06.2011
JAAN KEITS	Juhatuse liige	27.06.2011
KRISTINE-KRISTI KASAK	Juhatuse liige	27.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

IK Investment Group OÜ osanikele

Oleme auditeerinud IK Investment Group OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 21, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt IK Investment Group OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Möldre

Vandeaudiitori number 479

1st Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 83

Harjumaa

28.06.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

IK Investment Group OÜ (registrikood: 10036140) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT MÖLDRE	Vandeaudiitor	28.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	59 360 333
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 634 850
Kokku	57 725 483
Jaotamine	
Dividendideks	-177 683
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	57 725 483
Kokku	57 547 800

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	59 360 333
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 634 850
Kokku	57 725 483
Jaotamine	
Dividendideks	-177 683
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	57 725 483
Kokku	57 547 800

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8089315	88.14%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	989797	10.78%	Ei
Mujal liigitamata veondust abistavad tegevused	52299	98686	1.08%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kristine-Kristi Kasak	47112310289	Eesti	580000 EEK
Indrek Kasak	36607030252	Tallinn, Harju maakond, Eesti	580000 EEK

Sidevahendid

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