

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2009

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2009

**ärinimi või sihtasutuse nimi:** AS KC Kinnisvara

**registrikood:** 10481880

**tänavatalu nimi,** Katusepapi 4  
**maja ja korteri number:**

**küla/alev/alevik/linn:** Tallinn

**postisihthumber:** 11412

**maakond:** Harju maakond

**telefon:** +372 634 9060

**faks:** +372 634 9061

**e-posti aadress:** kcgrupp@kcgrupp.ee

# Sisukord

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>MAJANDUSAASTA ARUANNE</b>                       | <b>1</b>  |
| <b>Sisukord</b>                                    | <b>2</b>  |
| <b>Tegevusaruanne</b>                              | <b>3</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>                | <b>4</b>  |
| <b>Tegevjuhtkonna deklaratsioon</b>                | <b>4</b>  |
| <b>Bilanss</b>                                     | <b>5</b>  |
| <b>Kasumiaruanne</b>                               | <b>6</b>  |
| <b>Rahavoogude aruanne</b>                         | <b>7</b>  |
| <b>Omakapitali muutuste aruanne</b>                | <b>8</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>          | <b>9</b>  |
| <b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>                   | <b>9</b>  |
| <b>Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed</b>                 | <b>11</b> |
| <b>Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad</b>     | <b>11</b> |
| <b>Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad</b>     | <b>11</b> |
| <b>Lisa 5 Muud nõuded</b>                          | <b>12</b> |
| <b>Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud</b>             | <b>12</b> |
| <b>Lisa 7 Materiaalne põhivara</b>                 | <b>13</b> |
| <b>Lisa 8 Laenukohustused</b>                      | <b>14</b> |
| <b>Lisa 9 Võlad ja ettemaksed</b>                  | <b>14</b> |
| <b>Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>    | <b>15</b> |
| <b>Lisa 11 Muud võlad</b>                          | <b>15</b> |
| <b>Lisa 12 Aktsiakapital</b>                       | <b>15</b> |
| <b>Lisa 13 Müügitulu</b>                           | <b>16</b> |
| <b>Lisa 14 Muud äritulud</b>                       | <b>16</b> |
| <b>Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>16</b> |
| <b>Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud</b>           | <b>17</b> |
| <b>Lisa 17 Tööjõukulud</b>                         | <b>17</b> |
| <b>Lisa 18 Muud ärikulud</b>                       | <b>17</b> |
| <b>Lisa 19 Finantstulud ja -kulud</b>              | <b>18</b> |
| <b>Lisa 20 Tulumaks</b>                            | <b>18</b> |
| <b>Lisa 21 Seotud osapooled</b>                    | <b>18</b> |

## Tegevusaruanne

AS KC Kinnisvara tegeles majandusaastal kinnisvara müügi ja üürileandmisega (EMTAK kood 68201). Järgmisel majandusaastal jätkatakse tegevust samal alal.

Ettevõtte müügitulu moodustasid üüri- ja kommunaalteenuste tulud ettevõttele kuuluva Katusepapi tn 4 büroohoone väljaüürimisest ning Katusepapi tn 6 ärihoone haldusteenuse osutamisest. Üüritulude vähenemise tingis keeruline majandusolukord ning sellest tulenevad raskused vabadele pindadele üürnike leidmisel. Katusepapi 4 ärihoone 3-korruseline hooneosa oli aruandeperioodil suuremalt jaolt vakantne. See oli müügitulu 18%-lise languse peamine põhjus.

Katusepapi 4 kinnisvarainvesteeringu allahindlus, mis on kajastatud muude ärikulude all, oli aruandeperioodil 2 miljonit krooni. Allahindlust arvestamata oli ettevõtte ärikasum ligemale 900 000 krooni. Ettevõtte finantstulude ja puhaskasumi allikaks on väljalaenatud vahenditelt teenitud intressitulu summas 6,54 miljonit krooni. Tütartemade aktsiatelt saadud kasum oli 2,5 miljonit krooni (võrrelduna kahjumiga 2008.a. summas 5,8 miljonit krooni). Ettevõtte poolt võetud pangalaenude intressikulu oli 0,94 miljonit krooni vähenedes aastaga üle 24%.

2009.a. alguses vormistati seni mitteresidendist äriühingule Property Logic Invest antud laen ümber AS-ile KC Grupp. Aruandeperioodi lõpuks oli nõue AS KC Grupp vastu summas 51,6 miljonit krooni. Lisaks on laenuks antud vahendeid tütarfirmale AS Maardu Katlamaja (jääk seisuga 31.12.2009.a. summas 3 852 000 krooni), sidusettevõttele OÜ Kastani Kinnisvara (5 882 940 krooni) ja erinevatele eraisikutele. Kaalutud keskmine intressimäär väljaantud laenudelt oli 9,64%.

Tütarettevõtte AS Maardu Katlamaja Lao tn 17 kinnistutele (tootismaad kokku pindalaga 41,6 ha) on käesoleva aruande esitamise hetkeks kehtestatud detailplaneering (Maardu Linnavalikogu 30.03.2010.a. otsus).

Majandusaastal oli AS-is KC Kinnisvara keskmiselt 4 töötajat ja tööjõukulud kokku 1 162 094 krooni, sellest palgakulu 867 495 krooni ja sotsiaalmaks 294 599 krooni. Juhatuse liikme tasu oli 356 565 krooni. Nõukogu liikmetele majandusaastal tasusid ei makstud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Käesolevaga deklareerin oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitan, et:

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt raamatupidamiskohustuse finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) KC Kinnisvara AS on jätkuvalt tegutsev.

\_\_\_\_\_ 2010. a.

Herki Hollak

Juhatuse liige

## Bilanss

(kroonides)

|                                              | 31.12.2009         | 31.12.2008         | Lisa nr |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------|
| Varad                                        |                    |                    |         |
| Käibevara                                    |                    |                    |         |
| Raha                                         | 6 332 165          | 10 375 331         |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 83 651 881         | 77 663 211         | 2       |
| Varud                                        | 28 501             | 23 503             |         |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>90 012 547</b>  | <b>88 062 045</b>  |         |
| Põhivara                                     |                    |                    |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 7 400 000          | 1 400 000          | 3, 4    |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 50 900 000         | 52 900 000         | 6       |
| Materiaalne põhivara                         | 54 847             | 87 905             | 7       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>58 354 847</b>  | <b>54 387 905</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>148 367 394</b> | <b>142 449 950</b> |         |
|                                              |                    |                    |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                    |                    |         |
| Kohustused                                   |                    |                    |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                    |                    |         |
| Laenukohustused                              | 1 268 733          | 1 066 467          | 8       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 527 221            | 528 761            | 9       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>1 795 954</b>   | <b>1 595 228</b>   |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                    |                    |         |
| Laenukohustused                              | 18 158 601         | 19 526 612         | 8       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 212 162            | 200 133            | 11      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>18 370 763</b>  | <b>19 726 745</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>20 166 717</b>  | <b>21 321 973</b>  |         |
| Omakapital                                   |                    |                    |         |
| Aktiivkapital nimiväärtuses                  | 1 000 000          | 1 000 000          | 12      |
| Ülekurss                                     | 6 837 025          | 6 837 025          |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 100 000            | 100 000            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 113 190 952        | 121 506 776        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 7 072 700          | -8 315 824         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>128 200 677</b> | <b>121 127 977</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>148 367 394</b> | <b>142 449 950</b> |         |

## Kasumiaruanne

(kroonides)

|                                             | 2009              | 2008              | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 4 845 438         | 5 922 176         | 13      |
| Muud äritulud                               | 21 583            | 326 318           | 14      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -1 935 188        | -2 112 728        | 15      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -794 704          | -1 157 173        | 16      |
| Tööjõukulud                                 | -1 162 094        | -1 113 655        | 17      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -43 236           | -52 442           | 7       |
| Muud ärikulud                               | -2 042 662        | -8 147 286        | 18      |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   | <b>-1 110 863</b> | <b>-6 334 790</b> |         |
|                                             |                   |                   |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | 8 183 563         | -253 186          | 19      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>7 072 700</b>  | <b>-6 587 976</b> |         |
| Tulumaks                                    |                   | -1 727 848        |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>7 072 700</b>  | <b>-8 315 824</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                          | 2009              | 2008              | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                            |                   |                   |         |
| Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest       | 5 643 053         | 6 939 221         |         |
| Muud äritegevuse tulude laekumised                       | 6                 |                   |         |
| Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest         | -3 277 378        | -3 421 815        |         |
| Väljamaksed töötajatele                                  | -880 988          | -847 769          |         |
| Makstud intressid                                        | -844 869          | -1 358 825        |         |
| Makstud ettevõtte tulumaks                               | -3 382            | -1 571 320        |         |
| Muud rahavood äritegevusest                              | -713 994          | -782 703          |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>-77 552</b>    | <b>-1 043 211</b> |         |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                  |                   |                   |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -12 214           | -5 730            |         |
| Tasutud sidusettevõtjate soetamisel                      | -6 000 000        |                   | 4       |
| Antud laenud                                             | -3 260 000        | -7 570 073        |         |
| Antud laenude tagasimaksed                               | 6 276 084         | 23 023 775        |         |
| Laekunud intressid                                       | 205 595           | 739 894           |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-2 790 535</b> | <b>16 187 866</b> |         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                 |                   |                   |         |
| Saadud laenud                                            | 77 297            | 107 680           |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -1 252 376        | -1 905 922        |         |
| Makstud dividendid                                       |                   | -6 500 000        |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>-1 175 079</b> | <b>-8 298 242</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>-4 043 166</b> | <b>6 846 413</b>  |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>        | <b>10 375 331</b> | <b>3 530 422</b>  |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>-4 043 166</b> | <b>6 846 413</b>  |         |
| Valuutakursside muutuste mõju                            |                   | -1 504            |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>          | <b>6 332 165</b>  | <b>10 375 331</b> |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

|                                   |                               |           |                              |                             | Kokku       |
|-----------------------------------|-------------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|-------------|
|                                   | Aksiakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurs   | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |             |
| <b>31.12.2007</b>                 | 1 000 000                     | 6 837 025 | 100 000                      | 128 006 776                 | 135 943 801 |
| Aruandeperioodi<br>kasum (kahjum) |                               |           |                              | -8 315 824                  | -8 315 824  |
| Makstud dividendid                |                               |           |                              | -6 500 000                  | -6 500 000  |
| <b>31.12.2008</b>                 | 1 000 000                     | 6 837 025 | 100 000                      | 113 190 952                 | 121 127 977 |
|                                   |                               |           |                              |                             |             |
| Aruandeperioodi<br>kasum (kahjum) |                               |           |                              | 7 072 700                   | 7 072 700   |
| <b>31.12.2009</b>                 | 1 000 000                     | 6 837 025 | 100 000                      | 120 263 652                 | 128 200 677 |

Vt. lisa 12

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

KC Kinnisvara AS raamatupidamise aastaaruande koostamisel on rakendatud Eesti head raamatupidamistava. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, summad on ümardatud täiskroonini. Aktsiaselts kasutab kasumiaruande skeemi nr 1. Ettevõtte ei koosta konsolideeritud majandusaasta aruannet, kuna seda teeb emaaettevõtte.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke. Rahavoogude aruanne on koostatud otsemeetodil, mille puhul esitatakse brutosummadena kõik põhilised laekumiste ja väljamaksete kategooriad.

Äritegevusega seotud laekumiste ja väljamaksete kategooriad:

- a) kaupade või teenuste müügist laekunud raha, sh käibemaks;
- b) kaupade, materjalide ja teenuste eest makstud raha, sh käibemaks;
- c) makstud palgad;
- d) makstud või rahas tagastatud ettevõtte tulumaks;
- e) makstud intressid.

#### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

#### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Grupi ettevõtjate omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

#### Varud

Varud, nagu ostenud kaubad müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

#### Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida hoitakse väljarentimise ja/või hilisema edasimüügi (väärtuse tõusu) eesmärgil, mitte aga kasutamiseks tootmis-, müügi- või halduspinnana. Objekti hoidmisena käsitletakse omamist või kapitalirendi tingimusel rentimist. Kui ühel objektil on erineva otstarbega osi (osa pindu on välja renditud, osa endal kasutuses), siis on põhivara kajastatud osade kaupa. Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

#### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivahendiks arvestamise kriteeriumiks on vahendi rahaline väärtus ja eeldatav kasutusaeg. Põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 2 000 krooni ja mille kasulik tööaeg on üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööaeg on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on

alla põhivara arvelevõtmise alampiiri kantakse 100%-liselt kulusse. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivaraobjektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

- a) masinad ja seadmed 8-20%,
- b) muu inventar, tööriistad ja sisseseaded 20-40%.

### Rendid

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule, vastasel juhul loetakse rendilepingut kasutusrendiks. Kapitalirendina on kajastatud lepingud, mille juures on täidetud üks loetletud tingimustest:

- a) renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule;
- b) rentnikul on optioon osta renditavat vara hinna eest, mis on eeldatavasti oluliselt madalam selle vara õiglasest väärtusest optiooni realiseerimise kuupäeval ning rendi jõustumise hetkel on piisavalt kindel, et rentnik seda võimalust kasutab;
- c) lepinguperiood katab suure osa (üle 75%) renditava vara majanduslikust elueast, isegi kui omandiõigus ei lähe üle;
- d) rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus peaaegu sama suur (üle 90%) kui renditava vara õiglane väärtus;
- e) renditud vara on niivõrd spetsiifiline, et ainult rentnik saab seda ilma suuremate modifikatsioonideta kasutada, mistõttu on tõenäoline rendilepingu pikendamine nii, et see katab suure osa vara majanduslikust elueast. Rendileandjana saadavad kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

### Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende, alates 01.01.2008 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Potentsiaalse dividendide väljamaksmisega kaasneva tulumaksukohustuse summa sõltub sellest, kas ja millal ettevõtja dividende maksab.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Dividendide väljamaksmisega kaasnev suurim võimalik tulumaksukohustuse summa on esitatud lisades.

### Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle äriplaneerimisele. Seotud osapoolteks loetakse:

- a) KC Kinnisvara AS-le olulist mõju omavad omanikud;
- b) KC Kinnisvara AS-le tütar- ja sidusettevõtted;
- c) olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- d) tegevjuhtkond ja kõrgema juhtorgani liikmed;
- e) eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Sündmused pärast bilansipäeva.

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis. Oluliste bilansipäevajärgsete sündmuste olemasolul on vastavate sündmuste sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

|                                   | 31.12.2009        | 31.12.2008        | Lisa nr |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu              | 650 240           | 512 166           |         |
| Muud nõuded                       | 119 685           | 222 302           |         |
| Ettemaksed                        | 23 953            | 56 077            |         |
| Laenuõuded *                      | 63 393 720        | 75 087 069        | 5       |
| Intressinõuded                    | 19 464 283        | 1 785 597         |         |
| <b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b> | <b>83 651 881</b> | <b>77 663 211</b> |         |

\* Vt. lisa 5 "Muud nõuded"

## Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |            |                               |                 |            |
|--------------------------------------------------------|------------|-------------------------------|-----------------|------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                 | Asukohamaa | Põhitegevusala                | Osalusemäär (%) |            |
|                                                        |            |                               | 31.12.2008      | 31.12.2009 |
| Maardu Katlamaja AS                                    | Eesti      | veevarustus ja kanalisatsioon | 100             | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon |                  |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                   | 31.12.2008       | 31.12.2009       |
| Maardu Katlamaja AS                                      | 1 400 000        | 1 400 000        |
| <b>Kokku:</b>                                            | <b>1 400 000</b> | <b>1 400 000</b> |

## Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |            |                    |                 |            |
|--------------------------------------------------------|------------|--------------------|-----------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                 | Asukohamaa | Põhitegevusala     | Osalusemäär (%) |            |
|                                                        |            |                    | 31.12.2008      | 31.12.2009 |
| Kastani Kinnisvara OÜ                                  | Eesti      | Kinnisvara arendus | 50              | 50         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon |            |                  |
|----------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                   | 31.12.2008 | 31.12.2009       |
| Kastani Kinnisvara OÜ                                    | 0          | 6 000 000        |
| <b>Kokku:</b>                                            | <b>0</b>   | <b>6 000 000</b> |

## Lisa 5 Muud nõuded

(kroonides)

|                          | 31.12.2009 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|--------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                          |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Laenunõuded              | 63 393 720 | 63 393 720                        |                     |             |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | 63 393 720 | 63 393 720                        |                     |             |

  

|                          | 31.12.2008 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|--------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                          |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Laenunõuded              | 75 087 069 | 75 087 069                        |                     |             |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | 75 087 069 | 75 087 069                        |                     |             |

Antud laenude intressimäärad ja alusvaluuta.

emaettevõtja laenunõue (51 633 780) tagastamistähtajaga 2010, intressimääraga 10% aastas, alusvaluuta euro,

tütarettevõtja laenunõue (3 852 000), tagastamistähtajaga 2010, intressimääraga 3% aastas, alusvaluuta kroon,

sidusettevõtja laenunõue (5 882 940), tagastamistähtajaga 2010, intressimääraga 10% aastas, alusvaluuta kroon,

Vt. lisa 21.

muud laenunõuded (2 025 000) tagastamistähtajaga 2010, intressimääraga 4-18% aastas, alusvaluuta kroon.

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

| Õiglase väärtuse meetod                         |             |             |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                 |             |             |
| <b>31.12.2007</b>                               |             | 61 000 000  |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest       |             | -8 100 000  |
| <b>31.12.2008</b>                               |             | 52 900 000  |
|                                                 |             |             |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest       |             | -2 000 000  |
| <b>31.12.2009</b>                               |             | 50 900 000  |
|                                                 |             |             |
|                                                 | <b>2009</b> | <b>2008</b> |
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | -3 155 351  | -4 103 804  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 1 652 620   | 1 712 698   |

## Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

|                          |                    |                          | Kokku    |
|--------------------------|--------------------|--------------------------|----------|
|                          | Masinad ja seadmed | Muu materiaalne põhivara |          |
| <b>31.12.2007</b>        |                    |                          |          |
| Soetusmaksumus           | 20 849             | 211 940                  | 232 789  |
| Akumuleeritud kulum      | -16 679            | -80 619                  | -97 298  |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 4 170              | 131 321                  | 135 491  |
|                          |                    |                          |          |
| Ostud ja parendused      |                    | 4 856                    | 4 856    |
| Muud ostud ja parendused |                    | 4 856                    | 4 856    |
| Amortisatsioonikulu      | -4 170             | -48 272                  | -52 442  |
|                          |                    |                          |          |
| <b>31.12.2008</b>        |                    |                          |          |
| Soetusmaksumus           | 20 849             | 216 796                  | 237 645  |
| Akumuleeritud kulum      | -20 849            | -128 891                 | -149 740 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      |                    | 87 905                   | 87 905   |
|                          |                    |                          |          |
| Ostud ja parendused      |                    | 10 178                   | 10 178   |
| Muud ostud ja parendused |                    | 10 178                   | 10 178   |
| Amortisatsioonikulu      |                    | -43 236                  | -43 236  |
|                          |                    |                          |          |
| <b>31.12.2009</b>        |                    |                          |          |
| Soetusmaksumus           | 20 847             | 226 974                  | 247 821  |
| Akumuleeritud kulum      | -20 847            | -172 127                 | -192 974 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      |                    | 54 847                   | 54 847   |

## Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

|                                  | 31.12.2009        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |                   |                                   |                     |             |
| Krediitkaart                     | 2 978             | 2 978                             |                     |             |
| Muud                             | 19 240            | 19 240                            |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>22 218</b>     | <b>22 218</b>                     |                     |             |
| Pikaajalised laenud              |                   |                                   |                     |             |
| Pangalaen                        | 19 405 116        | 1 246 515                         | 18 158 601          |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>19 405 116</b> | <b>1 246 515</b>                  | <b>18 158 601</b>   |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>19 427 334</b> | <b>1 268 733</b>                  | <b>18 158 601</b>   |             |

  

|                                  | 31.12.2008        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |                   |                                   |                     |             |
| Krediitkaart                     | 31 220            | 31 220                            |                     |             |
| Muud                             | 19 240            | 19 240                            |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>50 460</b>     | <b>50 460</b>                     |                     |             |
| Pikaajalised laenud              |                   |                                   |                     |             |
| Pangalaen                        | 20 542 619        | 1 016 007                         | 19 526 612          |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>20 542 619</b> | <b>1 016 007</b>                  | <b>19 526 612</b>   |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>20 593 079</b> | <b>1 066 467</b>                  | <b>19 526 612</b>   |             |

Pangalaen intressiga 2,55%, alusvaluuta EEK. Hüpoteek summas 60 000 000 EEK, SEB Eesti Ühispanga kasuks. Laenu tagastamise tähtaeg on 03.01.2013 a.

Krediitkaart intressiga 6,00%, alusvaluuta EEK

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

|                                  | 31.12.2009     | 31.12.2008     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 263 427        | 277 163        |         |
| Võlad töövõtjatele               | 105 915        | 133 725        |         |
| Maksuvõlad                       | 79 185         | 69 672         | 10      |
| Muud võlad                       | 78 694         | 44 475         |         |
| Saadud ettemaksed                |                | 3 726          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>527 221</b> | <b>528 761</b> |         |

## Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

|                                               | 31.12.2009    | 31.12.2008    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                               | Maksuvõlg     | Maksuvõlg     |
| Ettevõtte tulumaks                            | 0             | 873           |
| Käibemaks                                     | 13 309        | 32 773        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 22 811        | 11 674        |
| Sotsiaalmaks                                  | 38 176        | 22 518        |
| Kohustuslik kogumispension                    |               | 1 282         |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 4 889         | 549           |
| Maamaks                                       |               | 3             |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>79 185</b> | <b>69 672</b> |

## Lisa 11 Muud võlad (kroonides)

|                         | 31.12.2009     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                         |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Muud võlad              | 212 162        |                                  | 212 162             |             |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>212 162</b> |                                  | <b>212 162</b>      |             |

  

|                         | 31.12.2008     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                         |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Muud võlad              | 200 133        |                                  | 200 133             |             |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>200 133</b> |                                  | <b>200 133</b>      |             |

Muud võlad: rentnike tagatisdeposiidid diskonteeritakse 6% aastas.

## Lisa 12 Aktsiakapital (kroonides)

|                   | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|-------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital     | 1 000 000  | 1 000 000  |
| Aktsiate arv (tk) | 10 000     | 10 000     |

## Lisa 13 Müügitulu

(kroonides)

| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                             | 2009             | 2008             |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 4 845 438        | 5 922 176        |
| <b>Kokku müük Euroopa Liidu riikidele</b>   | <b>4 845 438</b> | <b>5 922 176</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>4 845 438</b> | <b>5 922 176</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
|                                             | 2009             | 2008             |
| Äripindade rent                             | 3 155 351        | 4 103 804        |
| Rentnikele osutatud teenused                | 1 690 087        | 1 818 372        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>4 845 438</b> | <b>5 922 176</b> |

## Lisa 14 Muud äritulud

(kroonides)

|                                | 2009          | 2008           |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 16 376        | 316 121        |
| Muud                           | 5 207         | 10 197         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>     | <b>21 583</b> | <b>326 318</b> |

## Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

|                                                  | 2009             | 2008             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügi eesmärgil ostetud kaubad                   | 282 568          | 400 030          |
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | 1 652 620        | 1 712 698        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>1 935 188</b> | <b>2 112 728</b> |

## Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

|                                           | 2009           | 2008             |
|-------------------------------------------|----------------|------------------|
| Üür ja rent                               | 147 285        | 173 398          |
| Energia                                   | 67 616         | 59 484           |
| Kütus                                     | 67 616         | 59 484           |
| Mitmesugused bürookulud                   | 417 702        | 498 328          |
| Lähetuskulud                              |                | 810              |
| Koolituskulud                             | 2 500          | 18 575           |
| Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest | 1 816          | 232 013          |
| Muud                                      | 157 785        | 174 565          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>    | <b>794 704</b> | <b>1 157 173</b> |

## Lisa 17 Tööjõukulud

(kroonides)

|                                                      | 2009             | 2008             |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Palgakulu                                            | 867 495          | 835 225          |
| Sotsiaalmaksud                                       | 294 599          | 278 430          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>1 162 094</b> | <b>1 113 655</b> |
| <b>Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale</b> | <b>4</b>         | <b>4</b>         |

## Lisa 18 Muud ärikulud

(kroonides)

|                                                             | 2009             | 2008             | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 2 000 000        | 8 100 000        | 6       |
| Kahjum valuutakursi muutustest                              | 2 661            | 2 228            |         |
| Muud                                                        | 40 001           | 45 058           |         |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                                  | <b>2 042 662</b> | <b>8 147 286</b> |         |

## Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

|                                                         | 2009             | 2008            |
|---------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt | 2 491 380        | -5 808 440      |
| Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt                    | 2 491 380        | -5 808 440      |
| Intressitulud                                           | 6 635 943        | 6 795 557       |
| Intressikulud                                           | -943 760         | -1 240 303      |
| Intressikulu laenudelt                                  | -939 534         | -1 238 266      |
| Muud intressikulud                                      | -4 226           | -2 037          |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>                     | <b>8 183 563</b> | <b>-253 186</b> |

## Lisa 20 Tulumaks

(kroonides)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2009 moodustas 120 263 652 (31.12.2008: 113 190 952) krooni. Maksimalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 25 255 367 (2008: 23 770 100) krooni. Seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta maksimaalselt 95 008 285 (2008: 89 420 852) krooni.

## Lisa 21 Seotud osapooled

(kroonides)

|                                                              |             |
|--------------------------------------------------------------|-------------|
| Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus                     | KC Grupp AS |
| Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud | Eesti       |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                      | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                      | Nõuded     | Nõuded     |
| Emaettevõtja                                                         | 68 559 433 | 111 578    |
| Tütarettevõtjad                                                      | 3 945 978  | 2 492 000  |
| Sidusettevõtjad                                                      | 8 039 275  | 8 962 449  |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad             |            | 63 318 791 |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud | 700 000    | 700 000    |

|                                                                      | 2009      |       | 2008      |       |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|-----------|-------|
|                                                                      | Tulud     | Kulud | Tulud     | Kulud |
| Emaettevõtja                                                         | 5 276 707 | 1 078 | 104 224   | 1 500 |
| Tütarettevõtjad                                                      | 93 977    |       |           |       |
| Sidusettevõtjad                                                      | 885 446   |       | 1 270 889 |       |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud | 27 922    |       | 27 999    |       |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |         |         |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
|                                                                               | 2009    | 2008    |
| Arvestatud tasu                                                               | 356 565 | 345 268 |

2009. aastal tühistati allahindlus sidusettevõtjale antud laenult summas 2 491 380 krooni (2008. aastal hinnati laenu alla summas 5 808 440 krooni). Sidusettevõtjale antud laenu allahindluse jääk seisuga 31.12.2009 oli summas 3 317 060 krooni (31.12.2009 jääk oli 5 808 440 krooni).

## Aruande digitaalallkirjad

AS KC Kinnisvara (registrikood: 10481880) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| HERKI HOLLAK       | Juhatuse liige     | 29.06.2010           |

## **SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE**

AS KC Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS KC Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

### **Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas**

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

### **Vandeaudiitori kohustus**

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

### **Arvamus**

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS KC Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Rein Ruusalu  
PKF Estonia OÜ  
Tegevusluba nr 12  
Pärnu mnt 141, Tallinn  
29.06.2010  
/allkirjastatud digitaalselt/

## Audiitorite digitaalallkirjad

AS KC Kinnisvara (registrikood: 10481880) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| REIN RUUSALU       | Vandeaudiitor      | 29.06.2010           |
| ILLAR KUKK         | Vandeaudiitor      | 30.06.2010           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

|                                                                        | 31.12.2009         |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 113 190 952        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 7 072 700          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>120 263 652</b> |
| Jaotamine                                                              |                    |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 120 263 652        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>120 263 652</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

|                                                                        | 31.12.2009         |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 113 190 952        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 7 072 700          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>120 263 652</b> |
| Jaotamine                                                              |                    |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 120 263 652        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>120 263 652</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 4845438         | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu               |
|-----------------|--------------------|
| Telefon         | +372 6349060       |
| Faks            | +372 6349061       |
| E-posti aadress | kcgrupp@kcgrupp.ee |