

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: AS KC Kinnisvara

registrikood: 10481880

tänavatalu nimi, Katusepapi 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11412

telefon: +372 6349060

faks: +372 6349061

e-posti aadress: kcgrupp@kcgrupp.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

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

Ettevõtte äritulu moodustas 2010.aastal Katusepapi 4 hoone üüri- ja kommunaalteenuste tuludest. 23.11.2010 sõlmis AS KC Kinnisvara Katusepapi 4 kinnistu asjaõigusliku müügilepingu ja andis kinnistu valduse üle 01.12.2010. Kuni 01.12.2010 teenis ärihoone haldamise tulu KC Kinnisvara. Katusepapi 4 kinnistu müügikahjum (kinnisvarainvesteeringuna kajastatud väärtuse ja tehinguhinna vahe) realiseerus 2010 majandusaastal summas 18 miljonit krooni.

2010 hinnati nulli finantsinvesteering sidusettevõttes OÜ Kastani Kinnisvara. AS KC Kinnisvara laenunõuded OÜ Kastani Kinnisvara vastu on hinnatud väärtuses, mis vastab OÜ Kastani Kinnisvara netovara väärtusele. Finantsinvesteeringuna on AS KC Kinnisvara bilansis kajastatud AS Maardu Katlamaja (osalus 100%).

AS KC Kinnisvara laenunõuded emaettevõttele suurenesid 2010.a. jooksul 28,1 miljonit krooni, mis sisaldab laenudelt arvestatud intresse. Nõuded tütar- ja sidusettevõtete vastu vähenesid aruandeperioodil 3,5 miljonit krooni.

Tegevjuhi tasu oli 401 378 krooni. Ühingu oli keskmiselt 4 töötajat, kelle töötasu kokku moodustas 558 109 krooni. Nõukogu liikmetele tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 099 213	6 332 165	
Nõuded ja ettemaksed	107 721 158	83 651 881	2, 5
Varud	27 332	28 501	
Kokku käibevara	108 847 703	90 012 547	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 402 763	7 400 000	3, 4
Kinnisvarainvesteeringud	900 000	50 900 000	6
Materiaalne põhivara	59 279	54 847	7
Kokku põhivara	2 362 042	58 354 847	
Kokku varad	111 209 745	148 367 394	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 743	1 268 733	8
Võlad ja ettemaksed	6 535 004	527 221	9, 10
Kokku lühiajalised kohustused	6 538 747	1 795 954	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	18 158 601	8
Võlad ja ettemaksed	5 163	212 162	9
Kokku pikaajalised kohustused	5 163	18 370 763	
Kokku kohustused	6 543 910	20 166 717	
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)	120 263 652	113 190 952	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 534 842	7 072 700	
Kokku omakapital	104 665 835	128 200 677	
Kokku kohustused ja omakapital	111 209 745	148 367 394	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	4 329 292	4 845 438	13
Muud äritulud	24 593	21 583	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 978 331	-1 935 188	15
Mitmesugused tegevuskulud	-2 036 628	-794 704	16
Tööjõukulud	-1 407 361	-1 162 094	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-32 855	-43 236	
Muud ärikulud	-18 725 747	-2 042 662	18
Ärikasum (-kahjum)	-19 827 037	-1 110 863	
Finantstulud ja -kulud	-3 707 805	8 183 563	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-23 534 842	7 072 700	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 534 842	7 072 700	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	5 140 473	5 643 053	
Muud äritegevuse tulude laekumised	222	6	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-4 318 764	-3 277 378	
Väljamaksed töötajatele	-1 027 207	-880 988	
Laekunud intressid	19 561	0	
Makstud intressid	-480 506	-844 869	
Makstud ettevõtte tulumaks	-259	-3 382	
Muud rahavood äritegevusest	-2 124 445	-713 994	
Kokku rahavood äritegevusest	-2 790 925	-77 552	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-44 744	-12 214	7
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	19 300 000	0	6
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-6 000 000	4
Antud laenud	-24 489 329	-3 260 000	
Antud laenude tagasimaksed	3 478 757	6 276 084	
Laekunud intressid	165 360	205 595	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 589 956	-2 790 535	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	174 743	77 297	8
Saadud laenude tagasimaksed	-986 497	-1 252 376	8
Makstud intressid	-40 317	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-852 071	-1 175 079	
Kokku rahavood	-5 232 952	-4 043 166	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 332 165	10 375 331	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 232 952	-4 043 166	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 099 213	6 332 165	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	1 000 000	6 837 025	100 000	113 190 952	121 127 977
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				7 072 700	7 072 700
31.12.2009	1 000 000	6 837 025	100 000	120 263 652	128 200 677
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				-23 534 842	-23 534 842
31.12.2010	1 000 000	6 837 025	100 000	96 728 810	104 665 835

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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 soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, summad on ümardatud täiskroonini. Ühing kasutab kasumiaruande skeemi nr 1.

Ettevõtte ei koosta konsolideeritud majandusaasta aruannet, kuna seda teeb emaettevõtte.

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. Ebatõenäoliselt laekuva arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ning lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Varud

Varud, nagu ostetud 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 2000 krooni ja mille kasulik tööaeg on üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 2000

- 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. Rentnikuna tehtavad kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

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 äriliste otsustele. Seotud osapoolteks loetakse:

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

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	568 694	650 240
Ostjatelt laekumata arved	568 694	650 240
Muud nõuded	107 134 483	82 977 688
Laenunõuded	80 234 092	63 393 720
Intressinõuded	26 226 388	19 464 283
Muud nõuded	674 003	119 685
Ettemaksed	17 981	23 953
Kokku Nõuded ja ettemaksed	107 721 158	83 651 881

* Vt. lisa 5 "Muud nõuded"

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Maardu Katlamaja AS	Eesti	Veevarustus ja kanalisatsioon	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2009	Muud muutused	31.12.2010
Maardu Katlamaja AS	1 400 000	2 763	1 402 763
Kokku:	1 400 000	2 763	1 402 763

23.12.2010 üldkoosoleku otsusega suurendatakse aastal 2011 aktsiate nimiväärtust.

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Kastani Kinnisvara AS	Eesti	Kinnisvara arendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2009	Muud muutused	31.12.2010
Kastani Kinnisvara AS	6 000 000	-6 000 000	0
Kokku:	6 000 000	-6 000 000	0

17.08.2010 osakapitali sissemakse 5 000 000 krooni

31.12.2010 finantsinvesteeringu allahindlus 11 000 000 krooni, seoses sidusettevõtja netovara puudumisega.

Lisa 5 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	80 234 092	80 234 092		
Intressinõuded	26 226 388	26 226 388		
Muud nõuded	674 003	674 003		
Kokku muud nõuded	107 134 483	107 134 483		

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	63 393 720	63 393 720		
Intressinõuded	19 464 283	19 464 283		
Muud nõuded	119 685	119 685		
Kokku muud nõuded	82 977 688	82 977 688		

Antud laenude intressimäärad ja alusvaluuta.

emaettevõtja laenunõue (73 806 763) tagastamistähtajaga 2011, intressimääraga 10% aastas, alusvaluuta euro, tütarettevõtja laenunõue (3 239 243), tagastamistähtajaga 2011, intressimääraga 3% aastas, alusvaluuta kroon, sidusettevõtja laenunõue (2 044 740), tagastamistähtajaga 2011, intressimääraga 10% aastas, alusvaluuta kroon, Vt. lisa 20, seotud osapooled.

muud laenunõuded (1 143 346) tagastamistähtajaga 2011, intressimääraga 4-18% aastas (270 913), alusvaluuta kroon.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
01.01.2009		52 900 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-2 000 000
31.12.2009		50 900 000
Müügid		-50 000 000
31.12.2010		900 000
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 711 347	3 155 351
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 015 754	1 652 620
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	32 000 000	0

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	20 849	216 796	237 645
Akumuleeritud kulum	-20 849	-128 891	-149 740
Jääkmaksumus	0	87 905	87 905
Ostud ja parendused		10 178	10 178
Muud ostud ja parendused		10 178	10 178
Amortisatsioonikulu		-43 236	-43 236
31.12.2009			
Soetusmaksumus	20 849	226 974	247 823
Akumuleeritud kulum	-20 849	-172 127	-192 976
Jääkmaksumus	0	54 847	54 847
Ostud ja parendused		37 287	37 287
Muud ostud ja parendused		37 287	37 287
Amortisatsioonikulu		-32 855	-32 855
31.12.2010			
Soetusmaksumus	20 849	264 261	285 110
Akumuleeritud kulum	-20 849	-204 982	-225 831
Jääkmaksumus	0	59 279	59 279

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Krediitkaart	3 743	3 743		
Lühiajalised laenud kokku	3 743	3 743		
Laenukohustused kokku	3 743	3 743		
	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		
Lühiajalised laenud kokku	22 218	22 218		
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	19 405 116	1 246 515	18 158 601	
Pikaajalised laenud kokku	19 405 116	1 246 515	18 158 601	
Laenukohustused kokku	19 427 334	1 268 733	18 158 601	

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

Pangalaen tasutud ennetähtaegselt 10.12.2010 a.

Krediitkaart intressiga 6,00%, alusvaluuta EEK

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	1 408 445	263 427
Võlad töövõtjatele	123 219	105 915
Maksuvõlad	4 753 234	79 185
Muud võlad	235 726	78 694
Muud viitvõlad	41 459	0
Muud võlad tütarettevõtjale	2 763	0
Muud	191 504	0
Saadud ettemaksed	14 380	0
Kokku võlad ja ettemaksed	6 535 004	527 221

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	1 066	0
Käibemaks	4 645 886	13 309
Üksikisiku tulumaks	24 689	22 811
Sotsiaalmaks	43 984	38 176
Kohustuslik kogumispension	1 001	
Töötuskindlustusmaksed	5 415	4 889
Intress	31 193	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 753 234	79 185

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	76 415 760	95 008 285
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	20 313 050	25 255 367
Kokku tingimuslikud kohustused	96 728 810	120 263 652

Lisa 12 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Aktsiakapital	1 000 000	1 000 000
Aktsiate arv (tk)	10 000	10 000

Lisa 13 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 329 292	4 845 438
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	4 329 292	4 845 438
Kokku müügitulu	4 329 292	4 845 438
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Äripindade rent	2 711 347	3 155 351
Rentnikele osutatud teenused	1 617 945	1 690 087
Kokku müügitulu	4 329 292	4 845 438

Lisa 14 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	16 376
Muud	24 593	5 207
Kokku muud äritulud	24 593	21 583

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	71 435	282 568
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 906 896	1 652 620
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 978 331	1 935 188

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Üür ja rent	109 781	147 285
Energia	74 317	67 616
Kütus	74 317	67 616
Mitmesugused bürookulud	455 023	417 702
Lähetuskulud	30 115	0
Koolituskulud	2 500	2 500
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	75 932	1 816
Juhtimisteenused	1 130 000	0
Muud	158 960	157 785
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 036 628	794 704

Lisa 17 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	1 047 735	867 495
Sotsiaalmaksud	359 626	294 599
Kokku tööjõukulud	1 407 361	1 162 094
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 18 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	18 000 000	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	2 000 000
Kahjum valuutakursi muutustest	3 118	2 661
Trahvid, viivised ja hüvitised	31 201	0
Kinnisvarainvesteeringu müügivahenduskulu	640 000	0
Muud	51 428	40 001
Kokku muud ärikulud	18 725 747	2 042 662

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud (kroonides)

	2010	2009
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-10 170 200	0
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	0	2 491 380
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	0	2 491 380
Intressitulud	6 947 027	6 635 943
Intressitulu laenudelt	6 941 500	0
Intressitulu arvelduskontodelt	5 527	0
Intressikulud	-484 632	-943 760
Intressikulu laenudelt	-478 146	-939 534
Muud intressikulud	-6 486	-4 226
Kokku finantstulud ja -kulud	-3 707 805	8 183 563

Lisa 20 Seotud osapooled (kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	KC Grupp AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009
	Nõuded	Kohustused	Nõuded
Emaettevõtja	96 682 323	1 200 000	68 559 433
Tütarettevõtjad	3 460 694	2 763	3 945 978
Sidusettevõtjad	4 971 136		8 039 275
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	676 717		766 967

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	1 000 000	40 033	1 078	55 520

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	401 378	356 565

Nõuded:

emaettevõtja laenuõue (73 806 763) tagastamistähtajaga 2011, intressimääraga 10% aastas, alusvaluuta euro, intressinõue (22 807 628), arvestatud intressi 5 901 867 krooni, nõue esitatud arvetest (67 932)
 tütarvõtja laenuõue (3 239 243), tagastamistähtajaga 2011, intressimääraga 3% aastas, alusvaluuta kroon, intressinõue (221 451), arvestatud intressi 127 474 krooni
 sidusettevõtja laenuõue (2 044 740), tagastamistähtajaga 2011, intressimääraga 10% aastas, alusvaluuta krooni, intressinõue (2 926 396), arvestatud intressi 770 061 krooni.
 juhatuse liikme laenuõue (600 000) intress (76 717), intressimäär 2,5%.

Kohustused:

kohustus emaettevõtjale (1 200 000) juhtimisteenus
kohustus tütarettevõtjale (2 763), 2011 aastal osakapitali sissemaks.

2010 aastal tühistati laenu allahindlust summas 829 800 krooni (aastal 2009 summas 2 491 380 krooni).
17.08.2010 tehti sidusettevõtja osakapitali sissemaks laenu arvelt 5 000 000 krooni
31.12.2010 tehti finantsinvesteeringu allahindlus 11 000 000 krooni, seoses sidusettevõtja netovara puudumisega.

Lisa 21 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011. a ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on KC Kinnisvara AS arvestusvaluutaks alates 2011. aastast euro ning Äriregistrisse esitatavad aastaaruanded 2011. ja järgnevate aastate kohta esitatakse eurodes. Võrdlusandmed arvestatakse eurodesse ümber üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR, mis on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss.

Aruande digitaalallkirjad

AS KC Kinnisvara (registrikood: 10481880) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HERKI HOLLAK	Juhatuse liige	30.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS KC Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS KC Kinnisvara 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.

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 arv näitajate 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 arvestuspoliitikate 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 AS KC Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Illar Kukk, vandeaudiitor nr. 519

Rein Ruusalu, vandeaudiitor nr. 261

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt. 141 Tallinn

30.06.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

AS KC Kinnisvara (registrikood: 10481880) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	30.06.2011
ILLAR KUKK	Vandeaudiitor	30.06.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	120 263 652
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 534 842
Kokku	96 728 810

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	120 263 652
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 534 842
Kokku	96 728 810

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4329292	100.00%	Jah

Sidevahendid

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