

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Osaühing K-Ärikeskus

registrikood: 10359593

tänavatalu nimi, Jõeoti tn 19-3
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13516

telefon: +372 56563150

e-posti aadress: karl@naissaare.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

OÜ K-Ärikeskus on ettevõtte, mis tegeleb peamiselt kinnisvara rendi ja haldusega. 2016 aastal jätkas OÜ K-Ärikeskus Naissaare projekti arendamist. Aruandeaastal tehti kulutusi tänavakivide ja trepi paigalduse jaoks 9187 eurot. 2015 aasta lõpus teostati parendustöid Naissaarel asuvale kinnisvarale 23 978 euro ulatuses - vahetati maja väline kattematerjal ja teostati katuse parandustöid. 2016 aastal saadi kinnisvara rendilt tulu 12 135 eurot. Kinnisvara rentimine Naissaarel on hooajaline, mis sõltub ilmastikust st tulu rendist saab vaid soojemal perioodil aastas. Aruandeaasta kahjumiks kujunes 15 721 eurot ja bilansimaht oli 534 780 eurot. 2015 a saadi tulu 7 646 eurot, kahjum oli 4 616 eurot ja bilansimaht 541 853 eurot.

2016 aastal töötajaid ei palgatud, töötasusid ja juhatuse liikme tasusid ei makstud.

2017 aastal jätkame Naissaarel kinnisvara rentimist ja haldamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 166	4 283	2
Nõuded ja ettemaksed	19 515	15 781	3
Kokku käibevarad	22 681	20 064	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	107 351	107 351	3
Materiaalsed põhivarad	404 748	414 438	5
Kokku põhivarad	512 099	521 789	
Kokku varad	534 780	541 853	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 000	0	6
Võlad ja ettemaksed	648	0	7
Kokku lühiajalised kohustised	8 648	0	
Kokku kohustised	8 648	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	15 339	15 339	
Kohustuslik reservkapital	1 534	1 534	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	524 980	529 596	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 721	-4 616	
Kokku omakapital	526 132	541 853	
Kokku kohustised ja omakapital	534 780	541 853	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	12 135	7 646	8
Muud äritulud	1	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 187	-568	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 883	-1 837	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-9 690	-9 859	5
Muud ärikulud	-4 097	0	
Ärikasum (kahjum)	-15 721	-4 618	
Muud finantstulud ja -kulud	0	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-15 721	-4 616	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 721	-4 616	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ K-Ärikeskus 2016 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi 01. jaanuar 2016 kuni 31. detsember 2016 kohta eurodes. OÜ K-Ärikeskus 2016 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas arvelduskontol. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 320 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Piiramata kasutuseaga objekte (maa,püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil

vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektil vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha.

Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320 EUR

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eralditest. Iga –aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 kinnitatud puhaskasumist kuni 1/10 sissemakstud kapitali suuruse reservkapitali saavutamiseni.

Tulud

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

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks on osaühingu juhatuse liikmed. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Sularaha kassas	1 127	1 127
Pangakonto	2 039	3 156
Kokku raha	3 166	4 283

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 344	1 344		
Ostjatelt laekumata arved	1 344	1 344		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	377	377		4
Muud nõuded	117 255	9 904	107 351	
Laenunõuded	109 265	1 914	107 351	
Intressinõuded	7 990	7 990		
Ettemaksed	7 890	7 890		
Tulevaste perioodide kulud	1 390	1 390		
Muud makstud ettemaksed	6 500	6 500		
Kokku nõuded ja ettemaksed	126 866	19 515	107 351	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	4 096	4 096		
Ostjatelt laekumata arved	4 096	4 096		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	394	394		
Muud nõuded	117 255	9 904	107 351	
Laenunõuded	109 265	1 914	107 351	
Intressinõuded	7 990	7 990		
Ettemaksed	1 387	1 387		
Tulevaste perioodide kulud	1 387	1 387		
Kokku nõuded ja ettemaksed	123 132	15 781	107 351	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	377	394
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	377	394

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Maa	Ehitised				Kokku
			Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2014						
Soetusmaksumus	709	469 210	19 784	61 950	81 734	551 653
Akumuleeritud kulum		-71 222	-19 781	-60 331	-80 112	-151 334
Jääkmaksumus	709	397 988	3	1 619	1 622	400 319
Ostud ja parendused		23 978				23 978
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost		23 978				23 978
Amortisatsioonikulu		-9 384	-3	-472	-475	-9 859
31.12.2015						
Soetusmaksumus	709	493 188	19 784	61 950	81 734	575 631
Akumuleeritud kulum		-80 606	-19 784	-60 803	-80 587	-161 193
Jääkmaksumus	709	412 582	0	1 147	1 147	414 438
Amortisatsioonikulu		-9 383		-307	-307	-9 690
31.12.2016						
Soetusmaksumus	709	493 188	19 784	61 950	81 734	575 631
Akumuleeritud kulum		-89 989	-19 784	-61 110	-80 894	-170 883
Jääkmaksumus	709	403 199	0	840	840	404 748

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Laen ettevõttelt	8 000	8 000			EUR
Lühiajalised laenud kokku	8 000	8 000			
Laenukohustised kokku	8 000	8 000			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	648	648
Kokku võlad ja ettemaksed	648	648

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 135	7 646
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 135	7 646
Kokku müügitulu	12 135	7 646
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine ja käitus	12 135	7 646
Kokku müügitulu	12 135	7 646

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.06.2017

Osaühing K-Ärikeskus (registrikood: 10359593) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARL JUHA LINDSTRÖM	Juhatuse liige	27.06.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	524 980
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 721
Kokku	509 259
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	509 259
Kokku	509 259

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	524 980
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 721
Kokku	509 259
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	509 259
Kokku	509 259

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12135	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
KARL JUHA LINDSTRÖM	35512220332	Harku vald, Harju maakond, Eesti	15338 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56563150
E-posti aadress	karl@naissaare.ee