

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing K-Ärikeskus

registrikood: 10359593

tänava/talu nimi, Tammi tee

maja ja korteri number:

küla: Vatsla küla

vald: Saue vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 76915

telefon: +372 56563150

e-posti aadress: karl@naissaare.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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Muud nõuded	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	11
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad tarnijatele	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Tööjõukulud	13

Tegevusaruanne

OÜ K-Ärikeskus on ettevõtte, mis tegeleb peamiselt kinnisvara rendi ja haldusega. 2011.aastal jätkas OÜ K-Ärikeskus Naissaare projekti arendamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	72	31
Nõuded ja ettemaksed	13 678	37 375
Kokku käibevara	13 750	37 406
Põhivara		
Nõuded ja ettemaksed	108 751	108 752
Materiaalne põhivara	454 407	476 041
Kokku põhivara	563 158	584 793
Kokku varad	576 908	622 199
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	253	374
Võlad ja ettemaksed	0	15 234
Kokku lühiajalised kohustused	253	15 608
Kokku kohustused	253	15 608
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	15 339	15 339
Kohustuslik reservkapital	1 534	1 534
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	589 718	606 506
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 936	-16 788
Kokku omakapital	576 655	606 591
Kokku kohustused ja omakapital	576 908	622 199

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	2 163	1 355
Muud äritulud	0	7 990
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 799	-122
Mitmesugused tegevuskulud	-5 671	-487
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-21 634	-21 636
Muud ärikulud	0	-3 891
Ärikasum (kahjum)	-27 941	-16 791
Finantstulud ja -kulud	-1 995	2
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-29 936	-16 789
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 936	-16 789

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-27 941	-16 791
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	21 634	21 635
Kokku korrigeerimised	21 634	21 635
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 250	-7 270
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-15 709	-4 044
Makstud intressid	-1 995	0
Kokku rahavood äritegevusest	-26 261	-6 470
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	26 430	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	26 430	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-128	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-128	0
Kokku rahavood	41	-6 470
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	31	6 501
Raha ja raha ekvivalentide muutus	41	-6 470
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	72	31

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	15 339	1 534	606 506	623 379
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-16 788	-16 788
31.12.2010	15 339	1 534	589 718	606 591
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-29 936	-29 936
31.12.2011	15 339	1 534	559 782	576 655

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ K-Ärikeskus 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ K-Ärikeskus kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud EURO-des.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2011 ja aruande koostamise kuupäeva 01.04.2012 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

01. jaanuaril ühines Eesti eurotooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR).

Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed

konverteeriti amatliku valuutakursiga 15,6466.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas arvelduskontodel (välja arvatud arvelduskrediit), nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- 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 õiglase 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).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 5000 krooni 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.

Kui põhivara objekti valmistamist on finantseeritud laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused (sh. intressid) objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. masinad

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 ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkude eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel 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.

Finantskohustused

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

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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 õiglases väärtuses (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.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasna dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele 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.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	68	31
Arvelduskontod	4	0
Kokku raha	72	31

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	2 492	241
Kokku nõuded ostjate vastu	2 492	241

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		204
Käibemaks		229
Üksikisiku tulumaks		2 873
Sotsiaalmaks		5 903
Töötuskindlustusmaksed		338
Maamaks		27
Intress		5 652
Ettemaksukonto jääk	432	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	432	15 226

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	108 751	108 751
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	108 751	108 751

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	2 713	2 713		
Intressinõuded	7 990	7 990		
Kokku muud nõuded	10 703	10 703		
	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	29 144	29 144	0	
Intressinõuded	7 990	7 990	0	
Kokku muud nõuded	37 134	37 134	0	

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2009						
Soetusmaksumus	709	469 210	19 784	60 550	80 334	550 253
Akumuleeritud kulum		-5 445	-12 654	-34 477	-47 131	-52 576
Jääkmaksumus	709	463 765	7 130	26 073	33 203	497 677
Amortisatsioonikulu		-9 399	-3 164	-9 073	-12 237	-21 636
31.12.2010						
Soetusmaksumus	709	469 210	19 784	60 550	80 334	550 253
Akumuleeritud kulum		-14 844	-15 818	-43 550	-59 368	-74 212
Jääkmaksumus	709	454 366	3 966	17 000	20 966	476 041
Amortisatsioonikulu		-9 399	-3 163	-9 072	-12 235	-21 634
31.12.2011						
Soetusmaksumus	709	469 210	19 784	60 550	80 334	550 253
Akumuleeritud kulum	0	-24 243	-18 981	-52 622	-71 603	-95 846
Jääkmaksumus	709	444 967	803	7 928	8 731	454 407

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Omaniku laen	253	253		
Lühiajalised laenud kokku	253	253		
Laenukohustused kokku	253	253		
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Omaniku laen	374	374		
Lühiajalised laenud kokku	374	374		
Laenukohustused kokku	374	374		

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Maksmata arved	0	8
Kokku võlad tarnijatele	0	8

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 163	396
Soome	0	959
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 163	1 355
Kokku müügitulu	2 163	1 355
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine ja käitus	2 163	1 355
Kokku müügitulu	2 163	1 355

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Töötuskindlustus	0	0
Kokku tööjõukulud	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing K-Ärikeskus (registrikood: 10359593) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARL JUHA LINDSTRÖM	Juhatuse liige	29.05.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	589 718
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 936
Kokku	559 782
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	559 782
Kokku	559 782

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	2163	100.00%	Jah

Sidevahendid

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