

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Osaühing Kinnisvarateenindus

registrikood: 10366541

tänav a nimi, Peterburi tee 47b

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11415

telefon: +372 6060080

faks: +372 6060081

e-posti aadress: info@kvteenindus.ee

veebilehe aadress: www.kinnisvarateenindus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 11 Materiaalne põhivara	14
Lisa 12 Kasutusrent	14
Lisa 13 Laenukohustused	15
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 15 Müügitulu	16
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Seotud osapooled	17
Lisa 18 Konsolideerimata bilanss	18
Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne	19
Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	20
Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	21
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

Tegevusaruanne

OÜ Kinnisvarateenindus on kinnisvara korrashoiu ettevõtte, mis on teenuseid pakkunud alates 1993. aastast. Kinnisvara korrashoid on teenuste kompleks, mis hõlmab endas kinnistute ja tarindite puhastusteenuseid, tehnohooldust, haldustegevust ja haljastuse heakorda. Ettevõtte tegevuspiirkonnaks on Eesti Vabariik.

OÜ Kinnisvarateenindus konsolideeritud käive oli 2015 aastal 4,9 (2014.a. 4,9) milj. €, aruandeaasta konsolideeritud puhaskasum oli 241 (2014.a. 127) tuhat €. Aruandeaasta majandustegevus OÜ-s Kinnisvarateenindus oli võrreldes eelmise, 2014 aastaga, sama müüginahuga.

Pakutavate teenuste nimistus aruandeaastal muudatusi ei olnud. Juhtiva personali koosseisus märkimisväärsed muudatusi ei olnud.

OÜ Halden Kinnisvara, kus omatakse osakute kontrollpakki, põhitegevuseks on spetsiifilisemalt korterelamute ja üürimajade korrashoid. Firma jätkab senist tegevust kasumlikult.

OÜ Trevis Ehitus ollakse 40% passiivsed omanikud ja selle firma igapäevategevuses ei osaleta.

Konsolideerimisgrupis töötas aruandeaastal keskmiselt taandatuna täistööajale 466 (2014.a. 434) töötajat, kelle töötasufond kokku moodustas 3,0 (2014.a. 3,1) milj. € suuruse summa. Osaühingul on 1 liikmeline juhatus, juhatuse liikme tasu arvestati 2015 aastal 10 (2014.a. 18) tuhat €.

Aasta 2016 peamiseks eesmärgiks on olemasoleva müüginahu kasvatamine 10% ja kasumlikkuse hoidmine vähemalt 4,5% tasemel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	299 148	341 178	2
Finantsinvesteeringud	16 291	16 353	3
Nõuded ja ettemaksed	747 805	563 224	4,5
Kokku käibevara	1 063 244	920 755	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 662	1 662	7
Finantsinvesteeringud	90 500	35 000	9
Kinnisvarainvesteeringud	20 000	20 000	10
Materiaalne põhivara	369 480	273 641	11
Kokku põhivara	481 642	330 303	
Kokku varad	1 544 886	1 251 058	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	102 489	68 443	13
Võlad ja ettemaksed	574 387	551 706	14
Kokku lühiajalised kohustused	676 876	620 149	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	189 874	117 451	13
Kokku pikaajalised kohustused	189 874	117 451	
Kokku kohustused	866 750	737 600	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 560	25 560	
Ülekurss	7 989	7 989	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	384 193	335 642	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	243 116	125 426	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	663 414	497 173	
Vähemusosalus	14 722	16 285	
Kokku omakapital	678 136	513 458	
Kokku kohustused ja omakapital	1 544 886	1 251 058	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	4 896 497	4 883 955	15
Muud äritulud	11 621	4 796	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 239 847	-1 225 597	
Mitmesugused tegevuskulud	-289 467	-323 582	
Tööjõukulud	-2 996 152	-3 074 058	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-114 787	-115 778	
Muud ärikulud	-1 856	-4 266	
Kokku ärikasum (-kahjum)	266 009	145 470	
Intressikulud	-5 979	-4 847	
Muud finantstulud ja -kulud	742	337	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	260 772	140 960	
Tulumaks	-19 219	-13 277	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	241 553	127 683	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	243 116	125 426	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-1 563	2 257	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	266 009	145 470
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	114 787	115 779
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-3 043	0
Muud korrigeerimised	0	3 720
Kokku korrigeerimised	111 744	119 499
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-157 982	252 467
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	45 454	-99 262
Muud rahavood äritegevusest	-55 438	-51 353
Kokku rahavood äritegevusest	209 787	366 821
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-25 069	-27 487
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	4 933	0
Antud laenud	-52 097	-25 000
Antud laenude tagasimaksed	28 700	5 000
Laekunud intressid	504	80
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-43 029	-47 407
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-6 000	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-74 826	-73 362
Makstud intressid	-5 980	-4 846
Makstud dividendid	-97 777	-52 200
Makstud ettevõtte tulumaks	-24 444	-13 876
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-209 027	-144 284
Kokku rahavood	-42 269	175 130
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	341 178	166 048
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-42 269	175 130
Valuutakursside muutuste mõju	239	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	299 148	341 178

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2013	25 560	7 989	2 556	386 833	14 027	436 965
Aruandeaasta kasum (kahjum)				125 425	2 258	127 683
Makstud dividendid				-51 190		-51 190
31.12.2014	25 560	7 989	2 556	461 068	16 285	513 458
Aruandeaasta kasum (kahjum)				243 116	-1 563	241 553
Makstud dividendid				-76 875		-76 875
31.12.2015	25 560	7 989	2 556	627 309	14 722	678 136

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

OÜ Kinnisvarateenindus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Kõik andmed raamatupidamise aastaaruandes on esitatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

2015.a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Kinnisvarateenindus (emaettevõtte) ja tema tütarettevõtte OÜ Halden Kinnisvara.

Ema- ja tütarettevõtte finantsnäitajad on kontserni raamatupidamise aruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerimata kasumid ja kahjumid on elimineeritud.

Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemustes ja omakapitalis on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud eraldi kirjena.

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis kajastatakse finantsinvesteeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuse meetodil.

Tütarettevõtte on ettevõtte, mille üle on emaettevõttel kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat.

Vähemusalus bilansis näitab tütarettevõtete kontserniväliste osanike osa omakapitalis. Vähemusosal kasumiaruandes näitab tütarettevõtete kontserniväliste osanike osa puhaskasumist. Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused).

Ostjate tasumata summad on hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi. Edaspidi kõiki kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

OÜ Kinnisvarateenindus loetakse materiaalseks põhivaraks materiaalselt vara kasuliku elueaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse.

Bilansis kajastatakse materiaalselt põhivara soetusmaksumuses, millest on maha arvatud

akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Materiaalse

põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm on osaühingus 25-40 % aastas ja määratakse igale põhivarale eraldi vastavalt nende kasulikule elueale.

Materiaalselt põhivara kajastatakse bilansis jääkmaksumuses.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rente, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Muud rendid on kajastatud kasutusrendina. Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse rentniku bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses juhul, kui see on madalam. Makstavad rendimaksud jagatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Intressikulu kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kapitalirendi tingimustel renditud vara amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustused

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud saadud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta pärast bilansipäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena. Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on ostjale üle läinud ning tulu müügitehingust ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt määrata. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks ning tulu laekumine on tõenäoline ja tulu saamist on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Vastavalt Eesti tulumaksuseadusele ei maksustata teenitud kasumit vaid makstud dividende ning muid kasumi iseloomuga väljamakseid. Makstud dividendid maksustatakse tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Aruandeaastal oli maksumäär 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. 2016.a. määr on 20/80. Dividendide tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

OÜ Kinnisvarateenindus seotud osapoolteks on emaettevõtja, selle omanik ja temaga seotud ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Sularaha kassas	8 637	7 494
Arvelduskontod	286 373	329 784
Tähtajalised hoiused	4 138	3 900
Kokku raha	299 148	341 178

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2013	0	0
Muud	16 353	16 353
31.12.2014	16 353	16 353
Kajastatud õiglasel väärtuses	16 353	16 353
Muud	-62	-62
31.12.2015	16 291	16 291
Kajastatud õiglasel väärtuses	16 291	16 291

Tegemist on pangadeposiitidega, mis on pangagarantiide tagatiseks antud.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	601 049	601 049	5
Ostjatelt laekumata arved	601 049	601 049	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0	
Muud nõuded	125 537	125 537	
Ettemaksed	21 219	21 219	
Tulevaste perioodide kulud	16 796	16 796	
Muud makstud ettemaksed	4 423	4 423	
Kokku nõuded ja ettemaksed	747 805	747 805	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	451 872	451 872	5
Ostjatelt laekumata arved	455 810	455 810	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 938	-3 938	
Muud nõuded	90 267	90 267	
Ettemaksed	21 085	21 085	
Tulevaste perioodide kulud	12 826	12 826	
Muud makstud ettemaksed	8 259	8 259	
Kokku nõuded ja ettemaksed	563 224	563 224	

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Ostjatelt laekumata arved	601 049	455 810
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	-3 938
Kokku nõuded ostjate vastu	601 049	451 872
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-3 938	-9 459
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-3 938
Lootusetuks tunnistatud nõuded	3 938	9 459
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	0	-3 938

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	7 896	170
Käibemaks	63 220	49 307
Üksikisiku tulumaks	55 366	48 002
Sotsiaalmaks	128 466	116 372
Kohustuslik kogumispension	5 120	4 236
Töötuskindlustusmaksed	8 486	8 159
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	268 554	226 246

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
11206992	Halden Kinnisvara OÜ	Eesti	Hoonete ja üürimajade	66.67	66.67

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2014	31.12.2015
Halden Kinnisvara OÜ	50 752	50 752
Kokku	50 752	50 752

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
10639631	Trevis Ehitus OÜ	Eesti	Vee-, gaasi- ja	40	40

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	31.12.2015
Trevis Ehitus OÜ	1 662	1 662
Kokku	1 662	1 662

Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2013	0	0
Muud	35 000	35 000
31.12.2014	35 000	35 000
Kajastatud õiglasest väärtuses	35 000	35 000
		Kokku
	Muud	
31.12.2014	35 000	35 000
Muud	55 500	55 500
31.12.2015	90 500	90 500
Kajastatud õiglasest väärtuses	90 500	90 500

Tegemist on pangadeposiitidega, mis on pangagarantiide tagatiseks antud.

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2013		
Soetusmaksumus	20 000	20 000
Jääkmaksumus	20 000	20 000
31.12.2014		
Soetusmaksumus	20 000	20 000
Jääkmaksumus	20 000	20 000
31.12.2015		
Soetusmaksumus	20 000	20 000
Jääkmaksumus	20 000	20 000

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 2011.a. soetatud maa Pärnus, mida hoitakse turuväärtuse tõusmise eesmärgil.

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	850 933	19 878	870 811
Akumuleeritud kulum	-609 833	-16 840	-626 673
Jääkmaksumus	241 100	3 038	244 138
Ostud ja parendused	136 433	1 066	137 499
Amortisatsioonikulu	-112 859	-2 919	-115 778
Muud muutused	7 782		7 782
31.12.2014			
Soetusmaksumus	987 366	20 944	1 008 310
Akumuleeritud kulum	-714 910	-19 759	-734 669
Jääkmaksumus	272 456	1 185	273 641
Ostud ja parendused	211 682		211 682
Amortisatsioonikulu	-114 126	-661	-114 787
Muud muutused	-1 056		-1 056
31.12.2015			
Soetusmaksumus	1 157 722	20 944	1 178 666
Akumuleeritud kulum	-788 766	-20 420	-809 186
Jääkmaksumus	368 956	524	369 480

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2015	2014
Masinad ja seadmed	4 933	0
Transpordivahendid	2 433	
Muud masinad ja seadmed	2 500	
Kokku	4 933	0

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014
Kasutusrendikulu	21 467	21 132
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatestatavatest lepingutest		
	31.12.2015	31.12.2014
12 kuu jooksul	8 525	21 467
1-5 aasta jooksul	9 162	6 322

Lisa 13 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Krediitkaart	985	985			
Lühiajalised laenud kokku	985	985			
Kapitalirendikohustused kokku	291 378	101 504	189 874		
Laenukohustused kokku	292 363	102 489	189 874		
	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Krediitkaart	1 137	1 137			
Lühiajalised laenud kokku	1 137	1 137			
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud kokku	6 000		6 000		17
Kapitalirendikohustused kokku	178 757	67 306	111 451		
Laenukohustused kokku	185 894	68 443	117 451		

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	79 691	79 691	
Võlad töövõtjatele	225 063	225 063	
Maksuvõlad	268 554	268 554	6
Muud võlad	1 014	1 014	
Muud viitvõlad	1 014	1 014	
Saadud ettemaksed	65	65	
Muud saadud ettemaksed	65	65	
Kokku võlad ja ettemaksed	574 387	574 387	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	74 261	74 261	
Võlad töövõtjatele	224 450	224 450	
Maksuvõlad	226 246	226 246	6
Muud võlad	26 749	26 749	
Dividendivõlad	26 128	26 128	
Muud viitvõlad	621	621	
Kokku võlad ja ettemaksed	551 706	551 706	

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 896 497	4 883 955
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 896 497	4 883 955
Kokku müügitulu	4 896 497	4 883 955
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete üldpuhastus	3 447 327	3 057 743
Hoonehalduse abitegevused	376 423	428 280
Hoonete muu puhastus ja tööstuslik puhastus	4 053	11 512
Haljastustööd	1 068 694	1 386 420
Kokku müügitulu	4 896 497	4 883 955

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	2 245 962	2 273 784
Sotsiaalmaksud	750 190	800 274
Kokku tööjõukulud	2 996 152	3 074 058
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	466	434

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Ferra Capital OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	12 586		12 586	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				6 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 879	5 292	20 052	

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	388 317	2 283	27 000	27 000
2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	367 812	2 259	25 000	5 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014

Arvestatud tasu	10 087	17 656
-----------------	--------	--------

Lisa 18 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	266 872	301 568
Finantsinvesteeringud	16 291	16 353
Nõuded ja ettemaksed	724 507	542 659
Kokku käibevara	1 007 670	860 580
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	52 414	52 414
Finantsinvesteeringud	90 500	35 000
Kinnisvarainvesteeringud	20 000	20 000
Materiaalne põhivara	365 894	267 878
Kokku põhivara	528 808	375 292
Kokku varad	1 536 478	1 235 872
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	100 485	66 503
Võlad ja ettemaksed	562 947	540 118
Kokku lühiajalised kohustused	663 432	606 621
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	188 328	113 901
Kokku pikaajalised kohustused	188 328	113 901
Kokku kohustused	851 760	720 522
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	25 560	25 560
Ülekurss	7 989	7 989
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	402 370	358 335
Aruandeaasta kasum (kahjum)	246 243	120 910
Kokku omakapital	684 718	515 350
Kokku kohustused ja omakapital	1 536 478	1 235 872

Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	4 802 737	4 798 617
Muud äritulud	9 954	4 796
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 228 123	-1 226 388
Mitmesugused tegevuskulud	-268 372	-304 472
Tööjõukulud	-2 931 158	-3 020 123
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-112 609	-113 602
Muud ärikulud	-1 856	-328
Kokku ärikasum (-kahjum)	270 573	138 500
Intressikulud	-5 850	-4 647
Muud finantstulud ja -kulud	739	333
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	265 462	134 186
Tulumaks	-19 219	-13 276
Aruandeaasta kasum (kahjum)	246 243	120 910

Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	270 573	138 500
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	112 609	113 602
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-3 043	0
Muud korrigeerimised	0	3 721
Kokku korrigeerimised	109 566	117 323
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-171 848	247 681
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	48 805	-104 431
Muud rahavood äritegevusest	-55 438	-51 353
Kokku rahavood äritegevusest	201 658	347 720
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-25 069	-27 487
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	4 933	0
Antud laenud	-38 700	-25 000
Antud laenude tagasimaksed	28 700	5 000
Laekunud intressid	501	77
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-29 635	-47 410
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-6 000	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-72 886	-71 483
Makstud intressid	-5 851	-4 647
Makstud dividendid	-97 777	-52 200
Makstud ettevõtte tulumaks	-24 444	-13 876
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-206 958	-142 206
Kokku rahavood	-34 935	158 104
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	301 568	143 464
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-34 935	158 104
Valuutakursside muutuste mõju	239	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	266 872	301 568

Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	25 560	7 989	2 556	409 526	445 631
Aruandeaasta kasum (kahjum)				120 910	120 910
Makstud dividendid				-51 191	-51 191
31.12.2014	25 560	7 989	2 556	479 245	515 350
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-50 752
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					32 575
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014					497 173
Aruandeaasta kasum (kahjum)				246 243	246 243
Makstud dividendid				-76 875	-76 875
31.12.2015	25 560	7 989	2 556	648 613	684 718
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-50 752
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					29 448
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015					663 414

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.02.2016

Osaühing Kinnisvarateenindus (registrikood: 10366541) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR BANK	Juhatuse liige	29.02.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Kinnisvarateenindus osanikele

Oleme auditeerinud kaasatud Osaühing Kinnisvarateenindus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2015, konsolideeritud 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

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 arvnäitajate 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 konsolideeritudraamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Kinnisvarateenindus finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

Rödl & Partner Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 2

Roosikrantsi 2, Tallinn

02.03.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kinnisvarateenindus (registrikood: 10366541) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	02.03.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	384 193
Aruandeaasta kasum (kahjum)	243 116
Kokku	627 309
Jaotamine	
Dividendideks	250 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	377 309
Kokku	627 309

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete üldpuhastus	81211	3400242	70.80%	Jah
Maastiku hooldus ja korrashoid	81301	1074959	22.38%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	327536	6.82%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ivar Bank	36105140262		5112 EUR
OÜ Ferra Capital	10620100		20448 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6060080
Faks	+372 6060081
E-posti aadress	info@kvteenindus.ee
Veebilehe aadress	www.kinnisvarateenindus.ee