

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Osaühing Kinnisvarateenindus

registrikood: 10366541

tänavanimi: 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	9
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 11 Materiaalne põhivara	14
Lisa 12 Laenukohustused	15
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 14 Müügitulu	16
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Seotud osapooled	17
Lisa 17 Konsolideerimata bilanss	18
Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne	19
Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	20
Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	21
Aruande allkirjad	22
Vandeaudiitori 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 2014 aastal 4,9 (2013.a. 5,1) milj. €, aruandeaasta konsolideeritud puhaskasum oli 127 (2013.a. 173) tuhat €. Aruandeaasta majandustegevus OÜ-s Kinnisvarateenindus oli võrreldes eelmise, 2013 aastaga, veidi väiksema müügituluga.

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 434 (2013.a. 439) töötajat, kelle töötasufond kokku moodustas 3,1 (2013.a. 3,2) milj. € suuruse summa. Osaühingul on 1 liikmeline juhatus, juhatuse liikme tasu arvestati 2014 aastal 18 (2013.a. 19) tuhat €.

Aasta 2015 peamiseks eesmärgiks on olemasoleva müügitulu kasvatamine 10% ja teenuste struktuuri muutmine, heakorra teenuste osakaalu vähendamiseks, teenuste portfelli.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	341 178	166 048	2
Finantsinvesteeringud	16 353	0	3
Nõuded ja ettemaksed	563 224	798 469	4
Kokku käibevara	920 755	964 517	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 662	1 662	8
Finantsinvesteeringud	35 000	0	9
Kinnisvarainvesteeringud	20 000	20 000	10
Materiaalne põhivara	273 641	244 138	11
Kokku põhivara	330 303	265 800	
Kokku varad	1 251 058	1 230 317	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	68 443	56 524	12
Võlad ja ettemaksed	551 706	656 251	13
Kokku lühiajalised kohustused	620 149	712 775	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	117 451	80 577	12
Kokku pikaajalised kohustused	117 451	80 577	
Kokku kohustused	737 600	793 352	
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)	335 642	217 752	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	125 426	169 081	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	497 173	422 938	
Vähemusosalus	16 285	14 027	
Kokku omakapital	513 458	436 965	
Kokku kohustused ja omakapital	1 251 058	1 230 317	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	4 883 955	5 088 289	14
Muud äritulud	4 796	5 350	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 225 597	-1 163 873	
Mitmesugused tegevuskulud	-323 582	-443 944	
Tööjõukulud	-3 074 058	-3 166 629	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-115 778	-132 526	
Muud ärikulud	-4 266	-7 097	
Kokku ärikasum (-kahjum)	145 470	179 570	
Intressikulud	-4 847	-8 142	
Muud finantstulud ja -kulud	337	1 195	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	140 960	172 623	
Tulumaks	-13 277	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	127 683	172 623	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	125 426	169 081	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	2 257	3 542	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	145 470	179 570	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	115 779	132 526	11
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-3 765	
Muud korrigeerimised	3 720	1 088	
Kokku korrigeerimised	119 499	129 849	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	252 467	126 818	
Varude muutus	0	18 165	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-99 262	-280 574	
Muud rahavood äritegevusest	-51 353	0	
Kokku rahavood äritegevusest	366 821	173 828	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-27 487	-16 647	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	10 815	11
Antud laenud	-25 000	0	16
Antud laenude tagasimaksed	5 000	0	16
Laekunud intressid	80	107	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-47 407	-5 725	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-16 172	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-73 362	-95 553	
Makstud intressid	-4 846	-8 142	
Makstud dividendid	-52 200	-20 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-13 876	-5 317	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-144 284	-145 184	
Kokku rahavood	175 130	22 919	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	166 048	143 129	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	175 130	22 919	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	341 178	166 048	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2012	25 560	7 989	2 556	217 753	10 485	264 343
Aruandeaasta kasum (kahjum)				169 081	3 542	172 623
Muud muutused omakapitalis				-1		-1
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

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

2014.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.

Vähemusosalus bilansis näitab tütarettevõtete kontserniväliste osanike osa omakapitalis. Vähemusosa 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 õiglases väärtuses. 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 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. 2015.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)

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha kassas	7 494	6 134
Arvelduskontod	329 784	156 271
Tähtajalised hoiused	3 900	3 643
Kokku raha	341 178	166 048

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 õiglases väärtuses	16 353	16 353

Tegemist on pangadeposiitidega, mis on pangagarantiide tagatiseks antud.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	517 658	517 658	5
Ostjatelt laekumata arved	527 117	527 117	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-9 459	-9 459	
Muud nõuded	259 943	259 943	
Ettemaksed	20 868	20 868	
Tulevaste perioodide kulud	12 012	12 012	
Muud makstud ettemaksed	8 856	8 856	
Kokku nõuded ja ettemaksed	798 469	798 469	

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Ostjatelt laekumata arved	455 810	527 117
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 938	-9 459
Kokku nõuded ostjate vastu	451 872	517 658
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-9 459	-10 095
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-3 938	0
Lootusetuks tunnistatud nõuded	9 459	636
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-3 938	-9 459

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	170	467
Käibemaks	49 307	61 812
Üksikisiku tulumaks	48 002	50 839
Sotsiaalmaks	116 372	129 782
Kohustuslik kogumispension	4 236	4 474
Töötuskindlustusmaksed	8 159	9 923
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	226 246	257 297

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
11206992	Halden Kinnisvara OÜ	Eesti	Hoonete ja üürimajade haldus	66.67	66.67

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	31.12.2014
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 (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
10639631	Trevis Ehitus OÜ	Eesti	Vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	40	40

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2013	31.12.2014
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 õiglases väärtuses	35 000	35 000

Tegemist on pangadeposiitidega, mis on pangagarantiide tagatiseks antud.

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2012		
Soetusmaksumus	20 000	20 000
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	20 000	20 000
31.12.2013		
Soetusmaksumus	20 000	20 000
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	20 000	20 000
31.12.2014		
Soetusmaksumus	20 000	20 000
Jääkmaksumus	20 000	20 000

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

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	891 443	34 481	925 924
Akumuleeritud kulum	-549 597	-26 551	-576 148
Jääkmaksumus	341 846	7 930	349 776
Ostud ja parendused	37 175	120	37 295
Amortisatsioonikulu	-127 514	-5 012	-132 526
Müügid	-7 051		-7 051
Muud muutused	-3 356		-3 356
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

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2014	2013
Masinad ja seadmed	0	10 815
Kokku	0	10 815

Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	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		16
Kapitalirendikohustused kokku	178 757	67 306	111 451		
Laenukohustused kokku	185 894	68 443	117 451		
	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Krediitkaart	242	242			
Lühiajalised laenud kokku	242	242			
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud kokku	6 000		6 000		16
Kapitalirendikohustused kokku	130 859	56 282	74 577		
Laenukohustused kokku	137 101	56 524	80 577		

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	124 564	124 564	
Võlad töövõtjatele	245 966	245 966	
Maksuvõlad	257 297	257 297	6
Muud võlad	28 410	28 410	
Dividendivõlad	27 736	27 736	
Muud viitvõlad	674	674	
Saadud ettemaksed	14	14	
Muud saadud ettemaksed	14	14	
Kokku võlad ja ettemaksed	656 251	656 251	

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 883 955	5 088 289
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 883 955	5 088 289
Kokku müügitulu	4 883 955	5 088 289
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete üldpuhastus	3 057 743	2 773 093
Hoonehalduse abitegevused	428 280	715 925
Hoonete muu puhastus ja tööstuslik puhastus	11 512	21 656
Haljastustööd	1 386 420	1 577 615
Kokku müügitulu	4 883 955	5 088 289

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	2 273 784	2 355 745
Sotsiaalmaksud	800 274	810 883
Kokku tööjõukulud	3 074 058	3 166 628
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	434	439

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	12 586		12 586	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		6 000		6 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 052		19 224	13 659

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
2013	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		217 243	11 768	16 172

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	17 656	19 216

Lisa 17 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	301 568	143 464
Finantsinvesteeringud	16 353	0
Nõuded ja ettemaksed	542 659	770 340
Kokku käibevara	860 580	913 804
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	52 414	52 414
Finantsinvesteeringud	35 000	0
Kinnisvarainvesteeringud	20 000	20 000
Materiaalne põhivara	267 878	236 198
Kokku põhivara	375 292	308 612
Kokku varad	1 235 872	1 222 416
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	66 503	54 646
Võlad ja ettemaksed	540 118	647 052
Kokku lühiajalised kohustused	606 621	701 698
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	113 901	75 087
Kokku pikaajalised kohustused	113 901	75 087
Kokku kohustused	720 522	776 785
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	25 560	25 560
Ülekurss	7 989	7 989
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	358 335	247 531
Aruandeaasta kasum (kahjum)	120 910	161 995
Kokku omakapital	515 350	445 631
Kokku kohustused ja omakapital	1 235 872	1 222 416

Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	4 798 617	5 003 790
Muud äritulud	4 796	5 350
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 226 388	-1 155 683
Mitmesugused tegevuskulud	-304 472	-436 919
Tööjõukulud	-3 020 123	-3 110 920
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-113 602	-130 302
Muud ärikulud	-328	-6 630
Kokku ärikasum (-kahjum)	138 500	168 686
Intressikulud	-4 647	-7 884
Muud finantstulud ja -kulud	333	1 193
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	134 186	161 995
Tulumaks	-13 276	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	120 910	161 995

Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	138 500	168 686
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	113 602	130 302
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-3 765
Muud korrigeerimised	3 721	1 088
Kokku korrigeerimised	117 323	127 625
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	247 681	115 434
Varude muutus	0	18 165
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-104 431	-265 199
Muud rahavood äritegevusest	-51 353	0
Kokku rahavood äritegevusest	347 720	164 711
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-27 487	-16 527
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	10 815
Antud laenud	-25 000	0
Antud laenude tagasimaksed	5 000	0
Laekunud intressid	77	105
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-47 410	-5 607
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	0	-16 172
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-71 483	-93 734
Makstud intressid	-4 647	-7 884
Makstud dividendid	-52 200	-20 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-13 876	-5 317
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-142 206	-143 107
Kokku rahavood	158 104	15 997
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	143 464	127 467
Raha ja raha ekvivalentide muutus	158 104	15 997
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	301 568	143 464

Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	25 560	7 989	2 556	247 531	283 636
Aruandeaasta kasum (kahjum)				161 995	161 995
31.12.2013	25 560	7 989	2 556	409 526	445 631
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-50 752
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					28 059
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013					422 938
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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.03.2015

Osaühing Kinnisvarateenindus (registrikood: 10366541) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR BANK	Juhatuse liige	16.03.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Kinnisvarateenindus osanikele

Oleme auditeerinud kaasatud Osaühing Kinnisvarateenindus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2014, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud 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 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 arvnaajate 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Kinnisvarateenindus finantsseisundit seisuga 31.12.2014 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

16.03.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kinnisvarateenindus (registrikood: 10366541) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	16.03.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	335 642
Aruandeaasta kasum (kahjum)	125 426
Kokku	461 068
Jaotamine	
Dividendideks	60 500
Kokku	60 500

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete üldpuhastus	81211	3023828	63.01%	Jah
Maastiku hooldus ja korrashoid	81301	1386420	28.89%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	382564	7.97%	Ei
Hoonete muu puhastus ja tööstuslik puhastustegevus	81221	5805	0.12%	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