

03.07.2009

Eve Uibo

365202

**MAJANDUSAASTA ARUANNE
2008**

KC KINNISVARA AS

Majandusaasta algus ja lõpp:	01.01.2008 – 31.12.2008
Registrikood:	10481880
Aadress:	Katusepapi 4, Tallinn, 11412
Telefon:	+372 634 9060
Faks:	+372 634 9061
E-posti aadress:	kcgrupp@kcgrupp.ee

Lisatud dokumendid:

Audiitori järeldusotsus

Majandusaasta 01.01.2008 – 31.12.2008 kasumi jaotamise ettepanek

Majandusaasta 01.01.2008 – 31.12.2008 müügitulu

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	5
Bilanss - aktiva	6
Bilanss - passiva	7
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	11
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise põhimõtted.....	12
Lisa 2. Arvestuspõhimõtete kirjeldus ja hindamiselused	12
Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded	14
Lisa 4. Ettemaksed teenuste eest	14
Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 6. Materiaalne põhivara	15
Lisa 7. Muud võlad	15
Lisa 8. Pikaajalised nõuded	15
Lisa 9. Võlakohustused	16
Lisa 10. Tütar- ja sidusettevõtjad	16
Lisa 11. Maksukohustused ja -nõuded	16
Lisa 12. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade kaupa	16
Lisa 13. Muud äritulud	17
Lisa 14. Muud tegevuskulud	17
Lisa 15. Muud ärikulud	17
Lisa 16. Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 17. Omakapital	17
Lisa 18. Panditud vara kirjeldus	17
Lisa 19. Tehingud seotud osapooltega	18
Lisa 20. Olulised sündmused pärast bilansipäeva	18
Majandusaasta aruande allkirjad.....	20

Tegevusaruanne

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

Ettevõtte aruandeperioodi müügitulu Katusepapi 4 ärikinnisvara väljaüürimisest oli 5,92 miljonit krooni, mis oli ligikaudu sama 2007.aasta vastava näitajaga. Tulenevalt Katusepapi 4 kinnisvarainvesteeringu väärtuse allahindlusest summas 8,1 miljonit krooni, teenis ettevõtte aruandeperioodil ärikahjumit summas 6,3 miljonit krooni. Kinnisvara allahindlusest tulenevaid mõjusid arvestamata teenis ettevõtte 2008.aastal 1,76 miljonit krooni ärikasumit.

2008.aastal teeniti mitteresidendist äriühingule Property Logic Invest ja sidusettevõttele OÜ Kastani Kinnisvara laenuks antud vahenditelt intressi arvestusega 10% aastas. Summaarne laenujääk nimetatud ettevõtetele oli aruandeperioodi lõpus 65,1 miljonit krooni ja aruandeperioodi kogu intressitulu laenudelt 6,5 miljonit krooni.

Tütarfirma AS Maardu Katlamaja taotles Lao tn 17 kinnistute detailplaneeringu algatamist novembris 2007.a. Aruandeaastal lisati planeeritava ala koosseisu üks kinnistu (Lao tn 17/1). Planeeringuga hõlmatava ala kogusuurus on 77 ha, millest 41,6 ha moodustavad AS-ile Maardu Katlamaja kuuluvad kinnistud. Detailplaneeringu eesmärgiks on maa-alade jagamine tootmismaa kinnistuteks, kruntidele ehitusõiguse kehtestamine ja tehnovõrkude lahenduste kindlaksmääramine. Lisaks algatati 2008.aastal Lao tn 17 kinnistute keskkonnamõjude strateegiline hindamine. Käesoleva aruande esitamise hetkeks on detailplaneering ja keskkonnamõjude strateegiline hindamine läbinud avalikustamise ja on valmis Maardu linnavolikogus kehtestamiseks.

Sidusfirma OÜ Kastani Kinnisvara omab ja müüb jätkuvalt Haapsalus Kastani tn 28 ja 36 majades arendatud kortereid. Tulenevalt OÜ Kastani Kinnisvara juhatuse otsusest hinnata alla müümata korterite müügihind, hinnati alla ka AS KC Kinnisvara nõue OÜ Kastani Kinnisvara vastu. Kastani Kinnisvara arendus- ja ehitustegevust finantseeriti omanike poolt antud laenudest. Osanikud otsustasid 2008.aastal suurendada Kastani Kinnisvara osakapitali rahalise sissemakse teel. Osakapitali muutmiskanne tehti äriregistris 17.02.2009.a.

Majandusaastal oli ühingus keskmiselt 4 töötajat, kelle töötasu kokku moodustas 835 225 krooni, sealhulgas juhatuse liikme tasu oli 374 040 krooni. Nõukogu liikmetele majandusaastal tasusid ei makstud.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

01.01.2008 – 31.12.2008

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Käesolevaga deklareerin oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitan, et:

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt raamatupidamiskohustuslase finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) KC Kinnisvara AS on jätkuvalt tegutsev.

Herki Hollak
Juhatuse liige

18. mai 2009. a.

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date.....18.05.2009.....
Allkiri/signature.....[signature].....
PKF Estonia, Tallinn

Bilanss	31.12.2008	31.12.2007	lisa nr
Aktiva (varad)			
Käibevara			
Raha	10 375 331	3 530 422	
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	512 166	444 061	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	53 106	11
Muud lühiajalised nõuded	77 094 968	82 736 046	3
Ettemaksed teenuste eest	56 077	114 114	4
Kokku	77 663 211	83 347 327	
Varud			
Ettemaksed varude eest	23 503	31 129	
Kokku	23 503	31 129	
Käibevara kokku	88 062 045	86 908 878	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtjate aktsiad või osad	1 400 000	1 400 000	10
Pikaajalised nõuded	0	9 708 523	9
Kokku	1 400 000	11 108 523	
Kinnisvarainvesteeringud	52 900 000	61 000 000	5
Materiaalne põhivara			
Masinad ja seadmed	0	4 169	
Muu materiaalne põhivara	87 905	131 322	
Kokku	87 905	135 491	6
Põhivara kokku	54 387 905	72 244 014	
Aktiva (varad) kokku	142 449 950	159 152 892	

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date... 18.05.2009
 Allkiri/signature...
 PKF Estonia, Tallinn

Bilanss	31.12.2008	31.12.2007	lisa nr
Passiva (kohustused ja omakapital)			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	1 066 467	975 536	9
Kokku	1 066 467	975 536	
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele	277 163	198 130	
Võlad töövõtjatele	133 725	127 548	
Maksuvõlad	69 672	79 410	11
Muud võlad	44 475	1 006 667	7
Saadud ettemaksed	3 726	8 000	
Kokku	528 761	1 419 755	
Lühiajalised kohustused kokku	1 595 228	2 395 291	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	19 526 612	20 548 544	
Kokku	19 526 612	20 548 544	
Muud pikaajalised võlad	200 133	265 256	9
Pikaajalised kohustused kokku	19 726 745	20 813 800	
Kohustused kokku	21 321 973	23 209 091	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	1 000 000	1 000 000	
Ülekurss	6 837 025	6 837 025	
Kohustuslik reservkapital	100 000	100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	121 506 776	112 130 143	
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	-8 315 824	15 876 633	17
Omakapital kokku	121 127 977	135 943 801	
Passiva (kohustused ja omakapital) kokku	142 449 950	159 152 892	

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date.....18.05.2009.....
 Allkiri/signature.....*[Signature]*.....
 PKF Estonia, Tallinn

Kasumiaruanne (skeem 1)	2008	2007	lisa nr
Müügitulu	5 922 176	69 165 052	12
Muud äritulud	326 318	1 084 852	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	2 112 728	48 074 567	
Muud tegevuskulud	1 157 173	2 082 536	14
Tööjõukulud	1 113 655	1 249 192	
palgakulu	835 225	937 208	
sotsiaalmaksud	278 430	311 984	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	52 442	48 090	6
Muud ärikulud	8 147 286	3 248 754	15
Ärikasum (-kahjum)	-6 334 790	15 546 765	
Finantstulud ja -kulud			
intressikulud	-1 238 266	-3 638 037	
muud finantstulud ja -kulud	985 080	5 801 238	16
Kokku finantstulud ja -kulud	-253 186	2 163 201	
Kasum (-kahjum) enne maksustamist	-6 587 976	17 709 966	
Tulumaks	1 727 848	1 833 333	
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-8 315 824	15 876 633	

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date.....18.05.2009.....
Allkiri/signature.....*[Signature]*.....
PKF Estonia, Tallinn

Rahavoogude aruanne (otsemeetod)	2008	2007	lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumine kaupade müügist ja teenuste osutamisest	6 939 221	35 750 541	
Maksmine tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-3 421 815	-11 915 793	
Maksmine töötajatele ja töötajate eest	-847 769	-903 754	
Maksude (va tulumaks) maksmine	-783 316	-8 509 890	
Rahas makstud või tagastatud ettevõtte tulumaks	-1 571 320	-1 837 509	
Makstud intressid	-1 358 825	-2 801 573	
Nõuetest ja kohustustest äritegevuses	613	-42 471	
Kokku rahavood äritegevusest	-1 043 211	9 739 551	
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-5 730	-96 805	6
Antud laenud	-7 570 073	-6 000 000	19
Antud laenude tagasimaksed	23 023 775	67 003 465	19
Saadud intressid	739 894	405 659	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	16 187 866	61 312 319	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	107 680	215 551	
Laenude tagasimaksed	-1 905 922	-61 757 332	
Makstud dividendid	-6 500 000	-6 500 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8 298 242	-68 041 781	
Rahavood kokku	6 846 413	3 010 089	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 530 422	520 333	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 846 413	3 010 089	
Valuutakursside muutuste mõju	-1 504	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 375 331	3 530 422	

juhatuse liige

Allkirjastatud identitiseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date.....18.05.2009.....

Allkiri/signature.....*[Signature]*.....

PKF Estonia, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

	Aksiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku	lisa nr
Saldo 31.12.2006	1 000 000	6 837 025	100 000	118 630 143	126 567 168	
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	15 876 633	15 876 633	
Makstud dividendid	0	0	0	-6 500 000	-6 500 000	
Saldo 31.12.2007	1 000 000	6 837 025	100 000	128 006 776	135 943 801	
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	-8 315 824	-8 315 824	
Makstud dividendid	0	0	0	-6 500 000	-6 500 000	
Saldo 31.12.2008	1 000 000	6 837 025	100 000	113 190 952	121 127 977	17

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date.....18.05.2009.....
 Allkiri/signature.....
 PKF Estonia, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date.....18.05.2009.....

Allkiri/signature.....[signature].....

PKF Estonia, Tallinn

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise põhimõtted

KC Kinnisvara AS 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 ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, summad on ümardatud täis kroonini.

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

Aktsiaselts kasutab kasumiaruande skeemi nr 1.

Lisa 2. Arvestuspõhimõtete kirjeldus ja hindamisalusedRaha ja raha ekvivalendid (rahavoogude aruanne)

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Rahavoogude aruandes on kajastatud ühingu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

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 maksud (välja arvatud ettevõtte tulumaks);
- e) makstud või rahas tagastatud ettevõtte tulumaks;
- f) makstud intressid.

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

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.

Nõuded ostjate vastu

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 laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ning lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuete kajastamisel on korrigeeritud ebatõenäoliste nõuete summat ja vähendatud aruandeperioodi vastavat kulu.

Varud

Muud 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. Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus/tootmisomahind või neto realiseerimismaksumus.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjate aktsiatesse või osadesse

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Grupi ettevõtjate omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida hoitakse väljarentimise ja/või hilisema edasimüügi

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date..... 18.05.2009

Allkiri/signature.....

PKF Estonia, Tallinn

(väärtuse tõusu) eesmärgil, mitte aga kasutamiseks tootmis-, müügi- või halduspinnana. Objekti hoidmisena käsitletakse omanist 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 põhivara

Põhivahendiks arvestamise kriteeriumiks on vahendi rahaline väärtus ja eeldatav kasutusaeg. Põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 2 000 krooni ja kasuliku tööaega üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla nimetatud väärtuse kantakse 100%-liselt kulusse. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivaraobjektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- a) masinad ja seadmed 8-20%,
- b) muu inventar, tööriistad ja sisseseaded 20-40%.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte igal aastal puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist.

Ettevõtte tulu 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.

Tulude arvestus

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.

Tulude ja kulude saldeerimine (kajastamine netosummas)

Tulusid ja kulusid ei saldeerita omavahel kasumiaruandes, välja arvatud juhul, kui tulud ja kulud on tekkinud ühest ja samast või suurest hulgast sarnastest tehingutest, mis ei ole eraldivõetuna olulised, nagu:

- a) kasumeid/kahjumeid põhivara müügist kajastatakse netosummana (põhivara müügist saadud tulu miinus müüdüd vara bilansiline maksumus);
- b) rentniku rendikulu saldeeritakse kasumiaruandes sama pinna allrendist saadud rendituluga;
- c) kasumeid/kahjumeid valuutakursimuutustest kajastatakse kasumiaruandes netosummana;
- d) kasumeid/kahjumeid finantsinvesteeringute müügist kajastatakse kasumiaruandes netosummana;
- e) teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta ühing makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Kapitali- ja kasutusrendid

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule, vastasel juhul loetakse rendilepingut kasutusrendiks. KC Kinnisvara AS on kajastanud kapitalirendina lepingud, mille juures on täidetud üks loetletud tingimustest:

- a) renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule;
- b) rentnikul on optsioon osta renditavat vara hinna eest, mis on eeldatavasti oluliselt madalam selle vara õiglasest väärtusest optsiooni 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 nüüdiseväärtus peaaegu sama suur (üle 90%) kui renditava vara õiglase väärtus;

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date..... 18.05.2009

Allkiri/signature.....

PKF Estonia, Tallinn

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.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks loetakse:

- a) KC Kinnisvara AS-le olulist mõju omavad omanikud;
 - b) KC Kinnisvara AS tütar- ja sidusettevõttjad;
 - c) olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
 - d) tegevjuhtkond ja kõrgema juhtorgani liikmed;
 - e) eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõttjad.
- Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades juhul, kui nad on olulised.

Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded seotud isikutele (lisa 19)	75 584 818	82 584 946
Antud laenu ⁽¹⁾	1 315 000	0
Intressinõuded	84 426	23 857
Muud nõuded	110 724	127 243
Kokku	77 094 968	82 736 046

⁽¹⁾Antud laenude tagastamise tähtajad 2009 aastal intressimääraga 7%-20% aastast (vt. lisa 19)

Lisa 4. Ettemaksed teenuste eest

	31.12.2008	31.12.2007
Kasutusrent	25 439	58 150
Kindlustused	24 852	44 861
Ajakirjandus	5 786	11 103
Kokku	56 077	114 114

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

	Õiglase väärtuse meetod	Muud kinnistud
	31.12.2006	60 000 000
Ümberhindluse kasum		1 000 000
	31.12.2007	61 000 000
Ümberhindluse kahjum		-8 100 000
	31.12.2008	52 900 000
	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 103 804	4 537 498
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud	1 712 698	1 463 724

juhatuse liige

Alkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date.....18.05.2009.....
Allkiri/signature.....
PKF Estonia, Tallinn

Lisa 6. Materiaalne põhivara

	Masinaid ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Soetusmaksumus			
31.12.2007	20 849	211 940	232 789
Soetused, parendused		4 856	4 856
31.12.2008	20 849	216 796	237 645
Akumuleeritud kulum			
31.12.2007	-16 679	-80 619	-97 298
Arvestatud kulum	-4 170	-48 272	-52 442
31.12.2008	-20 849	-128 891	-149 740
Jääkmaksumus			
31.12.2007	4 170	131 321	135 491
31.12.2008	0	87 905	87 905
Amortisatsioonimeetod	lineaarne	lineaarne	
Amortisatsioonimäär	20-30%	20-30%	

	Masinaid ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Soetusmaksumus			
31.12.2006	20 849	129 902	150 751
Soetused, parendused		82 038	82 038
31.12.2007	20 849	211 940	232 789
Akumuleeritud kulum			
31.12.2006	-13 137	-36 071	-49 208
Arvestatud kulum	-3 542	-44 548	-48 090
31.12.2007	-16 679	-80 619	-97 298
Jääkmaksumus			
31.12.2006	7 712	93 831	101 543
31.12.2007	4 170	131 321	135 491
Amortisatsioonimeetod	lineaarne	lineaarne	
Amortisatsioonimäär	20-30%	20-30%	

Lisa 7. Muud võlad

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad seotud isikutele (vt. Lisa 19)	0	850 000
Intressivõlad	0	114 173
Potentsiaalsed maksu-, palga- ja puhkusekohustused	44 475	42 494
Kokku	44 475	1 006 667

Lisa 8. Pikaajalised nõuded

	31.12.2008	31.12.2007	Intressimäär	Alusvaluuta
Laen sidusettevõtjale (vt. Lisa 19)	0	9 700 000	10,00% EEK	
Muud nõuded	0	8 523	8,00% EEK	
Kokku	0	9 708 523		

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date.....18.05.2009.....

Allkiri/signature..........

PKF Estonia, Tallinn

Lisa 9. Võlakohustused

Seis 31.12.2008	Pikaajaline osa	Lühiajaline osa	Intressimäär	Alusvaluuta
Pangalaen	19 526 612	1 016 007	6,17% EEK	
Krediitkaart	0	31 220	6,00% EEK	
Muud	0	19 240	6,00% EEK	
Kokku	19 526 612	1 066 467		
Seis 31.12.2007	Pikaajaline osa	Lühiajaline osa	Intressimäär	Alusvaluuta
Pangalaen	20 548 544	947 605	6,17% EEK	
Krediitkaart	0	27 931	6,00% EEK	
Kokku	20 548 544	975 536		

Lisa 10. Tütar- ja sidusettevõttjad

Maardu Katlamaja AS	31.12.2008	31.12.2007
Eesti		
Osalus ja hääleõigus	100,00%	100,00%
Soetusmaksumus	1 400 000	1 400 000
Bilansiline maksumus	1 400 000	1 400 000
Tegevusala	veevarustus ja kanalisatsioon	veevarustus ja kanalisatsioon
Kastani Kinnisvara OÜ	31.12.2008	31.12.2007
Eesti		
Osalus ja hääleõigus	50,00%	50,00%
Soetusmaksumus	20 000	20 000
Soetusmaksumuse allahindlus	-20 000	-20 000
Bilansiline maksumus	0	0
Tegevusala	Kinnisvara arendus	Kinnisvara arendus

Lisa 11. Maksukohustused ja -nõuded

Maksuliik	31.12.2008	31.12.2007
Ettevõtte tulumaks	873	763
Kinnipeetud tulumaks	11 674	28 479
Sotsiaalmaks	22 518	46 748
Käibemaks	32 773	-53 106
Maamaks	3	0
Töötuskindlustusmakse	549	1 220
Kogumispensioni makse	1 282	2 200
Kokku maksukohustused	69 672	79 410
Kokku maksunõuded	0	53 106

Lisa 12. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade kaupa

Tegevusala	Piirkond	Käive 2008, kr	Osa käibest, %	Käive 2007, kr	Osa käibest, %
Äripindade rent	Eesti	4 103 804	69,3	4 537 498	6,6
Rentnikele osutatud teenused	Eesti	1 818 372	30,7	1 463 724	2,1
Kinnisvara müük	Eesti	0	0,0	63 163 830	91,3
Kokku		5 922 176	100,0	69 165 052	100,0

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date.....18.05.2009.....
 Allkiri/signature.....
 PKF Estonia, Tallinn

Lisa 13. Muud äritulud

	2008	2007
Sissenõutud viivised, trahvid, kahjud	316 121	67 653
Kasumid põhivara müügist ja väärtuse kasvust	0	1 000 000
Muud	10 197	17 199
Kokku	326 318	1 084 852

Lisa 14. Muud tegevuskulud

	2008	2007
Sidekulud	99 429	121 398
Audiitori, raamatupidamise, õigusabi kulud	222 955	268 264
Lootusetud summad	0	179 252
Kahjum ebatõenäoliselt laekuvatest arvetest	232 013	557 506
Muud	602 776	956 116
Kokku	1 157 173	2 082 536

Lisa 15. Muud ärikskulud

	2008	2007
Emaettevõtte leppetrahvi vähendamine	0	3 209 292
Kahjumid põhivara müügist ja väärtuse langusest	8 100 000	0
Valuutakursimuutusest netokulu	2 228	0
Muud	45 058	39 462
Kokku	8 147 286	3 248 754

Lisa 16. Muud finantstulud ja -kulud

	2008	2007
Laenuintressitulud	6 669 448	5 786 192
Intressitulud	126 109	12 813
Intressitulud ja -kulud diskonteerimisest	-2 037	2 233
Sidusettevõtja laenu allahindlus	-5 808 440	0
Kokku	985 080	5 801 238

Lisa 17. Omakapital

Aktsiate:	31.12.2008	31.12.2007
arv, tk	10 000	10 000
lihtaktsiate nominaalväärtus, kr	100	100

Bilansipäeva seisuga:	31.12.2008	31.12.2007
vaba omakapital, kr	113 190 952	128 006 776
võimalik dividendidena välja makstav summa, kr	89 420 852	101 125 353
sellisel juhul makstav dividendide tulumaks, kr	23 770 100	26 881 423

Lisa 18. Panditud vara kirjeldus

Hüpoteek summas 60 000 000 krooni, AS SEB Eesti Ühispaniga kasuks, intressimääraga 6,17%.

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date..... 18.05.2009
 Allkiri/signature.....
 PKF Estonia, Tallinn

Lisa 19. Tehingud seotud osapooltega

KC Grupp AS on emaettevõtte, Maardu Katlamaja AS on tütarettevõtte, Kastani Kinnisvara OÜ on sidusettevõtte, Property Logic Invest S.L. On KC Grupp AS sidusettevõtte, Herki Hollak on juhatuse liige.

Laenu nõuded	31.12.2008	31.12.2007
Kastani Kinnisvara ⁽¹⁾	13 500 000	0
Kastani Kinnisvara nõude allahindlus	-5 808 440	0
Property Logic Invest S.L. ⁽²⁾	62 888 509	51 633 780
Maardu Katlamaja ⁽³⁾	2 492 000	0
KC Grupp	0	23 266 792
Herki Hollak ⁽⁴⁾	700 000	700 000
Kokku	73 772 069	75 600 572
Intressinõuded	31.12.2008	31.12.2007
Kastani Kinnisvara	1 270 889	600 972
Property Logic Invest S.L.	430 282	6 368 166
Kokku	1 701 171	6 969 138
Muud nõuded	31.12.2008	31.12.2007
KC Grupp	111 578	15 236
Kokku	111 578	15 236
Laenu kohustus	31.12.2008	31.12.2007
Maardu Katlamaja	0	850 000

Tehingud	2008	2007
Müük	2008	2007
KC Grupp	104 224	17 777
Ost	2008	2007
KC Grupp	1 500	0
Laenu andmine	2008	2007
Maardu Katlamaja	2 492 000	0
KC Grupp	0	100 000
Herki Hollak	0	700 000
Kastani Kinnisvara	3 800 000	5 200 000
Antud laenu tagasimaksed	2008	2007
KC Grupp	23 180 708	11 313 131
Herki Hollak	0	110 000
Laenu saamine	2008	2007
Maardu Katlamaja	0	70 000
Saadud laenu tagastamine	2008	2007
KC Grupp	0	7 177 950
Maardu Katlamaja	850 000	70 000
Arvestatud intress	2008	2007
Property Logic Invest S.L.	5 316 844	5 163 378
Kastani Kinnisvara	1 270 889	600 972

⁽¹⁾ Tagatiseta laen intressimääraga 10% aastas, alusvaluuta kroon. Nõue hinnati alla, kuna Kastani Kinnisvara netovara on negatiivne.

⁽²⁾ Tagatiseta laen intressimääraga 10% aastas. Laenu alusvaluutaks on euro.

⁽³⁾ Tagatiseta intressivaba tähtajatu laen, alusvaluuta on kroon.

⁽⁴⁾ Tagatiseta laen intressimääraga 4% aastas, alusvaluutaks on kroon.

Lisa 20. Olulised sündmused pärast bilansipäeva

Sidusettevõtja Kastani Kinnisvara OÜ 2008 aasta puhaskahjum oli 8 701 734 krooni. Oma-

juhatuse liige

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 18.05.2009
Allkiri/signature [Signature]
PKF Estonia, Tallinn

kapital on seisuga 31.12.2008. a miinuses 11 656 880 krooni.
17.02.2009. a kinnitatakse Äriregistris osakapitali tõstmine ja viiakse Kastani Kinnisvara OÜ
omakapitali määr vastavusse Äriseadustikus sätestatud nõuetele.

juhatuse liige

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date.....18.05.2009.....
Altkiri/signature.....
PKF Estonia, Tallinn

Majandusaasta aruande allkirjad

KC Kinnisvara AS majandusaasta 01.01.2008 – 31.12.2008 aruande kinnitas ühingu üldkoosolek _____. 2009. a.



Herki Hollak
Juhatuse liige

18. mai 2009. a.

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud aruande läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.



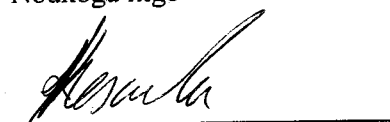
Margus Reinsalu
Nõukogu liige

18. mai 2009. a.



Külli Reinsalu
Nõukogu liige

18. mai 2009. a.



Kristel Reinsalu
Nõukogu liige

18. mai 2009. a.

juhatuse liige

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

KC Kinnisvara AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud KC Kinnisvara AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet ning aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et me vastame eetikanõuetele ning et me planeerime ja viime auditi läbi saavutamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avalda arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamus avaldamiseks.

Asjaolu rõhutamise

Tegemata märkust aastaaruande kohta, juhime tähelepanu olulisele riskile: ettevõttel on tagatiseta nõudeid seotud isikute vastu summas 75 585 tuhat krooni.

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt KC Kinnisvara AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinnas, 18. mail 2009

PKF Estonia OÜ



Rein Ruusalu
Partner, vannutatud audiitor



Illar Kukk
Vannutatud audiitor

KC Kinnisvara AS

KC Kinnisvara AS

**Majandusaasta 01.01.2008 – 31.12.2008
kasumi jaotamise ettepanek**

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk, kr	121 506 776
Aruandeperioodi puhaskahjum, kr	-8 315 824
jaotada järgmiselt:	
- eelmiste perioodide jaotamata kasumi hulka, kr	-8 315 824

Juhatuse liige

KC Kinnisvara AS

**Majandusaasta 01.01.2008 – 31.12.2008
müügitulu**

Tegevusala	Piirkond	Käive 2008, kr	Osa käibest, %
Enda kinnisvara üürileandmine (EMTAK 68201)	Eesti	4 103 804	69,3
Enda kinnisvara käitus (EMTAK 68201)	Eesti	1 818 372	30,7
Kokku		5 922 176	100,0

Juhatuse liige