

01.07.2008

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2007.a.
aruandeaasta lõpp: 31.12.2007.a.

ärinimi: aktsiaselts KINGSTOR
registrikood: 10541079

tänava nimi,
maja, korteri number: Liivalaia 42-9

linn: Tallinn
postisihtnumber: 10113
maakond: Harjumaa

telefon: +372 38 50 818
fax : +372 38 50 167

Lisatud:
Kasumi jaotamise ettepanek
Audiitori järeldusotsus



SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhataja deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumi aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	9
Lisa 2 Raha ja pangakontod	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksud	10
Lisa 4 Laenunõuded	10
Lisa 5 Põhivara, kinnisvaainvesteering	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Maksuvõlad	12
Lisa 8 Muud võlad	12
Lisa 9 Laenukohustused	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Tegevuskulud	13
Lisa 12 Potentsiaalsed kohustused	13
Lisa 13 Aktsiakapital	13
Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega	14
Lisa 15 Rahavoogude aruande kirjete analüüs	14
Majandusaasta aruande allkirjad	15



TEGEVUSARUANNE

AS Kingstor alustas tegevus 1999.a. Põhitegevusalaks on kinnisvara üürileandmine ja käitlus. 2007.aastal osutati teenuseid 1 636 315 krooni eest (EMTAK 68201). Juhatus koosneb 1 liikmest. Juhatuse liikmele tasu maksti liikmetasu 24 000 krooni. Keskmine töötajate arv oli 2. Töötasu maksti kogusummas 51934 krooni. Juhatuse ja nõukogu liikmete tagasikutsumisel soodustusi ette nähtud ei ole. Nõukogu liikmete tööd ei tasustatud.

Tähtsamad finantssuhtarvud

	31.12.2007	31.12.2006
Ärientaablus % ärikasum/müügitulu*100	47,35	33,87
Puhasrentaablus % puhaskasum/müügitulu*100	37,47	22,09
Omakapitali tootlus ROE % puhaskasum/keskmine omakapital*100	32,84	21,93
Koguvara rentaablus % puhaskasum/varade keskmine maksumus*100	13,17	6,97



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATAJA DEKLARATSIOON

Käesolevaga deklareerin oma vastutust 2007.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitan oma parimas teadmises, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamiselused on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt aktsiseltsi finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. aktsiaselts on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

08.mai 2008.



08.05.08

BILANSS
kroonides

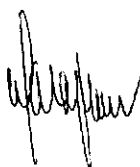
		31.12.2007	31.12.2006
	Lisa nr		
VARA			
Käibevara			
Raha	Lisa 2	225 790	28 795
Nõuded ja ettemaksed	Lisa 3	217 396	76 995
Käibevara kokku		443 186	105 790
Põhivara			
Pikaajalised nõuded	Lisa 4	450 126	0
Kinnisvarainvesteering	Lisa 5	4 135 636	4 192 422
Materiaalne põhivara	Lisa 5	7 085	87 979
Põhivara kokku		4 592 847	4 280 401
VARAD KOKKU		5 036 033	4 386 191
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused	Lisa 9	510 995	705 204
Võlad ja ettemaksed	Lisa 6,7,8	198 897	490 882
Lühiajalised kohustused kokku		709 892	1 196 086
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	Lisa 9	2 125 919	1 610 467
Pikaajalised kohustused kokku		2 125 919	1 610 467
KOHUSTUSED KOKKU		2 835 811	2 806 553
Omakapital			
Aktsiakapital	Lisa 13	400 000	400 000
Kohustuslik reservkapital		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		1 139 638	827 406
Aruandeaasta kahjum-		620 584	312 232
OMAKAPITAL KOKKU		2 200 222	1 579 638
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		5 036 033	4 386 191

KASUMIARUANNE

01.01.2007-31.12.2007
kroonides

skeem 1

	Lisa nr.	2007	2006
Müügitulu	Lisa 10	1 656 315	1 413 228
Muud äritulud		24 320	1 299
Muud tegevuskulud	Lisa 11	-649 304	-677 982
Tööjõukulud			
Palgakulud		- 51 934	- 46 000
Sotsiaalmaksed		-17 138	- 15 180
Töötuskindlustusmakse		- 79	-138
Põhivara kulum		-173 368	-183 924
Muud ärikulud		-4 486	-12 597
Ärikasum (-kahjum)		784 326	478 706
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud		30 097	0
Intressikulud		-187 801	-166 474
Kahjum valuutakursimuutusest		-6 038	0
Kokku finantstulud ja -kulud		-163 742	-166 474
Kasum (kahjum) majandustegevusest		620 584	312 232
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		620 584	312 232
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-kahjum)		620 584	312 232



08.05.08 d.

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

kroonides

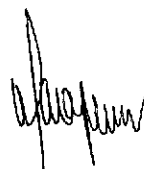
	Aktsia- kapital	Kohustus- lik reserv- kapital	Eelmiste per.kasum	Jooksva aasta kasum	Kokku
31.12.2005	400 000	40 000	443 249	384 157	1 267 406
Eelm.per.kasum	0	0	384 157	-384 157	0
Jookva aasta kasum	0	0	0	312 232	312 232
31.12.2006	400 000	40 000	827 406	312 232	1 579 638
31.12.2006	400 000	40 000	827 406	312 232	1 579 638
Eelm.per.kasum	0	0	312 232	-312 232	0
Jookva aasta kasum	0	0	0	620 584	620 584
31.12.2007	400 000	40 000	1 139 638	620 584	2 200 222

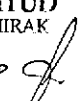


08.05.08

RAHAVOOGUDE ARUANNE
kroonides

	2007	2006
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	784 326	478 706
Korrigeerimised		
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	173 368	183 924
Kahjum valuutakursi muutusest	-6 038	0
Äritegevusega seatud nõuete ja ettemaksude muutus	-52 524	27 792
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksude muutus	-291 985	69 800
Makstud intressid	-187 801	-166 474
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	419 346	593 748
 RAHAVOOD INVESTEERIMISEST		
Põhivara soetamine	-35 688	0
Saadud intressid	30 097	0
Antud laenud	-600 000	0
Tagastatud laenud	61 997	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISEST	- 543 594	0
 RAHAVOOD FINANTSEERIMISEST		
Kapitalirendi maksed	-1 751 423	-448 064
Tasutud pangalaenu	-752 182	-119 702
Saadud laenud	2 824 848	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEST	321 243	- 567 766
 KOKKU RAHAVOOD 1+2+3	196 995	25 982
RAHAJÄÄK PERIOODI ALGUSEKS	28 795	2 813
RAHAJÄÄK PERIOODI LÕPUKS	225 790	28 795



08.05.08 

L I S A D

Lisa 1

Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused.

2007.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendites.

- Arvestuse alused

Majandustehingud kirjeldatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt ja ettevõtte jätkuvuse printsiibist lähtuvalt.

- Raha ja raha ekvivalendid

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

- Nõuete hindamine

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

- Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud hoonet, mida ettevõtte rendib välja kasutusrendi tingimustel. Investeeringuobjekt on kajastatud bilansis soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogselt materiaalsele põhivarale, see tähendab, et soetusmaksumusest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvarainvesteeringut amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeest. Kasutusel on järgmised amortisatsiooninormid:

Ehitised	2 % aastas
----------	------------

- Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 10 000 krooni ning kasutusaega üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeest. Kasutusel on järgmised amortisatsiooninormid:

Transpordivahendid	15 % aastas
Arvutustehnika	25 % aastas
Muu inventar	15 % aastas

- Kapitalirent

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.



08.05.08

- Tulude arvestus

Teenuste müügist tulenevat tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele. Teenuse täitmise valmidusastet hinnatakse lähtudes teenusele seni tehtud kulutuste osast võrreldes kogukuluga. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

- Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas- aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kulune ning bilansis on arvele võetud lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

- Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule on moodustatud reservkapitali, mis moodustab 1/10 aktsiakapitalist.

- Rahavood

Rahavood on koostatud kaudsel meetodil.

Lisa 2. Raha ja pangakontod

kroonides

	31.12.2007	31.12. 2006
Sularaha kassas	46 994	31
Pangakontod	178 796	28 764
Kokku	225 790	28 795

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksud

kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu		
Reaalselt laekuvad nõuded	129 283	76 995
Lühiajalised nõuded	87 877	0
Ettemaksud hankijatele	236	0
Kokku	217 396	76 995

Lisa 4. Laenunõuded

kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Pikaajalise laenu jääk	538 003	0
Tasuda 2008.a.	87 877	0
Tasuda 2009-2013	450 126	0
Laenu saaja AS Harjumaa Liinid		
Intressimäär	2,75 + EURIBOR	
Alusvaluuta	EUR	



08.05.08

Lisa 5. Põhivara

kroonides

V a r a

**Masinad ja
seadmed**

**Muu
inventar**

Kokku

Algsaldo 31.12.2005	70 000	561 194	631 194
Lõppsaldo 31.12.2006	70 000	561 194	631 194
Akumuleeritud kulum			
Algsaldo 31.12.2005	- 52 157	-399 018	- 451 175
Arvestatud kulum	-10 500	-81 540	- 92 040
Lõppsaldo 31.12.2006	-62 657	-480 558	- 543 215
Jääkmaksumus 31.12.2005	17 843	162 176	180 019
Jääkmaksumus 31.12.2006	7 343	80 636	87 979
Algsaldo 31.12.2006	70 000	561 194	631 194
Lõppsaldo 31.12.2007	70 000	561 194	631 194
Akumuleeritud kulum			
Algsaldo 31.12.2006	- 62 657	-480 558	- 543 215
Arvestatud kulum	-7 343	-73 551	- 80 894
Lõppsaldo 31.12.2007	-70 000	-554 109	- 624 109
Jääkmaksumus 31.12.2006	7 343	80 636	87 979
Jääkmaksumus 31.12.2007	0	7 085	7 085

Kinnisvarainvesteering

kroonides

V a r a

Ehitised

Algsaldo 31.12.2005	4 594 105
Lõppsaldo 31.12.2006	4 594 105
Akumuleeritud kulum	
Algsaldo 31.12.2005	- 309 799
Arvestatud kulum	- 91 884
Lõppsaldo 31.12.2005	-401 683
Jääkmaksumus 31.12.2005	4 284 306
Jääkmaksumus 31.12.2006	4 192 422
Algsaldo 31.12.2006	4 594 105
Soetus	35 688
Lõppsaldo 31.12.2007	4 629 793
Akumuleeritud kulum	
Algsaldo 31.12.2006	-401 683
Arvestatud kulum	- 92 474
Lõppsaldo 31.12.2007	-494 157
Jääkmaksumus 31.12.2006	4 192 422
Jääkmaksumus 31.12.2007	4 135 636



08.05.08

Lisa 6. Võlad ja ettemaksud
kroonides

	31.12. 2007	31.12. 2006
Võlgnevus hankijatele	154 416	379 004
Maksuvõlad vt. Lisa 7	19 074	96 201
Võlad töövõtjatele	11 625	6 213
Muud võlad vt.Lisa 7	13 782	8 240
Kokku	198 897	490 828

Lisa 7. Maksuvõlad
kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Käibemaks	14 587	85 540
Üksikisiku tulumaks	1 691	1 773
Sotsiaalmaks	2 640	2 640
Kogumispensioni makse	120	80
Töötuskindlustusmakse	36	36
Käibemaksu intress	0	6 152
Kokku	19 074	96 201

Lisa 8. Muud võlad
kroonides

	31.12.2007	31.12.2006
Muud kinnipidamised töötasust	1 422	1 170
Interssivõlad	12 360	8 240
Kokku	13 782	9 410

Lisa 9. Laenukohustused
kroonides

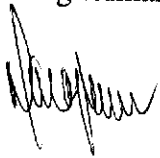
	2007	2006
Pangalaen		
Pikaajalise laenu jääk 31.12.2007.a.	2 533 914	461 248
Tasuda 2008.a.	407 995	126 963
Tasuda 2009-2013	2 125 919	334 285
Intressimäär	2,75 % + Euribor	3,75% + Euribor
Alusvaluuta		EUR
Intressimäär on seotud 6 kuu EUROBORI'ga		

Kap.rent

Võlgnevus 31.12.2007.a.	0	1 751 423
Tasuda 2008.a.	0	475 241
		1 276 182
Intressimäär	0	3,75% + Euribor
Alusvaluuta		EUR

Intressimäär on seotud 6 kuu EURIBORI'ga

Hansapanga liising refinantseeriti pikaajalise panga laenuga Hansapangast.



Muu lühiajaline laen

Võlgnevus 31.12.2007.a.	103 000	103 000
Tasuda 2008.a.	103 000	103 000
Laen AS Atko Halduselt intressimäär 4 %.		

Lisa 10. Müügitulu

kroonides

	2007	2006
68 201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	1 656 315	1 413 228
Müügitulu saadud Eestis		

Lisa 11. Tegevuskulud

kroonides

	2007	2006
Elektrienergia	206 097	213 798
Kommunaalkulud	222 920	252 677
Transpordivahendite üalpidamiskulud	117 473	133 457
Muud	102 814	78 050
Kokku	649 304	677 982

Lisa 12. Potentsiaalsed kohustused

kroonides

Jaotamata kasumit saab dividendideks maksta 1 390 575 (2006.a. 888 918) krooni,
tasumisele kuuluv tulumaks oleks 369 647 (2006.a. 250 720) krooni.

Lisa 13. Aktsiakapital

kroonides

2007.a.

	Aktsiate arv	Aktsia nimiväärtus	Aktsiate kogu väärtus
Lihtaktsiad	100	1 000	100 000
Tasutud mitterahaliselt			
Lihtaktsiad	300	1 000	300 000
Tasutud rahas			
Lihtaktsiad kokku	400	x	400 000

2006.a.

	Aktsiate arv	Aktsia nimiväärtus	Aktsiate kogu väärtus
Lihtaktsiad	100	1 000	100 000
Tasutud mitterahaliselt			
Lihtaktsiad	300	1 000	300 000
Tasutud rahas			
Lihtaktsiad kokku	400	x	400 000



Lisa 14. Tehingud seotud osapooltega

Kroonides

Seotud osapoolteks on töötajad, juhtkond, juhtkonnaga seotud ettevõtjad (ATKO Haldus AS, AS Neli Kuningat, ATKO Tours AS, Harjumaa Liinid AS)

	2007	2006
Müügid		
Juhtkonnaga seotud ettevõtjad	294 537	226 605
Ostud		
Juhtkonnaga seotud ettevõtjad	21 640	0
Antud laenud		
Harjumaa Liinid AS	600 000	0
Juhatusel liikmele makstud liikmetasu	24 000	24 000
Saldod seotud osapooltega	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu		
Juhtkonnaga seotud ettevõtjad	35 636	31 608
Muud lühiajalised nõuded	87 877	0
Muud pikaajalised nõuded	450 126	0
Lühiajalised laenud		
Juhtkonnaga seotud ettevõtjad	103 000	103 000
Võlad tarnijatele		
Juhtkonnaga seotud ettevõtjad	16 095	12 748
Muud viitvõlad		
Intressikohustus		
Juhtkonnaga seotud ettevõtjad	12 360	8 240

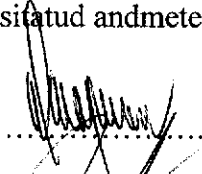
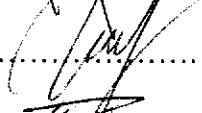
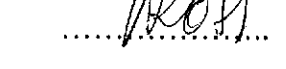
Lisa 15. Rahavoogude aruande kirjete analüüs

kroonides

	2007	2006
Käibevarade muutus:	-52 524	27 792
ostjate võlad	-52 288	27 792
Ettemaksud	-236	
Kohustuste muutus:	-291 985	69 800
tarnijate võlad	-224 587	185 271
maksuvõlad	-76 931	32 897
võlad töövõtjatele	5 413	-3 087
muud viitvõlad	4 120	4 719
ostjate ettemaksud	0	-150 000

MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

Käesolevaga kinnitame AS Kingstor 2007. majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.

Juhataja	Kätri Sarapuu	27.06.2008	
Nõukogu esimees	Meril Sarapuu	09.06.2008	
Nõukogu liige	Ketrin Tomingas	09.06.2008	
Nõukogu liige	Tiina Ross	09.06.2008	



KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 139 638
2006. aasta kasum majandustegevusest	620 584
Jaotamata kasumi jääk peale 2007.a. aastaruande kinnitamist	1 760 222



SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS KINGSTOR aktsionäridele

Olen auditeerinud AS KINGSTOR raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 3 kuni 14, on kaasatud minu poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. 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

Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et olen vastavuses eetikanõuetega ning et ma planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate 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.

Usun, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS KINGSTOR finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

08. mai 2008.a.


Kalju Siirak
vannutatud audiitor
Ataste küla, Kareda vald, Järvamaa