

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Osaühing K-Kinnisvarahaldus

registrikood: 10786496

tänavatalu nimi, Kalmistu tee 28a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11216

telefon: +372 5030194, +372 6729535

e-posti aadress: info@k-kinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	8
Lisa 5 Varud	9
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 12 Laenukohustised	13
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 14 Võlad tarnijatele	14
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 16 Osakapital	15
Lisa 17 Müügitulu	15
Lisa 18 Muud äritulud	15
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 20 Tööjõukulud	16
Lisa 21 Muud ärikulud	16
Lisa 22 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	19

Tegevusaruanne

OÜ K-Kinnisvarahaldus 2020. aasta põhitegevuseks oli laopindade ja kontoripinna väljaüürimine ehk üüriteenuse osutamine üürnikele ja lisaks kõikide vajalike haldus-, hooldus-, remonditeenuste vajaduspõhine pakkumine.

Meie 2020.a. suurim käibe ja kasumi mõjutaja oli globaalne COVID-19 pandeemia ja sellest tingituna üürniku võimekus üüriga seotud kulusid maksta, seetõttu jäi ka osa üüripinnast vabaks (vakantseks) üürniku poolt ja kasutamata terve aasta jooksul. Ära sai müüdud üks vähetulusaks osutunud kinnisvaraobjekt Pärnus.

2020 aastal moodustas K-Kinnisvarahaldus OÜ müügitulu 214 804 eurot, vähenedes 2019 aasta tulemusega võrreldes -26 % võrra.

Kogu müügitulu saadi Eestis. Suhtarvudest tooksime välja järgmised näitajad:

2020.a. käiberentaablus -3,33 %, kasumirentaablus -3,63 % ja maksevõime kordaja 1,72

2019.a. käiberentaablus 18,38 %, kasumirentaablus 16,46 % ja maksevõime kordaja 0,86

käiberentaablus = ärikasum / netokäive * 100

kasumirentaablus = puhaskasum / netokäive * 100

maksevõime kordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

2020. aasta tulemuseks saadi kahjum -7 808 eurot. 2020 aasta ankur üürnikeks olid kaks pikaajalist koostööpartnerit. 2020 aasta lõpuga oli välja üüritud ca 70% laopindadest ja 95% büroopinnast. Välja üürimata on väike mitteoluline osa büroopinda.

2020. aastal on tehtud väljaminekuid arengule järgnevalt:

1) kinnisvarainvesteeringud 36 194 eurot

2) ehitised 3 226 eurot

3) masinate ja seadmete ost 51 264 eurot

4) inventari ost 502 eurot

2021. aasta põhilisteks eesmärkideks on jätkata lao- ja kontoripindade üüriteenuse osutamist. Soodsate kaubandus või laopindade pakkumiste korral oleme huvitatud oma kinnisvara-portfelli laiendamisest üüritulu teenimise eesmärgil. Planeerime leida vabadesse ruumidesse uusi üürnikke.

Üürihindade tase meie poolt välja üüritavatel lao ja büroopindadel on 2020 aastal olnud samal tasemel võrreldes 2019 aastaga.

Alates 2004. aasta jaanuarist käesoleva ajani oleme sisse ostnud raamatupidamisteenust. Vajalikud muud remondi ja hooldusteenused oleme sisse ostnud erinevatelt teenuse osutaja ettevõtetelt vastavalt vajadustele.

K-Kinnisvarahaldus OÜ juhatuse liikmete töö kuulus 2020. aastal tasustamisele.

Lisa tööjõudu lähitulevikus ei planeeri palgata vajadusel oleme kasutanud lühiajalisi ja pikaajalisi allhankalepinguid ja allhanget vajalike teenuste saamiseks põhiliselt üüripindade arenduseks ja hooldusteenusteks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	121 415	63 206	2
Nõuded ja ettemaksed	10 899	18 581	3
Varud	3 620	194	5
Kokku käibevarad	135 934	81 981	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 750	3 750	7,8
Finantsinvesteeringud	35 616	27 350	9
Kinnisvarainvesteeringud	639 319	684 095	10
Materiaalsed põhivarad	499 467	562 315	11
Kokku põhivarad	1 178 152	1 277 510	
Kokku varad	1 314 086	1 359 491	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	20 828	37 319	12
Võlad ja ettemaksed	58 035	58 313	13
Kokku lühiajalised kohustised	78 863	95 632	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	49 157	69 985	12
Kokku pikaajalised kohustised	49 157	69 985	
Kokku kohustised	128 020	165 617	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 566	25 566	16
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 165 752	1 117 806	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 808	47 946	
Kokku omakapital	1 186 066	1 193 874	
Kokku kohustised ja omakapital	1 314 086	1 359 491	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	214 804	291 315	17
Muud äritulud	15 910	1 955	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-102 536	-115 441	19
Mitmesugused tegevuskulud	-19 234	-14 367	
Tööjõukulud	-21 444	-23 437	20
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-89 806	-83 395	11
Muud ärikulud	-4 837	-3 080	21
Ärikasum (kahjum)	-7 143	53 550	
Muud finantstulud ja -kulud	-665	-2 203	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 808	51 347	
Tulumaks	0	-3 401	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 808	47 946	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Majandusaasta algas 01. jaanuar 2020 ja lõppes 31. detsember 2020.

OÜ K-Kinnisvarahaldus 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite.

K-Kinnisvarahaldus OÜ raha hoitakse Eurodes pangaarvel ja sularahakassas. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa keskpanga poolt fikseeritud valuutakursid.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõttega on tegemist, kui investeerija osa on teise ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest 20 kuni 50%.

Investeeringud sidusettevõttesse on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Tütarettevõttega on tegemist, kui teda kontrollib teine ettevõtte (emaettevõtte), kelle omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest, välja arvatud erandjuhud, kui on võimalik selgelt tõendada, et sellise hääleõigusega ei kaasne kontrolli.

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teada olevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud mitmesugustes tegevuskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, transpordikuludest ja muudest otsestest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varud on bilansis hinnatud lähtudes sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuses.

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringule ainult juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused), kajastatakse perioodikuludes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana on arvele võetud olulise soetusmaksumusega alates 255 eurot ja üle ühe aastase eeldatava kasuliku kasutuseaga varad. Kulumit arvestatakse soetusmaksumusel lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeast. Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt, lähtudes eeldatavast kasutuseast. Bilansis on immateriaalne põhivara kajastatud jääkmaksumuses.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügiikulud) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 255

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
maa	0
ehitised	5-20
maarajatised	12,5
muu inventar	2-5
masinad ja seadmed	4-6,6

Finantskohustised

Kohustused, millele maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Materiaalselt fikseeritavad, teada olevad ja potentsiaalsed kohustused on kajastatud bilansis. Potentsiaalsed kohustused, mida ei ole võimalik materiaalselt fikseerida, on kajastatud aastaaruande vastavas lisas.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse bilansis ainult juhul, kui selle realiseerumise tõenäosus on suurem kui 50%, st. realiseerumine on tõenäolisem kui mitterealiseerumine. Juhul kui realiseerumise tõenäosus on väiksem kui 50%, eraldist bilansis ei moodustata, kuid võimalik kohustus avalikustatakse aruande lisades tingimusliku kohustusena.

Uute eraldiste moodustamist või olemasolevate eraldiste suurendamist kajastatakse üldjuhul aruandeperioodi kuluna.

Tulud

Tulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsíibi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdüd toote või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja K-Kinnisvarahaldus OÜ-l on tekkinud summale nõudeõigus.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsíibi alusel.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasnedä dividendide väljamaksmisega on ära toodud vastavas lisas.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks peetakse ettevõtte omanikke, tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning nendega seotud lähisugulasi ja ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Raha panga arveldusarvel	119 029	63 206
Raha kassas	2 386	0
Kokku raha	121 415	63 206

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	8 574	8 574	4
Ostjatelt laekumata arved	8 574	8 574	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 200	1 200	6
Ettemaksed	1 125	1 125	
Tulevaste perioodide kulud	1 125	1 125	
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 899	10 899	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	15 447	15 447	4
Ostjatelt laekumata arved	15 447	15 447	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 000	2 000	6
Ettemaksed	1 134	1 134	
Tulevaste perioodide kulud	1 134	1 134	
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 581	18 581	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Ostjatelt laekumata arved	8 574	15 447
Ostjatelt laekumata arved	8 574	15 447
Kokku nõuded ostjate vastu	8 574	15 447

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Müügiks ostetud kaubad	1 412	194
Ettemaksed varude eest	2 208	0
Kokku varud	3 620	194

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		9 896		8 823
Üksikisiku tulumaks		255		510
Sotsiaalmaks		429		858
Kohustuslik kogumispension		26		52
Ettemaksukonto jääk	1 200		2 000	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 200	10 606	2 000	10 243

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
14852965	Ortoosid OÜ	Eesti	47741	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	31.12.2020
Ortoosid OÜ	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	2 500

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12163948	Storum OÜ		46693	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	31.12.2020
Storum OÜ	1 250	1 250
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 250	1 250

Storum OÜ-lt on saadud 2020. aastal dividende summas 2500 eurot.

Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Võlakirjad	Muud	
31.12.2018	0	6 300	6 300
Soetamine	21 000	50	21 050
31.12.2019	21 000	6 350	27 350
			Kokku
	Võlakirjad	Muud	
31.12.2019	21 000	6 350	27 350
Soetamine	10 000	0	10 000
Muud	-1 734		-1 734
31.12.2020	29 266	6 350	35 616

Muude pikaajaliste finantseeringute all on kajastatud alljärgnev:

Lyонess Europe AG: PM Marketeri Discount Vouchereid "Easy Shop Plus" summas 3 350 eur, investeeringut saab kasutama hakata Lyонessi portaalis siserahana.

Lyонess Europe AG: Lyонess Balcani cloud (LEDV (S-E2CC) investeering 3a, igakuine tulu lubatud 3-nda aasta lõppemise järel, summas 1 500 eur.

Lyонess Europe AG: Lyонess Itaalia cloud (Lim. Edition Disc. Voucher Italia-CC) investeering 3a, igakuine tulu lubatud 3-nda aasta lõppemise järel, summas 1 500 eur.

Muud pikaajalised finantseeringud kokku seisuga 31.12.2020: 6 350 eur

Võlakirjade all on kajastatud alljärgnev:

Medical Pharmacy Group AS Investeeringuleping, tagastamise tähtajaga 2 aastat (20.03.2021), intress 12,5% laenusummalt aastas ja makstakse 1x aastas. Laenu tagastamise tähtaeg pikeneb automaatselt 1 aasta võrra kui investor ei avalda soovi laenu tagastamiseks 3 kalendrikuud enne laenulepingu lõppemist.
Summas 10 000 eur.

Ortoosid OÜ Laenulepingud, tagastamise tähtajaga 31.12.2023.a, intress 2% laenusummalt aastas.
Summas 17 500 eur.

Eraisikuga Oleg Erfurt Laenuleping, tagastamise tähtaeg 10.10.2021.a, maksed maksegraafiku alusel iga kuu 10-ndal kuupäeval, intress 1% 1-kuu (30-päeva) eest.
Summa jääk 1 766 eur.

Võlakirjad kokku seisuga 31.12.2020: 29 266 eur

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	489 562
Ostud ja parendused	194 533
31.12.2019	684 095
Ostud ja parendused	36 194
Müügid	-85 060
Ümberliigitamised	-120
Muud muutused	4 210
31.12.2020	639 319

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	10 752	15 689
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 686	5 171
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	97 000	0

OÜ K-Kinnisvarahaldus rakendab alates 01.01.2006 aastast Raamatupidamise Toimkonna juhendit Kinnisvarainvesteeringud. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse õiglase väärtuse meetodiga.

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
			Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed				
31.12.2018								
Soetusmaksumus	46 181	1 572 453	78 221	263	78 484	27 805	3 320	1 728 243
Akumuleeritud kulum	0	-1 086 241	-34 526	-232	-34 758	-26 611	0	-1 147 610
Jääkmaksumus	46 181	486 212	43 695	31	43 726	1 194	3 320	580 633
Ostud ja parendused		24 462	49 008	216	49 224	685		74 371
Amortisatsioonikulu		-68 741	-13 573	-38	-13 611	-1 043		-83 395
Müügid (jääkmaksumuses)			-9 294		-9 294			-9 294
31.12.2019								
Soetusmaksumus	46 181	1 515 738	113 602	216	113 818	26 047	3 320	1 705 104
Akumuleeritud kulum	0	-1 073 805	-43 766	-7	-43 773	-25 211	0	-1 142 789
Jääkmaksumus	46 181	441 933	69 836	209	70 045	836	3 320	562 315
Ostud ja parendused		3 226	50 914	350	51 264	502		54 992
Amortisatsioonikulu		-71 219	-18 080	-65	-18 145	-442		-89 806
Müügid (jääkmaksumuses)			-28 154		-28 154			-28 154
Ümberliigitamised						120		120
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega						120		120
31.12.2020								
Soetusmaksumus	46 181	1 518 964	128 920	566	129 486	26 669	3 320	1 724 620
Akumuleeritud kulum	0	-1 145 024	-54 404	-72	-54 476	-25 653	0	-1 225 153
Jääkmaksumus	46 181	373 940	74 516	494	75 010	1 016	3 320	499 467

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2020	2019
Masinad ja seadmed	29 625	11 250
Transpordivahendid	29 625	11 250
Kokku	29 625	11 250

Kirjeldatud on ilma käibemaksuta summad.

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank laen	69 985	20 828	49 157		2,9% + 6 kuu Euribor	EUR	11.03.2024
Pikaajalised laenud kokku	69 985	20 828	49 157				
Laenukohustised kokku	69 985	20 828	49 157				
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Külminaator laen 2	17 102	17 102	0		5%	EUR	28.12.2020
Swedbank laen	90 202	20 217	69 985		2,9% + 6 kuu Euribor	EUR	11.03.2024
Pikaajalised laenud kokku	107 304	37 319	69 985				
Laenukohustised kokku	107 304	37 319	69 985				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	161 096	160 110
Kokku	161 096	160 110

Tasutud intressikulud olid järgmised:

Külminaator laenult 2

2019.a. 1 311

2020.a. 456

Swedbank laenult

2019.a. 2 156

2020.a. 2 388

Intressikulud kokku

2019.a. 3 517

2020.a. 2 844

Kasumiaruandes finantstulud ja -kulud:

2019.a.

intressitulud pangakontodelt 10

intressitulud muudelt kohustustelt 1 304

intressikulud laenudelt - 3 517

2019.a. kokku - 2 203

2020.a.

intressitulud pangakontodelt 5

intressitulud muudelt kohustustelt 2 174

intressikulud laenudelt - 2 844
2019.a. kokku - 665

Külminaator OÜ-lt saadud pikaajaline laen oli tagatiseta.
Swedbangalt saadud laen on tagatud panditud varaga.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 873	14 873	14
Võlad töövõtjatele	1 300	1 300	
Maksuvõlad	10 606	10 606	6
Muud võlad	429	429	
Muud viitvõlad	429	429	
Saadud ettemaksed	30 827	30 827	
Kokku võlad ja ettemaksed	58 035	58 035	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 963	12 963	14
Maksuvõlad	10 243	10 243	6
Muud võlad	1 380	1 380	
Saadud ettemaksed	33 727	33 727	
Kokku võlad ja ettemaksed	58 313	58 313	

Lisa 14 Võlad tarnijatele (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
lühiajalised kohustused	14 873	12 963
Kokku võlad tarnijatele	14 873	12 963

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	926 355	932 602
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	231 589	233 150
Kokku tingimuslikud kohustised	1 157 944	1 165 752

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 moodustas 1 157 944 eur. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 231 589 eur.

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	25 566	25 566
Osade arv (tk)	1	1
Põhikirja alusel on OÜ K-Kinnisvarahaldus miinimumkapital 25 566 ja maksimumkapital 102 260 eur. Aruandeaastal ei makstud välja dividende.		

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	214 804	291 315
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	214 804	291 315
Kokku müügitulu	214 804	291 315
Müügitulu tegevusalade lõikes		
renditeenuse osutamine	142 949	185 624
rendiruumidele elektri müük	44 385	56 308
rendiruumidele vee- ja kanalisatsiooniteenuste müük	1 656	1 899
rendiruumidele gaasikütte müük	9 492	10 389
kauba müük	4 550	27 811
rendiruumide valveteenuse müük	790	730
rendiruumide haldustasu, remont	6 639	3 039
muu müük	4 343	5 515
Kokku müügitulu	214 804	291 315

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	13 410	1 955
Muud	2 500	0
Kokku muud äritulud	15 910	1 955

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	3 035	27 746
Energia	50 770	63 892
Elektrienergia	43 757	56 098
Soojusenergia	7 013	7 794
Üür ja rent	846	1 320
Vee tarbimine	948	1 164
Prügi koristus	429	718
Valve	532	405
Remondi- ja paigaldustööd	36 150	18 637
Muud	9 826	1 559
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	102 536	115 441

Lisa 20 Tööjõukulud (eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	16 120	17 610
Sotsiaalmaksud	5 320	5 811
Töötuskindlustusmaks	4	16
Kokku tööjõukulud	21 444	23 437
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 21 Muud ärikulud (eurodes)

	2020	2019
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	5
kohalikud maksud	3 070	3 028
Muud	1 767	47
Kokku muud ärikulud	4 837	3 080

Lisa 22 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	17 520		7 500	
Sidusettevõtjad			2 260	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 776	6 659	1 464	23 175

Laenud

2020	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad						
Ortoosid OÜ	5 000			2%	EUR	31.12.2023
Ortoosid OÜ	5 000			2%	EUR	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Külminaator OÜ		17 102	457	5%	EUR	28.12.2020

2019	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad						
Ortoosid OÜ	7 500			2%	EUR	30.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Külminaator OÜ		16 689	1 311	5%	EUR	28.12.2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad		649		
Sidusettevõtjad		126		5 869
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 808	79 203	10 465	78 547

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	20 750	20 748

K-kinnisvarahaldus OÜ kinkis tütarettevõttele Ortoosid OÜ poe käivitamiseks seadmeid ja kauplusesisustust, mille raamatupidamislik väärtus on 1717 eurot.

K-Kinnisvarahaldus osanik on Richard Kukur. Külminaator OÜ-le müüdud teenuse ja kauba hinna määramine toimus vastavalt turuhinnale.

Aruandeperioodil maksti juhatuseliikmele tehtud töö eest tasu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.04.2022

Osaühing K-Kinnisvarahaldus (registrikood: 10786496) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RICHARD KUKKUR	Juhatuse liige	22.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 165 752
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 808
Kokku	1 157 944
Jaotamine	
Dividendideks	12 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 145 944
Kokku	1 157 944

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 165 752
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 808
Kokku	1 157 944
Jaotamine	
Dividendideks	12 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 145 944
Kokku	1 157 944

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	211810	98.61%	Jah
Muude mootorsõidukite müük	45191	2994	1.39%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Richard Kukkur	36806100227	Saku vald, Harju maakond, Eesti	25566 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6729535
Mobiiltelefon	+372 5030194
E-posti aadress	info@k-kinnisvara.ee