

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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

faks: +372 6729538

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	9
Lisa 5 Varud	9
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 10 Kapitalirent	11
Lisa 11 Laenukohustised	13
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 13 Võlad tarnijatele	15
Lisa 14 Eraldised	15
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 16 Osakapital	15
Lisa 17 Müügitulu	16
Lisa 18 Muud äritulud	16
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 20 Tööjõukulud	17
Lisa 21 Muud ärikulud	17
Lisa 22 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

OÜ K-Kinnisvarahaldus 2016. aasta põhitegevuseks oli laopindade ja kontoripinna üüriteenuse osutamine ja üürnikele kõikide vajalike haldus-, hooldus-, remonditeenuste pakkumine.

2016 aastal moodustas K-Kinnisvarahaldus OÜ müügitulu 253 584 eurot, suurenedes 2015 aasta tulemusega võrreldes 14,67 % võrra. Kogu müügitulu saadi Eestis. Suhtarvudest tootsime välja järgmised näitajad:

2016.a. käiberentaablus 59,34 %, kasumirentaablus 56,18 % ja maksevõime kordaja 0,74

2015.a. käiberentaablus -60,76 %, kasumirentaablus -64,98 % ja maksevõime kordaja 0,23

käiberentaablus = ärikasum / netokäive * 100

kasumirentaablus = puhaskasum / netokäive * 100

maksevõime kordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

2016. aasta tulemuseks saadi kasum 142 481 eurot. Tulemust mõjutas seondult lõppenud kohtukulu eraldise ülejäägi tuludesse kandmisega summas 57 276 eurot. Mainitud kohtuasja on kirjeldatud käesoleva aastaaruande eraldiste lisas. Tulemust mõjutas samuti eraldiseisva kinnistu koos laohoonega ja majaosa müük. 2016 aasta põhi üürnikeks olid pikaajaline koostööpartner Külminaator OÜ ja WWS OÜ. 2016 aasta lõpuga oli välja üüritud enamuse üüripinnast, väike osa on kasutamata.

2016. aastal on tehtud väljaminekuid arengule järgnevalt:

- 1) lisa investeering valmishitistesse summas 8 356 eurot.
- 2) inventari täiendamine 237 eurot.
- 3) kinnisvarainvesteeringud (ehitustööd) 149 710 eurot.
- 4) seadmete ost 250 eurot.

2017. aasta põhiliseks eesmärgideks on jätkata lao- ja kontoripindade üüriteenuse osutamist. Plaanime leida vabadesse ruumidesse uusi üürnikke.

Üürihind meie poolt välja üüritaval laopinnaal on 2016 aastal olnud samal tasemel võrreldes 2015 aastaga. Seoses suuremate laopindade lisandumisega üüriturule on ladude sh. eritemperatuuridega ladude üürihinna tase langenud. Spetsiifiliste laopindade pakkumine sh. külm- ja sügavkülmalaod on oluliselt väiksem, aga samas on ka nõudlus piiratud. Ladude keskmised üürihinnad püsivad samal tasemel.

Alates 2004. aasta jaanuarist käesoleva ajani oleme ostnud Külminaator OÜ –lt raamatupidamisteenust. 2016. aastal polnud K-Kinnisvarahaldus OÜ-l ühtegi palgalist töötajat. Kõik vajalikud teenused oleme sisse ostnud vastavalt vajadustele.

K-Kinnisvarahaldus OÜ juhatuse liikmete töö ei ole kuulunud 2016. aastal tasustamisele. Tööjõudu planeerime palgata vajaduse tekkimisel.

Oleme kasutanud lühiajalisi ja pikaajalisi allhankelepinguid ja allhanget vajalikkude teenuste saamiseks üüripindade arenduseks ja hooldusteenusteks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	124 681	39 761	2
Nõuded ja ettemaksed	15 871	39 151	3
Varud	239	239	5
Kokku käibevarad	140 791	79 151	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 250	1 250	7
Kinnisvarainvesteeringud	451 079	383 406	8
Materiaalsed põhivarad	704 850	971 411	9
Kokku põhivarad	1 157 179	1 356 067	
Kokku varad	1 297 970	1 435 218	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	121 040	127 831	11
Võlad ja ettemaksed	68 497	58 119	12
Eraldised	0	157 276	14,18,21
Kokku lühiajalised kohustised	189 537	343 226	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	71 568	192 608	11
Kokku pikaajalised kohustised	71 568	192 608	
Kokku kohustised	261 105	535 834	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 566	25 566	16
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	866 262	1 014 972	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	142 481	-143 710	
Kokku omakapital	1 036 865	899 384	
Kokku kohustised ja omakapital	1 297 970	1 435 218	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	253 584	221 138	17
Muud äritulud	116 501	1 073	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-61 298	-50 598	19
Mitmesugused tegevuskulud	-53 046	-52 180	
Tööjõukulud	0	-1 204	20
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-101 342	-91 424	8,9
Muud ärikulud	-3 914	-161 185	14,21
Ärikasum (kahjum)	150 485	-134 380	
Muud finantstulud ja -kulud	-6 754	-9 330	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	143 731	-143 710	
Tulumaks	-1 250	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	142 481	-143 710	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Majandusaasta algas 01. jaanuar 2016 ja lõppes 31. detsember 2016.

OÜ K-Kinnisvarahaldus 2016. 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.

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.

Nõuded ja ettemaksed

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 kasutuseaiga varad. Kulumit arvestatakse soetusmaksumusel lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeast. Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud 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 müügikulutused) 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	10-20
maarajatised	12,5
muu inventar	4-5
masinad ja seadmed	4-6,6

Finantskohustised

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

Materiaalselt fikseeritavad, teadaolevad 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 moodustumist või olemasolevate eraldiste suurendamist kajastatakse üldjuhul aruandeperioodi kuluna.

Tulud

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

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi 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 kaasned 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)

	31.12.2016	31.12.2015
Sularaha kassas	0	1
Raha panga arveldusarvel	124 681	39 760
Kokku raha	124 681	39 761

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	9 411	9 411	4
Ostjatelt laekumata arved	9 411	9 411	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 000	1 000	6
Muud nõuded	5 000	5 000	22
Laenunõuded	5 000	5 000	22
Ettemaksed	460	460	
Tulevaste perioodide kulud	460	460	
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 871	15 871	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	24 498	24 498	4
Ostjatelt laekumata arved	24 498	24 498	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 462	3 462	6
Muud nõuded	10 750	10 750	22
Laenunõuded	10 750	10 750	22
Ettemaksed	441	441	
Tulevaste perioodide kulud	441	441	
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 151	39 151	

Laenunõuded summas 5 000 eurot on antud sidusettevõtjale Storum OÜ, intressimääraga 8% aastas. Tagasimakse tähtaega on jooksvalt pikendatud seonduvalt Storum OÜ sissetulekutega.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Ostjatelt laekumata arved	9 411	24 498
Ostjatelt laekumata arved	9 411	24 498
Kokku nõuded ostjate vastu	9 411	24 498

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Müügiks ostetud kaubad	239	239
Kokku varud	239	239

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	7 587	0	2 856
Üksikisiku tulumaks	0	27	0	41
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 250	0	0
Ettemaksukonto jääk	1 000		3 462	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 000	8 864	3 462	2 897

Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad real on kajastatud välja makstud dividendidelt arvestatud tulumaks.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
12163948	Storum OÜ	Eesti	46693	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	31.12.2016
Storum OÜ	1 250	1 250
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 250	1 250

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Storum OÜ	50	19.09.2011	1 250

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	334 723
Ostud ja parendused	48 683
31.12.2015	383 406
Ostud ja parendused	149 710
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-10 418
Müügid	-71 619
31.12.2016	451 079

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	1 800
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 689	2 037
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	76 666	0

OÜ K-Kinnisvarahaldus rakendab alates 01.01.2006 aastast Raamatupidamise Toimkonna juhendit Kinnisvarainvesteeringud. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuses.

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

									Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
			Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed					
31.12.2014									
Soetusmaksumus	46 181	1 720 239	41 362	263	41 625	25 673	3 320	3 320	1 837 038
Akumuleeritud kulum	0	-781 673	-8 438	-22	-8 460	-18 810	0	0	-808 943
Jääkmaksumus	46 181	938 566	32 924	241	33 165	6 863	3 320	3 320	1 028 095
Ostud ja parendused	0	27 316	4 507	0	4 507	2 917	0	0	34 740
Amortisatsioonikulu	0	-83 923	-5 423	-53	-5 476	-2 025	0	0	-91 424
31.12.2015									
Soetusmaksumus	46 181	1 747 555	45 869	263	46 132	28 590	3 320	3 320	1 871 778
Akumuleeritud kulum	0	-865 596	-13 861	-75	-13 936	-20 835	0	0	-900 367
Jääkmaksumus	46 181	881 959	32 008	188	32 196	7 755	3 320	3 320	971 411
Ostud ja parendused	0	8 356	250	0	250	237	0	0	8 843
Amortisatsioonikulu	0	-82 845	-5 762	-52	-5 814	-2 265	0	0	-90 924
Müügid	0	-183 458	0	0	0	-1 022	0	0	-184 480
31.12.2016									
Soetusmaksumus	46 181	1 572 453	46 119	263	46 382	27 805	3 320	3 320	1 696 141
Akumuleeritud kulum	0	-948 441	-19 623	-127	-19 750	-23 100	0	0	-991 291
Jääkmaksumus	46 181	624 012	26 496	136	26 632	4 705	3 320	3 320	704 850

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2016	2015
Ehitised	245 000	0
Muud materiaalsed põhivarad	340	0
Kokku	245 340	0

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank liising	17 894	6 008	11 886	1,99% + Euribor	EUR	15.11.2019
Kapitalirendikohustised kokku	17 894	6 008	11 886			

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank liising	23 773	5 879	17 894	1,99% + Euribor	EUR	15.11.2019
Kapitalirendikohustised kokku	23 773	5 879	17 894			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Masinad ja seadmed	22 716	27 917
Kokku	22 716	27 917

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Külminaator laen 2	64 773	15 104	49 669		5%	EUR	28.12.2020	22
Laen osanikult	20 026	10 013	10 013		4%	EUR	01.12.2018	22
Swedbank laen 1	89 915	89 915	0		1,7%+1kuu Euribor	EUR	30.11.2017	
Pikaajalised laenud kokku	174 714	115 032	59 682					
Kapitalirendikohustised kokku	17 894	6 008	11 886					
Laenukohustised kokku	192 608	121 040	71 568					

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Külminaator laen 2	78 622	13 849	46 248	18 525	5%	EUR	28.01.2021	22
Laen osanikult	30 039	10 013	20 026	0	4%	EUR	01.12.2018	22
Swedbank laen 1	188 005	98 090	89 915	0	1,7%+1kuu Euribor	EUR	30.11.2017	
Pikaajalised laenud kokku	296 666	121 952	156 189	18 525				
Kapitalirendikohustised kokku	23 773	5 879	17 894					
Laenukohustised kokku	320 439	127 831	174 083	18 525				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Maa	46 181	46 181
Ehitised	607 883	659 286
Kokku	654 064	705 467

Tasutud intressikulud olid järgmised:

Külminaator laenult 2
2015.a. 4 142
2016.a. 3 629

Külminaator laenult 3
2016.a. 414

Osanikule
2015.a. 1 385
2016.a. 985

Swedbank laenult 1

2015.a. 4 018

2016.a. 2 006

Swedbank Liising kapitalirendilt

2015.a. 567

2016.a. 399

Intressikulud kokku

2015.a. 10 112

2016.a. 7 433

Kasumiaruandes finantstulud ja -kulud:

2015.a.

intressitulud pangakontodelt 8

intressitulud muudelt kohustustelt 774

intressikulud laenudelt - 10 112

2015.a. kokku - 9 330

2016.a.

intressitulud pangakontodelt 3

intressitulud muudelt kohustustelt 676

intressikulud laenudelt - 7 433

2016.a. kokku - 6 754

Teenindus- ja laokompleksi väljaehitamiseks on võetud pikaajalist investeerimislaenu Swedbank AS-lt, mille tagatised on alljärgnevad:

- ühishüpoteek kinnistule ja sellel asuvale hoonele Tallinnas summas 764383 eurot. Ühishüpoteegi teine osapool on OÜ Külminaator.

- OÜ Külminaator garantii.

Külminaator OÜ-lt ja osanikult Richard Kukkur saadud pikaajaline laen on tagatiseta.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 257	12 257	13
Maksuvõlad	8 864	8 864	6
Muud võlad	110	110	
Saadud ettemaksed	47 266	47 266	
Kokku võlad ja ettemaksed	68 497	68 497	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 568	9 568	13
Maksuvõlad	2 897	2 897	6
Muud võlad	80	80	
Saadud ettemaksed	45 574	45 574	
Kokku võlad ja ettemaksed	58 119	58 119	

Lisa 13 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
lühiajalised kohustused	12 257	9 568
Kokku võlad tarnijatele	12 257	9 568

Lisa 14 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2014	Moodustamine/korrigimine	Kasutamine	31.12.2015	Lisa nr
Kokku eraldised	0	157 276		157 276	
	31.12.2015	Moodustamine/korrigimine	Kasutamine	31.12.2016	Lisa nr
Kokku eraldised	157 276	-57 276	-100 000	0	18,21

2015 aastaaruande bilansipäeva järgselt 04.03.2016.a. otsustas Harju Maakohus OÜ K-Kinnisvarahalduselt välja mõista kahju hüvituse summas 157 276.- eurot UAB DK "PZU Lietuva" Eesti filiaalile. Kohtuotsus sai meie poolt edasi kaevatud. Teise astme kohtu istung toimus 13.10.2016.a. Vastavalt kohtu otsusele sai 2015 aastaaruandes moodustatud eraldis eeltoodud summa osas.

Vastavalt teise astme Harju Maakohtu otsusele sai kuupäevaseisuga 29.12.2016.a. tasutud kompromiss-summa 100 000.- eurot AB LIETUVOS DRAUDIMAS Eesti filiaalile. Eraldiste kasutamata osa sai sellejärgselt muudesse ärituludesse kantud.

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	806 994	697 010
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	201 749	174 252
Kokku tingimuslikud kohustised	1 008 743	871 262

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2016 moodustas 1 008 743 eur. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 201 749 eur.

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
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 maksti välja dividende summas 5 000 eur.		

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	253 584	221 138
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	253 584	221 138
Kokku müügitulu	253 584	221 138
Müügitulu tegevusalade lõikes		
renditeenuse osutamine	176 775	148 186
rendiruumidele elektri müük	49 264	35 139
rendiruumidele vee- ja kanalisatsiooniteenuste müük	1 849	1 380
rendiruumidele gaasikütte müük	7 339	7 782
kauba müük	8 181	8 016
rendiruumide valveteenuse müük	1 772	1 785
rendiruumide haldustasu	1 268	573
muu müük	7 136	18 277
Kokku müügitulu	253 584	221 138

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	58 273	0	
Traavid, viivised ja hüvitised	952	1 073	
Kohtukulude eraldis	57 276	0	14
Kokku muud äritulud	116 501	1 073	

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	4 580	6 203
Energia	53 375	40 698
Elektrienergia	48 277	34 744
Soojusenergia	5 098	5 954
Vee tarbimine	857	662
Prügi koristus	566	253
Valve	470	376
Muud	1 450	2 406
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	61 298	50 598

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	0	900
Sotsiaalmaksud	0	297
Töötuskindlustusmaks	0	7
Kokku tööjõukulud	0	1 204

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Trahvid, viivised ja hüvitised	3	0	
Kohtukulude eraldis	0	157 276	14
kohalikud maksud	3 914	3 914	
Muud	-3	-5	
Kokku muud ärikulud	3 914	161 185	

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	5 647	0	11 062	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 268	71 295	1 152	85 077
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	20 025	0	30 039

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	0	647	0	1 976
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 517	83 197	18 868	84 109

Kirjeldatud on ilma käibemaksuta summad.

K-Kinnisvarahaldus osanik on Richard Kukkur. Külminaator OÜ-le müüdud teenuse ja kauba hinna määramine toimus vastavalt turuhinnale. Aruandeperioodil ei ole juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.07.2017

Osaühing K-Kinnisvarahaldus (registrikood: 10786496) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RICHARD KUKKUR	Juhatuse liige	17.07.2017
MARGIT ARRO	Juhatuse liige	18.07.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing K-Kinnisvarahaldus osanikule

Oleme üle vaadanud Osaühing K-Kinnisvarahaldus raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisanäidiseid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 18.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing K-Kinnisvarahaldus finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Luming

Vandeaudiitori number 477

Audiitorbüroo PL OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 92

Liiva tn 18-6, Tallinn, Harju maakond, 11622

18.07.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing K-Kinnisvarahaldus (registrikood: 10786496) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT LUMING	Vandeaudiitor	18.07.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	866 262
Aruandeaasta kasum (kahjum)	142 481
Kokku	1 008 743
Jaotamine	
Dividendideks	36 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	972 743
Kokku	1 008 743

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	866 262
Aruandeaasta kasum (kahjum)	142 481
Kokku	1 008 743
Jaotamine	
Dividendideks	36 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	972 743
Kokku	1 008 743

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	253584	100.00%	Jah

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
Faks	+372 6729538
Mobiiltelefon	+372 5030194
E-posti aadress	info@k-kinnisvara.ee