

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Osaühing K-Kinnisvarahaldus

registrikood: 10786496

tänava/talu nimi, Kalmistu tee 28A

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Varud	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 9 Materiaalne põhivara	13
Lisa 10 Kapitalirent	13
Lisa 11 Laenukohustused	15
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 13 Võlad tarnijatele	17
Lisa 14 Eraldised	17
Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 16 Osakapital	17
Lisa 17 Müügitulu	18
Lisa 18 Muud äritulud	18
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 20 Tööjõukulud	19
Lisa 21 Seotud osapooled	19
Lisa 22 Sündmused pärast bilansipäeva	20
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

OÜ K-Kinnisvarahaldus 2015. aasta põhitegevuseks oli laopindade ja kontoripinna üüriteenuse osutamine ja üürnikele kõikide vajalike haldus-, hooldus-, remonditeenuste pakkumine.

2015 aastal moodustas K-Kinnisvarahaldus OÜ müügitulu 221 138 eurot, vähenedes 2014 aasta tulemusega võrreldes 24,18 % võrra. Müügitulu vähenemine toimus suure üüripinna Üürniku vahetuse ja 6 kuulise vakantsena seismise tõttu. Kogu müügitulu saadi Eestis. Suhtarvudest tootsime välja järgmised näitajad:

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

2014.a. käiberentaablus 31,46 %, kasumirentaablus 27,94 % ja maksevõime kordaja 1,0

käiberentaablus = ärikasum / netokäive * 100

kasumirentaablus = puhaskasum / netokäive * 100

maksevõime kordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

2015. aasta tulemuseks saadi kahjum 143 710 eurot, seondult käimasoleva kohtukulu eraldise ülesse võtmisega bilansis summas 157 276 eurot. Mainitud kohtuasja on kirjeldatud käesoleva aastaaruande bilansipäeva järgsetes sündmustes. Kasumi vähenemine oli tingitud pikaajalise võtmekliendi üürilepingu lõppemisega ja selle asemele tulnud ajutise üürnikuga.

Seoses Üürniku vahetusega ja üüriruumide põhjaliku remondiga 2014-2015 aastal tõusid ka 2015 aasta kulud. 2015 aasta põhi üürnikuks oli jätkuvalt pikaajaline koostööpartner Külminaator OÜ. 2015 aasta lõpuga oli välja üüritud enamus üüripinnast, väike osa on kasutamata.

2015. aastal on tehtud väljaminekuid arengule järgnevalt:

- 1) lisa investering valmishitistesse summas 27 316 eurot.
- 2) inventari täiendamine 2 917 eurot.
- 3) kinnisvarainvesteeringud (ehitustööd) 48 683 eurot.
- 4) sõiduvahendi, seadmete ost 4 507 eurot.

2016. aasta põhiliseks eesmärkideks on jätkata lao- ja kontoripindade üüriteenuse osutamist. Planeerime investeerida täiendavalt soetatud vana laohoone rekonstrueerimisse vajalikke vahendeid, kohandades ruume vastavalt üürnike vajadustele. Plaanime leida vabadesse laoruumidesse uusi üürnikke.

Üürihind on 2015 aastal seoses suurema laoruumi üürniku muutumisega tulnud märkimisväärselt allapoole. Teiste üürihinnad on püsunud stabiilsed. Seoses suurte laopindade lisandumisega üüriturule on ladude sh. eritemperatuuridega ladude üürihinna tase oluliselt langenud. Meie tava ladude üürihinnad on püsunud viimased 5-6 aastat samal tasemel, kui me langetasime üüri hindu. Spetsiifiliste laopindade pakkumine sh. külm- ja sügavkülmaod on oluliselt väiksem, aga seoses 2015 aastal valminud ja 2016a planeeritud ja ehitatavate ladude lisandumisega logistika sh. üüriturule ja majanduse ebakindlusega ladude üürihinnad pigem langevad või püsivad samal tasemel. Büroo ja kontoripindade pakkumise tõusu on ette näha ka 2016 aastal, mis peaks survestama ka üürihindu langemise suunas.

Alates 2004. aasta jaanuarist käesoleva ajani oleme olnud Külminaator OÜ –lt raamatupidamisteenust. 2015. aastal oli

K-Kinnisvarahaldus OÜ-l üks palgaline töötaja määratud ajaks. Kõik vajalikud teenused oleme sisse ostnud vastavalt vajadustele.

K-Kinnisvarahaldus OÜ juhatuse liikmete töö ei ole kuulunud 2015. aastal tasustamisele. Tööjõudu planeerime palgata vajaduse tekkimisel.

Oleme saanud hakkama lühiajalisi ja pikaajalisi allhanketöid kasutades.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	39 761	105 874	2
Nõuded ja ettemaksed	39 151	37 894	3
Varud	239	5 667	5
Kokku käibevara	79 151	149 435	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 250	1 250	7
Kinnisvarainvesteeringud	383 406	334 723	8
Materiaalne põhivara	971 411	1 028 095	9
Kokku põhivara	1 356 067	1 364 068	
Kokku varad	1 435 218	1 513 503	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	127 831	121 653	11
Võlad ja ettemaksed	58 119	28 317	12
Eraldised	157 276	0	14, 22
Kokku lühiajalised kohustused	343 226	149 970	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	192 608	320 439	11
Kokku pikaajalised kohustused	192 608	320 439	
Kokku kohustused	535 834	470 409	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 566	25 566	16
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 014 972	933 465	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-143 710	81 507	
Kokku omakapital	899 384	1 043 094	
Kokku kohustused ja omakapital	1 435 218	1 513 503	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	221 138	291 698	17
Muud äritulud	1 073	11 477	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-50 598	-84 684	19
Mitmesugused tegevuskulud	-52 180	-28 031	
Tööjõukulud	-1 204	0	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-91 424	-94 777	9
Muud ärikulud	-161 185	-3 914	14, 22
Kokku ärikasum (-kahjum)	-134 380	91 769	
Muud finantstulud ja -kulud	-9 330	-10 262	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-143 710	81 507	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-143 710	81 507	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-134 380	91 769	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	91 424	94 777	8,9
Muud korrigeerimised	157 276	0	14, 22
Kokku korrigeerimised	248 700	94 777	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	13 176	9 307	
Varude muutus	5 428	4 560	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	15 369	-21 618	
Kokku rahavood äritegevusest	148 293	178 795	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-34 740	-38 156	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-48 683	-185 202	8
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-83 423	-223 358	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	40 200	11
Saadud laenude tagasimaksed	-115 900	-115 900	11
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-5 753	-10 673	10
Makstud intressid	-10 112	-12 724	11
Muud laekumised finantseerimistegevusest	782	2 462	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-130 983	-96 635	
Kokku rahavood	-66 113	-141 198	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	105 874	247 072	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-66 113	-141 198	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	39 761	105 874	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	25 566	2 556	933 465	961 587
Aruandeaasta kasum (kahjum)			81 507	81 507
31.12.2014	25 566	2 556	1 014 972	1 043 094
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-143 710	-143 710
31.12.2015	25 566	2 556	871 262	899 384

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Majandusaasta algas 01. jaanuar 2015 ja lõppes 31. detsember 2015.

OÜ K-Kinnisvarahaldus 2015. 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. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

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 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 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.

Põhivara 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	5-6,6

Finantskohustused

Kohustused, millele 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 kohustused

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 müüdüd toote või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja OÜ-I K-Kinnisvarahaldus on tekkinud summale nõudeõigus.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotavat 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.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Sularaha kassas	1	1
Raha panga arveldusarvel	39 760	105 873
Kokku raha	39 761	105 874

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	21
Laenunõuded	10 750	10 750	21
Ettemaksed	441	441	
Tulevaste perioodide kulud	441	441	
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 151	39 151	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10 324	10 324	4
Ostjatelt laekumata arved	10 324	10 324	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 778	10 778	6
Muud nõuded	16 000	16 000	21
Laenunõuded	16 000	16 000	21
Ettemaksed	792	792	
Tulevaste perioodide kulud	792	792	
Kokku nõuded ja ettemaksed	37 894	37 894	

Laenunõuded summas 10 000 eurot on antud sidusettevõtjale Storum OÜ, intressimääraga 8% aastas. Tagasimakse tähtaega on jooksvalt pikendatud seondult Storum OÜ sissetulekutega.

Laenunõuded summas 750 eurot on antud firmale Brevitor OÜ, intressimääraga 2% kuus.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Ostjatelt laekumata arved	24 498	10 324
Ostjatelt laekumata arved	24 498	10 324
Kokku nõuded ostjate vastu	24 498	10 324

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Müügiks ostetud kaubad	239	5 667
Kokku varud	239	5 667

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		2 856		1 173
Üksikisiku tulumaks		41		55
Ettemaksukonto jääk	3 462		10 778	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 462	2 897	10 778	1 228

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2015					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
12163948	Storum OÜ	Eesti	46693	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	31.12.2015
Storum OÜ	1 250	1 250
Kokku	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	
31.12.2013	149 521
Ostud ja parendused	185 202
31.12.2014	334 723
Ostud ja parendused	48 683
31.12.2015	383 406

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 800	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 037	1 446

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

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

									Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
			Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed					
31.12.2013									
Soetusmaksumus	46 181	1 710 559	29 522		29 522	18 373	3 320	3 320	1 807 955
Akumuleeritud kulum		-695 486	-10 231		-10 231	-17 522			-723 239
Jääkmaksumus	46 181	1 015 073	19 291		19 291	851	3 320	3 320	1 084 716
Ostud ja parendused		9 680	57 908	263	58 171	7 300			75 151
Amortisatsioonikulu		-86 187	-5 280	-22	-5 302	-1 288			-92 777
Allahindlused väärtuse languse tõttu			-2 000		-2 000				-2 000
Müügid			-31 567		-31 567				-31 567
Ümberklassifitseerimised			-5 428		-5 428				-5 428
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		27 316	4 507		4 507	2 917			34 740
Amortisatsioonikulu		-83 923	-5 423	-53	-5 476	-2 025			-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

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2015	2014
Masinad ja seadmed	0	42 888
Transpordivahendid	0	42 888
Kokku	0	42 888

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	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
Kapitalirendikohustused kokku	23 773	5 879	17 894			

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank liising	29 526	5 753	23 773	1,99% + Euribor	EUR	15.11.2019
Kapitalirendikohustused kokku	29 526	5 753	23 773			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Masinad ja seadmed	27 917	32 917
Kokku	27 917	32 917

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	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	21
Laen osanikult	30 039	10 013	20 026	0	4%	EUR	01.12.2018	21
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				
Kapitalirendikohustused kokku	23 773	5 879	17 894					
Laenukohustused kokku	320 439	127 831	174 083	18 525				

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Külminaator laen 2	86 419	7 797	31 189	47 433	5%	EUR	28.01.2026	21
Laen osanikult	40 052	10 013	30 039	0	4%	EUR	01.12.2018	21
Swedbank laen 1	286 095	98 090	188 005	0	1,7%+1kuu Euribor	EUR	30.11.2017	
Pikaajalised laenud kokku	412 566	115 900	249 233	47 433				
Kapitalirendikohustused kokku	29 526	5 753	23 773					
Laenukohustused kokku	442 092	121 653	273 006	47 433				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2015	31.12.2014
Maa	46 181	46 181
Ehitised	659 286	698 766
Kokku	705 467	744 947

Tasutud intressikulud olid järgmised:

Külminaator laenult 2
2014.a. 4 532
2015.a. 4 142

Osanikule
2014.a. 1 786
2015.a. 1 385

Swedbank laenult 1
2014.a. 6 357
2015.a. 4 018

Swedbank Liising kapitalirendilt

2014.a. 49

2015.a. 567

Intressikulud kokku

2014.a. 12 724

2015.a. 10 112

Kasumiaruandes finantstulud ja -kulud:

2014.a.

intressitulud pangadeposiitidelt 60

intressitulud pangakontodelt 3

intressikulud laenudelt - 12 724

intressitulud muudelt kohustustelt 2 399

2014.a. kokku - 10 262

2015.a.

intressitulud pangakontodelt 8

intressitulud muudelt kohustustelt 774

intressikulud laenudelt - 10 112

2015.a. kokku - 9 330

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

- ühishüpoteek kinnistule ja sellele 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)

	31.12.2015	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	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 447	3 447	13
Maksuvõlad	1 228	1 228	6
Muud võlad	168	168	
Muud viitvõlad	168	168	
Saadud ettemaksed	23 474	23 474	
Kokku võlad ja ettemaksed	28 317	28 317	

Lisa 13 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
lühiajalised kohustused	9 568	3 447
Kokku võlad tarnijatele	9 568	3 447

Lisa 14 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2014	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2015	Lisa nr
Kokku eraldised	0	157 276	157 276	22
Lühiajalised	0	157 276	157 276	22

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 on meie poolt edasi kaevatud. Teise astme kohtu istung toimub 13.10.2016.a. Vastavalt kohtu otsusele on moodustatud eraldis eeltoodud summa osas.

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	697 010	811 978
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	174 252	202 994
Kokku tingimuslikud kohustused	871 262	1 014 972

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2015 moodustas 871 262 eur. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 174 252 eur.

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
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 dividende.		

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	221 138	291 698
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	221 138	291 698
Kokku müügitulu	221 138	291 698
Müügitulu tegevusalade lõikes		
renditeenuse osutamine	148 186	182 502
rendiruumidele elektri müük	35 139	66 789
rendiruumidele vee- ja kanalisatsiooniteenuste müük	1 380	1 286
rendiruumidele gaasikütte müük	7 782	13 148
kauba müük	8 016	8 677
rendiruumide valveteenuse müük	1 785	1 716
rendiruumide haldustasu	573	6 612
muu müük	18 277	10 968
Kokku müügitulu	221 138	291 698

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	11 319
Traavid, viivised ja hüvitised	1 073	0
Muud	0	158
Kokku muud äritulud	1 073	11 477

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	6 203	9 971
Energia	40 698	71 045
Elektrienergia	34 744	62 738
Soojusenergia	5 954	8 307
Vee tarbimine	662	589
Prügi koristus	253	489
Valve	376	360
Muud	2 406	2 230
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	50 598	84 684

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	900	0
Sotsiaalmaksud	297	0
Töötuskindlustusmaks	7	0
Kokku tööjõukulud	1 204	0

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	11 062	0	18 006	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 152	85 077	2 424	92 497
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	30 039	0	40 051

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	0	1 976	0	6 000	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 868	84 109	0	0	7 797
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	10 013

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	0	5 072	17 000	10 000	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	22 539	86 716	0	0	7 797
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	10 013

Kirjeldatud on ilma käibemaksuta summad.

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

Aruandeperioodil ei ole juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 22 Sündmused pärast bilansipäeva

2016 aastal jätkub 2015 aastal alanud kohtuvaidlus tsiviilasjas nr 2-15-2529, UAB DK "PZU Lietuva" Eesti filiaali hagi OÜ

K-Kinnisvarahaldus vastu kahju hüvitamise ja viivise nõudes summas 166 996.24 eurot, mis on OÜ K-Kinnisvarahaldus poolt vaidlustatud täies ulatuses. Kohtumääruse tegemise aeg ja koht 25.02.2015.a. Tartu mnt kohtumaja, Tallinn.

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 on meie poolt edasi kaevatud, ning teise astme kohtu istung on määratud kuupäevale 13.10.2016.a.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.10.2016

Osaühing K-Kinnisvarahaldus (registrikood: 10786496) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RICHARD KUKKUR	Juhatuse liige	06.10.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing K-Kinnisvarahaldus osanikule

Oleme üle vaadanud Osaühing K-Kinnisvarahaldus raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 20.

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). 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 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Luming

Vandeaudiitori number 477

Audiitorbüroo PL OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 92

Liiva 18-6, Tallinn 11622

12.10.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing K-Kinnisvarahaldus (registrikood: 10786496) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT LUMING	Vandeaudiitor	12.10.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 014 972
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-143 710
Kokku	871 262
Jaotamine	
Dividendideks	120 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	751 262
Kokku	871 262

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 014 972
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-143 710
Kokku	871 262
Jaotamine	
Dividendideks	120 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	751 262
Kokku	871 262

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	221138	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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6729538
E-posti aadress	info@k-kinnisvara.ee
Mobiiltelefon	+372 5030194
Telefon	+372 6729535