

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

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: k.kinnisvarahaldus@mail.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	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Varud	11
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 9 Materiaalne põhivara	13
Lisa 10 Laenukohustused	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Võlad tarnijatele	16
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 14 Osakapital	16
Lisa 15 Müügitulu	17
Lisa 16 Muud äritulud	17
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 18 Tööjõukulud	18
Lisa 19 Seotud osapooled	18

Tegevusaruanne

OÜ K-Kinnisvarahaldus 2012. aasta põhitegevuseks oli laopindade ja kontoripinna renditeenuse osutamine ja rentnikele kõikide vajalike haldus- ja hooldusteenuste pakkumine.

2012 aastal moodustas K-Kinnisvarahaldus OÜ müügitulu 345 574 eurot, suurenedes 2011 aasta tulemusega võrreldes 8,44 % võrra. Kogu müügitulu saadi Eestis. Suhtarvudest tooksime välja järgmised näitajad:

2012.a. käiberentaablus 43,32 %, kasumirentaablus 36,65 % ja maksevõime kordaja 1,45.

2011.a. käiberentaablus 42,73 %, kasumirentaablus 32,41 % ja maksevõime kordaja 0,27.

2010.a. käiberentaablus 44,76 %, kasumirentaablus 34,31 % ja maksevõime kordaja 0,85.

2009.a. käiberentaablus 50,65 %, kasumirentaablus 39,71 % ja maksevõime kordaja 1,44.

2008.a. käiberentaablus 44,15 %, kasumirentaablus -19,71 % ja maksevõime kordaja 0,79.

käiberentaablus = ärikasum / netokäive * 100

kasumirentaablus = puhaskasum / netokäive * 100

maksevõime kordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

2012. aasta tulemuseks saadi kasumit 126 638 eurot. Kasumi suurenemine oli tingitud lisandunud rentnike arvust ja minimaalsetest halduskuludest. 2012. aasta põhi rentnikeks olid jätkuvalt pikaajalised koostööpartnerid Ingman Jäätised AS ja Külminaator OÜ. 2012 aasta lõpuga oli välja renditud enamus rendipinnast, mitteoluline osa on kasutamata. 2012 aastal rentisime välja kinnisvarainvesteeringuna kajastatud Pärnus asuvat korteriomandit. Korterit rentimise kasuks otsustasime seoses kinnisvaraturul jätkuvalt müügiks ebasoodsa situatsiooniga. Müügi võimalused on väikesed ja müüa on võimalik soetushinda arvestades meie hinnangul ainult olulise kahjumiga. Plaanime korterit alates 2013 aasta kevadest panna müüki, meile sobiva miinimumhinnaga. Müügi mitte realiseerudes, plaanime jätkata korterit välja rentimist ka 2013 aastal.

2012. aastal on tehtud väljaminekuid arengule järgnevalt:

- 1) lisa investeering valmishitistesse ja rajatistesse summas 11 599 eurot.
- 2) investeering maarajatistesse summas 8 580 eurot.
- 3) materiaalne põhivara (sõiduki ostmine ja remont) summas 9 068 eurot.
- 4) inventari täiendamine 115 eurot.
- 5) investeering laohoone projekteerimistöödesse 4 120 eurot.
- 6) kinnisvarainvesteeringud (projekteerimistööd) 3 912 eurot.

2013. aasta põhiliseks eesmärgiks on jätkata lao- ja kontoripindade renditeenuse osutamist. Planeerime investeerida täiendavalt soetatud vana laohoone rekonstrueerimisse vajalikke vahendeid, kohandades ruume vastavalt rentnike vajadustele. Plaanime leida vabadesse laoruumidesse uusi võimalikult stabiilseid rentnikke. 2013 aasta teisel poolel on plaanis alustada eramu ehitusega investeerimise eesmärgil. Ehitustegevuse täpsem algus sõltub arendusprojekti eeltöödest, projekti valmimistähtajast ja vajalike lubade väljastamisest. Samuti eelmüügi kiirusest, aga kõigi eelduste kohaselt toimub ehitustegevus 2013 - 2014 aastal.

Rendihinnad on 2012 aastal püsinud stabiilsed, hinnatõus lao ja büroopindade osas on tõus kuni 10%. Korteripindade rendi osas on hinnatõus 10-15%. Seetõttu on rendihinnad meil püsinud juba 2009 aastast samal tasemel, kui me langetasime rendi hindu. Spetsiifiliste laopindade pakkumine sh. külm- ja sügavkülmalaod on oluliselt väiksem, aga ka selles osas on seoses majanduse ebakindlusega rendihinnad püsinud samal tasemel.

Büroo ja kontoripindade pakkumise tõusu on ette näha alates 2013 aastal, kuna viimasel kolmel aastal pole eriti pindu juurde ehitatud. Samuti on 2013 aastast oodata korterit rendi ja müügihindade tõusu.

Alates 2004. aasta jaanuarist käesoleva ajani oleme ostnud Külminaator OÜ –lt raamatupidamisteenust. 2012. aastal ei ole olnud K-Kinnisvarahaldus OÜ-l ühtegi palgalist töötajat. Kõik vajalikud teenused oleme sisse ostnud, vastavalt vajadustele. K-Kinnisvarahaldus OÜ juhatuse liikmete töö ei ole kuulunud 2012. aastal tasustamisele. Tööjõudu planeerime palgata, vajaduse tekkimisel. Oleme saanud hakkama lühiajalisi ja pikaajalisi allhankelepinguid kasutades. Laopindade arendust alustades palkame selleks vajadusel ka projektijuhi.

Planeeritud arendustööde alustamise järel 2013 aasta teisel poolaastal võib tekkida vajadus ka haldusjuhi või assistendi palkamiseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	186 864	152 830	2
Nõuded ja ettemaksed	40 829	19 450	3
Varud	24 408	0	7
Kokku käibevara	252 101	172 280	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 250	1 250	6
Kinnisvarainvesteeringud	129 356	127 543	8
Materiaalne põhivara	1 159 854	1 241 939	9
Kokku põhivara	1 290 460	1 370 732	
Kokku varad	1 542 561	1 543 012	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	128 513	602 135	10
Võlad ja ettemaksed	45 385	40 613	11
Kokku lühiajalised kohustused	173 898	642 748	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	528 465	174 704	10
Kokku pikaajalised kohustused	528 465	174 704	
Kokku kohustused	702 363	817 452	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 566	25 566	14
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	685 438	594 142	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	126 638	103 296	
Kokku omakapital	840 198	725 560	
Kokku kohustused ja omakapital	1 542 561	1 543 012	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	345 574	318 676	15
Muud äritulud	11 774	1 187	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-90 991	-72 700	17
Mitmesugused tegevuskulud	-11 984	-10 933	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-100 787	-97 719	8,9
Muud ärikulud	-3 892	-2 341	
Ärikasum (kahjum)	149 694	136 170	
Finantstulud ja -kulud	-19 866	-29 684	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	129 828	106 486	
Tulumaks	-3 190	-3 190	14
Aruandeaasta kasum (kahjum)	126 638	103 296	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	149 694	136 170	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	98 688	97 719	8,9
Muud korrigeerimised	2 099	0	8
Kokku korrigeerimised	100 787	97 719	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-21 320	1 872	
Varude muutus	-24 408	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 523	-1 697	
Kokku rahavood äritegevusest	206 276	234 064	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-16 604	-33 351	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 912	0	8
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-1 250	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-20 516	-34 601	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	89 563	0	10
Saadud laenude tagasimaksed	-209 424	-118 448	10
Makstud intressid	-23 877	-29 922	10
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	1	
Makstud dividendid	-12 000	-12 000	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	4 012	238	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-151 726	-160 131	
Kokku rahavood	34 034	39 332	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	152 830	113 498	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	34 034	39 332	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	186 864	152 830	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	25 565	2 556	606 142	634 263
Aruandeaasta kasum (kahjum)			103 296	103 296
Muutused muudest omanike sissemaksetest	1			1
Makstud dividendid			-12 000	-12 000
31.12.2011	25 566	2 556	697 438	725 560
Aruandeaasta kasum (kahjum)			126 638	126 638
Makstud dividendid			-12 000	-12 000
31.12.2012	25 566	2 556	812 076	840 198

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Majandusaasta algas 01. jaanuar 2012 ja lõppes 31. detsember 2012.

OÜ K-Kinnisvarahaldus 2012. 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 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 teadaolevat 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. Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit.

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	
ehitised	5-20
maarajatised	2-12,5
muu inventar	3-5
masinad ja seadmed	5

Finantskohustused

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.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 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 kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud vastavas lisas.

Tulud

Tulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsibi 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 arvestusprintsibi alusel.

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)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	1 904	2 507
EUR	1 904	2 507
Paigutused üllikviidsetesse fondidesse	184 960	150 323
Kokku raha	186 864	152 830

Üllikviidsete fondide näol on raha paigutatud Swedbanga üleöö deposiidile.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	25 055	25 055			4
Ostjatelt laekumata arved	25 055	25 055			4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 411	1 411			5
Muud nõuded	13 900	13 900			19
Laenunõuded	13 900	13 900			19
Ettemaksed	463	463			
Tulevaste perioodide kulud	463	463			
Kokku nõuded ja ettemaksed	40 829	40 829			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	15 277	15 277			4
Ostjatelt laekumata arved	15 277	15 277			4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	674	674			5
Muud nõuded	3 100	3 100			19
Laenunõuded	3 100	3 100			19
Ettemaksed	399	399			
Tulevaste perioodide kulud	399	399			
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 450	19 450			

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ostjatelt laekumata arved	25 055	15 277
Kokku nõuded ostjate vastu	25 055	15 277

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		2 133		2 651
Üksikisiku tulumaks		85		99
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		3 190		3 190
Ettemaksukonto jääk	1 411		674	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 411	5 408	674	5 940

Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad real on kajastatud dividendi tulumaks.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2012					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
12163948	Storum OÜ	Eesti	46693	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	31.12.2012
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 7 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Müügiks ostetud kaubad	24 408	0
Kokku varud	24 408	0

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	127 543
31.12.2011	127 543
Ostud ja parendused	3 912
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 099
31.12.2012	129 356

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditul	1 704	2 590
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 654	1 034

OÜ K-Kinnisvarahaldus rakendab alates 01.01.2006 aastast Raamatupidamise Toimkonna juhendit Kinnisvarainvesteeringud. Samuti sai alates 2006 aastast ülemindud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse arvestusmeetodile, mida rakendatakse jätkuvalt ka 2012 aastal.

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

									Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
			Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed					
31.12.2010									
Soetusmaksumus	46 181	1 666 807	5 853	18 231	24 084	17 404			1 754 476
Akumuleeritud kulum	0	-422 058	-5 853	-11 243	-17 096	-9 015			-448 169
Jääkmaksumus	46 181	1 244 749	0	6 988	6 988	8 389			1 306 307
Ostud ja parendused		16 448	16 903		16 903				33 351
Amortisatsioonikulu		-89 876	-2 498	-2 045	-4 543	-3 300			-97 719
31.12.2011									
Soetusmaksumus	46 181	1 683 255	16 903	18 231	35 134	17 404			1 781 974
Akumuleeritud kulum		-511 934	-2 498	-13 288	-15 786	-12 315			-540 035
Jääkmaksumus	46 181	1 171 321	14 405	4 943	19 348	5 089			1 241 939
Ostud ja parendused		20 179	8 253	815	9 068	115	4 120	4 120	33 482
Amortisatsioonikulu		-91 402	-2 518	-1 575	-4 093	-3 193			-98 688
Müügid			-12 696	-4 183	-16 879				-16 879
31.12.2012									
Soetusmaksumus	46 181	1 703 434	12 460	14 863	27 323	17 519	4 120	4 120	1 798 577
Akumuleeritud kulum		-603 336	-5 016	-14 863	-19 879	-15 508	0		-638 723
Jääkmaksumus	46 181	1 100 098	7 444	0	7 444	2 011	4 120	4 120	1 159 854

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2012	2011
Masinad ja seadmed	27 500	0
Transpordivahendid	27 500	0
Kokku	27 500	0

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Külminaator laen 1	12 613	12 613			5%	EUR	28.12.2013
Külminaator laen 2	102 013	7 797	31 189	63 027	5%	EUR	28.01.2026
Laen osanikult	60 077	10 013	40 051	10 013	4%	EUR	01.12.2018
Swedbank laen 1	482 275	98 090	384 185		1,700%+1k euribor	EUR	30.11.2017
Pikaajalised laenud kokku	656 978	128 513	455 425	73 040			
Laenukohustused kokku	656 978	128 513	455 425	73 040			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Külminaator laen 1	25 226	12 613	12 613		5%	EUR	28.12.2013
Külminaator laen 2	109 811	7 797	31 189	70 825	5%	EUR	28.01.2026
laen osanikult	70 090	10 013	40 051	20 026	4%	EUR	01.12.2018
Swedbank laen 1	466 721	466 721			1,400%+6k euribor	EUR	31.12.2012
Swedbank laen 2	104 991	104 991			2,800%+6k euribor	EUR	31.12.2012
Pikaajalised laenud kokku	776 839	602 135	83 853	90 851			
Laenukohustused kokku	776 839	602 135	83 853	90 851			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Maa	46 181	46 181
Ehitised	851 234	1 171 322
Kokku	897 415	1 217 503

Tasutud intressikulud olid järgmised:

Külminaator laenult 1
2011.a. 1 603
2012.a. 972

Külminaator laenult 2
2011.a. 5 702
2012.a. 5 312

osanikule
2011.a. 2 987
2012.a. 2 586

Swedbank laenult 1
2011.a. 14 664

2012.a. 11 186

Swedbank laenult 2

2011.a. 4 966

2012.a. 3 821

Intressikulud kokku

2010.a. 28 024

2011.a. 29 922

2012.a. 23 877

Kasumiaruandes finantstulud ja -kulud:

2011.a.

intressitulud pangadeposiitidelt 238

intressikulud laenudelt - 29 922

2011.a. kokku - 29 684

2012.a.

intressitulud pangadeposiitidelt 146

intressikulud laenudelt - 23 877

intressitulud muudelt kohustustelt 3 865

2012.a. kokku - 19 866

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

- ühishüpoteek kinnistule ja sellel asuvale hoonele Tallinnas summas 764 383 eurot. Ühishüpoteegi teine osapool on OÜ Külminaator.

- OÜ Külminaator garantii.

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

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	19 858	19 858			12
Maksuvõlad	5 408	5 408			5
Muud võlad	158	158			
Muud viitvõlad	158	158			
Saadud ettemaksed	19 961	19 961			
Kokku võlad ja ettemaksed	45 385	45 385			
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	13 785	13 785			12
Maksuvõlad	5 940	5 940			5
Muud võlad	185	185			
Muud viitvõlad	185	185			
Saadud ettemaksed	20 703	20 703			
Kokku võlad ja ettemaksed	40 613	40 613			

Lisa 12 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
lühiajalised kohustused	19 858	13 785
Kokku võlad tarnijatele	19 858	13 785

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	215 868	185 395
Kokku tingimuslikud kohustused	215 868	185 395

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2012 moodustas 812 076 eur. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 215 868 eur.

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
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 dividende summas 12 000 eur, millelt arvestatud tulumaksu kulu on 3190 eur.		

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	345 574	318 676
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	345 574	318 676
Kokku müügitulu	345 574	318 676
Müügitulu tegevusalade lõikes		
renditeenuse osutamine	232 332	226 348
rendiruumidele elektri müük	82 269	78 129
rendiruumidele vee- ja kanalisatsiooniteenuste müük	2 556	2 321
rendiruumidele gaasikütte müük	12 917	7 770
muu müük	2 913	3 168
kauba müük	10 297	0
rendiruumide valveteenuse müük	2 290	940
Kokku müügitulu	345 574	318 676

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum materiaalse põhivara müügist	10 621	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 153	1 187
Kokku muud äritulud	11 774	1 187

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	10 000	0
Energia	78 072	70 467
Elektrienergia	70 575	65 300
Soojusenergia	7 497	5 167
Vee tarbimine	1 247	1 146
Prügi koristus	573	135
Valve	540	315
Muud	559	637
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	90 991	72 700

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

2012. aastal ei ole olnud K-Kinnisvarahaldus OÜ-l ühtegi palgalist töötajat. Kõik vajalikud teenused oleme sisse ostnud, vastavalt vajadustele. Tööjõukulud puuduvad.

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	13 900	0	3 100	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 148	125 808	3 033	141 427
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	60 077	0	70 090

2012	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 617	87 310
2011	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 514	84 159

Teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate all on mõeldud seotud osapooli. Seotud osapoolteks peetakse ettevõtte omanikke, tegevjuhtkonda ning nendega seotuid lähisugulasi ja ettevõtteid.

Tehingud osanikule kuuluva ettevõttega Külminaator OÜ:

Müük Külminaator OÜ-le 2011.a. 84 159

Müük Külminaator OÜ-le 2012.a. 87 310

Ostud Külminaator OÜ-lt 2011.a. 6 514

Ostud Külminaator OÜ-lt 2012.a. 18 617

Külminaator OÜ-le tagastatud laen 2011.a. 20 410

Külminaator OÜ-le tagastatud laen 2012.a. 20 410

Külminaator OÜ-le makstud laenuintressid 2011.a. 7 305

Külminaator OÜ-le makstud laenuintressid 2012.a. 6 284

Tehingud osanikuga Richard Kukkur:

Richard Kukkur-le tagastatud laen 2011.a. 10 013

Richard Kukkur-le tagastatud laen 2012.a. 10 013

Richard Kukkur-le tasutud intressid 2011.a. 2 987

Richard Kukkur-le tasutud intressid 2012.a. 2 587

Tehingud sidusettevõttega Storum OÜ:

Müük Storum OÜ-le 2012.a. 989

Storum OÜ-lt saadud intressid 2012.a. 3 696

Storum OÜ-le väljastatud laen 2011.a. 3 100
intressiga 8% aastas, tähtajaga 31.12.2013

Storum OÜ-le väljastatud laen 2012.a. 68 800
Storum OÜ poolt tagastatud laen 2012.a. 58 000
intressiga 6-8% aastas, tähtajaga 31.12.2013

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: 28.06.2013

Osaühing K-Kinnisvarahaldus (registrikood: 10786496) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RICHARD KUKKUR	Juhatuse liige	28.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing K-Kinnisvarahaldus osanikule

Oleme üle vaadanud Osaühing K-Kinnisvarahaldus raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 19.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Osaühing K-Kinnisvarahaldus finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Luming

Vandeauditori number 477

Audiitorbüroo PL OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 92

Liiva 18-6, Tallinn 11622

28.06.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing K-Kinnisvarahaldus (registrikood: 10786496) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT LUMING	Vandeaudiitor	28.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	685 438
Aruandeaasta kasum (kahjum)	126 638
Kokku	812 076
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	792 076
Kokku	812 076

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	685 438
Aruandeaasta kasum (kahjum)	126 638
Kokku	812 076
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	792 076
Kokku	812 076

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	335574	97.11%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) müük	45111	10000	2.89%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Richard Kukkur	36806100227	Eesti	25566 EUR

Sidevahendid

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