

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: AT Kinnisvarahalduse OÜ

registrikood: 10901276

tänava/talu nimi, Kentmanni tn 7-55

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10116

telefon: +372 6449030, +372 53735057

e-posti aadress: aarne@at.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Tööjõukulud	9
Lisa 3 Seotud osapooled	9
Lisa 4 Konsolideerimata bilanss	10
Lisa 5 Konsolideerimata kasumiaruanne	10
Lisa 6 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	11
Lisa 7 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

AT Kinnisvarahalduse OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara korrashoiu- ja hooldusteenuste osutamine. Osaühingu moodustatud firmade gruppi kuulub lisaks AT Kinnisvarahalduse OÜ-le kolm (3) tütarfirmat: AT Kinnisvarateenuste OÜ, AT Majahaldus OÜ ja AT Hoonehaldus OÜ. 2016 aastal haldas AT Kinnisvarahalduse OÜ kahte (2) kinnistut aadressidega Kentmanni 7 ja Kaupmehe 2.

AT Kinnisvarahalduse OÜ 2016 aasta realiseerimise netokäive oli neliteist tuhat ükssada kakskümmend neli (14 124) eurot.

AT Kinnisvarahalduse OÜ 2016 majandusaasta puhaskasum koos kolme tütarfirma kasumitega kokku moodustas kolmteist tuhat ükssada kolmkümmend kuus (13 136) eurot.

2016 aastal ei tehtud arengu- ja uurimisväljaminekuid ning neid ei kavandata ka 2017 aastal.

2017 aastaks planeeritakse netokäivet kuni kuusteist tuhat (16 000) eurot ja jätkatakse siduvate lepingute alusel objektide Kentmanni 7 ja Kaupmehe 2 teenindamist, millega on tagatud aasta netokäive vähemalt neliteist tuhat ükssada kakskümmend neli (14 124) eurot.

Osaühingu palgakulu koos maksudega oli aruande perioodil üksteist tuhat kuussada nelikümmend kuus (11 646) eurot. Osaühingu aasta keskmine põhikohaga töötajate arv oli üks (1).

Osaühingu juhatusse kuulub üks (1) inimene (juhataja), kes tegutseb ka osaühingu tegevjuhina. 2016 aastal juhatajale juhatuse liikme töötasu ei makstud ja seda ei planeerita teha ka 2017 aastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	35 542	26 177
Finantsinvesteeringud	7 757	14 907
Nõuded ja ettemaksed	5 151	4 885
Kokku käibevarad	48 450	45 969
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	17 185	20 726
Kokku põhivarad	17 185	20 726
Kokku varad	65 635	66 695
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	19 638	1 298
Kokku lühiajalised kohustised	19 638	1 298
Kokku kohustised	19 638	1 298
Omakapital		
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	10 357	10 357
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 064	37 223
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 320	17 561
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	45 997	65 397
Kokku omakapital	45 997	65 397
Kokku kohustised ja omakapital	65 635	66 695

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	60 046	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 763	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 290	0	
Tööjõukulud	-37 331	0	2
Ärikasum (kahjum)	11 662	0	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-3 637	0	
Muud finantstulud ja -kulud	90	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	8 115	0	
Tulumaks	-4 795	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 320	0	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	3 320	0	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	11 662	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-266	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	18 340	0
Kokku rahavood äritegevusest	29 736	0
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	7 150	0
Laekunud dividendid	542	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7 692	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-23 358	0
Makstud ettevõtte tulumaks	-4 795	0
Muud laekumised finantseerimistegevusest	90	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-28 063	0
Kokku rahavood	9 365	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	26 177	26 177
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 365	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	35 542	26 177

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	10 357	256	54 784	65 397
31.12.2015	10 357	256	54 784	65 397
Aruandeaasta kasum (kahjum)			3 320	3 320
Väljakuulutatud dividendid			-23 358	-23 358
Muud muutused omakapitalis			638	638
31.12.2016	10 357	256	35 384	45 997

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Järgnevalt on kirjeldatud olulisi raamatupidamispõhimõtteid, mida on kasutatud AT Kinnisvarahalduse OÜ (emaettevõtte) ja tema tütarettevõtete (AT Kinnisvarateenuste OÜ, AT Majahaldus OÜ, AT Hoonehaldus OÜ) finantsaruande koostamisel. AT Kinnisvarahalduse OÜ 2016.a. konsolideeritud finantsaruanded on koostatud vastavuses Eesti 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. Finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. AT Kinnisvarahalduse OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, kelle hääleõiguslikest aktsiatest või osadest üle 50% kuulub kontsernile või kelle tegevus ja finantspoliitika üle omab kontsern kontrolli muul moel kasusaamise eesmärgil. Kõik tütarettevõtted on kontserni aastaaruandes konsolideeritud. Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, kelle hääleõiguslikest aktsiatest või osadest 20% kuni 50% kuulub kontsernile ja mille üle emaettevõttel on oluline mõju.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil. Soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstava tasu (s.o omandamise eesmärgil

üleantava vara, võetud kohustuse ja omandaja poolt emiteeritud omakapitaliinstrumentide) õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad.

Kõik kontserni kuuluvad ettevõtted kasutavad ühesuguseid kontserni arvestuspõhimõtteid.

Konsolideeritud raamatupidamisaruandes kajastuvad AT Kinnisvarahalduse OÜ, AT Kinnisvarateenuste OÜ, AT Majahaldus OÜ, AT Hoonehaldus OÜ konsolideeritud finantsnäitajad.

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes, mis on esitatud konsolideeritud

aastaaruande lisade järel, kajastatakse investeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse kapitaliosaluse meetodil.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, aktsiad ja muid väärtapabereid, ostjatelt laekumata arveid, muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid ja positiivse turuväärtusega tuletisinstrumente.

Finantsvarad ja kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või kohustusega otseselt seotud kulutusi.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Vara väärtuse langusest tingitud allahindlus tehakse juhul, kui on objektiivseid tõendusmaterjale selle kohta, et kontsern ei suuda koguda kokku kõiki saadaolevaid summasid vastavalt nõuete tingimustele.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, muid võlgasid, muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi, emiteeritud võlakirju negatiivse turuväärtusega tuletisinstrumente.

Finantsvarad ja kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või kohustusega otseselt seotud kulutusi.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikust omanikke, nende isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	26 394	29 225
Sotsiaalmaksud	8 927	9 983
puhkusereserv	2 010	-166
Kokku tööjõukulud	37 331	39 042
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AT Kinnisvara Investeeringute OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	8 099	9 826

Lisa 4 Konsolideerimata bilanss (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	9 968	3 601
Finantsinvesteeringud	7 757	13 559
Nõuded ja ettemaksed	1 183	1 184
Kokku käibevarad	18 908	18 344
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	17 185	20 726
Kokku põhivarad	17 185	20 726
Kokku varad	36 093	39 070
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	15 038	-2 023
Kokku lühiajalised kohustised	15 038	-2 023
Kokku kohustised	15 038	-2 023
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 879	20 676
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 320	17 561
Kokku omakapital	21 055	41 093
Kokku kohustised ja omakapital	36 093	39 070

Lisa 5 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	14 124	14 124
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-975	-58
Mitmesugused tegevuskulud	-1 833	-2 761
Tööjõukulud	-11 646	-13 013
Kokku ärikasum (-kahjum)	-330	-1 708
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	5 637	13 620
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	542	5 646
Muud finantstulud ja -kulud	-29	3
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 820	17 561
Tulumaks	-2 500	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 320	17 561

Lisa 6 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-330	-1 708
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1	465
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	17 061	917
Laekunud intressid	0	3
Kokku rahavood äritegevusest	16 732	-323
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	5 802	0
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	3 541	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	9 343	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-23 358	0
Makstud ettevõtte tulumaks	-2 500	0
Muud laekumised finantseerimistegevusest	513	345
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	5 637	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-19 708	345
Kokku rahavood	6 367	22
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 601	3 579
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 367	22
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 968	3 601

Lisa 7 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 600	256	20 676	23 532
Aruandeaasta kasum (kahjum)			17 561	17 561
31.12.2015	2 600	256	38 237	41 093
Aruandeaasta kasum (kahjum)			3 320	3 320
Väljakuulutatud dividendid			-23 358	-23 358
31.12.2016	2 600	256	18 199	21 055

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

AT Kinnisvarahalduse OÜ (registrikood: 10901276) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARNE KANNA	Juhatuse liige	31.08.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 064
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 320
Kokku	35 384
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	35 384
Kokku	35 384

Jätta kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	14124	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aarne Kanna	35904160347		858 EUR (Lihtomand)
AT Kinnisvara Investeeringute OÜ	10064343		1742 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6449030
Mobiiltelefon	+372 53735057
E-posti aadress	aarne@at.ee