

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: KL Partners Assets OÜ

registrikood: 11069437

tänavatalu nimi, Jõe 3

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10151

telefon: +372 6106060

faks: +372 6106061

e-posti aadress: kaido@groosi.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	9
Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

KL Partners Assets OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara investeeringud, kinnisvara arendamine ja haldamine ning finantsinvesteeringud.

2012.aastal renoveeriti Poska tn 53 hoone, mis pälvis 2012.a Tallinna parima renoveeritud ehitise tiitli. Samuti osutas KL Partners Assets OÜ 2012.a ärinõustamisteenuseid.

2013.aastal jätkab ettevõtte senistel tegevusaladel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	43	41
Nõuded ja ettemaksed	1 152 933	1 013 759
Kokku käibevara	1 152 976	1 013 800
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	207 883	205 101
Kinnisvarainvesteeringud	0	15 500
Kokku põhivara	207 883	220 601
Kokku varad	1 360 859	1 234 401
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	262 803	263 027
Võlad ja ettemaksed	11 918	6 566
Kokku lühiajalised kohustused	274 721	269 593
Kokku kohustused	274 721	269 593
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	961 996	967 624
Aruandeaasta kasum (kahjum)	121 330	-5 628
Kokku omakapital	1 086 138	964 808
Kokku kohustused ja omakapital	1 360 859	1 234 401

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	20 833	8 187
Muud äritulud	75 488	99 275
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 438	-2 510
Mitmesugused tegevuskulud	-3 018	-14 026
Muud ärikulud	-46	-85 991
Ärikasum (kahjum)	71 819	4 935
Finantstulud ja -kulud	49 511	-10 563
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	121 330	-5 628
Aruandeaasta kasum (kahjum)	121 330	-5 628

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	71 819	4 935
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	101	75 528
Varude muutus	0	415 426
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5 353	5 937
Laekunud intressid	5 870	0
Makstud intressid	-13 873	-14 371
Kokku rahavood äritegevusest	69 270	487 455
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	15 500	58 441
Antud laenud	-84 544	-343 484
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-69 044	-285 043
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	15 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-15 224	-202 572
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-224	-202 572
Kokku rahavood	2	-160
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	41	201
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2	-160
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	43	41

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	967 624	970 436
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-5 628	-5 628
31.12.2011	2 556	256	961 996	964 808
Aruandeaasta kasum (kahjum)			121 330	121 330
31.12.2012	2 556	256	1 083 326	1 086 138

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KL Partners Assets OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevusja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudet intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	41	41
Arvelduskontod	2	0
Kokku raha	43	41

Lisa 3 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
10925532	Rae Invest OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	43.60	43.60

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2012
Rae Invest OÜ	205 101	2 783	207 884
Kokku	205 101	2 783	207 884

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	73 941
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-23 441
Müügid	-35 000
31.12.2011	15 500
Müügid	-15 500
31.12.2012	0

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajalised laenud juriidilistelt isikutelt	19 782	19 782			EUR	31.12.2013
Pangalaen	243 021	243 021			EUR	31.12.2013
Lühiajalised laenud kokku	262 803	262 803				
Laenukohustused kokku	262 803	262 803				
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajalised laenud juriidilistelt isikutelt	12 782	12 782				31.12.2012
Pangalaen	250 245	250 245				
Lühiajalised laenud kokku	263 027	263 027				
Laenukohustused kokku	263 027	263 027				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	20 833	8 187
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	20 833	8 187
Kokku müügitulu	20 833	8 187
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Finantsnõustamine	20 833	8 187
Kokku müügitulu	20 833	8 187

Lisa 8 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	2 783	3 808
Intressitulud	60 601	0
Intressitulu laenudelt	60 601	0
Intressikulud	13 873	-14 371
Intressikulu laenudelt	13 873	-14 371
Kokku finantstulud ja -kulud	77 257	-10 563

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Nõuded	Nõuded
Sidusettevõtjad	47 884	42 884
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	57 792	61 407
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	76 125	78 805

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2013

KL Partners Assets OÜ (registrikood: 11069437) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARL LIIVAPUU	Juhatuse liige	29.10.2013
KAIDO GROOS	Juhatuse liige	29.10.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	961 996
Aruandeaasta kasum (kahjum)	121 330
Kokku	1 083 326
Jaotamine	
Kokku	1 083 326

Jätta kasum jaotamata.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	961 996
Aruandeaasta kasum (kahjum)	121 330
Kokku	1 083 326
Jaotamine	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Finantsnõustamine	66191	20833	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Karl Liivapuu	36607212734	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6106060
Faks	+372 6106061
E-posti aadress	kaido@groosi.ee