

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: K-Invest Grupp OÜ

registrikood: 11872401

tänavanimi: Pärnu

maja number: 131

linn: Paide linn

maakond: Järva maakond

postisihthnumber: 72720

telefon: +372 56461544

e-posti aadress: kulno.klein@neti.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Materiaalne põhivara	11
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 5 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 6 Müügitulu	12
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

K-Invest Grupp OÜ registreeriti 11.01.2010 eesmärgiga hakata tegelema kinnisvara rentimisega.

2010. aastal osteti korterelamuid Paide linnas, mida hakati edasi rentima eraisikutele kui ka juriidilistele isikutele.

2013. aastal tegeleti kinnisvara arendusega, osteti juurde 2 kinnistut.

2014. aastal kavatsetakse jätkata kinnisvara arenduse ja rendiga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 989	242	
Nõuded ja ettemaksed	19 892	21 773	2
Kokku käibevara	22 881	22 015	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	84 854	54 949	3
Kokku põhivara	84 854	54 949	
Kokku varad	107 735	76 964	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 333	0	
Võlad ja ettemaksed	22 605	7 554	
Kokku lühiajalised kohustused	23 938	7 554	
Kokku kohustused	23 938	7 554	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	66 854	44 496	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 387	22 358	
Kokku omakapital	83 797	69 410	
Kokku kohustused ja omakapital	107 735	76 964	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	64 049	59 055	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 847	-14 490	7
Mitmesugused tegevuskulud	-28 884	-17 175	8
Tööjõukulud	-673	0	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-7 395	-4 566	3
Muud ärikulud	-194	-58	
Kokku ärikasum (-kahjum)	15 056	22 766	
Intressikulud	-669	-408	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	14 387	22 358	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 387	22 358	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	15 056	22 766
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7 395	4 566
Kokku korrigeerimised	7 395	4 566
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 881	-8 839
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	15 051	548
Makstud intressid	-669	-408
Kokku rahavood äritegevusest	38 714	18 633
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-37 300	-17 276
Antud laenud	-5 500	-5 200
Antud laenude tagasimaksud	5 500	1 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-37 300	-21 476
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	14 000	0
Saadud laenude tagasimaksud	-12 667	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 333	0
Kokku rahavood	2 747	-2 843
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	242	3 085
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 747	-2 843
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 989	242

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	44 496	47 052
Aruandeaasta kasum (kahjum)		22 358	22 358
31.12.2012	2 556	66 854	69 410
Aruandeaasta kasum (kahjum)		14 387	14 387
31.12.2013	2 556	81 241	83 797

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

K-Invest Grupp OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS-i standarditele kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

K-Invest Grupp OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 esitatud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

Raha

Rahana kajastatakse nõudmiseni hoiuseid pankades.

Raha ekvivalentideks peetakse lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (nt lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides, mis investeerivad raha ja raha ekvivalendi mõistega kooskõlas olevatesse instrumentidesse).

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teada-olevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansi kirjel "Nõuded ja ettemaksed" selgitaval kirjel "Ebatõenäoliselt laekuvad summad".

Nõuete puhul, mis ei ole olulised ja mille kohta pole teavet nende väärtuse langemisest, kasutatakse ligikaudse hindamise meetodit. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud rohkem kui 365 päeva, hinnatakse alla 100% ulatuses.

Allahindluse summa kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruande kirjel "Mitmesugused tegevuskulud". Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kõiki muid nõudeid (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 lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku elueaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kantakse vara kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned	10 aastat

Masinaid ja seadmed	5 aastat
---------------------	----------

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, laenud, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on enamasti võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui on täidetud kõik järgnevad tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud müüjalt ostjale
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga, ning puudub kontroll kauba või toote üle
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Vara kasutada andmisest saadav tulu intresside, litsentsitasude ja dividendidena kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikutest omanikke (v.a juhul, kui asjaomastel isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele)
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud äriühinguid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	14 396	14 396
Ostjatelt laekumata arved	14 396	14 396
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12	12
Muud nõuded	4 541	4 541
Laenunõuded	3 500	3 500
Viitlaekumised	1 041	1 041
Ettemaksed	943	943
Tulevaste perioodide kulud	943	943
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 892	19 892
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 489	17 489
Ostjatelt laekumata arved	17 489	17 489
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	726	726
Muud nõuded	3 000	3 000
Laenunõuded	3 000	3 000
Ettemaksed	558	558
Tulevaste perioodide kulud	558	558
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 773	21 773

Lisa 3 Materiaalne põhivara (eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2011					
Soetusmaksumus	8 563	38 684			47 247
Akumuleeritud kulum		-6 707			-6 707
Jääkmaksumus	8 563	31 977			40 540
Ostud ja parendused	1 370	14 563	3 042	3 042	18 975
Amortisatsioonikulu		-4 349	-217	-217	-4 566
31.12.2012					
Soetusmaksumus	9 933	53 247	3 042	3 042	66 222
Akumuleeritud kulum		-11 056	-217	-217	-11 273
Jääkmaksumus	9 933	42 191	2 825	2 825	54 949
Ostud ja parendused		37 300			37 300
Amortisatsioonikulu		-6 787	-608	-608	-7 395
31.12.2013					
Soetusmaksumus	9 933	90 547	3 042	3 042	103 522
Akumuleeritud kulum	0	-17 843	-825	-825	-18 668
Jääkmaksumus	9 933	72 704	2 217	2 217	84 854

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	21 658	21 658		
Maksuvõlad	947	947		
Kokku võlad ja ettemaksed	22 605	22 605		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	7 006	7 006		
Maksuvõlad	526	526		
Muud võlad	22	22		
Muud viitvõlad	22	22		
Kokku võlad ja ettemaksed	7 554	7 554		

Lisa 5 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	64 180	52 885
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	17 060	14 058
Kokku tingimuslikud kohustused	81 240	66 943

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	64 049	59 055
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	64 049	59 055
Kokku müügitulu	64 049	59 055
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	64 049	59 055
Kokku müügitulu	64 049	59 055

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Müügi eesmärgil ostetud teenused	11 847	14 490
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	11 847	14 490

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	-4 956	-2 433
Energia	-12 125	-10 176
Elektrienergia	-12 125	-10 176
Mitmesugused bürookulud	-3 384	-496
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 031	-780
Hoolduskulud	-3 599	-1 048
Remondikulud	-2 248	-1 300
Kindlustus	-1 541	-942
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-28 884	-17 175

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	506	0
Sotsiaalmaksud	167	0
Kokku tööjõukulud	673	0

Ettevõtte ei ole võetud tööle töölepinguga töötajaid. Ettevõtte maksis juhatuse liikme tasu.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	506	0

Ettevõtte maksis juhatuse liikme tasu, muid olulisi soodustusi ei ole tehtud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2014

K-Invest Grupp OÜ (registrikood: 11872401) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KULNO KLEIN	Juhatuse liige	17.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	66 854
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 387
Kokku	81 241
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	81 241
Kokku	81 241

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	66 854
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 387
Kokku	81 241

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	64049	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kulno Klein	36310234911		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 56461544
E-posti aadress	kulno.klein@neti.ee