

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2006

KC KINNISVARA AS

Majandusaasta algus ja lõpp:	01.01.2006 – 31.12.2006
Registrikood:	10481880
Aadress:	Katusepapi 4, Tallinn, 11412
Telefon:	+372 634 9060
Faks:	+372 634 9061
E-posti aadress:	kcgrupp@kcgrupp.ee

Lisatud dokumendid:

Audiitori järeldusotsus

Majandusaasta 01.01.2006 – 31.12.2006 kasumi jaotamise ettepanek

Aktsionäride üldkoosoleku otsus

Aktsionäride nimekiri

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Bilanss - aktiva	6
Bilanss - passiva	7
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	11
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise põhimõtted.....	12
Lisa 2. Arvestuspõhimõtete kirjeldus ja hindamisalused	12
Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded	14
Lisa 4. Ettemaksed teenuste eest	14
Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 6. Materiaalne põhivara	15
Lisa 7. Lühiajalised laenud ja kohustused	16
Lisa 8. Pikaajalised nõuded ja kohustused	16
Lisa 9. Tütar- ja sidusettevõtjad	16
Lisa 10. Maksukohustused ja -nõuded	17
Lisa 11. Muud võlad	17
Lisa 12. Saadud ettemaksed	17
Lisa 13. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade kaupa	17
Lisa 14. Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 15. Muud äritulud	18
Lisa 16. Muud tegevuskulud	18
Lisa 17. Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 18. Omakapital	18
Lisa 19. Panditud vara kirjeldus ja bilansiline väärtus	18
Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega	19
Majandusaasta aruande allkirjad	20

Tegevusaruanne

AS KC Kinnisvara tegeles majandusaastal 01.01.2006 – 31.12.2006 kinnisvara haldamise ja arendamisega. Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev samal alal.

Äriühingu aruandeperioodi müügitulu oli 5,4 miljonit krooni võrrelduna 6,8 miljoniga aasta varem. Müügitulude vähenemise tingis üüritulude äralangemine, mis omakorda oli tingitud Katusepapi tn 4 kinnistu osade hoonete lammutamisest. Lammutatud hoonestuse asemel alustati 2006. aastal alguses uue 5-korruselise ärihoone ja parkimismaja ehitust, mis käesoleva aruande koostamise hetkeks on lõpule viidud.

Uue ärihoone pinnad müüdi korteriomanditena. Seoses äripindade müügiga uues hones jagati Katusepapi tn 4 kinnistu (endise suurusega 5422 m²) kaheks: Katusepapi tn 4 (2758 m²) ja Katusepapi tn 6 (2664 m²). AS KC Kinnisvara omandusse jääb peale pindade müüki uues ärihoones Katusepapi tn 4 kinnistu koos sellel asuvate hoonetega (A- ja B-korpus).

Katusepapi tn 4 kinnistu on kajastatud ettevõtte bilansis kinnisvarainvesteeringuna. Seoses sellega kanti Katusepapi 4 hoonete parenduseks tehtud investeeringud otse kuludesse. 2006. aasta parenduste kogumaksumus oli üle 3 miljoni krooni. Tulu kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest moodustas samal ajal 8 miljonit krooni.

Seoses Põhjaranna tee 19 ja 19a kinnistute võlaõigusliku müügilepingu sõlmimisega 2006. aastal loobus KC kinnisvara tema kasuks nimetatud kinnistutele seatud eelmärkest. Põhjaranna tee 19 ja 19a kinnistute soetamise ja lepingu tühistamisega seotud netotulu oli 2006. aastal 45,2 miljonit krooni.

AS KC Kinnisvara omab 100%-list osalust AS-is Maardu Katlamaja. Viimase põhitegevusalaks on Maardus puurkaevuvee tootmine ja müük ning heitvee puhastamine. Ettevõtte pikendas 2007. a. jaanuaris kuni 31. juulini 2007. a. heitvee bioloogilise puhastamise lepingut Maardu linnaga.

KC Kinnisvara nõukogu liikmed majandusaastal tasu ei saanud. Juhatuse liikme tasu majandusaastal oli 369 208 krooni. Ühingu oli keskmiselt 5 töötajat, kelle töötasu kokku moodustas 632 489 krooni.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

01.01.2006 – 31.12.2006

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Käesolevaga

deklareerin oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitan, et:

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt raamatupidamiskohustuslase finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) raamatupidamiskohustuslane on jätkuvalt tegutsev.

04 mai 2007. a.

Herki Hollak
Juhatuse liige

juhatuse liige

Bilanss	31.12.2006	31.12.2005	lisa nr
Aktiva (varad)			
Käibevara			
Raha	520 333	68 969	
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	488 415	276 411	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 606 454	144 044	Lisa 10.
Muud lühiajalised nõuded	152 840 354	2 169 171	Lisa 3. , Lisa 20.
Ettemaksed teenuste eest	115 013	103 142	Lisa 4.
Kokku	155 050 236	2 692 768	
Varud			
Müügiks ostetud kaubad	42 948 784	0	
Ettemaksed varude eest	23 548	23 698	
Kokku	42 972 332	23 698	
Käibevara kokku	198 542 901	2 785 435	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtjate aktsiad või osad	1 400 000	0	Lisa 9.
Pikaajalised nõuded	0	180 714	
Kokku	1 400 000	180 714	
Kinnisvarainvesteeringud	60 000 000	192 000 000	Lisa 5.
Materiaalne põhivara			Lisa 6.
Masinad ja seadmed	7 712	36 412	
Muu materiaalne põhivara	93 831	32 354	
Kokku	101 543	68 766	
Põhivara kokku	61 501 543	192 249 480	
Aktiva (varad) kokku	260 044 444	195 034 915	

Bilanss	31.12.2006	31.12.2005	lisa nr
Passiva (kohustused ja omakapital)			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	55 071 812	87 193	Lisa 7.
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	0	2 168 574	
Kokku	55 071 812	2 255 767	
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele	3 829 639	258 528	
Võlad töövõtjatele	97 550	90 499	
Maksuvõlad	78 896	56 748	Lisa 10.
Muud võlad	9 008 684	1 701 335	Lisa 11. , Lisa 20.
Saadud ettemaksed	10 512 270	52 139	Lisa 12.
Kokku	23 527 039	2 159 249	
Lühiajalised kohustused kokku	78 598 851	4 415 016	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			Lisa 8.
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	54 596 239	10 520 597	
Kokku	54 596 239	10 520 597	
Muud pikaajalised võlad	282 186	104 283 989	
Pikaajalised kohustused kokku	54 878 425	114 804 586	
Kohustused kokku	133 477 276	119 219 602	
Omakapital			Lisa 18.
Aktsiakapital nimiväärtuses	1 000 000	1 000 000	
Ülekurss	6 837 025	6 837 025	
Kohustuslik reservkapital	100 000	40 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	67 878 288	15 909 789	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 751 855	52 028 499	
Omakapital kokku	126 567 168	75 815 313	
Passiva (kohustused ja omakapital) kokku	260 044 444	195 034 915	

Kasumiaruanne (skeem 1)	2006	2005	lisa nr
Müügitulu	5 363 006	6 845 873	Lisa 13.
Muud äritulud	53 301 665	53 206 917	Lisa 15.
Kaubad, toore, materjal ja teenused	4 610 844	5 352 356	Lisa 14.
Muud tegevuskulud	1 515 349	942 599	Lisa 16.
Tööjõukulud	1 454 343	1 173 093	
palgakulu	1 091 046	878 856	
sotsiaalmaksud	363 297	294 237	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	26 866	13 975	Lisa 6.
Muud ärikulud	92 611	37 015	
Ärikasum (-kahjum)	50 964 658	52 533 752	
Finantstulud ja -kulud			
finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-24 250	0	
intressikulud	-1 777 393	-593 037	
muud finantstulud ja -kulud	1 588 840	87 784	Lisa 17.
Kokku finantstulud ja -kulud	-212 803	-505 253	
Kasum (kahjum) enne maksustamist	50 751 855	52 028 499	
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	50 751 855	52 028 499	

Rahavoogude aruanne (otsemeetod)	2006	2005	lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumine kaupade müügist ja teenuste osutamisest	16 809 776	7 670 501	
Maksmine tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-54 426 662	-7 367 102	
Maksmine töötajatele ja töötajate eest	-1 034 523	-761 382	
Maksude (va tulumaks) maksmine	4 318 029	-289 959	
Rahas makstud või tagastatud ettevõtte tulumaks	-2 605	-3 215	
Makstud intressid	-1 817 805	-576 862	
Nõuetest ja kohustustest äritegevuses	1 485	-24 332	
Kokku rahavood äritegevusest	-36 152 305	-1 352 351	
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-136 350	-20 685	
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	41 300	0	
Tütarettevõtjate soetus	0	-600 000	
Sidusettevõtjate soetus	-24 250	0	
Antud laenud	-68 692 599	-1 282 787	
Antud laenude tagasimaksed	1 314 716	1 323 073	
Saadud intressid	5 013	70 983	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-67 492 170	-509 416	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	110 499 524	1 861 357	
Laenude tagasimaksed	-6 335 375	-3 292 595	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-68 310	-102 465	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	104 095 839	-1 533 703	
Rahavood kokku	451 364	-3 395 470	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	68 969	3 464 439	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	451 364	-3 395 470	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	520 333	68 969	

Omakapitali muutuste aruanne

	Aktσια- kapital	Ülekurss	Registree- rimata aktσια- kapital	Kohustus- lik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku	lisa nr
Saldo 31.12.2004	400 000 6 837 025		600 000	40 000	15 909 789	23 786 814	
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	52 028 499	52 028 499	
Emiteeritud aktσιαkapital	600 000	0	-600 000	0	0	0	
Saldo 31.12.2005	1 000 000 6 837 025		0	40 000	67 938 288	75 815 313	
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	50 751 855	50 751 855	
Reservkapitali suurendamine	0	0	0	60 000	-60 000		
Saldo 31.12.2006	1 000 000 6 837 025		0	100 000	118 630 143	126 567 168	Lisa 18.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise põhimõtted

(RS Lisa 3 lg 1)

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on rakendatud Eesti head raamatupidamistava. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud

Eesti kroonides, summad on ümardatud täis-kroonini.

Ühing kasutab kasumiaruande skeemi nr 1.

Lisa 2. Arvestuspõhimõtete kirjeldus ja hindamiselused

(RS Lisa 3 lg 2)

Raha ja raha ekvivalendid (rahavoogude aruanne)

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke. Rahavoogude aruandes on kajastatud ühingu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Rahavoogude aruanne on koostatud otsemeetodil, mille puhul esitatakse brutosummadena kõik põhilised laekumiste ja väljamaksete kategooriad.

Äritegevusega seotud laekumiste ja väljamaksete kategooriad:

- a) kaupade või teenuste müügist laekunud raha, sh käibemaks;
- b) kaupade, materjalide ja teenuste eest makstud raha, sh käibemaks;
- c) makstud palgad;
- d) makstud maksud (välja arvatud ettevõtte tulumaks);
- e) makstud või rahas tagastatud ettevõtte tulumaks;
- f) makstud intressid.

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Nõuded ostjate vastu

Nõuded on bilansis hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani, seejuures on ostjatelt saadaolevate nõuete allahindlus bilansis kajastatud eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuete kajastamisel on korrigeeritud ebatõenäoliste nõuete summat ja vähendatud aruandeperioodi vastavat kulu.

Varud

Muud varud, nagu ostetud kaubad müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus/tootmisomahind või neto realiseerimismaksumus.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjate aktsiatesse või osadesse

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad on bilansis kajastatud soetusmaksumuses. Grupi ettevõtjate omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida hoitakse väljarentimise ja/või hilisema edasimüügi (väärtuse tõusu) eesmärgil, mitte aga kasutamiseks tootmis-, müügi- või halduspinnana. Objekti hoidmisena käsitletakse omamist või kapitalirendi tingimusel rentimist. Kui ühel objektil on erineva otstarbega osi (osa pindu on välja renditud, osa endal kasutuses), siis on põhivara kajastatud osade kaupa.

Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

juhatuse liige

Materiaalne põhivara

Põhivahendiks arvestamise kriteeriumiks on vahendi rahaline väärtus ja eeldatav kasutusaeg. Põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 2 000 krooni ja kasuliku tööaega üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla nimetatud väärtuse kantakse 100%-liselt kulusse. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivaraobjektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- a) masinad ja seadmed 20-30%,
- b) muu inventar, tööriistad ja sisseseaded 20-30%.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldise hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, kuid mille realiseerimise tõenäosus on ettevõtte juhtkonna hinnangul alla 50%, on avalikustatud potentsiaalsete kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte igal aastal puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist.

Ettevõtte tulu maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende (kuni 31.12.2006 23/77, alates 01.01.2007 22/78 netodividendina väljamakstud summalt). Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Potentsiaalse dividendide väljamaksmisega kaasneva tulumaksukohustuse summa sõltub sellest, kas ja millal ettevõtte dividendide maksab.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Dividendide väljamaksmisega kaasnev suurim võimalik tulumaksukohustuse summa on esitatud lisades.

Tulude arvestus

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Tulude ja kulude saldeerimine (kajastamine netosummas)

Tulusid ja kulusid ei saldeerita omavahel kasumiaruandes, välja arvatud juhul, kui tulud ja kulud on tekkinud ühest ja samast või suurest hulgast sarnastest tehingutest, mis ei ole eraldivõetuna olulised, nagu:

- a) kasumeid/kahjumeid põhivara müügist kajastatakse netosummana (põhivara müügist saadud tulu miinus müüdud vara bilansiline maksumus);
- c) rentniku rendikulu saldeeritakse kasumiaruandes sama pinna allrendist saadud rendituluga;
- d) kasumeid/kahjumeid valuutakursimuutustest kajastatakse kasumiaruandes netosummana;
- e) kasumeid/kahjumeid kapitalisosaluse meetodi rakendamisest kajastatakse kasumiaruandes netosummana;
- f) kasumeid/kahjumeid finantsinvesteeringute müügist kajastatakse kasumiaruandes netosummana;
- g) teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta ühing makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

Kapitali- ja kasutusrendid

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule, vastasel juhul loetakse rendilepingut kasutusrendiks. KC Kinnisvara AS on kajastanud kapitalirendina lepingud, mille juures on täidetud üks loetletud tingimustest:

- a) renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule;
- h) rentnikul on optioon osta renditavat vara hinna eest, mis on eeldatavasti oluliselt madalam selle vara õiglasest väärtusest optiooni realiseerimise kuupäeval ning rendi jõustumise hetkel on piisavalt kindel, et rentnik seda võimalust kasutab;

juhatuse liige

- i) lepinguperiood katab suure osa (üle 75%) renditava vara majanduslikust elueast, isegi kui omandiõigus ei lähe üle;
- j) rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus peaaegu sama suur (üle 90%) kui renditava vara õiglane väärtus;
- k) renditud vara on niivõrd spetsiifiline, et ainult rentnik saab seda ilma suuremate modifikatsioonideta kasutada, mistõttu on tõenäoline rendilepingu pikendamine nii, et see katab suure osa vara majanduslikust elueast.

Rendileandjana saadavad kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Rentnikuna tehtavad kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks loetakse:

- a) KC Kinnisvara AS-le olulist mõju omavad omanikud;
 - l) KC Kinnisvara AS tütar- ja sidusettevõtjad;
 - m) olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
 - n) tegevjuhtkond ja kõrgema juhtorgani liikmed;
 - o) eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtjad.
- Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades juhul, kui nad on olulised.

Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2006	31.12.2005
Nõuded emasettevõtja ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu	92 906 239	1 773 436
Nõuded sidusettevõtjate vastu	4 500 000	0
Antud laenud	52 183 327	381 753
Intressid	1 599 650	13 982
Muud	1 651 138	0
Kokku	152 840 354	2 169 171

Lisa 4. Ettemaksed teenuste eest

	31.12.2006	31.12.2005
Kasutusrent	90 862	71 667
Kindlustused	19 901	23 657
Ajakirjandus	4 250	7 818
Kokku	115 013	103 142

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

Õiglase väärtuse meetod	Kinnistu Katusepapi 4,6,8	Kinnistu Põhjaranna tee 19, 19A	Kokku
31.12.2004	34 900 000	0	34 900 000
Soetamine ja parendamine	0	104 000 000	104 000 000
Ümberhindluse kasum	17 100 000	36 000 000	53 100 000
31.12.2005	52 000 000	140 000 000	192 000 000
Ümberhindluse kasum	8 000 000		8 000 000
Tehingu tühistamine (lisa 20)	0	-140 000 000	-140 000 000

juhatuse liige

Õiglase väärtuse meetod	Kinnistu Katusepapi 4,6,8	Kinnistu Põhjaranna tee 19, 19A	Kokku
31.12.2006	60 000 000	0	60 000 000

	2006	2005
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 442 648	5 161 376
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud	919 878	1 124 497

	2005	2004
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 161 376	4 622 710
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud	1 124 497	1 127 746

Lisa 6. Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Soetusmaksumus			
31.12.2005	45 794	46 144	91 938
Soetused, parendused	0	83 758	83 758
Võõrandamine	-24 945	0	-24 945
31.12.2006	20 849	129 902	150 751
Akumuleeritud kulum			
31.12.2005	9 382	13 790	23 172
Võõrandamine	-830	0	-830
Arvestatud kulum	4 585	22 281	26 866
31.12.2006	13 137	36 071	49 208
Jääkmaksumus			
31.12.2005	36 412	32 354	68 766
31.12.2006	7 712	93 831	101 543
Amortisatsioonimeetod	lineaarne	lineaarne	
Amortisatsioonimäär	20-30%	20-30%	

	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Soetusmaksumus			
31.12.2004	20 847	28 614	49 461
Soetused, parendused	24 947	17 530	42 477
31.12.2005	45 794	46 144	91 938
Akumuleeritud kulum			
31.12.2004	7 093	2 104	9 197
Ümberklassifitseerimine	-2 610	2 610	0
Arvestatud kulum	4 899	9 076	13 975
31.12.2005	9 382	13 790	23 172
Jääkmaksumus			
31.12.2004	13 754	26 510	40 264
31.12.2005	36 412	32 354	68 766
Amortisatsioonimeetod	lineaarne	lineaarne	
Amortisatsioonimäär	20-30%	20%	

Lisa 7. Lühiajalised laenud ja kohustused

Seis 31.12.2006	Tähtaeg	Jääk	Intressimäär	Alusvaluuta
Pangalaen	kuni 1 aasta	55 000 000	5,30% EEK	
Erastamisvõlg	üle 5 aasta	68 310	10,00% EEK	
Muud kohustused	kuni 1 aasta	3 502	0,00% EEK	

juhatuse liige

Seis 31.12.2006	Tähtaeg	Jääk	Intressimäär	Alusvaluuta
Kokku		55 071 812		

Lisa 8. Pikaajalised nõuded ja kohustused**Pikaajalised nõuded**

Seis 31.12.2005	Tähtaeg	Jääk	sh pikaajaline	Intressimäär	Alusvaluuta
Laen	1 – 5 aastat	275 000	180 714	10,00% EEK	
Kokku		275 000	180 714		

Pikaajalised kohustused

Seis 31.12.2006	Tähtaeg	Jääk	sh pikaajaline	Intressimäär	Alusvaluuta
Erastamisvõlg	üle 5 aasta	375 705	307 395	10,00% EEK	
Pangalaen	1 – 5 aastat	54 288 844	54 288 844	4,38% EEK	
Muud kohustused	1 – 5 aastat	282 186	282 186	6,00% EEK	
Kokku		54 946 735	54 878 425		

Seis 31.12.2005	Tähtaeg	Jääk	sh pikaajaline	Intressimäär	Alusvaluuta
Erastamisvõlg	üle 5 aasta	444 015	375 705	10,00% EEK	
Pangalaen	1 – 5 aastat	12 313 466	10 144 892	4,38% EEK	
Kinnistu ostust seotud isiku ees	1 – 5 aastat	104 000 000	104 000 000	4,00% EEK	
Muud kohustused	1 – 5 aastat	283 989	283 989	6,00% EEK	
Kokku		117 041 470	114 804 586		

Lisa 9. Tütar- ja sidusettevõttjad

Tütarettevõtja	Osalus ja hääleõigus, %	Asukoht	Tegevusala
	31.12.2006	31.12.2005	
Maardu Katlamaja AS	100,00	0,00 Maardu	veevarustus ja kanalisatsioon
Sidusettevõtja			
Kastani Kinnisvara OÜ	50,00	0,00 Tallinn	Kinnisvara arendus
Maardu Katlamaja AS		31.12.2006	31.12.2005
Eesti osalus		100,00%	0,00%
osalus nimiväärtuses, kr		1 400 000	0
bilansiline väärtus, kr		1 400 000	0
Kastani Kinnisvara OÜ		31.12.2006	31.12.2005
Eesti osalus		50,00%	0,00%
osalus nimiväärtuses, kr		20 000	0
bilansiline väärtus, kr		0	0

Lisa 10. Maksukohustused ja -nõuded

Maksuliik	31.12.2006	31.12.2005
Ettevõtte tulumaks	-100	968
Kinnipeetud tulumaks	29 310	20 388
Sotsiaalmaks	46 175	32 389
Käibemaks	-1 606 354	-144 044
Maamaks	3	3

juhatuse liige

Maksuliik	31.12.2006	31.12.2005
Töötuskindlustusmakse	1 217	1 406
Kogumispensioni makse	2 191	1 594
Kokku maksukohustused	78 896	56 748
Kokku maksunõuded	1 606 454	144 044

Lisa 11. Muud võlad

	2006	2005
Võlad ematettevõtjatele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele (lisa 20)	8 976 074	1 527 899
Arvestatud, kuid välja maksmata tasudelt maksud	32 610	30 196
Muud viitvõlad	0	97 433
Intressivõlad	0	45 807
Kokku	9 008 684	1 701 335

Lisa 12. Saadud ettemaksed

	2006	2005
Katusepapi 4 üüri eest	0	44 263
Katusepapi 6 korteriomandite eest	10 504 394	0
Muud	7 876	7 876
Kokku	10 512 270	52 139

Lisa 13. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade kaupa

Tegevusala	Piirkond	Käive 2006, kr	Osa käibest, %	Käive 2005, kr	Osa käibest, %
Äripindade rent	Eesti	4 442 648	82,8	5 091 376	74,4
Rentnikele osutatud teenused	Eesti	920 358	17,2	1 194 497	17,4
Emafirmale osutatud teenused	Eesti	0	0,0	560 000	8,2
Kokku		5 363 006	100,0	6 845 873	100,0

Lisa 14. Kaubad, toore, materjal ja teenused

	31.12.2006	31.12.2005
Elekter, küte	783 705	851 441
Materjal	698 211	669 752
Teenused	90 794	81 728
Kinnisvara parendused	3 038 134	3 749 435
Kokku	4 610 844	5 352 356

Lisa 15. Muud äritulud

	31.12.2006	31.12.2005
Saadud viivised	60 780	75 771
Tulu kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	8 000 000	53 100 000
Tulu lepingu tühistamisest (lisa 20)	45 230 000	0
Kasum põhivara müügist	10 885	0
Muud	0	31 146
Kokku	53 301 665	53 206 917

Lisa 16. Muud tegevuskulud

	31.12.2006	31.12.2005
--	-------------------	-------------------

	31.12.2006	31.12.2005
Raamatupidamis-, juhtimis- ja juriidilised teenused	328 801	243 257
Lepingutasud	304 500	0
Sideteenused	136 675	0
Muud	745 373	699 342
Kokku	1 515 349	942 599

Lisa 17. Muud finantstulud ja -kulud

	2006	2005
Intressitulu	3 124	1 296
Laenuintressitulu	1 585 716	80 140
Intressitulu diskonteerimisest	0	6 348
Kokku	1 588 840	87 784

Lisa 18. Omakapital

Aktsiate:	31.12.2006	31.12.2005
arv, tk	10 000	10 000
lihtaktsiate nominaalväärtus, kr	100	100

Bilansipäeva seisuga:	31.12.2006	31.12.2005
vaba omakapital, kr	118 630 143	67 878 288
võimalik dividendidena välja makstav summa, kr	92 531 512	52 266 282
sellisel juhul makstav dividendide tulumaks, kr	26 098 631	15 612 006

Lisa 19. Panditud vara kirjeldus ja bilansiline väärtus

Maa erastamise järelmaksu ja Eesti Ühispanga laenude tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnisvarainvesteeringule (Lisa 5).

Hüpoteek kinnistule summas 683 100 krooni Eesti Vabariigi kasuks, intressimääraga 10% aastas ja kõrvalnõuetega 68 000 krooni.

Hüpoteek summas 60 000 000 krooni, AS SEB Eesti Ühispanga kasuks, intressimääraga 4,582%.

Hüpoteek summas 12 500 000 krooni, AS SEB Eesti Ühispanga kasuks, intressimääraga 4,38%.

Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega

Suhe ettevõtjasse	Seotud isik	Saldod	
Lühiajalised nõuded		31.12.2006	31.12.2005
Konsolideerumisgrupi ettevõte	KC Grupp AS	92 888 464	1 147 449
Konsolideerumisgrupi ettevõte	Kristiine Kasiino AS	17 775	21 100
Konsolideerumisgrupi ettevõte	Maardu Katlamaja AS	0	4 886
Konsolideerumisgrupi ettevõte	Eesti Fosforiit AS	0	600 000
Konsolideerumisgrupi ettevõte	Kastani Kinnisvara OÜ	4 500 000	0
Lühiajalised kohustused		31.12.2006	31.12.2005
Konsolideerumisgrupi ettevõte	KC Grupp AS	8 126 074	1 527 899
Konsolideerumisgrupi ettevõte	Maardu Katlamaja AS	850 000	0
Pikaajalised kohustused		31.12.2006	31.12.2005
Konsolideerumisgrupi ettevõte	Kristiine Kasiino AS	19 240	18 151
Konsolideerumisgrupi ettevõte	KC Grupp AS	5 520	5 208
Konsolideerumisgrupi ettevõte	KC Grupp AS	0	105 527 899

Suhe ettevõtjasse	Seotud isik	Saldod	
Suhe ettevõtjasse	Seotud isik	Tehingute maht	
Müük		2006	2005
Konsolideerumisgrupi ettevõte	KC Grupp AS	2 254	660 800
Konsolideerumisgrupi ettevõte	Kristiine Kasiino AS	787 789	839 562
Ost		2006	2005
Konsolideerumisgrupi ettevõte	KC Grupp AS	32 406	109 649
Laenu andmine		2006	2005
Konsolideerumisgrupi ettevõte	Maardu Katlamaja AS	150 000	919 886
Konsolideerumisgrupi ettevõte	KC Grupp AS	12 207 717	172 303
Antud laenu tagasimaksed		2006	2005
Konsolideerumisgrupi ettevõte	Maardu Katlamaja AS	154 886	1 035 000
Konsolideerumisgrupi ettevõte	KC Grupp AS	1 800 000	218 073
Laenu saamine		2006	2005
Konsolideerumisgrupi ettevõte	KC Grupp AS	10 700 000	1 893 800
Konsolideerumisgrupi ettevõte	Maardu Katlamaja AS	1 450 000	0
Saadud laenu tagastamine		2006	2005
Konsolideerumisgrupi ettevõte	KC Grupp AS	4 900 000	1 256 800
Konsolideerumisgrupi ettevõte	Maardu Katlamaja AS	600 000	0
Aktsiate ost			2006
Konsolideerumisgrupi ettevõte	KC Grupp AS		800 000
Konsolideerumisgrupi ettevõte	Eesti Fosforiit AS		600 000
Kinnistu soetamise lepingu tühistamine		2006	
Kinnistu väärtus			-140 000 000
Leppetrahv			81 230 000
Tasaarveldus võlgnevusega kinnistu eest			104 000 000
Neto tulem (lisa 15)			45 230 000

Majandusaasta aruande allkirjad

KC Kinnisvara AS majandusaasta 01.01.2006 – 31.12.2006 aruande kinnitas ühingu üldkoosolek _____. 2007. a.

_____. 2007. a.
Herki Hollak
Juhatuse liige

_____. 2007. a.
Margus Reinsalu
Nõukogu liige

_____. 2007. a.
Külli Reinsalu
Nõukogu liige

_____. 2007. a.
Kristel Reinsalu
Nõukogu liige

juhatuse liige

KC Kinnisvara AS**Majandusaasta 01.01.2006 – 31.12.2006 kasumi
jaotamise ettepanek**

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk, kr	67 878 288
Aruandeperioodi puhaskasum, kr	50 751 855
Jaotamata kasum kokku	118 630 143

AS KC Kinnisvara juhatus teeb aktsionäride koosolekule ettepaneku maksta dividendideks 6 500 000 (kuus miljonit viissada tuhat) krooni.

Herki Hollak
Juhatuse liige

AKTSIASELTS KC KINNISVARA

Aktsionäride üldkoosoleku otsus

Aktsiaseltsis KC Kinnisvara, asukohaga Katusepapi 4 Tallinn

Toimumise ajaga: 04.06.2007.a.

Algusega: kell 10:00 kuni 11:00

Aktsiaseltsil KC Kinnisvara on 2 aktsionäri: AS KC Grupp (reg.k. 10363821), millise omandis on 90% aktsiakapitalist, kokku 9000 aktsiat; ja OÜ H2 Invest (reg.k. 10839867), millise omandis on 10% aktsiakapitalist, kokku 1000 aktsiat.

Päevakord:

1. 2006.a. majandusaasta aruande kinnitamine
2. Kasumi jaotamine
3. Audiitori järeldusotsuse kinnitamine
4. Aktsiaseltsile 2007. aastaks audiitori valimine

Aktsionär, AS KC Grupp, seadusliku esindaja, juhatuse liikme hr. Margus Reinsalu isikus, ja aktsionär OÜ H2 Invest, seadusliku esindaja, juhatuse liikme hr. Herki Hollak isikus, vaadanud läbi aktsiaseltsi 2006.a. majandusaasta aruande, bilansi ja kasumiaruande, audiitori järeldusotsuse,

O T S U S T A S:

1. Kiita heaks ja kinnitada Aktsiaseltsi KC Kinnisvara 2006.aasta majandusaasta aruanne, s.h. kinnitada 2006.a. bilanss mahus 260 044 444 (kakssada kuuskümmend miljonit nelikümmend neli tuhat nelisada nelikümmend neli) krooni ja kasum summas 50 751 855 (viiskümmend miljonit seitsesada viiskümmend üks tuhat kaheksasada viiskümmend viis) krooni.
2. Eelmiste perioodide jaotamata kasumi ja aruandeaasta kasumi, kokku summas 118 630 143 (üks sada kaheksateist miljonit kuussada kolmkümmend tuhat ükssada nelikümmend kolm) krooni. Maksta aruandeperioodi kasumi arvelt dividende summas 6 500 000 (kuus miljonit viissada tuhat) krooni.
3. Kinnitada audiitori järeldusotsus.
4. Valida Aktsiaseltsi KC Kinnisvara 2007.a. audiitoriks firma PKF Estonia OÜ vannutatud audiitor Rein Ruusalu (audiitori tunnistus nr. 261).

Aktsionär, AS KC Grupp: _____
Juhatuse liige Margus Reinsalu

Aktsionär, OÜ H2 Invest: _____
Juhatuse liige Herki Hollak

juhatuse liige

HARJU MAAKOHTU REGISTRIOSAKOND

Tallinnas, 04. juunil 2007.a.

AS KC KINNISVARA (reg.nr. 10481880, asukoht Tallinnas 11412, Katusepapi tn. 4)
AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI 2006.a. majandusaasta aruande kinnitamise seisuga,
04.06.2007.a.

Aktsionärid:

1. **AS KC Grupp**, asukoht Tallinnas 11412, Katusepapi 4, reg.kood 10363821, milline omab 90% aktsiakapitalist, kokku 9000 aktsiat, nimiväärtusega 100.- EEK.
2. **OÜ H2 Invest**, asukoht Kastevarre tee 14, 11912 Tallinn, reg.k.10839867, milline omab 10% aktsiakapitalist, kokku 1000 aktsiat, nimiväärtusega 100.- EEK.

Aktsiate kohta ei ole välja antud aktsiatähti.

Herki Hollak
Juhataja

Majandusaasta aruande allkirjad

AS KC Kinnisvara (registrikood: 10481880) 01.01.2006 - 31.12.2006 majandusaasta
aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Herki Hollak (juhatuse liige)

Kinnitanud

29.06.2007