

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Aktsiaselts KTK OVERALL

registrikood: 10280006

tänava/talu nimi, Lootsi 11

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10151

telefon: +372 6300500

faks: +372 6300501

e-posti aadress: overall@overall.ee

veebilehe aadress: www.overall.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	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Kapitalirent	13
Lisa 8 Kasutusrent	14
Lisa 9 Laenukohustused	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 12 Aktsiakapital	16
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

2012. a. jätkas KTK Overall AS majandustegevust aktsiaseltsile kuuluva kinnisvara ning finantsinvesteeringute haldajana. Aktsiaseltsi müügitulud laekusid kinnisvara üürimisest, käibevara kasutusrendist, haldusteenuse ning konsultatsiooni- ja juhtimisteenuse vahendamisest.

Majandusaasta jooksul jätkati äriühingule kuuluva kinnisvara jooksvat remonti ja tehti rida parendusi.

Jätkus ettevõtte majandada olevate hoonete tehnosüsteemide regulaarse hoolduse korraldamine ning uuendati ruumide väljanägemist, vähendati finantsinvesteeringuid.

Edaspidi on kavas on jätkata senist haldustegevust ning müüa osa korteriomanditest.

Aruandeaastal oli aktsiaseltsi keskmine töötajate arv 7 inimest (sh juhatuse liikmed, 2011: 7 inimest) ning palgakulud olid 0,11 milj. eurot (sisaldab sotsiaalmaksu, 2011: 0,11 milj. eurot). Ettevõtte juhatus oli aruandeaastal 2-liikmeline (2011: 2-liikmeline), juhatuse liikmetele maksti 2012. aastal tasu kokku 64 591 eurot (sisaldab sotsiaalmaksu, 2011: 64 037 eurot). Nõukogu liikmetele tasu ei makstud.

Peamised suhtarvud:	2012	2011
Maksevõime üldine tase (kordades), (käibevara/lühiajalised kohustused).	1,85	5,66
Võlakordaja (kordades), ((lühiajalised kohustused + pikaajalised kohustused)/ koguvara).	0,24	0,28
Omakapitali tulukus (ROE), (puhaskasum /omakapital kokku).	0,02	0,11
Varade tulukus (ROA), (puhaskasum/varad kokku).	0,02	0,08

Andres Haamer

Juhatuse liige

Heino Raivet

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	511 071	73 962	2
Nõuded ja ettemaksed	245 671	598 011	3
Kokku käibevara	756 742	671 973	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	0	4 857	3
Kinnisvarainvesteeringud	893 186	1 009 345	5
Materiaalne põhivara	119 012	131 261	6
Kokku põhivara	1 012 198	1 145 463	
Kokku varad	1 768 940	1 817 436	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	373 201	99 335	9
Võlad ja ettemaksed	34 714	19 385	10
Kokku lühiajalised kohustused	407 915	118 720	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	31 168	405 510	9
Kokku pikaajalised kohustused	31 168	405 510	
Kokku kohustused	439 083	524 230	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	128 000	127 823	12
Kohustuslik reservkapital	12 800	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 152 406	1 005 506	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 651	147 095	
Kokku omakapital	1 329 857	1 293 206	
Kokku kohustused ja omakapital	1 768 940	1 817 436	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	467 384	472 285	13
Muud äritulud	5 954	92 479	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-75 998	-58 548	
Mitmesugused tegevuskulud	-107 402	-84 708	14
Tööjõukulud	-113 782	-114 941	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-157 666	-185 725	
Muud ärikulud	-1 657	-1 315	
Ärikasum (kahjum)	16 833	119 527	
Finantstulud ja -kulud	19 818	27 568	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	36 651	147 095	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 651	147 095	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	16 833	119 527	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	157 666	185 725	5,6
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-4 596	-55 163	
Kokku korrigeerimised	153 070	130 562	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 053	93 472	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	15 329	-4 122	
Kokku rahavood äritegevusest	180 179	339 439	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-32 238	-30 939	6
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	6 750	9 400	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-5 279	-184 005	5
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	32 595	5
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	25 566	
Antud laenud	-44 000	-189 350	
Antud laenude tagasimaksed	384 129	98 069	
Laekunud intressid	52 668	25 908	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	362 030	-212 756	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-73 300	-70 769	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-21 071	-82 353	
Makstud intressid	-10 729	-15 997	
Makstud dividendid	0	-250 856	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-66 682	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-105 100	-486 657	
Kokku rahavood	437 109	-359 974	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	73 962	433 936	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	437 109	-359 974	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	511 071	73 962	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	127 823	12 782	1 005 506	1 146 111
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	147 095	147 095
31.12.2011	127 823	12 782	1 152 601	1 293 206
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	36 651	36 651
Muutused reservides	177	18	-195	0
31.12.2012	128 000	12 800	1 189 057	1 329 857

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS KTK Overall (edaspidi ka "Ettevõtte") 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse meetodil, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa, pangakontode, lühiajaliste pangadeposiitide saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ning -väljamaksetena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning mitte-monetaarsed varad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Selliseid mitte-monetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed, varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Antud pikaajalised laenu ja muud pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit ja kajastatakse bilansis jääkmaksumuses. Ehitiste kuluminorm on 4% aastas, maad ei amortiseerita.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid maksumusega alates 1 300 eurot. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile või igale selle olulisele eristatavale komponendile eraldi sõltuvalt kasulikust elueast järgnevalt:

seadmed – 40% aastas,
mootorsõidukid – 40% aastas,
kontoriinventar – 40% aastas.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Immateriaalne põhivara on immateriaalne vara, mida Ettevõtte kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta ning mis on Ettevõtte poolt kontrollitav, mille soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav ja mis tõenäoliselt loob tulevikus Ettevõttele majanduslikku kasu. Immateriaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ja amortiseeritakse määraga 20% aastas.

Uurimis- ja arendusväljaminekud kantakse üldjuhul kuludesse.

Müügioteel põhivara ehk materiaalne või immateriaalne põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse järgneva majandusaasta jooksul, kajastatakse käibevarana selle bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Müügioteel põhivara ei amortiseerita.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte rendileandjana

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Ettevõtte rentnikuna

Rentnik kajastab rendi jõustumisel kapitalirendi oma bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile nii, et intressimäär oleks igal ajahetkel rendiperioodi jooksul kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Finantskulud kajastatakse üldjuhul tekkepõhiselt kasumiaruandes.

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

Maksustamine

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. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist.

Finantsvarad ja –kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu). Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha.

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade ja –kohustuste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Intressikandvad laenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimakssetega.

Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvara, soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute ning materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse langusele. Juhul, kui Ettevõtte juhatusel on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla selle bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test.

Kinnisvarainvesteeringud, materiaalne ja immateriaalne põhivara

Soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute ning materiaalse ja immateriaalse põhivara vara väärtuse testi käigus leitakse vara kaetav väärtus. Juhul, kui väärtuse test ei ole teostatav üksiku varaobjekti osas, viiakse väärtuse test läbi väikseima varade grupi, kuhu see vara kuulub, ehk raha teeniva üksuse kohta. Kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga vara neto müügihinnast ja kasutusväärtusest. Kasutusväärtus on vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist eeldatavalt saadavate rahavoogude nüüdisväärtus, kasutades diskontomäärana sarnase riskitasemega investeeringute oodatavat tulusust.

Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest jääkmaksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruande kirjel "Kulum ja väärtuse langus".

Alla hinnatud varade osas hinnatakse igal bilansipäeval, kas vara kaetav väärtus on tõusnud ja selleks viiakse läbi vara väärtuse test. Kui vara väärtuse testi tulemusel ilmneb, et vara kaetav väärtus on tõusnud ja varasema allahindluse kajastamine ei ole enam põhjendatud, siis suurendatakse vara bilansilist maksumust. Bilansilise maksumuse ülempiiriks on vara jääkmaksumus, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsel perioodil normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruande kirjel "Kulum ja väärtuse langus" kulu vähendamisena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	61	0
Arvelduskontod	511 010	73 962
Kokku raha	511 071	73 962

Aruandeperioodil teeniti intressitulu pangakontolt 275 eurot (2011: 164 eurot).

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	13 123	13 123	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	13 123	13 123	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 000	2 000	0	0	
Muud nõuded	215 962	215 962	0	0	
Laenunõuded	215 962	215 962	0	0	16
Ettemaksed	15	15	0	0	
Muud nõuded	14 571	14 571	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	245 671	245 671	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	7 787	7 787	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	7 787	7 787	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 000	2 000	0	0	
Muud nõuded	578 485	578 485	0	0	
Laenunõuded	556 091	556 091	0	0	16
Intressinõuded	22 394	22 394	0	0	16
Ettemaksed	25	25	0	0	
Muud nõuded	14 571	9 714	4 857	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	602 868	598 011	4 857	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	68	0	68
Käibemaks	0	3 591	0	6 127
Üksikisiku tulumaks	0	1 182	0	1 219
Sotsiaalmaks	0	2 327	0	2 390
Kohustuslik kogumispension	0	38	0	36
Töötuskindlustusmaksed	0	110	0	193
Ettemaksukonto jääk	2 000		2 000	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 000	7 316	2 000	10 033

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	40 256	2 419 518	2 459 774
Akumuleeritud kulum	0	-1 578 507	-1 578 507
Jääkmaksumus	40 256	841 011	881 267
Ostud ja parendused	0	235 134	235 134
Amortisatsioonikulu	0	-107 056	-107 056
31.12.2011			
Soetusmaksumus	40 256	2 647 813	2 688 069
Akumuleeritud kulum	0	-1 678 724	-1 678 724
Jääkmaksumus	40 256	969 089	1 009 345
Ostud ja parendused	0	5 279	5 279
Amortisatsioonikulu	0	-121 438	-121 438
31.12.2012			
Soetusmaksumus	40 256	2 653 092	2 693 348
Akumuleeritud kulum	0	-1 800 162	-1 800 162
Jääkmaksumus	40 256	852 930	893 186

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	370 470	371 664
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	67 313	23 936
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	32 595

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010						
Soetusmaksumus	273 229	16 847	41 712	331 788	34 184	365 972
Akumuleeritud kulum	-155 348	-12 330	-26 823	-194 501	-33 823	-228 324
Jääkmaksumus	117 881	4 517	14 889	137 287	361	137 648
Ostud ja parendused	79 304	0	0	79 304	0	79 304
Amortisatsioonikulu	-74 203	-2 168	-2 298	-78 669	0	-78 669
Muud muutused	-7 022	0	0	-7 022	0	-7 022
31.12.2011						
Soetusmaksumus	257 744	13 735	33 417	304 896	34 184	339 080
Akumuleeritud kulum	-141 784	-11 386	-20 826	-173 996	-33 823	-207 819
Jääkmaksumus	115 960	2 349	12 591	130 900	361	131 261
Ostud ja parendused	32 238	0	0	32 238	0	32 238
Amortisatsioonikulu	-31 761	-2 170	-2 297	-36 228	0	-36 228
Muud muutused	-8 259	0	0	-8 259	0	-8 259
31.12.2012						
Soetusmaksumus	258 391	13 735	33 417	305 543	34 184	339 727
Akumuleeritud kulum	-150 213	-13 556	-23 123	-186 892	-33 823	-220 715
Jääkmaksumus	108 178	179	10 294	118 651	361	119 012

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2012	2011
Masinad ja seadmed	6 750	9 400
Transpordivahendid	6 750	9 400
Kokku	6 750	9 400

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Masinad ja seadmed	77 890	46 722	31 168		3,149-6,55%
Kapitalirendikohustused kokku	77 890	46 722	31 168	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Masinad ja seadmed	105 066	27 176	77 890	0	3,149-6,55%
Kapitalirendikohustused kokku	105 066	27 176	77 890	0	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	2012	2011
Masinad ja seadmed	77 890	105 066
Kokku	77 890	105 066

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	3 303	9 693
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	2 954	1 859
1-5 aasta jooksul	5 907	0

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel sõiduaautosid.

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline laen juriidiliselt isikult	326 479	326 479	0	0
Pikaajalised laenud kokku	326 479	326 479	0	0
Kapitalirendikohustused kokku	77 890	46 722	31 168	0
Laenukohustused kokku	404 369	373 201	31 168	0
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline laen juriidiliselt isikult	399 779	72 159	327 620	0
Pikaajalised laenud kokku	399 779	72 159	327 620	0
Kapitalirendikohustused kokku	105 066	27 176	77 890	0
Laenukohustused kokku	504 845	99 335	405 510	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	376 803	439 726
Kokku	376 803	439 726

Pikaajalise pangalaenu (31.12.2012 seisuga intress 1,35%, lõpptähtaeg 11.10.2013, alusvaluuta EUR) pandi liik: I jrk ühishüpoteek summas 1 073 716 eurot (vara aadress: Kopli 96, Tallinn). Märtsis 2013 müüdi osa kinnistust, millest tulenevalt laenukohustus vähenes müügihinna võrra.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	23 792	23 792	0	0
Võlad töövõtjatele	3 606	3 606	0	0
Maksuvõlad	7 316	7 316	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	34 714	34 714	0	0

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	5 804	5 804	0	0
Võlad töövõtjatele	3 548	3 548	0	0
Maksuvõlad	10 033	10 033	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	19 385	19 385	0	0

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	939 355	910 555
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	249 702	242 046
Kokku tingimuslikud kohustused	1 189 057	1 152 601

Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	128 000	127 823
Aktsiate arv (tk)	2 000	2 000
Aktsiate nimiväärtus	64	63.91

Kohustusliku reservkapitali suurus on 100%-liselt täidetud.

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	467 384	472 285
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	467 384	472 285
Kokku müügitulu	467 384	472 285
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üür, rent ja käitus	370 470	371 664
Edasimüüdavad teenused	96 914	100 621
Kokku müügitulu	467 384	472 285

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	73 709	24 129
Riiklikud ja kohalikud maksud	7 200	4 317
Transpordikulud	7 226	10 591
Muud	19 267	45 671
Kokku mitmesugused tegevuskulud	107 402	84 708

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	84 105	84 893
Sotsiaalmaksud	29 678	30 049
Kokku tööjõukulud	113 783	114 942
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	220 379	15 908	578 485	0

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 976	431 501	44 000	384 129
2011	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	445 527	198 350	98 069

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	48 059	47 647

Seotud osapooltega on toimunud järgmised tehingud:

Antud tagatiseta laenudelt arvestatud intressid (8-9%)

Tehingud seotud osapooltega 2012. aastal olid 30 273 eurot (2011: 43 402 eurot)

Antud tagatiseta laenudelt laekunud intressid

Tehingud seotud osapooltega 2012. aastal olid 52 668 eurot (2011: 25 907 eurot)

Tehingud seotud osapooltega (teenuste müük: rendi- ja muud edasimüüdavad teenused) toimusid vastavalt kokkuleppele võttes arvesse üldiseid turutingimusi. Aruandeaastal ja 2011. aastal seotud osapoolte vastu olevaid nõudeid ei ole alla hinnatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on:

Aktsiaselts KTK OVERALL (registrikood: 10280006) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEINO RAIVET	Juhatuse liige	15.03.2013
ANDRES HAAMER	Juhatuse liige	15.03.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts KTK OVERALL aktsionäridele

Oleme auditeerinud Aktsiaselts KTK OVERALL raamatupidamise aastaaruannet, 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. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 18.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Aktsiaselts KTK OVERALL finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ene Makus

Vandeaudiitori number 258

EM Audiitorteenused OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 66

Tallinn

15.03.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Aksiaselts KTK OVERALL (registrikood: 10280006) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENE MAKUS	Vandeaudiitor	15.03.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 152 406
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 651
Kokku	1 189 057
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 189 057
Kokku	1 189 057

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	370470	79.26%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	96914	20.74%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6300500
Faks	+372 6300501
E-posti aadress	heino@overall.ee
Veebilehe aadress	www.overall.ee