

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: KL Partners Assets OÜ

registrikood: 11069437

tänava/talu nimi, Jõe 3

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 Varud	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

KL Partners Assets OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara investeeringud, kinnisvara arendamine ja haldamine ning finantsinvesteeringud. Kinnisvara arendustegevus toimub eelkõige kahel kinnistul Tallinnas, Poska tn 53, kus asub korterelamu ning Vesivärava tn 46 asuval kinnistul. 2012 jätkab ettevõtte seniste kinnisvara projektide arendamisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	41	201
Nõuded ja ettemaksed	1 013 759	745 804
Varud	0	415 426
Kokku käibevara	1 013 800	1 161 431
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	205 101	201 292
Kinnisvarainvesteeringud	15 500	73 941
Kokku põhivara	220 601	275 233
Kokku varad	1 234 401	1 436 664
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	263 027	188 717
Võlad ja ettemaksed	6 566	628
Kokku lühiajalised kohustused	269 593	189 345
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	0	276 883
Kokku pikaajalised kohustused	0	276 883
Kokku kohustused	269 593	466 228
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	967 624	900 090
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 628	67 534
Kokku omakapital	964 808	970 436
Kokku kohustused ja omakapital	1 234 401	1 436 664

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	8 187	6 247
Muud äritulud	99 275	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 510	-304
Mitmesugused tegevuskulud	-14 026	-5 065
Muud ärikulud	-85 991	-3 085
Ärikasum (kahjum)	4 935	-2 207
Finantstulud ja -kulud	-10 563	69 740
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5 628	67 533
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 628	67 533

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	4 935	-2 207
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	75 528	-1 813
Varude muutus	415 426	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5 937	-5 844
Laekunud intressid	0	999
Makstud intressid	-14 371	-16 314
Kokku rahavood äritegevusest	487 455	-25 179
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	58 441	0
Antud laenud	-343 484	151 525
Antud laenude tagasimaksed	0	-18 419
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-285 043	133 106
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	5 438
Saadud laenude tagasimaksed	-202 572	-118 754
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-202 572	-113 316
Kokku rahavood	-160	-5 389
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	201	5 590
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-160	-5 389
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	41	201

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	900 090	902 902
Aruandeaasta kasum (kahjum)			67 534	67 534
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KL Partners Assets OÜ 2010. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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 Ettevõtte 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 Ettevõtte 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 ettemaksud

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 õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt 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 kulutusi.

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 õiglasest 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)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	41	1
Arvelduskontod	0	200
Kokku raha	41	201

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2011					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
10925532	Sertinees OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	43.60	43.60

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2010	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2011
Sertinees OÜ	201 292	3 809	205 101
Kokku	201 292	3 809	205 101

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Müügiootel kinnisvara		415 426
Kokku varud		415 426

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	73 941
31.12.2010	73 941
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-23 441
Müügid	-35 000
31.12.2011	15 500

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	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					
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud eraisikutelt	167 269	167 269				EUR	31.12.2011
Lühiajalised laenud juriidilistelt isikutelt	12 782	12 782				EUR	31.12.2011
Pangalaen	8 666	8 666			5.79	EUR	30.04.2012
Lühiajalised laenud kokku	188 717	188 717					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	276 883		276 883		5.79	EUR	30.04.2012
Pikaajalised laenud kokku	276 883		276 883				
Laenukohustused kokku	465 600	188 717	276 883				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	5 938	0
Muud võlad	628	628
Intressivõlad	628	628
Kokku võlad ja ettemaksed	6 566	628

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 187	6 247
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 187	6 247
Kokku müügitulu	8 187	6 247
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Finantsnõustamine	8 187	6 247
Kokku müügitulu	8 187	6 247

Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	3 808	2 647
Intressitulud	0	79 171
Intressikulud	-14 371	-16 548
Intressikulu laenudelt	-14 371	-16 548
Muud finantstulud ja -kulud	0	4 471
Kokku finantstulud ja -kulud	-10 563	69 741

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010	
	Nõuded	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	42 884	34 978	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	61 407		167 268
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	78 805	78 305	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2012

KL Partners Assets OÜ (registrikood: 11069437) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIDO GROOS	Juhatuse liige	28.10.2013
KARL LIIVAPUU	Juhatuse liige	28.10.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	967 624
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 628
Kokku	961 996
Jaotamine	
Dividendideks	
Kokku	961 996

Jätta kasum jaotamata.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	967 624
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 628
Kokku	961 996
Jaotamine	
Dividendideks	
Kokku	961 996

Jätta kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Finantsnõustamine	66191	8187	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