

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: AS KC Kinnisvara

registrikood: 10481880

tänavanimi, maja number: Katusepapi 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11412

telefon: +372 6349060

faks: +372 6349061

e-posti aadress: kcgrupp@kcgrupp.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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 11 Aktsiakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Muud äritulud	15
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Muud ärikulud	16
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 19 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

AS KC Kinnisvara tegeles majandusaastal kinnisvara müügi ja üürileandmisega (EMTAK kood 68201).

Aruandeperioodil võõrandas ettevõtte büroopinna Katusepapi 6 hoones ja selle juurde kuulunud kasutuskorra kokkuleppe alusel kasutatavad parkimiskohad. Lisaks võõrandas ettevõtte tasu eest lepingulised õigused Katusepapi 6 ärihoone haldamiseks. Ettevõtte plaanib 2013.a. müüa laopinna asukohaga Katusepapi 6.

Aruandeperioodil soetas ettevõtte osaluse Brasiilia äriühingus Property Logic Brasil Empreendimentos e Participacoes Ltda (PLB), omades tehingu järgselt 99% välismaise äriühingu aktsiatest. PLB omab Brasiilia Bahia osariigis u. 1100 ha suurust kinnistut (saar), Ilha de Cajaíba.

Tütarettevõtte AS Maardu Katlamaja tegeles aruandeperioodil puurkaevuvee müümise ja kanaliseerimisteenuste osutamisega Maardu linna endise keemiakombinaadi territooriumil. Sidusettevõtte OÜ Kastani Kinnisvara omab ja müüb Haapsalus Kastani tn 28 ja 36 arendusprojekti kortereid. 2012.a. võttis AS KC Kinnisvara OÜ Kastani Kinnisvara osa ja nõuete tagatisel laenu. Osa ja nõuded anti ajutiselt laenuandja omandisse. Laenuandja keeldub AS-ile KC Kinnisvara nimetatud varade tagastamisest ja võlasuhet pandina käsitlemast. Kontserni ettevõtetel on pooleli kohtuvaidlus nii nimetatud varade kui tütarettevõttele AS Maardu Katlamaja kuuluvate Lao tn 17 ja Maardu tee 23 kinnistute omandi küsimuses ning võlausaldajaga laenukohustuste ja sellega seotud kõrvalkohustuste suuruse suhtes.

Aruandeperioodi intressitulu väljalaenatud summadel moodustas 0,58 miljonit eurot. Laenude jääk oli 31.12.12 seisuga 5,0 miljonit eurot, millele lisanduvad intressinõuded.

Tegevjuhi tasu oli 25 465 eurot. Ühingus oli keskmiselt 2 töötajat, kelle töötasu kokku moodustas 66 100 eurot. 2012. aastal märtsis lõpetati tööleping 2 töötajaga. Nõukogu liikmetele tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 547	504	
Nõuded ja ettemaksed	6 609 384	7 235 845	2
Varud	1 712	1 643	
Kokku käibevara	6 613 643	7 237 992	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	398 368	89 653	
Nõuded ja ettemaksed	743 327	0	
Kinnisvarainvesteeringud	21 857	57 520	5
Materiaalne põhivara	172	1 676	6
Kokku põhivara	1 163 724	148 849	
Kokku varad	7 777 367	7 386 841	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	38 503	920	7
Võlad ja ettemaksed	312 193	388 262	8
Kokku lühiajalised kohustused	350 696	389 182	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	330	330	7
Kokku pikaajalised kohustused	330	330	
Kokku kohustused	351 026	389 512	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	64 000	64 000	11
Ülekurss	436 965	436 965	
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 489 973	6 182 097	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	429 012	307 876	
Kokku omakapital	7 426 341	6 997 329	
Kokku kohustused ja omakapital	7 777 367	7 386 841	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	33 050	80 048	12
Muud äritulud	4 339	1 649	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-28 129	-87 403	14
Mitmesugused tegevuskulud	-84 507	-68 221	15
Tööjõukulud	-66 100	-99 212	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 504	-2 112	6
Muud ärikulud	-13 440	-41 857	17
Ärikasum (kahjum)	-156 291	-217 108	
Finantstulud ja -kulud	585 303	524 984	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	429 012	307 876	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	429 012	307 876	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	51 229	97 527	
Muud äritegevuse tulude laekumised	0	1 331	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-131 406	-123 366	
Väljamaksed töötajatele	-49 446	-60 249	
Makstud ettevõtte tulumaks	-68	0	
Muud rahavood äritegevusest	-85 863	-142 809	
Kokku rahavood äritegevusest	-215 554	-227 566	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	40 000	0	5
Antud laenud	-189 816	-187 889	
Antud laenude tagasimaksed	311 770	345 244	
Laekunud intressid	18 188	7	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	180 142	157 362	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	87 233	11 604	
Saadud laenude tagasimaksed	-49 742	-11 237	
Makstud intressid	-33	0	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	88	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	37 458	455	
Kokku rahavood	2 046	-69 749	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	504	70 253	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 046	-69 749	
Valuutakursside muutuste mõju	-3	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 547	504	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	63 912	436 965	6 391	6 182 097	6 689 365
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	307 876	307 876
Emiteeritud aktiikapital	88	0	0	0	88
31.12.2011	64 000	436 965	6 391	6 489 973	6 997 329
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	429 012	429 012
31.12.2012	64 000	436 965	6 391	6 918 985	7 426 341

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on rakendatud Eesti head raamatupidamistava. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, summad on ümardatud täiseuroni. Ühing kasutab kasumiaruande skeemi nr 1.

Ettevõtte ei koosta konsolideeritud majandusaasta aruannet, kuna seda teeb emaettevõtte.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

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 või rahas tagastatud ettevõtte tulumaks;
- e) makstud intressid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni võlgniku maksevõime kohta.

Varud

Varud, nagu ostenud kaubad müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

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

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivahendiks arvestamise kriteeriumiks on vahendi rahaline väärtus ja eeldatav kasutusaeg. Põhivaraks loetakse varasid, mille maksumus on või ületab põhivara arvelevõtmise alampiiri ja mille kasulik tööaeg on üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööaeg on üle ühe aasta, kuid

mille soetusmaksumus on alla põhivara arvelevõtmise alampiiri kantakse 100%-liselt kulusse. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivaraobjektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 128 EUR

- a) masinad ja seadmed 8-20%,
- b) muu inventar, tööriistad ja sisseseaded 20-40%.

Rendid

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

- a) renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule;
- b) 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;
- c) lepinguperiood katab suure osa (üle 75%) renditava vara majanduslikust elueast, isegi kui omandiõigus ei lähe üle;
- d) rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus peaaegu sama suur (üle 90%) kui renditava vara õiglane väärtus;
- e) 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.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende, 21/79 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 ettevõtja dividende 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.

Seotud osapooled

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

- a) KC Kinnisvara AS-le olulist mõju omavad omanikud;
- b) KC Kinnisvara AS-le tütar- ja sidusettevõtjad;
- c) olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- d) tegevjuhtkond ja kõrgema juhtorgani liikmed;
- e) eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtjad.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. 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.

Kohustuslik reservkapital

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	16 980	16 980		
Muud nõuded	7 301 200	6 557 873	743 327	
Laenunõuded	4 991 991	4 310 177	681 814	
Intressinõuded	2 309 209	2 247 696	61 513	
Ettemaksed	581	581		
Tulevaste perioodide kulud	581	581		
Muud nõuded	33 950	33 950		
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 352 711	6 609 384	743 327	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	32 408	32 408		
Muud nõuded	7 168 258	7 168 258		
Laenunõuded	4 967 108	4 967 108		
Intressinõuded	2 201 150	2 201 150		
Ettemaksed	2 302	2 302		
Tulevaste perioodide kulud	2 302	2 302		
Muud nõuded	32 877	32 877		
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 235 845	7 235 845		

Antud laenude intressimäärad ja alusvaluuta.

Kõikide saadud laenude alusvaluuta on euro ja tagastamistähtajad on 2013 a. v.a. emaettevõtja laenu ja intressi nõue, mille tagastamistähtaeg on 2017 a.

Emaettevõtja laenunõue (681 814), intressimääraga 10% aastas.

Tütarettevõtja laenunõue (14 141), intressimääraga 3% aastas.

Omandatud tütarettevõtja laenunõue (4 195 000) intressimääraga 12,1%.

Sidusettevõtja laenunõue 26 515 (185 519 miinus allahindluse jääk 159 004), intressimääraga 10% aastas.

Vt. lisa 19, seotud osapooled.

Muud laenunõuded (74 521), intressimääraga 4-18% aastas.

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
10055309	Maardu Katlamaja AS	Eesti	Veevarustus ja kanalisatsioon	100	100
	Property Logic Brasil Empreendimentos E Participações Ltda	Brasiilia		0	99.99

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	31.12.2012
Maardu Katlamaja AS	89 653	0	89 653
Property Logic Brasil Empreendimentos E Participações Ltda	0	308 715	308 715
Kokku	89 653	308 715	398 368

Lisa 4 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
11225050	Kastani Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	31.12.2012	
Kastani Kinnisvara OÜ	0	0	
Kokku	0	0	

31.12.2012 on finantsinvesteeringu allahindlus 704 306 eurot, seoses sidusettevõtja netovara puudumisega.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	57 520
31.12.2011	57 520
Müügid	-35 663
31.12.2012	21 857

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 466	3 022
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	25 635	65 929
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	40 000	0

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010				
Soetusmaksumus	1 332	1 332	16 889	18 221
Akumuleeritud kulum	-1 332	-1 332	-13 101	-14 433
Jääkmaksumus	0	0	3 788	3 788
Amortisatsioonikulu	0	0	-2 112	-2 112
31.12.2011				
Soetusmaksumus	1 332	1 332	16 889	18 221
Akumuleeritud kulum	-1 332	-1 332	-15 213	-16 545
Jääkmaksumus	0	0	1 676	1 676
Amortisatsioonikulu	0	0	-1 504	-1 504
31.12.2012				
Soetusmaksumus	1 332	1 332	16 889	18 221
Akumuleeritud kulum	-1 332	-1 332	-16 717	-18 049
Jääkmaksumus	0	0	172	172

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Krediitkaart	835	835		
Laen	37 668	37 668		
Lühiajalised laenud kokku	38 503	38 503		
Pikaajalised laenud				
Muu laen	330			330
Pikaajalised laenud kokku	330			330
Laenukohustused kokku	38 833	38 503		330
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Krediitkaart	920	920		
Lühiajalised laenud kokku	920	920		
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline üürideposiit	330	0	0	330
Pikaajalised laenud kokku	330	0	0	330
Laenukohustused kokku	1 250	920	0	330

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	125 351	125 351			
Võlad töövõtjatele	4 204	4 204			
Maksuvõlad	159 769	159 769			9
Muud võlad	7 874	7 874			
Intressivõlad	6 373	6 373			
Muud viitvõlad	1 501	1 501			
Muud	1 345	1 345			
Võlad emaaettevõtjale	10 995	10 995			
Võlad sidusettevõtjale	2 655	2 655			
Kokku võlad ja ettemaksed	312 193	312 193			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	143 975	143 975			
Võlad töövõtjatele	7 266	7 266			
Maksuvõlad	219 550	219 550			9
Muud võlad	1 349	1 349			
Muud viitvõlad	1 349	1 349			
Muud	2 472	2 472			
Võlad emaaettevõtjale	10 995	10 995			
Võlad sidusettevõtjale	2 655	2 655			
Kokku võlad ja ettemaksed	388 262	388 262			

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	1 636	136
Käibemaks	90 907	155 175
Üksikisiku tulumaks	6 772	7 109
Sotsiaalmaks	12 066	12 855
Kohustuslik kogumispension	415	450
Töötuskindlustusmaksed	1 481	1 567
Intress	46 492	42 258
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	159 769	219 550

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	5 465 999	5 127 079
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 452 986	1 362 894
Kokku tingimuslikud kohustused	6 918 985	6 489 973

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	64 000	64 000
Aktsiate arv (tk)	10 000	10 000

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	33 050	80 048
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	33 050	80 048
Kokku müügitulu	33 050	80 048
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äripindade rent	1 466	3 022
Rentnikele osutatud teenused	31 584	77 026
Kokku müügitulu	33 050	80 048

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	4 337	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	1 040
Muud	2	609
Kokku muud äritulud	4 339	1 649

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	1 485	10 930
Müügi eesmärgil ostetud teenused	26 318	76 188
Muud	326	285
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	28 129	87 403

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	7 827	15 015
Energia	5 004	6 316
Elektrienergia	566	1 254
Soojusenergia	536	654
Kütus	3 902	4 408
Mitmesugused bürookulud	7 820	17 564
Lähetuskulud	4 652	2 273
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	8 033	139
Ostetud teenused	42 060	13 641
Juriidilised teenused	907	586
Muud	8 204	12 687
Kokku mitmesugused tegevuskulud	84 507	68 221

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	49 228	73 860
Sotsiaalmaksud	16 872	25 352
Kokku tööjõukulud	66 100	99 212
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	4

Lisa 17 Muud ärikulud (eurodes)

	2012	2011
Kahjum valuutakursi muutustest	2	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	11 127	40 389
Muud	2 311	1 468
Kokku muud ärikulud	13 440	41 857

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	591 709	524 984
Intressitulu hoiustelt	3	7
Intressitulu laenudelt	591 706	524 977
Intressikulud	-6 403	0
Intressikulu laenudelt	-6 403	0
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-3	0
Kokku finantstulud ja -kulud	585 303	524 984

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	KC Grupp AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	750 701	87 689	6 669 887	87 689
Tütarettevõtjad	6 195 676		118 675	
Sidusettevõtjad	260 514	2 655	286 687	2 655
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 555		3 117	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 015	240	1 015	1 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	52 556		45 946	

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		3 280	162 000	4 199 398		
Tütarettevõtjad			22 011	103 035	5 297	5 297
Sidusettevõtjad			325	46 900		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad			12 990	1 100		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 450					

2011	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		1 224	146 600	141 000
Tütarettevõtjad			34 890	140 900
Sidusettevõtjad				57 592
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad			2 970	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 500			

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2012	2011
Arvestatud tasu	25 465	23 712

Nõuded (vt.lisa 2) :

Emaettevõtja laenunõue (681 814), intressimääraga 10% aastas, tagastamistähtaeg 31.12.2017, intressinõue (61 513), arvestatud intressi 148 857 eurot, nõue esitatud arvetest (7 374).

Tütarettevõtja laenunõue (14 141), intressimääraga 3% aastas, intressinõue (118), arvestatud intressi 646 eurot, esitatud nõue 5 850 eurot.

Emaettevõtjalt soetatil mitterahaliselt hinnaga 6 069 746 osalus tütarettevõtjas Property Logic Brasil 308 715, põhiosa nõue 4 195 000 intressimääraga 12,1% ja intressinõue 1 566 031 eurot. 2012.a. arvestati intressitulu 414 536 eurot. Nõude jääk 31.12.2012:(6 175 567).

Sidusettevõtja laenunõue (185 519 miinus allahindluse jääk 159 004), intressimääraga 10% aastas, intressinõue (233 999), arvestatud intressi 20 403 eurot.

Teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele antud laenudelt arvestati intressitulu 580 ja nõudeid hinnati alla 8 033.

Juhatusel liikme laenunõue (38 347) intress (9 133), intressimäär 4,0%, muu nõue (5 076).

Kohustused:

kohustus emaettevõtjale (76 694) juhtimisteenus, (10 995) muud.

kohustus sidusettevõtjale (2 655).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2013

AS KC Kinnisvara (registrikood: 10481880) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HERKI HOLLAK	Juhatuse liige	27.12.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS KC Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS KC Kinnisvara 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 lisasid.

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 arv näitajate 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 märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31.12.2012 bilansis kajastub tagatiseta nõue 6 176 tuhat eurot tütaretttevõtte vastu ning investeering tütaretttevõttesse 308 tuhat eurot. Me ei saanud auditi käigus piisavat tõendusmaterjali hindamiseks, kas nimetatud investeering ja nõue omavad reaalselt väärtust, millega nad on bilansis kajastatud.

Raamatupidamise aastaruandes on Kastani Kinnisvara OÜ kajastatud kui sidusettevõtte. Osalus selles ettevõttes müüdi aastal 2011 tingimusliku müügilepingu alusel, mis võimaldas osa tagasiostu. Tagasiostu tähtaeg on möödunud ning sellest tulenevalt ei oma AS KC Kinnisvara enam osalust OÜ-s Kastani Kinnisvara. Meie arvates oleks tulnud 31.12.2012 seisuga bilansis kajastatud nõue Kastani Kinnisvara OÜ vastu summas 260 tuhat € kanda kuluks.

Arvestades eeltoodud asjaolude olulisust ning asjaolu, et ettevõtte ei ole jäänud enam olulisi regulaarse sissetuleva rahavoo allikaid, eksisteerib meie arvates oluline risk ettevõtte võimele jätkuvalt tegutseda.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt AS KC Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Illar Kukk

prokurist

Vandeaudiitori number 519

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt. 141 Tallinn

30.12.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

AS KC Kinnisvara (registrikood: 10481880) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILLAR KUKK	Vandeaudiitor	30.12.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 489 973
Aruandeaasta kasum (kahjum)	429 012
Kokku	6 918 985
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	
Kokku	

Jätta kasum jaotamata.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 489 973
Aruandeaasta kasum (kahjum)	429 012
Kokku	6 918 985

Jätta kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	31584	95.56%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	1466	4.44%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6349060
Faks	+372 6349061
E-posti aadress	kcgrupp@kcgrupp.ee