

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: K&L Arendus OÜ

registrikood: 12137365

tänava/talu nimi, Peterburi tee 2f
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11415

telefon: +372 6030700

faks: +372 6030702

e-posti aadress: merike@ulemistearimaja.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Kasutusrent	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Muud võlad	13
Lisa 10 Tuletisinstrumendid	13
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 12 Osakapital	14
Lisa 13 Müügitulu	14
Lisa 14 Muud äritulud	14
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 18 Seotud osapooled	15
Lisa 19 Ühinemine	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

K&L Arendus OÜ asutati 22.07.2011 osalemiseks Tallinna Koolide ja Lasteaedade Erapartnerluse projektis.

K&L Arendus OÜ võitis Tallinna linna korraldatud hanke kahe Tallinnas asuva koolimaja ja kahe lasteaia renoveerimiseks ning hilisemaks linnale tagasi rentimiseks.

Renoveeritavad objektid asuvad Kärberi tn 9 (Kuristiku Gümnaasium), Vormsi tn 3 (Läänemere Gümnaasium), Öismäe tee 110 (Lasteaed Vikerraar) ja Timuti 24 (Kolde lasteaed).

K&L Arendus OÜ ainsaks tegevuseks on konkreetse projekti raames ehitus- ja rekonstrueerimistööde teostamine ja hilisem teenuste osutamise korraldamine koostöös erinevate lepingupartneritega.

Hoonestusõiguse ja üürilepingud Tallinna linna ning K&L Arendus OÜ vahel sõlmiti 2011 aastal.

2012.aastal alustati renoveerimistöödega ja vastavalt ehituslepingutele said koolimajad renoveeritud 2012 augusti lõpuks ja lasteaiad 2012 detsembri lõpuks.

2014.aastal saadi üüritulu kasutusrendilepingutest 1,8 miljonit eurot jäädes samale tasemele nagu eelneval majandusaastal.

K&L Arendus OÜ tööd juhib kahe liikmelise juhatus, juhatuse liikmetele aruandeperioodil tasu ei makstud.

OÜ K&L Arendus ja OÜ KL SPV sõlmisid 15.01.2014 äriühingute ühinemislepingu. OÜ KL SPV oli ühendatav ühing ja OÜ K&L Arendus on ühendav ühing, ühinemise käigus OÜ KL SPV Invest loeti lõppenuks ilma likvideerimismenetluseta. Ühendatav ühing loeti lõppenuks ühinemise kandmisega ühendava ühingu asukoha äriregistrisse. Ühinemise bilansipäevaks oli 01.01.2014.

2015.aastal on K&L Arendus OÜ põhitegevus jätkuvalt Tallinna linnaga sõlmitud hoonestusõiguse ja üürilepingute täitmine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 903 033	970 387	2
Nõuded ja ettemaksed	283	181 388	3
Kokku käibevara	1 903 316	1 151 775	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	16 800 000	9 806 022	5
Kokku põhivara	16 800 000	9 806 022	
Kokku varad	18 703 316	10 957 797	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	589 415	297 765	7
Võlad ja ettemaksed	73 168	293 976	8
Kokku lühiajalised kohustused	662 583	591 741	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	12 787 216	9 465 726	7
Eraldised	368 593	83 851	10
Kokku pikaajalised kohustused	13 155 809	9 549 577	
Kokku kohustused	13 818 392	10 141 318	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 007 776	-317 344	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 889 700	1 130 823	
Kokku omakapital	4 884 924	816 479	
Kokku kohustused ja omakapital	18 703 316	10 957 797	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	1 828 158	1 813 146	13
Muud äritulud	6 994 553	0	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-197 372	-182 897	15
Mitmesugused tegevuskulud	-59 003	-62 355	16
Muud ärikulud	-538	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	8 565 798	1 567 894	
Intressikulud	-306 444	-318 512	
Muud finantstulud ja -kulud	-369 654	-118 559	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 889 700	1 130 823	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 889 700	1 130 823	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	8 565 798	1 567 894	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-6 993 978	0	5
Kokku korrigeerimised	-6 993 978	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	181 168	-6 928	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	20 077	-526 191	
Laekunud intressid	1 245	311	
Muud rahavood äritegevusest	28 423	0	19
Kokku rahavood äritegevusest	1 802 733	1 035 086	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	32 265	395 021	
Saadud laenude tagasimaksed	-515 921	-263 120	
Makstud intressid	-300 212	-170 969	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-86 219	-35 092	10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-870 087	-74 160	
Kokku rahavood	932 646	960 926	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	970 387	9 461	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	932 646	960 926	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 903 033	970 387	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	3 000	-317 344	-314 344
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 130 823	1 130 823
31.12.2013	3 000	813 479	816 479
Aruandeaasta kasum (kahjum)		7 889 700	7 889 700
Muud muutused omakapitalis		-3 821 255	-3 821 255
31.12.2014	3 000	4 881 924	4 884 924

Muud muutused omakapitalis summas -3 821 255 on tekkinud tütarettevõtte ja emaettevõtte ühinemisest (vaata lisa 19)

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

K&L Arendus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

K&L Arendus OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllilikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal/, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes)/ kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" (kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"). Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 29-33 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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 õiglases 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest (näiteks forward-, futuur-, swap- või optioonilepingud) intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglases väärtuses (lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele), muutustega läbi kasumiaruande. Kui õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustusena.

Tuletisinstrumendi õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Tuletisinstrumentide negatiivne turuväärtus on bilansis kajastatud eraldiste real.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksimumääraks 20/80 (kuni 31.12.2014 21/79) väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Pangakontod	1 903 033	970 387
Kokku raha	1 903 033	970 387

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9	9	4
Muud nõuded	135	135	
Intressinõuded	135	135	
Ettemaksed	139	139	
Tulevaste perioodide kulud	139	139	
Kokku nõuded ja ettemaksed	283	283	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	181 314	181 314	
Muud nõuded	74	74	
Intressinõuded	74	74	
Kokku nõuded ja ettemaksed	181 388	181 388	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	26 601	0	26 639
Ettemaksukonto jääk	9		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9	26 601	0	26 639

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	9 806 022
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0
31.12.2013	9 806 022
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	6 993 978
31.12.2014	16 800 000

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 828 158	1 813 146
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-197 372	-182 897

K&L Arendus OÜ võitis Tallinna linna korraldatud hanke kahe Tallinnas asuva koolimaja ja kahe lasteaia renoveerimiseks ning hilisemaks linnale tagasi rentimiseks. Renoveeritavad objektid asuvad Kärberi tn 9 (Kurstiku Gümnaasium), Vormsi tn 3 (Läänemere Gümnaasium), Õismäe

tee 110 (Lasteaed Vikerkaar) ja Timuti 24 (Kolde lasteaed).

Kinnisvarainvesteeringud on hinnatud õiglasse väärtusse seisuga sõltumatu eksperdi OÜ Catella Corporate Finance poolt koostatud hindamisakti alusel ja kinnitatud juhtkonna poolt.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 828 158	1 813 146	5
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
12 kuu jooksul	1 835 551	1 828 158	
1-5 aasta jooksul	9 314 755	9 357 042	
Üle 5 aasta	10 306 390	12 099 654	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	16 800 000	9 806 022	
Kokku	16 800 000	9 806 022	5

Välja renditud kinnisvarainvesteeringute kohta täiendav informatsioon toodud lisas 5.

Kasutusrenditulu 1-5 aasta jooksul kui ka üle 5 aasta baseerub juhtkonna prognoosil ja võib tulevikus oluliselt erineda sõltudes lepingus sätestatud püsivaist ja muutuvaist tingimustest ja teguritest.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013	Lisa nr
Kasutusrendikulu	-5 854	-5 854	16
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
12 kuu jooksul	-5 854	-5 854	
1-5 aasta jooksul	-29 270	-29 270	
Üle 5 aasta	-70 248	-76 102	

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	13 259 536	589 415	12 670 121	0	2,022%	EUR	10.01.2019	
Laenud seotud osapooltelt	117 095	0	117 095	0	7%	EUR	31.12.2019	18
Pikaajalised laenud kokku	13 376 631	589 415	12 787 216	0				
Laenukohustused kokku	13 376 631	589 415	12 787 216	0				

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	7 663 491	297 765	7 365 726	0	2,241%	EUR	10.01.2019	
Laen seotud osapooltelt	2 100 000	0	2 100 000	0	7%	EUR	31.12.2016	18
Pikaajalised laenud kokku	9 763 491	297 765	9 465 726	0				
Laenukohustused kokku	9 763 491	297 765	9 465 726	0				

Pangalaen on saadud Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaalist, tagatisteks on:

- 1.järjekoha ühisüdpoteek Hoonestusõigustele (registriosa nr.25989901, aadress Õismäe tee 110, Tallinn, registriosa nr. 25971501, aadress Timuti 24, Tallinn, registriosa nr. 25990101, aadress Vormsi tn 3, Tallinn ja registriosa nr. 25989801,aadress Kärberi 9, Tallinn)hüpoteegi summas 14,8 miljonit eurot;
- pant Laenusaaja osadele, mis moodustavad 100% Laenusaaja osakapitalist;
- nõudeõiguse pant Üürilepingutest tulenevate Laenusaaja nõudeõiguste (rahaliste nõuete) pantimiseks;
- nõudeõiguse pant Hoonestusõiguse lepingu punktist 11.3 tuleneva lepingu lõpetamisel Hoonestusõigusega koormatud kinnistute omaniku poolt makstava hüvitise nõudeõiguse pantimiseks;
- nõudeõiguse pant Tagatiskontole ning Reservkontole.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	20 116	20 116	
Maksuvõlad	26 601	26 601	4
Muud võlad	26 451	26 451	
Intressivõlad	26 451	26 451	9
Kokku võlad ja ettemaksed	73 168	73 168	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksuvõlad	26 639	26 639	
Muud võlad	267 337	267 337	
Intressivõlad	267 337	267 337	
Kokku võlad ja ettemaksed	293 976	293 976	

Lisa 9 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Intressivõlad	26 451	26 451	
Intressivõlad pangalaenult	16 384	16 384	
Intressivõlad seotud osapooltele	10 067	10 067	18
Kokku muud võlad	26 451	26 451	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Intressivõlad	267 337	267 337	
Intressivõlad pangalaenult	10 495	10 495	
Intressivõlad seotud osapooltele	256 842	256 842	18
Kokku muud võlad	267 337	267 337	

Lisa 10 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Varad	Kohustused	Varad	Kohustused
Swap leping	0	368 593	0	83 851
Tuletisinstrumendid kokku	0	368 593	0	83 851

2014 aastal:

K&L Arendus OÜ on sõlminud Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaaliga 3 intressiswapi tehingut väärtuspäevadega 12.02.2018;11.06.2018 ja 10.01.2019, millel on seisuga 31.12.2014 negatiivne turuväärtus summas 368 593 eurot, ning on kajastatud seisuga 31.12.2014 kirjel pikaajalised eraldised. Korrigeeritud on intressiswapi väärtuse muutust võrreldes eelneva perioodiga 284 742 eurot, intressiswapi kulud aruandeperioodil olid 86 219 eurot, kokku intressiswapi kulud aruandeperioodil 370 961 eurot

2013 aastal:

K&L Arendus OÜ on sõlminud Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaaliga intressiswapi tehingu väärtuspäevaga 10.01.2019, millel on seisuga 31.12.2013 negatiivne turuväärtus summas 83 851 eurot, ning on kajastatud seisuga 31.12.2013 kirjel pikaajalised eraldised. Kokku on intressiswapi kulud 118 943 eurot, õiglase väärtuse muutus 83 851 eurot ja aruandeperioodi kulu 35 092 eurot.

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	3 905 539	642 648
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	976 385	170 831
Kokku tingimuslikud kohustused	4 881 924	813 479

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	6	1
Osakapital jaguneb 6 osaks: 2 osa nimiväärtusega 1 000 eurot; 2 osa nimiväärtusega 313 eurot; 1 osa nimiväärtusega 250 eurot ja 1 osa nimiväärtusega 124 eurot.		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 828 158	1 813 146	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 828 158	1 813 146	
Kokku müügitulu	1 828 158	1 813 146	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	1 828 158	1 813 146	5
Kokku müügitulu	1 828 158	1 813 146	

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	6 993 978	0	5
Trahvid, viivised ja hüvitised	575	0	
Kokku muud äritulud	6 994 553	0	

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-197 372	-182 897	5
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-197 372	-182 897	

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Üür ja rent	-5 854	-5 854	6
Riiklikud ja kohalikud maksud	-7 440	-7 440	
Notaritasud, riigilõivud	-3 033	-11 265	
Pangateenustasud	-102	-55	
Kindlustus	-4 439	-4 013	
Õigusabi ja muud teenused	-6 732	-4 020	
Haldusjuhtimise teenused	-30 934	-29 660	
Muud	-469	-48	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-59 003	-62 355	

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Muud intressitulud	1 307	384	
Intressiswapi kulu	-86 219	-35 092	10
Intressiswapi õiglase väärtuse muutus	-284 742	-83 851	10
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-369 654	-118 559	

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	0	0	2 356 842
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	127 162	0	0

2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 634	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 287	0	32 265	-11 966
2013	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	147 000	0	0	0

Lisa 19 Ühinemine

15.01.2014 sõlmisid tütarettevõtte K&L Arendus OÜ ja emaettevõtte KL SPV OÜ (100% osalusega tütarettevõttes) ühinemislepingu, ühendavaks ettevõtteks oli tütarettevõtte ja ühendatav oli emaettevõtte.

Ühendatav ühing loetakse lõppenuks ühinemise kandmisega ühendatava ühingu asukoha äriregistrisse ilma likvideerimismenetluseta.

Ühinemise bilansipäevaks oli 01.01.2014 ning alates nimetatud kuupäevast loetakse ühendatava ühingu tehingud tehtuks ühendatava ühingu arvel.

Seoses äriühendusega on rahavoogude aruandes tehtud alljärgnevad korrigeerimised:

Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus +256 842

Äritegevusega seotud kohustuste muutus -9 724

Kokku rahavood äritegevusest +247 118

Antud laenude tagasimaksed +2 100 000

Kokku rahavood investeerimistegevusest +2 100 000

Saadud laenud - 6 196 796

Kokku rahavood finantseerimistegevusest - 6 196 796

Kokku mitterahalised korrigeerimised -3 849 678

Raha jäägi suurenemine +28 423

Kokku rahavoogude aruande korrigeerimised - 3 821 255

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.03.2015

K&L Arendus OÜ (registrikood: 12137365) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS KÕUHKNA	Juhatuse liige	13.03.2015
HARDO SOKK	Juhatuse liige	13.03.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

K&L Arendus OÜ osanikele

Oleme auditeerinud K&L Arendus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

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 arvnäitajate 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 arvestuspoliitikate 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 K&L Arendus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Randmets

Vandeaudiitori number 288

Ectus Finance OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 144

Tallinn

13.03.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

K&L Arendus OÜ (registrikood: 12137365) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RANDMETS	Vandeaudiitor	13.03.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 007 776
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 889 700
Kokku	4 881 924

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	77399	1828158	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6030700
Faks	+372 6030702
E-posti aadress	merike@ulemistearimaja.ee