

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: K&L Arendus OÜ

registrikood: 12137365

tänav a nimi, maja nr: Peterburi tee 2f

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11415

telefon: +372 6030700

faks: +372 6030702

e-posti aadress: lea@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	11
Lisa 6 Kasutusrent	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Võlad tarnijatele	13
Lisa 10 Muud võlad	13
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 12 Tuletisinstrumendid	14
Lisa 13 Osakapital	14
Lisa 14 Müügitulu	15
Lisa 15 Muud äritulud	15
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 18 Muud ärikulud	16
Lisa 19 Intressikulud	16
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 21 Seotud osapooled	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.

Renoveeritud objektid asuvad Kärberi tn 9 (Kuristiku Gümnaasium), Vormsi tn 3 (Läänemere Gümnaasium), Õismäe tee 110 (Lasteaed Vikerkaar) 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 lepinguparteritega.

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.

2019.aastal saadi üüritulu kasutusrendilepingutest 2,2 miljont eurot jäädes samale tasemele nagu eelneval majandusaastal.

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

2020. aastal on K&L Arendus OÜ põhitegevus jätkuvalt Tallinna linnaga sõlmitud hoonestusõiguse ja üürilepingute täitmine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 037 419	1 225 247	2
Nõuded ja ettemaksed	15	185 922	3
Kokku käibevarad	1 037 434	1 411 169	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	16 085 000	16 286 000	5
Kokku põhivarad	16 085 000	16 286 000	
Kokku varad	17 122 434	17 697 169	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	704 000	684 000	7
Võlad ja ettemaksed	253 208	206 146	8
Kokku lühiajalised kohustised	957 208	890 146	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 370 311	10 074 311	7
Eraldised	414 463	340 811	12
Kokku pikaajalised kohustised	9 784 774	10 415 122	
Kokku kohustised	10 741 982	11 305 268	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	13
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 665 901	5 433 775	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	711 551	955 126	
Kokku omakapital	6 380 452	6 391 901	
Kokku kohustised ja omakapital	17 122 434	17 697 169	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	2 249 398	2 230 942	14
Muud äritulud	425	0	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-386 917	-360 504	16
Mitmesugused tegevuskulud	-266 959	-58 430	17
Muud ärikulud	-397 899	-557 120	18
Ärikasum (kahjum)	1 198 048	1 254 888	
Intressitulud	64	79	
Intressikulud	-235 909	-256 886	19
Muud finantstulud ja -kulud	-73 652	-42 955	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	888 551	955 126	
Tulumaks	-177 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	711 551	955 126	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 198 048	1 254 888	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	201 000	361 000	5,18
Kokku korrigeerimised	201 000	361 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	185 907	-1 377	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 936	26 257	
Laekunud intressid	64	73	
Kokku rahavood äritegevusest	1 583 083	1 640 841	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-684 000	-666 000	
Makstud intressid	-236 911	-256 968	
Makstud dividendid	-680 000	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-170 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 770 911	-922 968	
Kokku rahavood	-187 828	717 873	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 225 247	507 374	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-187 828	717 873	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 037 419	1 225 247	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	3 000	5 433 775	5 436 775
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	955 126	955 126
31.12.2018	3 000	6 388 901	6 391 901
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	711 551	711 551
Väljakuulutatud dividendid	0	-723 000	-723 000
31.12.2019	3 000	6 377 452	6 380 452

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

K&L Arendus OÜ 2019 majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

K&L Arendus OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 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 osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

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

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal aruandekuupäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi või koostab juhatus vara väärtuse testi, mille alusel juhtus otsustab kinnisvarainvesteeringu korrigeerimise vajadust.

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 edasiulatavalt.

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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest (näiteks forward-, futuur-, swap- või optsioonilepingud) 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 kohustisena.

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 maksumääraks 20/80 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 tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Pangakontod	1 037 419	1 225 247
Kokku raha	1 037 419	1 225 247

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8	8	4
Muud nõuded	7	7	
Intressinõuded	7	7	
Kokku nõuded ja ettemaksed	15	15	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	185 912	185 912	
Ostjatelt laekumata arved	185 912	185 912	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	4
Muud nõuded	10	10	
Intressinõuded	10	10	
Kokku nõuded ja ettemaksed	185 922	185 922	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	0	196 120	196 120
Erisoodustuse tulumaks	8	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8	196 120	196 120

vt lisa 3, 8 ja 18.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	16 647 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-361 000
31.12.2018	16 286 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-201 000
31.12.2019	16 085 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 249 398	2 230 942
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-386 917	-360 504

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

2019 aastal on juhatus koostanud vara väärtuse testi mille alusel hindab juhatus, et kinnisvarainvesteeringute väärtust seisuga 31.12.2019 tuleb korrigeerida 201 000 eurot (lisa 18).

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrenditulu	2 249 398	2 230 942	14
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
12 kuu jooksul	2 266 981	2 249 399	
1-5 aasta jooksul	9 067 925	8 997 595	
Üle 5 aasta	15 868 870	17 995 192	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	16 085 000	16 286 000	5
Kokku	16 085 000	16 286 000	

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

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrendikulu	-5 854	-5 854	17
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
12 kuu jooksul	-5 854	-5 854	
1-5 aasta jooksul	-23 416	-23 416	
Üle 5 aasta	-40 978	-46 832	

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	10 074 311	704 000	9 370 311	0	1,014%	EUR	12.08.2024
Pikaajalised laenud kokku	10 074 311	704 000	9 370 311	0			
Laenukohustised kokku	10 074 311	704 000	9 370 311	0			
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	10 758 311	684 000	2 976 000	7 098 311	1,102%	EUR	12.08.2024
Pikaajalised laenud kokku	10 758 311	684 000	2 976 000	7 098 311			
Laenukohustised kokku	10 758 311	684 000	2 976 000	7 098 311			

Pangalaen on saadud Nordea Bank AB Eesti filiaalist, tagatisteks on:

- 1.järjekoha ühisütpoteek 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)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	845	845	9
Maksuvõlad	196 120	196 120	4
Muud võlad	56 243	56 243	10
Intressivõlad	6 243	6 243	
Dividendivõlad	43 000	43 000	
Muud viitvõlad	7 000	7 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	253 208	253 208	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 781	2 781	9
Maksuvõlad	196 120	196 120	4
Muud võlad	7 245	7 245	10
Intressivõlad	7 245	7 245	
Kokku võlad ja ettemaksed	206 146	206 146	

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Võlad tarnijatele	845	2 781	
Kokku võlad tarnijatele	845	2 781	8

Lisa 10 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Intressivõlad	6 243	6 243	
Dividendivõlad	43 000	43 000	
Seotud osapooltele	43 000	43 000	22
Muud viitvõlad	7 000	7 000	
Tulumaksu viitvõlg	7 000	7 000	
Kokku muud võlad	56 243	56 243	8

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Intressivõlad	7 245	7 245	
Kokku muud võlad	7 245	7 245	8

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 117 775	5 111 121
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 259 677	1 277 780
Muud kohustised	338 241	588 321
Kokku tingimuslikud kohustised	6 715 693	6 977 222

Alates 01.07.2017 hakati kinnisvarainvesteeringut kasutama käibemaksuvaba käibe tarbeks. Sellega seoses korrigeeritakse vastavalt KMS § 32 kinnisvara soetamisel tasutud sisendkäibemaksu iga-aastaselt 1/10 võrra maksimaalselt aastani 2021.

Lisa 12 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Swap lepingud	414 463	340 811
Tuletisinstrumendid kokku	414 463	340 811

2018 aastal:

K&L Arendus OÜ on sõlminud Nordea Bank AB filiaaliga intressiswapi tehingu väärtuspäevadega 12.08.2024, millel on seisuga 31.12.2018 negatiivne turuväärtus summas 340 811 eurot, ning on kajastatud seisuga 31.12.2018 kirjel pikaajalised eraldised.

Korrigeeritud on intressiswapi väärtuse muutust võrreldes eelneva perioodiga 42 955 eurot (lisa 20), intressiswapi kulud aruandeperioodil olid 133 278 eurot (lisa 19), kokku intressiswapi kulud aruandeperioodil 176 233 eurot.

2019 aastal:

K&L Arendus OÜ on sõlminud Nordea Bank AB filiaaliga intressiswapi tehingu väärtuspäevadega 12.08.2024, millel on seisuga 31.12.2019 negatiivne turuväärtus summas 414 463 eurot, ning on kajastatud seisuga 31.12.2019 kirjel pikaajalised eraldised.

Korrigeeritud on intressiswapi väärtuse muutust võrreldes eelneva perioodiga 73 652 eurot (lisa 20), intressiswapi kulud aruandeperioodil olid 123 056 eurot (lisa 19), kokku intressiswapi kulud aruandeperioodil 196 709 eurot.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	6	6
Osakapital jaguneb 6 osaks: 2 osa nimiväärtusega 1 000 eurot; 2 osa nimiväärtusega 313 eurot; 1 osa nimiväärtusega 250 eurot; 1 osa nimiväärtusega 124 eurot.		

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 249 398	2 230 942	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 249 398	2 230 942	
Kokku müügitulu	2 249 398	2 230 942	6
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	2 249 398	2 230 942	
Kokku müügitulu	2 249 398	2 230 942	

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahid, viivised ja hüvitised	425	0
Kokku muud äritulud	425	0

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-386 917	-360 504	5
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-386 917	-360 504	

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Üür ja rent	-5 854	-5 854	6
Riiklikud ja kohalikud maksud	-7 447	-7 440	
Pangateenustasud	-68	-68	
Kindlustus	-4 603	-4 757	
Õigusabi ja muud teenused	-2 401	-2 400	
Haldusjuhtimise teenused	-40 952	-37 860	
Tsükliiline hooldusremont	-205 591	0	
Muud	-43	-51	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-266 959	-58 430	

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-201 000	-361 000	5
Käibemaksu korrigeerimine	-196 120	-196 120	4
Muud	-779	0	
Kokku muud ärikulud	-397 899	-557 120	

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-112 853	-123 608	
Intressiswapi kulud	-123 056	-133 278	12
Kokku intressikulud	-235 909	-256 886	

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Intressiswapi õiglase väärtuse muutus	-73 652	-42 955	12
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-73 652	-42 955	

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	41 252	38 059

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.01.2020

K&L Arendus OÜ (registrikood: 12137365) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HARDO SOKK	Juhatuse liige	03.02.2020
TOOMAS KÕUHKNA	Juhatuse liige	03.02.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

K&L Arendus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud K&L Arendus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduureid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtlul ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Randmets

Vandeauditori number 288

ECTUS FINANCE OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 144

Tallinn

03.02.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

K&L Arendus OÜ (registrikood: 12137365) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RANDMETS	Vandeaudiitor	03.02.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 665 901
Aruandeaasta kasum (kahjum)	711 551
Kokku	6 377 452
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 377 452
Kokku	6 377 452

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	77399	2249398	100.00%	Jah

Sidevahendid

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