

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: AS KC Kinnisvara

registrikood: 10481880

tänava/talu nimi, Katusepapi tn 4/1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11412

telefon: +372 5024370

e-posti aadress: kylli05@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 4 Tööjõukulud	8
Lisa 5 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10
Vandeauditiitori aruanne	11

Tegevusaruanne

AS KC Kinnisvara on kinnisvara valdkonnas tegutsev ettevõtja.

2018 aastal ja samuti 2017 tegeleti ettevõtluse säilitamisega.

Ettevõtja varade maht 31.12.2017 oli 10,2 miljonit eurot. Müügitulu 2017 aastal ei saadud, kasum 516,8 tuhat eurot teeniti finantstuludest. Varade maht 31.12.2018 oli 10,6 miljonit eurot, kasum 409,5 tuhat eurot. Müügitulu puudus.

AS KC Kinnisvara nõukogu liikmetele tasu ei maksta. Juhatus on 1 liikmeline ja tegevus ei ole tasustatud.

Juhtorgani liikmete lepingud ei sisalda ametist lahkumise või tagasikutsumise kompensatsiooni, samuti muid tingimuslikke ametilepingutega seotud kohustusi ning märkimist väärivaid asjaolusid.

Ettevõttes oli 1 töötaja, kellele arvestatud töötasu oli 14 914€.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Nõuded ja ettemaksed	197 581	193 348
Nõuded ostjate vastu	15 659	16 738
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	38 100
Muud nõuded	181 922	138 510
Kokku varud	0	1 581
Ettemaksed varude eest	0	1 581
Kokku käibevarad	197 581	194 929
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	398 368	398 368
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	398 368	398 368
Nõuded ja ettemaksed	10 014 349	9 579 652
Nõuded seotud osapoolte vastu	10 014 349	9 579 652
Kokku põhivarad	10 412 717	9 978 020
Kokku varad	10 610 298	10 172 949
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	16 383	16 383
Võlad ja ettemaksed	214 791	190 510
Võlad tarnijatele	6 566	6 515
Võlad töövõtjatele	65 231	46 362
Maksuvõlad	43 945	38 584
Muud võlad	99 049	99 049
Kokku lühiajalised kohustised	231 174	206 893
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	19 900	19 900
Võlad ja ettemaksed	54 808	51 226
Muud võlad	54 808	51 226
Kokku pikaajalised kohustised	74 708	71 126
Kokku kohustised	305 882	278 019
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	64 000	64 000
Ülekurs	436 965	436 965
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 387 574	8 870 781
Aruandeaasta kasum (kahjum)	409 486	516 793
Kokku omakapital	10 304 416	9 894 930

Kokku kohustised ja omakapital	10 610 298	10 172 949
--------------------------------	------------	------------

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused tegevuskulud	-51	-5 141
Tööjõukulud	-19 955	-34 208
Muud ärikulud	-5 354	-8 537
Ärikasum (kahjum)	-25 360	-47 886
Intressitulud	438 428	570 155
Intressikulud	-3 582	-5 376
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	409 486	516 893
Aruandeaasta kasum (kahjum)	409 486	516 893

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS KC Kinnisvara 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, summad on ümardatud täiseuroni. KC Kinnisvara AS 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 alates 2015 aasta aruandest koostatud kaudsel meetodil

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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.

Kohustuslik reservkapital

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

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende, 20/80 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 osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriplaneerimisele. 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

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	7 414	7 414
Sotsiaalmaks	17 364	16 278
Kohustuslik kogumispension	835	835
Töötuskindlustusmaksed	1 015	1 015
Intress	17 092	12 817
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	225	225
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	43 945	38 584

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10055309	Maardu Katlamaja AS	Eesti	kinnisvara haldus	100	100
	Property Logic Brasil	Brasiilia	kinnisvara arendus	99.99	99.99

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
Maardu Katlamaja AS	89 653	89 653
Property Logic Brasil	308 715	308 715
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	398 368	398 368

Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	14 914	25 567
Sotsiaalmaksud	5 041	8 641
Kokku tööjõukulud	19 955	34 208
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AS KC Grupp
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS KC Grupp
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	829 451	
Tütarettevõtjad	8 750 201	67 636
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 568	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	31 532	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		62 200

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	0	25 567

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2020

AS KC Kinnisvara (registrikood: 10481880) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KÜLLI REINSALU	Juhatuse liige	06.07.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS KC Kinnisvara aktsionäridele

Arvamuse avaldamisest loobumine

Meid telliti auditeerima AS KC Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Me ei avalda arvamust ettevõtte kaasneva raamatupidamise aastaaruande kohta. Meie aruande arvamuse avaldamisest loobumise aluse osas kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali, mis annaks aluse avaldada raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamuse.

Arvamuse avaldamisest loobumise alus

Ettevõtte varadest üle 90% moodustavad nõuded seotud osapoolte vastu. Meil ei õnnestunud hankida asjakohast auditi tõendusmaterjali nende nõuete eksiteerimise ja asjakohase hindamise kohta. Ettevõttega seonduvad mitmesugused erinevad kohtuasjad, sh ka pankrotiavaldused, mille lõplikud lahendid ei ole piisava usaldusväärsusega prognoositavad.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie kohustus on teha ettevõtte finantsaruannete audit kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) ja anda välja audiitori aruanne. Meie aruande arvamuse avaldamisest loobumise aluse osas kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me siiski hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali, mis annaks aluse avaldada raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamuse.

Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia Osaühing

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

14.08.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

AS KC Kinnisvara (registrikood: 10481880) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	14.08.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 387 574
Aruandeaasta kasum (kahjum)	409 486
Kokku	9 797 060
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 797 060
Kokku	9 797 060

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 387 574
Aruandeaasta kasum (kahjum)	409 486
Kokku	9 797 060
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 797 060
Kokku	9 797 060

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5024370
E-posti aadress	kylli05@gmail.com