

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ KNS Varad

registrikood: 12250498

tänava/talu nimi, Vana-Narva mnt 31
maja ja korteri number:

linn: Maardu linn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 74114

telefon: +372 6164120

e-posti aadress: margit@exmet.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 3 Laenukohustised	10
Lisa 4 Osakapital	11
Lisa 5 Muud äritulud	11
Lisa 6 Tööjõukulud	11
Lisa 7 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ KNS Varad on loodud 19.03.2012 ja tegeleb kinnisvara ostu, müügi ja haldusega.

Tulud, kulud ja kasum

OÜ KNS Varad 2018.aastal müügitulu ei teenitud. (2017.aastal oli müügitulu 0 eurot). Ärikulud moodustasid 24,1 tuhat eurot (2017.aastal 6,7 tuhat eurot). Finantskulusid ei olnud (2017.aastal 5,26 tuhat eurot) ning ettevõtte puhaskahjumiks kujunes 24,15 tuhat eurot (2017.aastal puhaskasum 47,66 tuhat eurot). 2017.aastal loobusid osanikud sõlmitud kokkuleppe alusel osaliselt nõuetest ja peatati intressiarvestus, et taastada positiivne omakapital. Eelnevatel aastatel oli moodustatud muud reservid 120 000 euro väärtuses taastamaks positiivne omakapital.

Investeeringud

Aruandeperioodil ei tehtud investeeringuid.

Personal

2018.aastal ei olnud ettevõttes töötajaid. Samuti ei arvestatud ega tasutud juhatusel liikmetele tasusid ja ei tehtud muid soodustusi. Juhatusel liikmetele lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ KNS varad põhieesmärgiks 2019.aastal on olemasolevate kinnistute arendamine, 2014.aastal algatatud detailplaneeringutega tegelemine ning ettevalmistustööd kinnisvara realiseerimiseks. Juhatus kinnitab, et kinnisvara väärtus vastab tema turuväärtusele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	546	612	
Nõuded ja ettemaksed	944	1 083	
Kokku käibevarad	1 490	1 695	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	1 738 038	1 738 038	2
Kokku põhivarad	1 738 038	1 738 038	
Kokku varad	1 739 528	1 739 733	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 488 779	1 459 595	3
Võlad ja ettemaksed	256 873	67 111	
Kokku lühiajalised kohustised	1 745 652	1 526 706	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	195 000	
Kokku pikaajalised kohustised	0	195 000	
Kokku kohustised	1 745 652	1 721 706	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	4
Muud reservid	120 000	120 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-104 473	-152 129	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 151	47 656	
Kokku omakapital	-6 124	18 027	
Kokku kohustised ja omakapital	1 739 528	1 739 733	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Muud äritulud	0	59 600	5
Mitmesugused tegevuskulud	-24 151	-6 688	
Ärikasum (kahjum)	-24 151	52 912	
Intressikulud	0	-5 256	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-24 151	47 656	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 151	47 656	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KNS Varad OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardit (EFS) järgides. KNS Varad OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud EU Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised on bilansipäeva seisuga hinnatud ümber Eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud EU Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmis-kulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi. Varud on kajastatud bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivara arvestusel lähtutakse Raamatupidamise Toimkonna juhendist number 5 "Materiaalne ja immateriaalne põhivara". Lähtudes olulisuse printsiibist ei kapitaliseerita põhivarana väheväärtuslikke varasid, isegi juhul, kui nende kasutisiga ületab ühte aastat. Põhivarana võetakse arvele:

- * varad soetusmaksumusega üle seitsme tuhande euro (7000 EUR) ühiku kohta
- * väheväärtuslike pika kasutuseaga varade üle peetakse vajadusel arvestust bilansiväliselt.

Põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb:

- * põhivara ostuhinnast (ka tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud);
- * kohaleveo kuludest;
- * ehitus- ja montaažikuludest;
- * muudest kasutuselevõtukuludest
- * vara soetamisega otseselt seotud teenustasud (notaritasud, riigilõivud)

Põhivarad on jagatud materiaalseks ja immateriaalseks põhivaraks.

Materiaalset põhivara kajastatakse järgmistes gruppides:

- * maa ja ehitised
- * masinad ja seadmed
- * muu materiaalne põhivara inventar
- * arvutid

Immateriaalne põhivara kajastatakse:

* patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 7000

Põhivaradelt arvutatakse amortisatsiooni lineaarsel meetodil. Üks kord kuus, kuu viimisel päeval. Vara hakatakse amortiseerima tema kasutusele võtmise hetkest, väljalangenud põhivaradel lõpeb amortisatsiooni arvutamine väljalangemisele eelnenud kuuga. Täielikult amortiseerunud põhivaradelt amortisatsiooni arvutamine lõpetatakse. Lõplik mahakandmine toimub tegelikust kasutusest väljalangemisel.

Põhivaradelt arvestatakse amortisatsiooni vastavuses eeldatavale kasutuseale võttes aluseks alltoodud amortisatsiooninormid:

põhivara liik amortisatsiooni norm %

1) ehitised ja rajatised 10-20

2) masinad ja seadmed vastavalt põhivarale (10-20)

3) immateriaalne põhivara 30

Rendile antud põhivaradelt arvutab amortisatsiooni rendile andja, kui see ei ole teisiti ette nähtud seadusandlusega.

Amortisatsiooni arvutatakse kord kuus.

Üheliigilist ja üheaegselt ostetud majandusinventari võib arvestada ka grupiviisiliselt.

Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema jääkmaksumuses, millest on maha arvatud kulum ja võimalikust väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ja lõppväärtuseks loetakse null, väljaarvatud juhul kui on äärmiselt tõenäoline, et vara on võimalik pärast selle kasuliku eluea lõppu müüa.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimakset miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.

Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooniperioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Kapitalirendina kajastatakse rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Omandiõigus võib, kuid ei pruugi lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kõik ülejäänud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

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 kulusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades

sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastele bilansipäeval. Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulud teenuste osutamiseks ning muud tegevuskulud kajastatakse kasumiaruandes kuluna selles perioodis, millal need on aluseks ja eelduseks kasumi saamisel. Tulevasteperioodide kulude ettemakseid kajastatakse bilansis ettemaksetena.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 (kuni 31. detsember 2015 kehtis maksumäär 20/80) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapoolte näideteks on:

- a) emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b) tütarettevõtted;
- c) sidusettevõtted;
- d) teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näiteks emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
- e) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele;
- f) punktis (e) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruande kuupäeva 31.12.2018.a ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avlikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Maa		Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
		Ettemaksed		
31.12.2016				
Soetusmaksumus	1 735 000	3 038	3 038	1 738 038
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	1 735 000	3 038	3 038	1 738 038
31.12.2017				
Soetusmaksumus	1 735 000	3 038	3 038	1 738 038
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	1 735 000	3 038	3 038	1 738 038
31.12.2018				
Soetusmaksumus	1 735 000	3 038	3 038	1 738 038
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	1 735 000	3 038	3 038	1 738 038

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
JetCapital AS	262 151	262 151			0%	EUR	2019
Kohustis JetCapital AS	505 000	505 000				EUR	2019
Eurex Capital AS	225 190	225 190			0%	EUR	2019
Kohustis Eurex Capital AS	135 000	135 000				EUR	2019
Kohustis Eurex Finants AS	170 854	170 854				EUR	2019
Laen Andres Sonn	180 084	180 084			0%	EUR	2019
Laen Mihkel Rõuk	10 500	10 500			0%	EUR	2019
Lühiajalised laenud kokku	1 488 779	1 488 779					
Laenukohustised kokku	1 488 779	1 488 779					

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS	0	0					
JetCapital AS	243 151	243 151			0%	EUR	2018
Kohustis JetCapital AS	505 000	505 000					
Eurex Capital AS	215 690	215 690			0%	EUR	2018
Kohustis Eurex Capital AS	135 000	135 000					
Kohustis Eurex Finants AS	170 854	170 854					
Laen Andres Sonn	179 400	179 400			0%	EUR	2018
Laen Mihkel Rõuk	10 500	10 500			0%	EUR	2018
Lühiajalised laenud kokku	1 459 595	1 459 595					
Laenukohustised kokku	1 459 595	1 459 595					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Maa	0	270 000
Kokku	0	270 000

Swedbank AS laen tagastati ja tagatiseks seatud hüpoteek tühistati. 2017.aastal sõlmisid osanikud kokkuleppe nõuetest loobumise summas 59 600 EUR väärtuses. Peatati intressi arvestus laenudelt taastamaks positiivne omakapital. Regina Ott-i kasuks seatud ühishüpoteek Viimsi vallas asuvalle kinnistule summas 270 000 eurot kustutati 2019 aasta aprillis.

Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	3	3
Osade nimiväärtus on järgmine: Andres Sonn osa nimiväärtus on 625 eurot; Mihkel Rõuk osa nimiväärtus on 625 eurot; AS JetCapital osa nimiväärtus on 1250 eurot.		

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Muud	0	59 600
Kokku muud äritulud	0	59 600

2017 aastal sõlmisid osanikud kokkuleppe, milles loobuti nõuetest summas 59 600 EUR taastamaks positiivne omakapital.

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

KNS Varad OÜ-s ei olnud aruandeperioodil töötajaid.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	833 339	0	823 839
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	758 770	0	762 840

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole aruande aastal arvestatud tasusid ja tehtud muid olulisi soodustusi. 2015.aastal moodustati täiendav

reserv summas 100 000 eurot, mis on oma olemuselt tingimuslik kohustus osanike ja mitteosanike jaoks. 2016.aastal suurendati täiendavat reservi 20 000 euro võrra.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.10.2020

OÜ KNS Varad (registrikood: 12250498) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SONN	Juhatuse liige	22.10.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-104 473
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 151
Kokku	-128 624

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-104 473
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 151
Kokku	-128 624
Jaotamine	
Kokku	-24 151

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Andres Sonn	37204070222	Monaco	625 EUR (Lihtomand)
Mihkel Rõuk	37704280256	Eesti	625 EUR (Lihtomand)
AS JetCapital	12021349	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6164120
E-posti aadress	margit@exmet.ee