

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: K&L Arendus OÜ

registrikood: 12137365

tänav a nimi, maja nr: Peterburi tee 2f

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Kasutusrent	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Muud äritulud	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Muud ärikulud	15
Lisa 16 Intressikulud	15
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 18 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

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.

2022.aastal saadi üüritulu kasutusrendilepingutest 2,04 miljont eurot jäädes samale tasemele nagu eelneval majandusaastal.

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

2023. aastal on K&L Arendus OÜ põhitegevus jätkuvalt Tallinna linnaga sõlmitud hoonestusõiguse ja üürilepingute täitmine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	381 966	520 854	2
Nõuded ja ettemaksed	196 943	31 307	3
Kokku käibevarad	578 909	552 161	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	135 714	162 857	3
Kinnisvarainvesteeringud	15 800 000	16 085 000	4
Kokku põhivarad	15 935 714	16 247 857	
Kokku varad	16 514 623	16 800 018	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	755 814	744 449	6
Võlad ja ettemaksed	53 169	231 032	7
Kokku lühiajalised kohustised	808 983	975 481	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 382 530	8 138 344	6
Kokku pikaajalised kohustised	7 382 530	8 138 344	
Kokku kohustised	8 191 513	9 113 825	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	10
Kohustuslik reservkapital	300	300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 303 993	6 247 994	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 015 817	1 434 899	
Kokku omakapital	8 323 110	7 686 193	
Kokku kohustised ja omakapital	16 514 623	16 800 018	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	2 037 606	2 276 421	11
Muud äritulud	507	0	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-432 059	-387 391	13
Mitmesugused tegevuskulud	-64 997	-83 355	14
Muud ärikulud	-285 000	-196 678	15
Ärikasum (kahjum)	1 256 057	1 608 997	
Intressitulud	38	58	
Intressikulud	-147 290	-206 555	16
Muud finantstulud ja -kulud	-31 307	157 701	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 077 498	1 560 201	
Tulumaks	-61 681	-125 302	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 015 817	1 434 899	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 256 057	1 608 997	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	285 000	0	4,15
Kokku korrigeerimised	285 000	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-169 801	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-187 671	25 629	
Laekunud intressid	39	118	
Kokku rahavood äritegevusest	1 183 624	1 634 744	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	8 882 793	
Saadud laenude tagasimaksed	-744 449	-9 370 311	
Makstud intressid	-147 843	-205 907	
Makstud dividendid	-378 900	-667 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-61 681	-132 302	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	10 361	0	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-429 603	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 322 512	-1 922 330	
Kokku rahavood	-138 888	-287 586	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	520 854	808 440	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-138 888	-287 586	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	381 966	520 854	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	3 000	0	6 872 294	6 875 294
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 434 899	1 434 899
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-624 000	-624 000
Muutused reservides	0	300	-300	0
31.12.2021	3 000	300	7 682 893	7 686 193
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 015 817	1 015 817
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-378 900	-378 900
31.12.2022	3 000	300	8 319 810	8 323 110

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

K&L Arendus OÜ 2022 majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Rahandusministeeriumi poolt vastu võetud Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

K&L Arendus OÜ korrigeeris arvestuspõhimõtteid järgmiselt:

Lisarea nimetus	31.12.2021	Muutus	31.12.2021
Finantsinvesteeringud	194 164	-194 164	0
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed	0	31 307	31 307
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed	0	162 857	162 857

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.

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 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.

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 tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele 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.

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 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 bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimustlikku 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Pangakontod	381 966	520 854
Kokku raha	381 966	520 854

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	169 800	169 800	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	169 800	169 800	0	0	
Ettemaksed	162 857	27 143	108 571	27 143	
Tulevaste perioodide kulud	162 857	27 143	108 571	27 143	15
Kokku nõuded ja ettemaksed	332 657	196 943	108 571	27 143	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu		0	0	0	
Ostjatelt laekumata arved		0	0	0	
Ettemaksed	194 164	31 307	108 571	54 286	
Tulevaste perioodide kulud	194 164	31 307	108 571	54 286	
Kokku nõuded ja ettemaksed	194 164	31 307	108 571	54 286	

Ettemakstud tulevaste perioodi kuluna kajastatakse 17.12.2021 Swedbank AS sõlmitud Caps & Floors optsoonilepingu tasu, optsoonilepingu tähtaeg on 15.12.2028.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	16 085 000
31.12.2021	16 085 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-285 000
31.12.2022	15 800 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 037 606	2 276 421
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	432 059	-387 391

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).

2022 aastal koostas Pindi Kinnisvara OÜ 7 kutsetaseme ekspert vara eksperthinnangud õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud

tulumeetodit diskonteeritud rahavoogude alusel, millest selgus, et kinnisvarainvesteeringute väärtust seisuga 31.12.2022 on 15 800 000 eurot. Vastavalt eksperthinnangule otsustas juhatus kinnisvarainvesteeringute väärtust seisuga 31.12.2022 korrigeerida allahindlusega 285 000 eurot (lisa 15). Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu on kajastatud lisa 11 ja haldamiskulud lisa 13.

Lisa 5 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	2 037 606	2 276 421	11
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
12 kuu jooksul	2 108 916	189 702	
1-5 aasta jooksul	8 435 664	758 807	
Üle 5 aasta	8 435 664	948 509	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	15 924 000	16 085 000	4
Kokku	15 924 000	16 085 000	

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

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrendikulu	5 854	-5 854	14
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
12 kuu jooksul	-5 854	-5 854	
1-5 aasta jooksul	-23 416	-23 416	
Üle 5 aasta	-23 416	-29 270	

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	8 138 344	755 814	3 148 478	4 234 052	4,09%	EUR	15.12.2028
Pikaajalised laenud kokku	8 138 344	755 814	3 148 478	4 234 052			
Laenukohustised kokku	8 138 344	755 814	3 148 478	4 234 052			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	8 882 793	744 449	3 097 847	5 040 497	1,6%	EUR	15.12.2028
Pikaajalised laenud kokku	8 882 793	744 449	3 097 847	5 040 497			
Laenukohustised kokku	8 882 793	744 449	3 097 847	5 040 497			

Pangalaen on saadud Swedbank AS-il, tagatisteks on:

- 1.järjekoha ühisüptee 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.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	37 439	37 439	
Maksuvõlad	0	0	8,15
Muud võlad	15 730	15 730	
Intressivõlad	15 730	15 730	
Kokku võlad ja ettemaksed	53 169	53 169	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	28 990	28 990	
Maksuvõlad	196 120	196 120	8,15
Muud võlad	5 922	5 922	
Intressivõlad	5 922	5 922	
Kokku võlad ja ettemaksed	231 032	231 032	

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	0	196 120
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	196 120

vt lisa 7 ja 15.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 709 232	6 189 384
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 610 578	1 493 509
Muud kohustised		
Kokku tingimuslikud kohustised	8 319 810	7 682 893

Lisa 10 Osakapital (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
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 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 037 606	2 276 421	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 037 606	2 276 421	
Kokku müügitulu	2 037 606	2 276 421	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	2 037 606	2 276 421	4,5
Kokku müügitulu	2 037 606	2 276 421	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahid, viivised ja hüvitised	507	0
Kokku muud äritulud	507	0

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-432 059	-387 391	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-432 059	-387 391	4

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Üür ja rent	-5 854	-5 854	5
Riiklikud ja kohalikud maksud	-7 447	-8 727	
Pangateenustasud	-50	-71	
Kindlustus	-4 858	-4 521	
Õigusabi ja muud teenused	-2 400	-23 418	
Haldusjuhtimise teenused	-44 340	-40 740	
Muud	-48	-24	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-64 997	-83 355	

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-285 000	0	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-558	
Käibemaksu korrigeerimine	0	-196 120	7,8
Kokku muud ärikulud	-285 000	-196 678	

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-147 290	-85 864
Intressiswapi kulud	0	-120 691
Kokku intressikulud	-147 290	-206 555

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressiswapi õiglase väärtuse muutuse kasum	0	153 537
Caps & Floors õiglase väärtuse muutuse kasum	-4 164	4 164
Caps & Floors lepingutasu	-27 143	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-31 307	157 701

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	44 595	40 740
Kokku ostetud	44 595	40 740

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.04.2023

K&L Arendus OÜ (registrikood: 12137365) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS KÕUHKNA	Juhatuse liige	18.04.2023
HARDO SOKK	Juhatuse liige	18.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

K&L Arendus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud K&L Arendus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulenumust 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) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 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 lahknab oluliselt 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 auditiprotseduuriid 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 märkimisväärselt kahtlust 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

19.04.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

K&L Arendus OÜ (registrikood: 12137365) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RANDMETS	Vandeaudiitor	19.04.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 303 993
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 015 817
Kokku	8 319 810
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 319 810
Kokku	8 319 810

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2037606	100.00%	Jah

Sidevahendid

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