

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi: KL Partners Assets OÜ

registrikood: 11069437

tänavatalu nimi, Jõe 3

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10151

telefon: +372 6106060

faks: +372 6106061

e-posti aadress: kaido@groosi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Varud	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

KL Partners Assets Osaühingu põhitegevusalaks on kinnisvara investeeringud, kinnisvara arendamine ja haldamine ning finantsinvesteeringud.

Kinnisvara arendustegevus toimub eelkõige kahel kinnistul Tallinnas, Poska tn 53, kus asub korterelamu ning Vesivärava tn 46 asuval kinnistul.

2010 jätkab ettevõtte seniste kinnisvara projektide arendamisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab KL Partners Assets OÜ 2009. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
1. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
1. KL PARTNERS ASSETS OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Juhatusel liige

Kaido Groos
/digitaalselt allkirjastatud/

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	87 467	138 181	2
Finantsinvesteeringud	0	13 550 300	
Nõuded ja ettemaksed	5 500 456	2 175 947	3
Varud	8 500 000	8 500 000	5
Kokku käibevara	14 087 923	24 364 428	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	3 108 124	8 469 102	4
Nõuded ja ettemaksed	7 000 000	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 156 920	1 150 800	6
Kokku põhivara	11 265 044	9 619 902	
Kokku varad	25 352 967	33 984 330	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 656 482	11 711 849	7
Võlad ja ettemaksed	101 260	2 793 053	8
Kokku lühiajalised kohustused	4 757 742	14 504 902	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 467 884	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	4 467 884	0	
Kokku kohustused	9 225 626	14 504 902	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 435 428	18 560 484	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 352 087	878 944	
Kokku omakapital	16 127 341	19 479 428	
Kokku kohustused ja omakapital	25 352 967	33 984 330	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	260 900	0	9
Muud äritulud	5 702 500	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 879	-55 460	
Mitmesugused tegevuskulud	-90 342	0	
Muud ärikulud	-128 987	-4 262 089	
Ärikasum (-kahjum)	5 741 192	-4 317 549	
Finantstulud ja -kulud	-9 093 279	5 196 494	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 352 087	878 945	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 352 087	878 945	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	5 741 192	-4 317 549	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	1 585 278	
Kokku korrigeerimised	0	1 585 278	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	50 000	-200 997	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 441 793	2 110 236	
Laekunud intressid	0	288 825	
Makstud intressid	-832 001	-885 925	
Kokku rahavood äritegevusest	2 517 398	-1 420 132	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-6 120	0	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	11 170 000	6
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 700 000	-2 500 000	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-5 000 000	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	12 350 001	9 000 000	
Antud laenud	6 434 200	4 412 000	
Antud laenude tagasimaksed	-16 808 710	-6 374 950	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	269 371	10 707 050	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 436 346	5 784 109	7
Saadud laenude tagasimaksed	-7 273 829	-15 020 680	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 837 483	-9 236 571	
Kokku rahavood	-50 714	50 347	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	138 181	87 834	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-50 714	50 347	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	87 467	138 181	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000		18 560 484	18 600 484
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			878 944	878 944
31.12.2008	40 000		19 439 428	19 479 428
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-3 352 087	-3 352 087
Muutused reservides		4 000	-4 000	
31.12.2009	40 000	4 000	16 083 341	16 127 341

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KL Partners Assets OÜ 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevusja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

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.

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.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisainformatsioon

2008. aastal alanud ning tänaseni jätkuv ülemaailmne rahanduskriis on muuhulgas põhjustanud madalama likviidsuse taseme majanduses ning oluliselt raskendanud rahastamisvõimalusi kapitaliturgudel. Lisaks on Eestis alanud langus reaalmajanduses koos sellest tulenevate tagajärgedega, mis on mõjutanud ning võib jätkuvalt mõjutada negatiivselt ettevõtte tegevuse tulemuslikkust. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on arvestatud juhtkonna hinnangut Eesti ja maailma majanduskeskkonna mõju kohta ettevõtte majandustulemustele ja finantsseisundile. Arvestades turusituatsiooni ebakindlust, võib majanduskeskkonna edasiste muutuste mõju ettevõttele erineda oluliselt juhtkonna tänases situatsioonis antud hinnangust.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	35 393	137 550
Arvelduskontod	52 074	631
Kokku raha	87 467	138 181

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Muud nõuded	5 500 457	2 175 947
Laenu nõuded	5 349 460	1 974 950
Intressinõuded	150 997	200 997
Kokku Nõuded ja ettemaksed	5 500 457	2 175 947

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
Sertinees OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine	18	44

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2008	Omandamine	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2009
Sertinees OÜ	8 469 102	1 700 000	-7 060 978	3 108 124
Kokku:	8 469 102	1 700 000	-7 060 978	3 108 124

Omandatud osalused:			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Sertinees OÜ	26	05.10.2009	1 700 000

Lisa 5 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Müügiootel kinnisvara	8 500 000	8 500 000
Kokku varud	8 500 000	8 500 000

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2007		22 406 080
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-1 053 050
Müügid		-11 702 230
Ümberklassifitseerimised		-8 500 000
31.12.2008		1 150 800
Ostud ja parendused		6 120
31.12.2009		1 156 920
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas		11 702 230

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud eraisikutelt	3 030 600	3 030 600			0	EEK	31.12.2010
Lühiajalised laenud juriidilistelt isikutelt	1 025 785	1 025 785			5	EEK	31.12.2010
Pangalaen	600 097	600 097			5.79	EUR	30.04.2012
Lühiajalised laenud kokku	4 656 482	4 656 482					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	4 467 884		4 467 884		5.79	EUR	30.04.2012
Pikaajalised laenud kokku	4 467 884		4 467 884				
Laenukohustused kokku	9 124 366	4 656 482	4 467 884				
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud eraisikutelt	2 710 000	2 710 000					
Lühiajalised laenud juriidilistelt isikutelt	3 830 885	3 830 885			5,00	EEK	
Lühiajaline pangalaen	5 170 964	5 170 964			5,50	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	11 711 849	11 711 849					
Laenukohustused kokku	11 711 849	11 711 849					

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	0	256 158
Maksuvõlad	70 936	0
Muud võlad	30 324	34 395
Intressivõlad	30 324	34 395
Saadud ettemaksed	0	2 502 500
Kokku võlad ja ettemaksed	101 260	2 793 053

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	260 900	0
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	260 900	0
Kokku müügitulu	260 900	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Finantsnõustamine	260 900	0
Kokku müügitulu	260 900	0

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-3 040 378	5 969 102
Intressitulud	0	288 825
Intressikulud	-832 002	-873 317
Muud finantstulud ja -kulud	-1 200 299	-188 115
Kokku finantstulud ja -kulud	-5 072 679	5 196 495

Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	3 030 600	2 710 000

Aruande digitaalallkirjad

KL Partners Assets OÜ (registrikood: 11069437) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIDO GROOS	Juhatuse liige	05.08.2011
KARL LIIVAPUU	Juhatuse liige	05.08.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 435 428
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 352 087
Kokku	16 083 341
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	16 083 341
Kokku	16 083 341
Aruandeperioodi kahjum kaetakse eelnevate perioodide jaotamata kasumi arvelt.	

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 435 428
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 352 087
Kokku	16 083 341

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Finantsnõustamine	66191	260900	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Karl Liivapuu	36607212734	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6106060
Faks	+372 6106061
E-posti aadress	kaido@groosi.ee