

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2012

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2012

**ärinimi:** King Properties OÜ

**registrikood:** 12061142

**tänava/talu nimi, Räga tn 12-14**  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 13516

**telefon:** +372 56301802

**e-posti aadress:** mar.monaci@libero.it

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b>	<b>6</b>
<b>Omakapitali muutuste aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 2 Raha</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 6 Võlad ja ettemaksed</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 7 Osakapital</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 8 Müügitulu</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 9 Tööjõukulud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 10 Seotud osapooled</b>	<b>12</b>

## Tegevusaruanne

King Properties OÜ on kantud Harju Maakohtu registriosakonda 15.02.2011.aastal ning ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara ost-müük ning rent ja sõiduautode ost-müük.

2012.aasta oli ettevõttele teine tegevusaasta, mil 100% müügitulust laekus kinnisvaraalasest tegevusest. Võrreldes 2011.aastaga tõusis müügitulu ligi 10 korda ning seda peamiselt tehingute arvu tõusu tõttu. Majandusaasta lõppes kasumiga 11 404 eur. 2013.aastal planeeritakse jätkata senist tegevust ning aktiveerida tegevust ka sõidukite ostu-müügi vallas.

Juhatuse liikmetele eraldi tasu juhatuse liikme ülesannete täitmise eest aruandeaastal ei tasutud.

Keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 0. Tööde tegemise ja teenuste osutamise tegelevad vastavat kompetentsi omavad juhatuse liikmed ning muud vajalikud teenused ostetakse sisse koostööpartneritelt.

Majandusaasta aruande koostamisperioodil olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes, kuid mis oluliselt mõjutavad või võivad mõjutada järgmisi majandustulemusi, ei toimunud.

Oma osasid majandusaastal omandatud või tagatiseks võetud ega võõrandatud ei ole.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	246 713	46 031	2
Nõuded ja ettemaksud	20	6 359	3,4
Varud	30 190	0	
<b>Kokku käibevara</b>	<b>276 923</b>	<b>52 390</b>	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	0	163 587	5
<b>Kokku põhivara</b>	<b>0</b>	<b>163 587</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>276 923</b>	<b>215 977</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 000	0	10
Võlad ja ettemaksud	48 591	49	6,4
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>49 591</b>	<b>49</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>49 591</b>	<b>49</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Ülekurss	212 500	212 500	
Kohustuslik reservkapital	186	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	742	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 404	928	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>227 332</b>	<b>215 928</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>276 923</b>	<b>215 977</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	15.02.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Müügitulu	54 947	5 365	8
Muud äritulud	43	212	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 454	-2 609	
Mitmesugused tegevuskulud	-35 631	-2 864	
Muud ärikulud	-554	0	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>11 351</b>	<b>104</b>	
Finantstulud ja -kulud	53	824	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>11 404</b>	<b>928</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>11 404</b>	<b>928</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	15.02.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Ärikasum (kahjum)	11 351	104	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 339	-5 359	
Varude muutus	-30 190	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	48 542	49	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>35 042</b>	<b>-5 206</b>	
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-181 332	-163 587	4
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	344 919	215 000	4
Antud laenud	0	-1 000	
Antud laenude tagasimaksed	1 000	0	
Laekunud intressid	53	824	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>164 640</b>	<b>51 237</b>	
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud	52 380	2 500	10
Saadud laenude tagasimaksed	-51 380	-2 500	10
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>200 682</b>	<b>46 031</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>46 031</b>	<b>0</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>200 682</b>	<b>46 031</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>246 713</b>	<b>46 031</b>	

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					<b>Kokku</b>
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>15.02.2011</b>	2 500	212 500			215 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)				928	928
<b>31.12.2011</b>	2 500	212 500		928	215 928
Aruandeaasta kasum (kahjum)				11 404	11 404
Muutused reservides			186	-186	0
<b>31.12.2012</b>	2 500	212 500	186	12 146	227 332

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

King Properties OÜ 2012.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. King Properties OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisa toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi alusel. Valuutapõhised pangakontod on ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

### Varud

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

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdü toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

### 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.

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mille kohaselt hinnatakse igal bilansipäeval kinnisvarainvesteering ümber selle õiglasele väärtusele. Õiglase väärtuse määramise aluseks on võetud kinnisvarabüroo hindamisakt(id) kinnisvarainvesteeringuna kajastatava hoone turuväärtuse kohta. Ümberhindlusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud äritulud" või "Muud ärikulud".

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.

### Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ja kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 dividendidena 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

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

· tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist



mõju äriühingu äriliste otsustele;

· eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

### Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

### Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal kanda reservkapitali vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	467	0
Arvelduskontod	246 246	46 031
<b>Kokku raha</b>	<b>246 713</b>	<b>46 031</b>

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20	20			4
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>20</b>	<b>20</b>			
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	5 250	5 250			
Ostjatelt laekumata arved	5 250	5 250			
Muud nõuded	1 000	1 000			
Laenuõuded	1 000	1 000			
Ettemaksed	109	109			
Muud makstud ettemaksed	109	109			
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>6 359</b>	<b>6 359</b>			

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		3 106
Ettemaksukonto jääk	20	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>20</b>	<b>3 106</b>

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>15.02.2011</b>	215 000
Ostud ja parendused	163 587
Müügid	-215 000
<b>31.12.2011</b>	163 587
Ostud ja parendused	181 332
Müügid	-344 919
<b>31.12.2012</b>	0

	2012	15.02.2011 - 31.12.2011
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	14 260	1 424
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	389 866	215 115

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	485	485			
Maksuvõlad	3 106	3 106			4
Saadud ettemaksed	45 000	45 000			
Tulevaste perioodide tulud	45 000	45 000			
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>48 591</b>	<b>48 591</b>			

  

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	23	23			
Muud võlad	26	26			
Muud viitvõlad	26	26			
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>49</b>	<b>49</b>			

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2012 on 12082 eurot (2011.a. 678 eurot).

Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 9545 eurot (2011.a. 536 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt, ehk 2 537 eurot (2011.a. 142 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2013.a. kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksukulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2012.

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2012	15.02.2011 - 31.12.2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	54 947	5 365
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>54 947</b>	<b>5 365</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>54 947</b>	<b>5 365</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müügikasum	54 947	115
Kinnisvara rent	0	5 250
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>54 947</b>	<b>5 365</b>

## Lisa 9 Töajõukulud

(eurodes)

2012.aastal ettevõttel palgaline töajõud puudus.

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 000	0	0

2012	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	52 380	51 380

Aruandeperioodil ei arvestatud tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ega makstud muid olulisi soodustusi.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.03.2013

**King Properties OÜ (registrikood: 12061142) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARHO KOPLI	Juhatuse liige	11.04.2013

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	742
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 404
<b>Kokku</b>	<b>12 146</b>
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	64
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 082
<b>Kokku</b>	<b>12 146</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	54947	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Marcello Monaci		Via Motta 40, Lugano, Šveits	2500 EUR

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56301802
E-posti aadress	mar.monaci@libero.it