

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing KALDA MAJAD

registrikood: 10295060

tänava/talu nimi, Tallinna mnt 70

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihtnumber: 80034

e-posti aadress: hkkinnisvara@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 5 Müügitulu	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10
Vandeaudiitori aruanne	11

Tegevusaruanne

OÜ Kalda Majad põhitegevus on kinnisvaraarendus ja müük Pärnus, Suur-Jõekalda t 2 kinnistul. Nimetatud kinnistule on kavandatud ehitada kolm 7-korruselist kortermaja, milledest on valmis ehitatud ja korteritena müügis, kaks: 64 ja 52 korteriga elamud. Kolmandast korterelamust on valmis ehitatud vundament.

Korterite müügiedukus sõltub kinnisvaraturu seisundist. OÜ Kalda Majad pole seadnud eesmärgiks müüa kortereid tingimata iga hinna eest. Korterid on müügis valikuliselt ja see annab kindlust tulevikus müügitulu kasvuks.

Palgalisi töötajaid aruandeperioodil ei olnud.

OÜ Kalda Majad juhatuses oli üks liige. Juhatuse liikmele tasu makstud pole.

Peamine suhtarv, mille näitaja ja suurus on OÜ Kalda Majade jaoks oluline, on:

	2022	2023
lühiajaliste kohustuste kattekordaja	7,00	6,99

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 164 378	2 075 861
Nõuded ja ettemaksed	2 973	1 605
Varud	687 961	745 365
Kokku käibevarad	2 855 312	2 822 831
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	143 304	144 819
Materiaalsed põhivarad	2 019 305	2 019 305
Kokku põhivarad	2 162 609	2 164 124
Kokku varad	5 017 921	4 986 955
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	402 946	402 925
Kokku lühiajalised kohustised	402 946	402 925
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 675 932	2 675 932
Kokku pikaajalised kohustised	2 675 932	2 675 932
Kokku kohustised	3 078 878	3 078 857
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	24 926	24 926
Ülekurss	1 547 133	1 547 133
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	336 039	359 443
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 945	-23 404
Kokku omakapital	1 939 043	1 908 098
Kokku kohustised ja omakapital	5 017 921	4 986 955

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	125 000	0
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-57 404	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-25 804	-17 264
Mitmesugused tegevuskulud	-9 544	-4 808
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 515	-1 515
Ärikasum (kahjum)	30 733	-23 587
Intressitulud	212	183
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	30 945	-23 404
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 945	-23 404

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kalda Majad 2023.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardite alusel. On koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasumi kirjendamiseks 2023. majandusaasta aruandes on kasutatud kasumiaruande skeemi nr.1.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Raha

Rahana kajastatakse raha pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

Ebatõenäolised nõuded kajastatakse muudes ärikuludes.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses. Edaspidi kajastatakse varusid vastavalt sellele, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Varude allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi muudes ärikuludes.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele soetusmaksumuses.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulud kajastatakse perioodikuludes.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kulunorm määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi.

Maad ei amortiseerita, muu vara norm on 1%.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse maa või muud varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 3200 euro. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kulum norm määratakse igale materiaalse põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Maad ei amortiseerita.

Pooleliolev ehitus kajastatakse lõpetamata ehituse arvestuses.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3200

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Laenuintressid kapitaliseeriti kuni 2013 aastani arendatava kinnisvara maksumusse. Alates 2013 aastast kajastatakse laenuintresse

perioodikuludes.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Tulu varude müügist kajastatakse müügisumma laekumise järgi.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	151 499	151 499
Akumuleeritud kulum	-5 165	-5 165
Jääkmaksumus	146 334	146 334
Amortisatsioonikulu	-1 515	-1 515
31.12.2022		
Soetusmaksumus	151 499	151 499
Akumuleeritud kulum	-6 680	-6 680
Jääkmaksumus	144 819	144 819
Amortisatsioonikulu	-1 515	-1 515
31.12.2023		
Soetusmaksumus	151 499	151 499
Akumuleeritud kulum	-8 195	-8 195
Jääkmaksumus	143 304	143 304

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Maa		
		Lõpetamata projektid	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	212 514	1 806 791	2 019 305
Jääkmaksumus	212 514	1 806 791	2 019 305
31.12.2022			
Soetusmaksumus	212 514	1 806 791	2 019 305
Jääkmaksumus	212 514	1 806 791	2 019 305
31.12.2023			
Soetusmaksumus	212 514	1 806 791	2 019 305
Jääkmaksumus	212 514	1 806 791	2 019 305

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 624	2 624
Muud võlad	400 322	400 322
Intressivõlad	400 322	400 322
Kokku võlad ja ettemaksed	402 946	402 946
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 603	2 603
Muud võlad	400 322	400 322
Intressivõlad	400 322	400 322
Kokku võlad ja ettemaksed	402 925	402 925

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	125 000	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	125 000	0
Kokku müügitulu	125 000	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korterite müük ja hooldus	125 000	0
Kokku müügitulu	125 000	0

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 076 255	3 076 255
Kokku laenukohustised	3 076 255	3 076 255

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 076 255	3 076 255
Kokku laenukohustised	3 076 255	3 076 255
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 076 255	3 076 255
Kokku laenukohustised	3 076 255	3 076 255

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2024

Osaühing KALDA MAJAD (registrikood: 10295060) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EIRI KELDER-MÄESALU	Juhatuse liige	04.06.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing KALDA MAJAD osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing KALDA MAJAD raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Seisuga 31. detsember 2023 sisaldab bilansikirje "materiaalsed põhivarad" lõpetamata projekti summas 1 806 791. Vastavalt RTJ 5 peab juhtkond aruandekuupäeval hindama kriitiliselt, kas on märke, mis võiksid viidata varade väärtuse langusele. Ettevõtte juhtkond ei ole teostanud vara väärtuse testi. Meie hinnangul on märke, mis viitavad vara väärtuse võimalikule langusele. Seetõttu ei olnud võimalik saada piisavat kindlust hindamaks, millise summa võrra tuleks materiaalset põhivara ja omakapitali seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsembril lõppenud majandusaasta kasumit vähendada.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et Osaühing KALDA MAJAD raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Osaühing KALDA MAJAD finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Signe Pius

Vandeaudiitori number 425

OSAÜHING TULEKIVI S.P.

Audiitorettevõtja tegevusloa number 155

Tulekivi tn 11, Tallinn, Harju maakond, 13521

05.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing KALDA MAJAD (registrikood: 10295060) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIGNE PIUS	Vandeaudiitor	05.06.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	336 039
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 945
Kokku	366 984
Katmine	
Dividendideks	150 000
Kokku	150 000

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	336 039
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 945
Kokku	366 984

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	125000	100.00%	Jah