

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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

postisihnumber: 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:

	2021	2022
lühiajaliste kohustuste kattekordaja	6,76	7,00

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 075 861	2 117 199	
Nõuded ja ettemaksed	1 605	2 612	
Varud	745 365	745 365	
Kokku käibevarad	2 822 831	2 865 176	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	144 819	146 334	2
Materiaalsed põhivarad	2 019 305	2 019 305	3
Kokku põhivarad	2 164 124	2 165 639	
Kokku varad	4 986 955	5 030 815	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	402 925	423 381	4
Kokku lühiajalised kohustised	402 925	423 381	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 675 932	2 675 932	
Kokku pikaajalised kohustised	2 675 932	2 675 932	
Kokku kohustised	3 078 857	3 099 313	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	24 926	24 926	
Ülekurss	1 547 133	1 547 133	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	359 443	170 077	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 404	189 366	
Kokku omakapital	1 908 098	1 931 502	
Kokku kohustised ja omakapital	4 986 955	5 030 815	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	0	837 500	5
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	0	-594 545	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 264	-22 316	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 808	-29 889	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 515	-1 515	
Ärikasum (kahjum)	-23 587	189 235	
Intressitulud	183	131	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-23 404	189 366	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 404	189 366	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kalda Majad 2022.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardite alusel. On koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasumi kirjendamiseks 2022. 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 akumulieeritud 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. Kulumnorm 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
31.12.2020		
Soetusmaksumus	151 499	151 499
Akumuleeritud kulum	-3 650	-3 650
Jääkmaksumus	147 849	147 849
Amortisatsioonikulu	-1 515	-1 515
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

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Maa		
		Lõpetamata projektid	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	212 514	1 806 791	2 019 305
Jääkmaksumus	212 514	1 806 791	2 019 305
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

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	336	336
Maksuvõlad	22 723	22 723
Muud võlad	400 322	400 322
Intressivõlad	400 322	400 322
Kokku võlad ja ettemaksed	423 381	423 381

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	837 500
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	837 500
Kokku müügitulu	0	837 500
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korterite müük ja hooldus	0	837 500
Kokku müügitulu	0	837 500

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
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	31.12.2020	31.12.2021
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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2022

Osaühing KALDA MAJAD (registrikood: 10295060) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EIRI KELDER-MÄESALU	Juhatuse liige	29.08.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing KALDA MAJAD osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing KALDA MAJAD raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. 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 olulistes 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. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse 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 2022 sisaldab bilansikirje "materiaalsed põhivarad" lõpetamata projekti summas 1 806 791 eurot. 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 2022 vähendada ja 31. detsembril lõppenud majandusaasta kahjumit suurendada.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatusse 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 olulistes osades Osaühing KALDA MAJAD finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid 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

24.09.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing KALDA MAJAD (registrikood: 10295060) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIGNE PIUS	Vandeaudiitor	24.09.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	359 443
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 404
Kokku	336 039
Katmine	
Kokku	336 039

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	359 443
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 404
Kokku	336 039

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	hkkinnisvara@gmail.com