

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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:

	2020	2021
lühiajaliste kohustuste kattekordaja	6,62	6,76

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 117 199	1 308 198	
Nõuded ja ettemaksed	2 612	3 363	
Varud	745 365	1 339 911	
Kokku käibevarad	2 865 176	2 651 472	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	146 334	147 849	2
Materiaalsed põhivarad	2 019 305	2 019 305	3
Kokku põhivarad	2 165 639	2 167 154	
Kokku varad	5 030 815	4 818 626	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	423 381	400 558	4
Kokku lühiajalised kohustised	423 381	400 558	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 675 932	2 675 932	
Kokku pikaajalised kohustised	2 675 932	2 675 932	
Kokku kohustised	3 099 313	3 076 490	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	24 926	24 926	
Ülekurss	1 547 133	1 547 133	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	170 077	142 175	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	189 366	27 902	
Kokku omakapital	1 931 502	1 742 136	
Kokku kohustised ja omakapital	5 030 815	4 818 626	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	837 500	245 833	5
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-594 545	-186 439	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 316	-18 318	
Mitmesugused tegevuskulud	-29 889	-11 785	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 515	-1 515	
Ärikasum (kahjum)	189 235	27 776	
Intressitulud	131	126	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	189 366	27 902	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	189 366	27 902	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kalda Majad 2021.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardite alusel. On koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasumi kirjendamiseks 2021. majandusaasta aruandes on kasutatud kasumiaruande skeemi nr.1.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi 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. 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
31.12.2019		
Soetusmaksumus	151 499	151 499
Akumuleeritud kulum	-2 135	-2 135
Jääkmaksumus	149 364	149 364
Amortisatsioonikulu	-1 515	-1 515
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

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

			Kokku
	Maa		
		Lõpetamata projektid	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	212 514	1 806 791	2 019 305
Jääkmaksumus	212 514	1 806 791	2 019 305
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

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	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
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	236	236
Muud võlad	400 322	400 322
Intressivõlad	400 322	400 322
Kokku võlad ja ettemaksed	400 558	400 558

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	837 500	245 833
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	837 500	245 833
Kokku müügitulu	837 500	245 833
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korterite müük ja hooldus	837 500	245 833
Kokku müügitulu	837 500	245 833

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
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	31.12.2019	31.12.2020
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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2022

Osaühing KALDA MAJAD (registrikood: 10295060) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EIRI KELDER-MÄESALU	Juhatuse liige	15.05.2022

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osäühing KALDA MAJAD osanikele

Oleme üle vaadanud Osäühing KALDA MAJAD raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, 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. 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.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osäühing KALDA MAJAD finantsseisundit seisuga 31.12.2021 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

18.05.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing KALDA MAJAD (registrikood: 10295060) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIGNE PIUS	Vandeaudiitor	18.05.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	170 077
Aruandeaasta kasum (kahjum)	189 366
Kokku	359 443
Katmine	
Kokku	359 443

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	170 077
Aruandeaasta kasum (kahjum)	189 366
Kokku	359 443

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	837500	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eiri Kelder-Mäesalu	46512224211	Eesti	390000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	hkkinnisvara@gmail.com