

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing KALDA MAJAD

registrikood: 10295060

tänava/talu nimi, Tallinna mnt 70

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthumber: 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:

	2017	2018
lühiajaliste kohustuste kattekordaja	6,67	6,34

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	559 131	601 461
Nõuded ja ettemaksed	21 674	945
Varud	1 972 099	2 084 061
Kokku käibevarad	2 552 904	2 686 467
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	150 879	0
Materiaalsed põhivarad	2 019 305	2 019 305
Kokku põhivarad	2 170 184	2 019 305
Kokku varad	4 723 088	4 705 772
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	402 824	402 542
Kokku lühiajalised kohustised	402 824	402 542
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 675 932	2 675 932
Kokku pikaajalised kohustised	2 675 932	2 675 932
Kokku kohustised	3 078 756	3 078 474
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	24 926	24 926
Ülekurss	1 547 133	1 547 133
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	55 239	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 034	55 239
Kokku omakapital	1 644 332	1 627 298
Kokku kohustised ja omakapital	4 723 088	4 705 772

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	155 432	414 461
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-111 962	-330 685
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 262	-13 463
Mitmesugused tegevuskulud	-8 622	-15 118
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-620	0
Ärikasum (kahjum)	16 966	55 195
Intressitulud	68	44
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	17 034	55 239
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 034	55 239

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kalda Majad 2018.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardite alusel. On koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasumi kirjendamiseks 2018. 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.

Bioloogilised varad

investeeringuna

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. Kuluminorm 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 finantskohustused (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
Ostud ja parendused	151 499	151 499
Müügid	-620	-620
31.12.2018		
Soetusmaksumus	151 499	151 499
Akumuleeritud kulum	-620	-620
Jääkmaksumus	150 879	150 879

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	241	0

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Maa	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016				
Soetusmaksumus	212 514	1 806 791	1 806 791	2 019 305
Jääkmaksumus	212 514	1 806 791	1 806 791	2 019 305
31.12.2017				
Soetusmaksumus	212 514	1 806 791	1 806 791	2 019 305
Jääkmaksumus	212 514	1 806 791	1 806 791	2 019 305
31.12.2018				
Soetusmaksumus	212 514	1 806 791	1 806 791	2 019 305
Jääkmaksumus	212 514	1 806 791	1 806 791	2 019 305

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 502	2 502
Muud võlad	400 322	400 322
Intressivõlad	400 322	400 322
Kokku võlad ja ettemaksed	402 824	402 824
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 220	2 220
Muud võlad	400 322	400 322
Intressivõlad	400 322	400 322
Kokku võlad ja ettemaksed	402 542	402 542

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	155 432	414 461
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	155 432	414 461
Kokku müügitulu	155 432	414 461
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korterite müük ja hooldus	155 432	414 461
Kokku müügitulu	155 432	414 461

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 076 255	3 076 255

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2019

Osaühing KALDA MAJAD (registrikood: 10295060) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EIRI KELDER-MÄESALU	Juhatuse liige	25.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osäühing KALDA MAJAD osanikele

Oleme üle vaadanud Osäühing KALDA MAJAD raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, 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 9.

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 eetikanõudeid.

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 31.12.2018 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

27.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing KALDA MAJAD (registrikood: 10295060) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIGNE PIUS	Vandeaudiitor	27.06.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	55 239
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 034
Kokku	72 273
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	72 273
Kokku	72 273

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	55 239
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 034
Kokku	72 273
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	72 273
Kokku	72 273

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	151333	97.36%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	4099	2.64%	Ei

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