

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Osaühing KALDA MAJAD

registrikood: 10295060

tänava/talu nimi, Tallinna mnt 70

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihtnumber: 80034

e-posti aadress: hkkinnisvara@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Materiaalne põhivara	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

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.

31.12.2015.a seisuga on 52 korteriga elamust veel müümata 2 korterit ja 64 korteriga elamust on müüdud 18 ja müümata 46 korterit.

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 aruandeperioodi lõpuks 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:

	2014	2015
lühiajaliste kohustuste kattekordaja	9,03	6,54

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	73 012	41 157	
Nõuded ja ettemaksed	659	1 592	2
Varud	2 554 379	5 928 091	3
Kokku käibevara	2 628 050	5 970 840	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	2 019 305	212 514	5
Kokku põhivara	2 019 305	212 514	
Kokku varad	4 647 355	6 183 354	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	261 953	6
Võlad ja ettemaksed	401 597	398 874	7
Kokku lühiajalised kohustused	401 597	660 827	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 675 932	2 510 932	6
Kokku pikaajalised kohustused	2 675 932	2 510 932	
Kokku kohustused	3 077 529	3 171 759	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	24 926	24 926	
Ülekurss	3 720 935	3 720 935	
Kohustuslik reservkapital	2 493	2 493	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-736 759	-668 597	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 441 769	-68 162	
Kokku omakapital	1 569 826	3 011 595	
Kokku kohustused ja omakapital	4 647 355	6 183 354	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	169 401	214 540	8
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-206 327	-205 887	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 349	-19 406	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 577	-23 102	
Tööjõukulud	0	-3 830	
Muud ärikulud	-1 368 777	-23	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-1 433 629	-37 708	
Intressikulud	-8 142	-30 458	
Muud finantstulud ja -kulud	2	4	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 441 769	-68 162	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 441 769	-68 162	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-1 433 629	-37 708
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	1 360 594	0
Kokku korrigeerimised	1 360 594	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	933	-1 409
Varude muutus	206 327	205 888
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	160	-128 574
Laekunud intressid	3	4
Makstud intressid	-5 580	-11 138
Kokku rahavood äritegevusest	128 808	27 063
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	165 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-261 953	-161 256
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-96 953	-161 256
Kokku rahavood	31 855	-134 193
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	41 157	175 350
Raha ja raha ekvivalentide muutus	31 855	-134 193
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	73 012	41 157

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	24 926	3 720 935	2 493	-767 423	2 980 931
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-68 162	-68 162
Muud muutused omakapitalis				98 826	98 826
31.12.2014	24 926	3 720 935	2 493	-736 759	3 011 595
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-1 441 769	-1 441 769
31.12.2015	24 926	3 720 935	2 493	-2 178 528	1 569 826

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kalda Majad 2015.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes ning Eesti Vabariigi Raamatupidamistoimkonna poolt väljaantud juhendites.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasumi kirjendamiseks 2015. 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 kassas ja pangas.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

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. Varude allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi muudes ärikuludes. 2015.a arvestati müügis olevatele korteritele allahindlust.

Seni varudena kajastatud müügiks arendatud kinnisvara arvestus on üle viidud lõpetamata ehituse koosseisu.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 3200

Finantskohustused

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 koosseisu. Alates 2013 aastast kajastatakse laenuintresse perioodikuludes.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	264	264
Ostjatelt laekumata arved	264	264
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	395	395
Kokku nõuded ja ettemaksed	659	659
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	520	520
Ostjatelt laekumata arved	520	520
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 072	1 072
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 592	1 592

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Valmistoodang	2 554 379	4 121 300
müügiks rendatav kinnisvara	0	1 806 791
Kokku varud	2 554 379	5 928 091

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	395	1 072
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	395	1 072

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Maa	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2013						
Soetusmaksumus	212 514	6 391	6 391			218 905
Akumuleeritud kulum		-6 391	-6 391			-6 391
Jääkmaksumus	212 514	0	0			212 514
31.12.2014						
Soetusmaksumus	212 514	6 391	6 391			218 905
Akumuleeritud kulum		-6 391	-6 391			-6 391
Jääkmaksumus	212 514	0	0			212 514
Ümberklassifitseerimised				1 806 791	1 806 791	1 806 791
Ümberklassifitseerimine varudega				1 806 791	1 806 791	1 806 791
31.12.2015						
Soetusmaksumus	212 514	0	0	1 806 791	1 806 791	2 019 305
Akumuleeritud kulum	0	0	0			
Jääkmaksumus	212 514	0	0	1 806 791	1 806 791	2 019 305

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Härma Keskus AS	2 675 932		1 337 966	1 337 966	0,1%		
Pikaajalised laenud kokku	2 675 932		1 337 966	1 337 966			
Laenukohustused kokku	2 675 932		1 337 966	1 337 966			
	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Danske Bank Eesti filiaal	261 953	261 953			3%ja 6 kuu euribor	EUR	12.09.2015.
Lühiajalised laenud kokku	261 953	261 953					
Pikaajalised laenud							
Härma Keskus AS	2 510 932			2 510 932	0,1 %		
Pikaajalised laenud kokku	2 510 932			2 510 932			
Laenukohustused kokku	2 772 885	261 953		2 510 932			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2015	31.12.2014
Muud varad		5 928 091
Kokku		5 928 091

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 609	2 609
Muud võlad	398 988	398 988
Intressivõlad	398 988	398 988
Kokku võlad ja ettemaksed	401 597	401 597
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 448	2 448
Võlad töövõtjatele	0	
Maksuvõlad	0	
Muud võlad	396 426	396 426
Intressivõlad	396 426	396 426
Kokku võlad ja ettemaksed	398 874	398 874

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	169 401	214 540
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	169 401	214 540
Kokku müügitulu	169 401	214 540
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete haldus	2 318	3 957
Korterite müük	167 083	210 583
Kokku müügitulu	169 401	214 540

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	0	2 880
Sotsiaalmaksud	0	950
Kokku tööjõukulud	0	3 830

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 074 920	2 907 358

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	0	2 880

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2016

Osaühing KALDA MAJAD (registrikood: 10295060) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EIRI KELDER-MÄESALU	Juhatuse liige	20.06.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing KALDA MAJAD osanikele

Olen auditeerinud Osaühing KALDA MAJAD raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 14 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Minu kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et olen kooskõlas eetikanõuetega ning planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usun, et auditi tõendusmaterjal, mille olen hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks minu auditiarvamusele.

Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing KALDA MAJAD finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Signe Pius

Vandeaudiitori number 425

Tulekivi SP OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 155

Tulekivi 11, Tallinn

04.07.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing KALDA MAJAD (registrikood: 10295060) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIGNE PIUS	Vandeaudiitor	04.07.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-736 759
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 441 769
Kokku	-2 178 528

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-736 759
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 441 769
Kokku	-2 178 528

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	167033	98.60%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	2317	1.37%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eiri Kelder-Mäesalu	46512224211	Reiu küla, Tahkuranna vald, Pärnu maakond, Eesti	390000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	hkkinnisvara@gmail.com