

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Osaühing KALDA MAJAD

registrikood: 10295060

tänava/talu nimi, Tallinna mnt

maja ja korteri number: 70

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.

31.12.2014.a seisuga on 52 korteriga elamust veel müümata 2 korterit ja 64 korteriga elamust on müüdud 15 ja müümata 49 korterit.

Korterite müügiedukus sõltub kinnisvaraturu seisundist. OÜ Kalda Majad pole seadnud eesmärgiks müüa kortereid tingimata iga hinna eest.

Kortereid 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 maksti juhatuse liikme tasu 2880 €.

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

	2014	2013
lühiajaliste kohustuste kattekordaja	9,03	6,29

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	41 157	175 350	
Nõuded ja ettemaksed	1 592	183	2
Varud	5 928 091	6 133 979	3
Kokku käibevara	5 970 840	6 309 512	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	212 514	212 514	5
Kokku põhivara	212 514	212 514	
Kokku varad	6 183 354	6 522 026	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	261 953	395 770	6
Võlad ja ettemaksed	398 874	606 954	7
Kokku lühiajalised kohustused	660 827	1 002 724	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 510 932	2 538 371	
Kokku pikaajalised kohustused	2 510 932	2 538 371	
Kokku kohustused	3 171 759	3 541 095	
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)	-668 597	256 444	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-68 162	-1 023 867	
Kokku omakapital	3 011 595	2 980 931	
Kokku kohustused ja omakapital	6 183 354	6 522 026	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	214 540	838 267	8
Muud äritulud	0	6	
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-205 887	-1 652 267	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-19 406	-77 574	
Mitmesugused tegevuskulud	-23 102	-15 313	
Tööjõukulud	-3 830	-2 554	
Muud ärikulud	-23	-30	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-37 708	-909 465	
Intressikulud	-30 458	-114 412	
Muud finantstulud ja -kulud	4	10	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-68 162	-1 023 867	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-68 162	-1 023 867	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-37 708	-909 465
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 409	4 018
Varude muutus	205 888	1 652 267
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-128 574	130 829
Laekunud intressid	4	10
Makstud intressid	-11 138	-114 412
Kokku rahavood äritegevusest	27 063	763 247
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-161 256	-685 087
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-161 256	-685 087
Kokku rahavood	-134 193	78 160
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	175 350	97 190
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-134 193	78 160
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	41 157	175 350

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	24 926	3 720 935	2 493	256 444	4 004 798
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-1 023 867	-1 023 867
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kalda Majad 2014.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 2014. 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. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetus-maksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses. Ettemaksed hankijatele kajastatakse varude kirjel.

Varudena kajastatakse ka lõpetamata toodanguna arvele võetud ja müügiks arendatavat kinnisvara.

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 kasutuselevõttuga otseselt seonduvatest väljaminekutest.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Maad ei amortiseerita.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 3200

Finantskohustused

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

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Laenuintressid kapitaliseerit kuni 2013 aastani arendatava kinnisvara koosseisu. Alates 2013 aastast kajastatakse laenuintresse perioodikuludes.

Maksustamine

Ettevõtte tulu maksustamine.

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses.

Maksumääraks aastal 2014 oli 21/79.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	183	183
Ostjatelt laekumata arved	183	183
Kokku nõuded ja ettemaksed	183	183

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Valmistoodang	4 121 300	4 327 188
müügiks arendatav kinnisvara	1 806 791	1 806 791
Kokku varud	5 928 091	6 133 979

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		39 940
Üksikisiku tulumaks		343
Sotsiaalmaks		633
Ettemaksukonto jääk	1 072	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 072	40 916

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Maa	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2012				
Soetusmaksumus	212 514	6 391	6 391	218 905
Akumuleeritud kulum		-6 391	-6 391	-6 391
Jääkmaksumus	212 514	0	0	212 514
31.12.2013				
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

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud 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			
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Danske Bank Eesti filiaal	395 770	395 770			3,824	EUR	12.09.2014
Lühiajalised laenud kokku	395 770	395 770					
Pikaajalised laenud							
Härma Keskus AS	2 538 371			2 538 371	0,5 - 2%		
Pikaajalised laenud kokku	2 538 371			2 538 371			
Laenukohustused kokku	2 934 141	395 770		2 538 371			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2014	31.12.2013
Muud varad	5 928 091	6 323 742
Kokku	5 928 091	6 323 742

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	89 317	89 317
Võlad töövõtjatele	789	789
Maksuvõlad	40 916	40 916
Muud võlad	475 932	475 932
Intressivõlad	475 932	475 932
Kokku võlad ja ettemaksed	606 954	606 954

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	214 540	838 267
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	214 540	838 267
Kokku müügitulu	214 540	838 267
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üüile andmine ja käitus	3 957	50 934
Korterite müük	210 583	787 333
Kokku müügitulu	214 540	838 267

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	2 880	1 920
Sotsiaalmaksud	950	634
Kokku tööjõukulud	3 830	2 554

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 907 358	3 087 746

2013	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 857	20 833

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	2 880	1 920

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.04.2015

Osaühing KALDA MAJAD (registrikood: 10295060) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EIRI KELDER-MÄESALU	Juhatuse liige	20.04.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing KALDA MAJAD osanikele

Olen auditeerinud Osaühing KALDA MAJAD raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, 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 omandamiseks 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 31.12.2014 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

01.07.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing KALDA MAJAD (registrikood: 10295060) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIGNE PIUS	Vandeaudiitor	01.07.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-668 597
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-68 162
Kokku	-736 759

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-668 597
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-68 162
Kokku	-736 759

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	210583	98.16%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	3957	1.84%	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