

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osühing KALDA MAJAD

registrikood: 10295060

tänava/talu nimi, Tallinna mnt 70

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthnumber: 80034

e-posti aadress: einarkelder@hotmail.ee, agef@hotmail.ee

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 ostjate vastu	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	10
Lisa 6 Kasutusrent	10
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

2012.a. jätkus arendustegevus Pärnus, Suur-Jõeekalda t 2 kinnistul. Kolmest 7-korruselisest elamust on valminud kaks - 64 ja 52 korteriga elamut ja ühele elamule on väljaehitatud vundament. 52 korteriga elamust on müüdud 55,8% ja 64 korteriga elamust 20,3% korteritest

Jätkati ka kontori- ja kaupluseruumide rendileandmist Tallinna mnt. 70

Palgalisi töötajaid aruandeperioodil ei olnud.

OÜ Kalda Majad juhatuses on kaks liiget. Juhatuse liikmetele ei ole töötasu määratud ega makstud.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta		
	2012	2011
Käibe kasv	-24,04	68,88
Ärikasumi määr	-69,42	-80,82
Puhasrentaablus	-69,43	-80,89
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	5,07	4,65
ROA	-4,61	-6,54
ROE	-9,32	-13,08

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	97 190	55 264	
Nõuded ja ettemaksed	4 202	8 590	
Varud	7 786 245	8 479 355	4
Kokku käibevara	7 887 637	8 543 209	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	212 514	212 514	5
Kokku põhivara	212 514	212 514	
Kokku varad	8 100 151	8 755 723	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 080 857	1 450 322	7
Võlad ja ettemaksed	476 125	388 885	8
Kokku lühiajalised kohustused	1 556 982	1 839 207	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 538 371	2 538 370	7
Kokku pikaajalised kohustused	2 538 371	2 538 370	
Kokku kohustused	4 095 353	4 377 577	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	24 926	24 926	
Ülekurss	3 720 935	3 720 936	
Kohustuslik reservkapital	2 493	2 493	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	629 791	1 202 390	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-373 347	-572 599	
Kokku omakapital	4 004 798	4 378 146	
Kokku kohustused ja omakapital	8 100 151	8 755 723	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	537 709	707 877	
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-736 951	-708 501	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-163 681	-556 192	
Mitmesugused tegevuskulud	-9 038	-12 657	
Tööjõukulud	-642	-1 282	9
Muud ärikulud	-698	-1 329	
Ärikasum (kahjum)	-373 301	-572 084	
Finantstulud ja -kulud	-46	-515	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-373 347	-572 599	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-373 347	-572 599	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-373 301	-572 084
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 389	-2 638
Varude muutus	693 109	1 004 676
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	87 240	28 417
Laekunud intressid	16	5
Makstud intressid	-62	-520
Kokku rahavood äritegevusest	411 391	457 856
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	107 428
Saadud laenude tagasimaksed	-369 465	-530 921
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-369 465	-423 493
Kokku rahavood	41 926	34 363
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	55 264	20 901
Raha ja raha ekvivalentide muutus	41 926	34 363
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	97 190	55 264

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	24 926	3 720 936	2 493	1 202 390	4 950 745
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-572 599	-572 599
31.12.2011	24 926	3 720 936	2 493	629 791	4 378 146
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-373 347	-373 347
Muud muutused omakapitalis		-1			-1
31.12.2012	24 926	3 720 935	2 493	256 444	4 004 798

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Finantsaruanded 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 Eesti kroonides.

Kasumi kirjendamiseks 2012. 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 aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

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. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses. Ettemaksud hankijatele kajastatakse varude all.

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandus-tegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetus-maksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvara-investeeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleerunud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriu-mitele (sh tõenäoline osalemine tulevikumajandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumusobjekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Maad ei amortiseerita.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid 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.

Kui materiaalse põhivara kaetav väärtus on püsivalt madalam jääkväärtusest, on vastav vara esitatud hinnatuna eeldatavas neto realiseerimismaksumuses / kasutusväärtuses. Materiaalse põhivara allahindlus on kajastatud bilansis akumuleeritud kulumi suurenemisenä

ja kasumiaruandes kuluna kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus". Varasema allahindluse tühistamine on kajastatud samadel aruande kirjetel vastukandena.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 3200

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
masinad ja seadmed	4

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Kõiki ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Finantskohustused

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

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Laenuintressid kapitaliseeritakse arendatava kinnisvara koosseisu.

Maksustamine

Ettevõtte tulu maksustamine.

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

Maksumääraks aastal 2012 oli 21/79. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ostjatelt laekumata arved	3 918	8 564
Kokku nõuded ostjate vastu	3 918	8 564

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	284	26	
Erisoodustuse tulumaks			68
Sotsiaalmaks			107
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	284	26	175

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Valmistoodang	5 979 454	6 716 405
müügiks arendatav kinnisvara	1 806 791	1 762 950
Kokku varud	7 786 245	8 479 355

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Maa		Masinad ja seadmed	
		Muud masinad ja seadmed		
31.12.2010				
Soetusmaksumus	212 514	6 391	6 391	218 905
Akumuleeritud kulum		-6 391	-6 391	-6 391
Jääkmaksumus	212 514	0	0	212 514
31.12.2011				
Soetusmaksumus	212 514	6 391	6 391	218 905
Akumuleeritud kulum		-6 391	-6 391	-6 391
Jääkmaksumus	212 514	0	0	212 514
31.12.2012				
Soetusmaksumus	212 514	6 391	6 391	218 905
Akumuleeritud kulum		-6 391	-6 391	-6 391
Jääkmaksumus	212 514	0	0	212 514

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	820	5 174
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	0	5 200

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Danske Bank Eesti filiaal	1 080 857	1 080 857			3,824	EUR	12.09.2013
Lühiajalised laenud kokku	1 080 857	1 080 857					
Pikaajalised laenud							
Härma Keskus AS	2 538 371			2 538 371	3,0		
Pikaajalised laenud kokku	2 538 371			2 538 371			
Laenukohustused kokku	3 619 228	1 080 857		2 538 371			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Danske Bank Eesti filiaal	1 450 322	1 450 322			5,213	EUR	12.09.2012
Lühiajalised laenud kokku	1 450 322	1 450 322					
Pikaajalised laenud							
Härma Keskus AS	2 538 370			2 538 370			
Pikaajalised laenud kokku	2 538 370			2 538 370			
Laenukohustused kokku	3 988 692	1 450 322		2 538 370			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Muud varad	7 786 245	8 479 355
Kokku	7 786 245	8 479 355

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	74 954	74 954		
Muud võlad	399 781	399 781		
Intressivõlad	399 781	399 781		
Saadud ettemaksed	1 390	1 390		
Tulevaste perioodide tulud	1 390	1 390		
Kokku võlad ja ettemaksed	476 125	476 125		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	63 690	63 690		
Maksuvõlad	175	175		
Muud võlad	323 630	323 630		
Intressivõlad	323 630	323 630		
Saadud ettemaksed	1 390	1 390		
Tulevaste perioodide tulud	1 390	1 390		
Kokku võlad ja ettemaksed	388 885	388 885		

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Sotsiaalmaksud	642	1 282
Kokku tööjõukulud	642	1 282

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 007 516	2 921 358

2012	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	14 173
2011	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	13 166

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2013

Osaühing KALDA MAJAD (registrikood: 10295060) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EIRI KELDER-MÄESALU	Juhatuse liige	25.06.2013
EINAR KELDER	Juhatuse liige	25.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing KALDA MAJAD osanikele

Olen auditeerinud Osaühing KALDA MAJAD raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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 on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

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 31.12.2012 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

25.06.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing KALDA MAJAD (registrikood: 10295060) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIGNE PIUS	Vandeaudiitor	25.06.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	629 791
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-373 347
Kokku	256 444
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	256 444
Kokku	256 444

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	629 791
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-373 347
Kokku	256 444
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	256 444
Kokku	256 444

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	477598	88.82%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	60111	11.18%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Einar Kelder	34808304222	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	390000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	agef@hot.ee
E-posti aadress	einarkelder@hot.ee