

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

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	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	10
Lisa 6 Kasutusrent	11
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Saadud ettemaksed	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

2011.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.

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		
	2011	2010
Käibe kasv	68,88	67,63
Ärikasumi määr	-80,82	-27,28
Puhasrentaablus	-80,89	-27,46
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,65	4,06
ROA	-6,54	-1,18
ROE	-13,08	-2,32

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	55 264	20 901	
Nõuded ja ettemaksed	8 590	5 953	
Varud	8 479 355	9 484 030	4
Kokku käibevara	8 543 209	9 510 884	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	212 514	212 514	5
Kokku põhivara	212 514	212 514	
Kokku varad	8 755 723	9 723 398	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 450 322	1 981 243	7
Võlad ja ettemaksed	388 885	360 468	8
Kokku lühiajalised kohustused	1 839 207	2 341 711	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 538 370	2 430 942	7
Kokku pikaajalised kohustused	2 538 370	2 430 942	
Kokku kohustused	4 377 577	4 772 653	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	24 926	24 926	
Ülekurss	3 720 936	3 720 936	
Kohustuslik reservkapital	2 493	2 493	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 202 390	1 317 489	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-572 599	-115 099	
Kokku omakapital	4 378 146	4 950 745	
Kokku kohustused ja omakapital	8 755 723	9 723 398	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	707 877	419 156	
Muud äritulud	0	212	
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-708 501	-499 110	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-556 192	-18 006	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 657	-13 930	
Tööjõukulud	-1 282	-1 282	10
Muud ärikulud	-1 329	-1 367	
Ärikasum (kahjum)	-572 084	-114 327	
Finantstulud ja -kulud	-515	-774	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-572 599	-115 101	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-572 599	-115 101	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-572 084	-114 327
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 638	5 474
Varude muutus	1 004 676	260 555
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	28 417	-66 697
Laekunud intressid	5	25
Makstud intressid	-520	-799
Kokku rahavood äritegevusest	457 856	84 231
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	107 428	173 264
Saadud laenude tagasimaksed	-530 921	-240 742
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-423 493	-67 478
Kokku rahavood	34 363	16 753
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	20 901	4 148
Raha ja raha ekvivalentide muutus	34 363	16 753
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	55 264	20 901

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	24 926	3 720 936	2 493	1 317 489	5 065 844
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-115 099	-115 099
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

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 2011. 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 kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses.

Maksumääraks aastal 2011 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 maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	8 564	5 610
Kokku nõuded ostjate vastu	8 564	5 610
	2011	2010
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	0	-9 084
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	9 084
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	26		342	
Erisoodustuse tulumaks		68		68
Sotsiaalmaks		107		107
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	26	175	342	175

Lisa 4 Varud (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Valmistoodang	6 716 405	7 424 906
müügiks arendatav kinnisvara	1 762 950	2 059 124
Kokku varud	8 479 355	9 484 030

Lisa 5 Materiaalne põhivara (eurodes)

				Kokku
	Maa	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2009				
Soetusmaksumus	212 514	6 391	6 391	218 905
Akumuleeritud kulum		-6 391	-6 391	-6 391
Jääkmaksumus	212 514	0	0	212 514
31.12.2010				
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		212 514

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	5 174	6 747
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	5 200	5 122

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Danske Bamk Eesti filiaal	1 450 322	1 450 322			5,213	EUR	12.09.2012
Lühiajalised laenud kokku	1 450 322	1 450 322					
Pikaajalised võlakirjad							
Härma Keskus AS	2 538 370			2 538 370			
Pikaajalised võlakirjad kokku	2 538 370			2 538 370			
Laenukohustused kokku	3 988 692	1 450 322		2 538 370			
	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Danske Bamk Eesti filiaal	1 981 243	1 981 243			5,634	EUR	12.09.2011
Lühiajalised laenud kokku	1 981 243	1 981 243					
Pikaajalised laenud							
Härma Keskus AS	2 430 942			2 430 942			
Pikaajalised laenud kokku	2 430 942			2 430 942			
Laenukohustused kokku	4 412 185	1 981 243		2 430 942			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Muud varad	8 479 355	9 484 030
Kokku	8 479 355	9 484 030

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	63 690	110 112
Maksuvõlad	175	175
Saadud ettemaksed	1 390	1 390
Tasumata laenuintressid	323 630	248 791
Kokku võlad ja ettemaksed	388 885	360 468

Lisa 9 Saadud ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt saadud ettemaksed	1 390	1 390
Kokku saadud ettemaksed	1 390	1 390

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Sotsiaalmaksud	1 282	1 282
Kokku tööjõukulud	1 282	1 282

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 921 358	2 760 155

	2011	2010
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 166	18 006

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing KALDA MAJAD (registrikood: 10295060) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EINAR KELDER	Juhatuse liige	22.06.2012
EIRI KELDER-MÄESALU	Juhatuse liige	22.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing KALDA MAJAD osanikele

Olen auditeerinud Osaühing KALDA MAJAD raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, 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 3 kuni 12 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 31.12.2011 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

23.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing KALDA MAJAD (registrikood: 10295060) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIGNE PIUS	Vandeaudiitor	23.06.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 202 390
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-572 599
Kokku	629 791
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	629 791
Kokku	629 791

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 202 390
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-572 599
Kokku	629 791
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	629 791
Kokku	629 791

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	654194	92.42%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	53683	7.58%	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