

01.07.2009

Arvanne nr. 806-26
Eve Mägi

Kalda Majad OÜ

2008. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aadress: Tallinna mnt 70
Pärnu 80034

Äriregistri nr.: 10295060

Põhitegevusala: Kinnisvara ost, arendamine ja haldamine

Periood: 01.01.2008-31.12.2008

Einar Kelder
juhataja



SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Kalda Majad OÜ aktsionäridele

Olen auditeerinud OÜ Kalda Majad (registrikood 10295060) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 3 kuni 12, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et ma olen vastavuses eetikanõuetega ning et ma planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

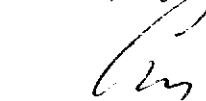
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usun, et minu kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Olen seisukohal, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Kalda Majad OÜ(10295060) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinnas, 29. juuni 2009



Signe Pius

Vannutatud audiitor, tunnistuse number 425

Eessõna ja allkirjad

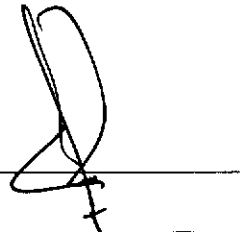
2008.a. tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande koostas Kalda Majad OÜ juhataja. 2008.a. majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, juhatuse deklaratsioonist, kasumijaotuse otsusest, osanike nimekirjast ja majandusaasta aruande kinnitamise otsusest.

2008.a. majandusaasta aruanne on kinnitatud Kalda Majad OÜ osanike üldkoosoleku poolt 2009-06-26

Kalda Majad OÜ juhatuse liikmete allkirjad:

Einar Kelder

juhatuse liige



Eiri Kelder Mäesalu

juhatuse liige



Juhatuse deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 2 kuni 12 toodud Kalda Majad OÜ 2008.aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab, et:

- Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga
- Raamatupidamise aastaaruanne kajastab Kalda Majad OÜ finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt
- Kalda Majad OÜ on jätkuvalt tegutsev majandusüksus

OSANIKE NIMEKIRI

Einar Kelder

1 osa

nominaalväärtus 390.000.-

Isikuk. 34808304222

Eluk. Pärnu linn

Einar Kelder
juhataja



TEGEVUSARUANNE

2008.a. jätkus arendustegevus Pärnus, Suur-Jõekalda t 2 kinnistul. Kolmest 7-korruselisest elamust on valminud kaks - 64 ja 52 korteriga elamut ja ühele elamule on väljaehitatud vundament.

Palgalisena kasutati 1 alalise lepinguga töötajat. Tööjõukulu koos sotsiaalkuludega oli majandusaastal 166.625 krooni.

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

OÜ Kalda Majad olulisemad finantssuhtarvud

	2008	2007
Ärirentaablus	26,91	13,39
Koguvara rentaablus ROA	3,33	0,10
Omakapitali tootlus	6,59	0,21

KASUMIJAOTUSE ETTEPANEK

Jaotamata kasum 2006-12-31	14.904.002
Kasum 2008	5.185.724
Jaotamata kasum 2007-12-31	20.089.726

Kasum otsustati jätta jaotamata.



Kalda Majad OÜ

2008. A. RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Sisukord	Lk.
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali aruanne	8
Arvestuspõhimõtted	9
Aastaruande lisad	10 – 12
Lisa aruandeaasta müügitulu kohta	13



Raamatupidamisbilanss

AKTIVA		seisuga	seisuga
KÄIBEVARA		31.12.08	31.12.07
RAHA- JA PANGAKONTOD		898 784	728 804
NÕUDED OSTJATE VASTU		163 270	132 996
Ostjate tasumata arved	Lisa 1	288 249	132 996
ebatõenäoliselt laekuvad arved		-124 979	0
ETTEMAKSTUD TULEVASTE PERIOODIDE KULUD		18 040	1 228 889
maksude ettemaksed ja tagasinõuded	Lisa 6	18 040	1 228 889
VARUD	Lisa 2	151 501 624	149 816 080
lõpetamata toodang		126 538 756	0
mtüügiks arendatav kinnisvara		24 962 868	149 816 080
KOKKU KÄIBEVARA:		152 581 718	151 906 769

PÕHIVARA			
MATERIAALNE PÕHIVARA			
Maa		3 325 125	3 325 125
Muu inventar jääkmaksumuses		0	20 833
KOKKU PÕHIVARA JÄÄKMAKSUMUSES	Lisa 3	3 325 125	3 345 958

KOKKU AKTIVA:	155 906 843	155 252 727
----------------------	--------------------	--------------------

PASSIVA			
kohustused			
VÕLAKOHUSTUSED KOKKU:		37 847 520	39 756 977
LÜHIAJALINE PANGALAEN	Lisa 4	37 847 520	39 756 977
VÕLAD HANKIJATELE	Lisa 5	3 420 478	8 219 564
MAKSUVÕLAD	Lisa 6	0	15 577
VIITVÕLAD		1 774 010	184 264
Võlad töövõtjatele		0	8 373
Muud viitvõlad		1 774 010	175 891
OSTJATE ETTEMAKSUD		16 650	18 728 184
käibemaks ettemaksult		-2 540	-2 856 842
KOKKU LÜHIAJALISED KOHUSTUSED:		43 056 117	64 047 725
PIKAAJALINE LAEN		34 140 000	17 680 000

OMAKAPITAL			
OSAKAPITAL		390 000	390 000
AAZIO		58 220 000	58 220 000
KOHUSTUSLIK RESERV		11 000	11 000
EELMISTE PERIOODIDE KASUM		14 904 002	14 748 714
ARUANDEPERIOODI KASUM		5 185 724	155 288
KOKKU OMAKAPITAL:		78 710 726	73 525 002

KOKKU PASSIVA:	155 906 843	155 252 727
-----------------------	--------------------	--------------------



Kasumiaruanne

	2008	2007
ÄRITULUD KOKKU:	145 808 069	1 159 347
Realiseerimise netokäive	19 269 313	1 159 347
Varude muutus	126 538 756	0
Muud äritulud		
ÄRIKULUD KOKKU:	140 600 521	1 004 755
Kaubad, toore, materjalid, teenused	140 011 454	398 926
Mitmesugused tegevuskulud	276 527	366 839
Tööjõu kulud kokku:	166 625	213 987
palgakulu	125 000	160 530
sotsiaalmaksud	41 250	52 975
töötuskindlustus	375	482
Kulum	20 833	25 000
Muud ärikulud	125 081	3
ÄRIKASUM	5 207 548	154 592
FINANTSTULUD JA -KULUD KOKKU:	-21 824	696
KASUM majandustegevusest	5 185 724	155 288
ARUANDEA. PUHASKASUM	5 185 724	155 288



Rahavoogude aruanne

Seisuga	31-12-08	31-12-07
Periood kuudes	12	12
Rahaühik	EEK	EEK

Rahavoog äritegevusest:		
<i>Kasum</i>	5 206 558	180 288
Aruandeaasta puhaskasum (+) / -kahjum (-)	5 185 724	155 288
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum (+)	20 833	25 000
<i>Käibekapitali muutus</i>	-19 587 120	-33 327 578
Nouete suurenemine (-) / vähenemine (+) ostjate vastu	-30 274	4 817
Maksude ettemaksete suurenemine (-) / vähenemine (+)	1 210 849	2 756 020
Varude suurenemine (-) / vähenemine (+)	-1 685 544	-51 004 644
Volgnevuse suurenemine (+) / vähenemine (-)		
hankijatele	-4 799 086	-1 087 240
Maksuvõlgade suurenemine (+) / vähenemine (-)	-15 577	-14 301
Muu võlgnevuse suurenemine (+) / vähenemine (-)	1 589 746	176 024
Ostjate ettemaksu suurenemine (+) / vähenemine (-)	-15 857 233	15 841 746
Rahavoog äritegevusest kokku	-14 380 563	-33 147 290

Rahavoog finantseerimisest:		
Saadud (+) lühiajalised laenud	0	16 037 654
Tagasimakstud (-) lühiajalised laenud	-1 909 458	0
Saadud (+) pikaajalised laenud	16 460 000	17 680 000
Rahavoog finantseerimisest kokku	14 550 542	33 717 654

Kokku rahavoog	169 980	570 365
Raha ja pangakontod perioodi alguses	728 804	158 439
Raha ja pangakontod perioodi lõpuks	898 784	728 804
Kokku rahajäägi muutus	169 980	570 365



Omakapitali aruanne

	seisuga 31.12.2008	seisuga 31.12.2007
väljalastud osad	1	1
nominaal	390 000	390 000
osakapital nominaalväärtuses	390 000	390 000
aazio	58 220 000	58 220 000
eelmiste perioodide jaotamata kasum	14 904 002	14 748 714
kohustuslik reservkapital	11 000	11 000
aruandeaasta kasum	5 185 724	155 288
kokku omakapital	78 710 726	73 525 002



ARVESTUSPÕHIMÕTTED

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.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Tulude arvestus

Müügitulu kajastamise momendiks on kauba ja teenuse müügi puhul selle osutamise aeg.

Materiaalne põhivara

Põhivara kajastatakse soetusmaksumuses miinus põhivara kulum. Remondikulud, mis ei pikenda varade kasulikku eluiga, kantakse perioodi kuluks. Alla 4000 kroonise maksumusega varaobjektid kantakse soetamisel kuludesse. Bilansiväliselt peetakse kuludesse kantud väheväärtusliku põhivara arvestust

Põhivara kulumit arvestatakse lineaarsel meetodil vastavalt põhivara kasulikule tööeale. Kehtestatud on järgmised kasutusajad ja amortisatsiooninormid:

Hooned ja ehitised	50 aastat	2 %
Muu inventar	4 aastat	25 %

Ostjatelt laekumata nõuete hindamine

Ostjatelt laekumata nõudesummad hinnatakse individuaalselt. Ebatõenäoliselt laekuvad arved kantakse perioodi kuludesse, lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses. Ettemaksud hankijatele kajastatakse varude all.

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



AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1.

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu on bilansis summas 163.270.- krooni. Ostjate tasumata arved seisuga 31-12-2008 on 288.249.- krooni. 2008. aastal kanti ebatõenäolisena kuluks arveid summas 124.979.- krooni.

Lisa 2.

Varud

Varud koosnevad müügiks arendatavast kinnisvarast ja lõpetamata toodanguna arvele võetud müügiotel kinnisvaraprojektist.

Lisa 3.

Materiaalne põhivara

Seisuga 31.12.2008.a. on ettevõttel põhivara soetusmaksumuses 3.425.125.- krooni, akumulieeritud kulum 100.000.- krooni, jääkväärtus 3.325.125.- krooni. 2008 aastal põhivara maha ei kantud, müüdid ega soetatud.

Põhivara rühm	Aasta alguseks	Aasta lõpuks	Akumul. kulum	Jääk-väärtus
Inventar	100 000	100 000	100 000	0
Maa	3 325 125	3 325 125		3 325 125
Kokku põhivara	3 425 125	3 425 125	100 000	3 325 125

Lisa 4.

Lühi- ja pikaajalised võlakohustused

2006.aastal sõlmiti investeerimislaenu leping Sampo Pangaga tähtajaga 20.06 2006 kuni 31.12.2007. Laenu fikseeritud intress oli 3,75%.

21. detsembril 2007 pikendati laenu ühe aasta võrra ja intress kuni 15-09-2008 oli 5,917%

Lepingumuudatus alates 12-09-2008 kehtestas uueks intressimääraks 6 kuu

Euribor+1,5% aastas. Uus laenu tagastamise lõpptähtaeg on 12-09-2009

Bilansipäeva seisuga oli laenukohustus 37.847.520 krooni, mis ettevõtte bilansis on kajastatud lühiajaliste kohustuste all.

2008 aastal tasuti intresse 2.314.331 krooni (2007. aastal 1.370.072), mis vastavalt juhatuse otsusele kapitaliseeriti arendatava kinnisvarana varudesse.

Laenu tagatiseks on panga kasuks I järjekohale seatud ühishüpoteek korteriomanditele Suur Jõekalda 2a, Pärnu. Hüpoteegi summa 60 miljonit krooni.



Pikaajaline laen 34.140.000 krooni on võetud teiselt äriettevõtelt. 2007 aastal oli intressimäär 3% ja intresside summa 175.891 krooni kapitaliseeriti arendatava kinnisvarana varudesse. 2008 aasta intressimäär on 5% ja kapitaliseeritud intressisumma 1.598.119 krooni.

Lisa 5.

Võlad tarnijatele

Bilansisumma 3.420.478.- krooni koosneb perioodikulude eest saadud bilansipäevaks tasumata arvetest. Tähtajaks tasumata arveid ei ole.

Lisa 6

Maksuvõlad ja ettemaksed

Maksuliik	Maksude ettemaksed		Maksuvõlad	
	a.alguses	a.lõpus	a.alguses	a.lõpus
töötuskindlustus			90	
kinnipeetud tulumaks			5 587	
käibemaks	1 228 889	18 040		
sotsiaalmaks			9 900	
kokku	1 228 889	18 040	15 577	0

Lisa 7.

Realiseerimise netokäive

Peamised tegevusvaldkonnad kinnisvara üürimine, kinnisvara haldamine, arendus ja müük. Kogu tegevus toimub Eesti Vabariigi territooriumil.

Realiseerimise netokäive kokku 2008. aastal oli 19.269.313.- krooni (2007. a. 1.159.347- krooni).

	2008	%	2007	%
Renditeenus	767 935	4,0	833 155	71,9
Kommunaalteenus	365 785	1,9	326 192	28,1
Korterite müük	18 135 593	94,1		0,0
kokku	19 269 313	100,0	1 159 347	100,0



Lisa 8.**Tehingud seotud osapooltega**

OÜ Kalda Majad loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. OÜ Kalda Majad ei oma tütar- ja sidusettevõtteid. OÜ Kalda Majad omanikele kuuluvate teiste äriühingutega teostati ostu- ja müügitehinguid alljärgnevates mahtudes:

Osapoole kirjeldus	2008	2007
	Ost	Ost
Omanikele kuuluv e/v	454 548	490.998

Bilansipäeva seisuga olid OÜ Kalda Majad nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

Osapoole kirjeldus	kohustus	kohustus
Omanikele kuuluv ettevõtte	2008	2007
Pikaajaline laen	34.140.000	17.680.000
Laenuintress	1.774.010	175.891
Ostuarved	536.366	193.185



Pärnu Maakohtu Äriregistrile**Majandusaasta aruande lisa aruandeaasta müügitulu kohta**

Kalda Majad OÜ
Tallinna mnt 70, Pärnu 80034
registrikood 10295060

OÜ Kalda Majad aruandeaasta müügitulu vastavalt äriseadustiku § 4 lg 6 alusel kehtestatud Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile aruandeperioodil 01.01.2008-31.12.2008 oli alljärgnev:

Jrk.	Tegevusala nimetus	EMTAK kood	Müügitulu
1.	Enda kinnisvara ost ja müük	6810	18.135.593
2.	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	767.935
3.	Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	365.785

Kuupäev: 2009-06-26

Allkiri:



Einar Kelder
Juhatuse liige

Einar Kelder
juhataja

