

Kalda Majad OÜ

61193
Raidi Lumiste

2006. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aadress: Kilgi 4
Pärnu 80010

Äriregistri nr.: 10295060

Põhitegevusala: Kinnisvara ost, arendamine ja haldamine

Periood: 01.01.2006-31.12.2006

Einar Kelder
juhataja



Eessõna ja allkirjad

2006.a. tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande koostas Kalda Majad OÜ juhataja. 2006.a. majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, juhatuse deklaratsioonist, kasumijaotuse otsusest, osanike nimekirjast ja majandusaasta aruande kinnitamise otsusest.

2006.a. majandusaasta aruanne on kinnitatud Kalda Majad OÜ osanike üldkoosoleku poolt 2007-06-16

Kalda Majad OÜ juhatuse liikmete allkirjad:

Einar Kelder juhatuse liige 

Eiri Kelder Mäesalu juhatuse liige 

Juhatus deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 2 kuni 11 toodud Kalda Majad OÜ 2006.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
Isikuk. 34808304222
Eluk. Pärnu linn

1 osa

nominaalväärtus 390.000.-

Einar Kelder
juhataja



TEGEVUSARUANNE

OÜ Kalda Majad põhitegevusaladeks on kinnisvara üürimine, haldamine ja muud tehingud kinnisvaraga.

2006.a. jätkas OÜ Kalda Majad kinnisvara arenduse projekte. 2005.a. ehitati ümber Suur-Jõekalda 4a, Pärnu hoone (endine Kalda kohvik) 27 korteriliseks elamuks. Nimetatud korteritest 6 müüdi 2005. ja 21 korterit müüdi 2006. aastal. Alustati Suur-Jõekalda 2 kinnistu arendamist, kuhu plaanitakse kolm korterelamut.

2007.a. plaanib osaühing jätkata põhitegevust eelkõige kinnisvara arenduse valdkonnas. Lõpule viiakse Suur-Jõekalda 2 korterelamute ehituse esimene etapp ja alustatakse teise etapiga.

Palgalisena kasutati 1 alalise lepinguga töötajat. Tööjõukulu koos sotsiaalkuludega oli majandusaastal 183.540 krooni.

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

OÜ Kalda Majad olulisemad finantssuhtarvud

	2006	2005
Ärimentaablus	38,53	45,13
Koguvara rentaablus ROA	10,15	14,13
Omakapitali tootlus	14,73	66,61

KASUMIJAOTUSE OTSUS

Jaotamata kasum 2005-12-31	3.944.288
Kasum 2005	10.804.427
Jaotamata kasum 2005-12-31	14.748.714

Kasum otsustati jätta jaotamata.



Kalda Majad OÜ

2006. A. RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Sisukord	Lk.
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali aruanne	8
Arvestuspõhimõtted	9
Aastaruande lisad	10 – 12



Raamatupidamisbilanss

AKTIVA	seisuga	seisuga	
KÄIBEVARA	31.12.05	31.12.05	
Raha ja pangakontod	158439	318602	
Nõuded ja ettemaksed			
Ostjate tasumata summad	137813	82698	1
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3984910	58765	6
Kokku	4122723	141463	
Varud			
Lõpetamata toodang	0	14836867	
Müügiks arendatav kinnisvara	98811436	477678	
Kokku	98811436	15314545	2
KOKKU KÄIBEVARA	103092598	15774610	
PÕHIVARA			
MATERIAALNE PÕHIVARA			
Maa	3325125	3297946	
Muu mater. Põhivara (jääkmaksumuses)	45833	80833	
Kokku	3370958	3368779	3
KOKKU AKTIVA (varad)	106463556	19164362	
PASSIVA			
Kohustused ja omakapital			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			4
Tagatiseta võlakohustused	0	1305527	8
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed	0	1190165	
Lühiajalised laenud	23719323	9919963	
Kokku	23719323	12415655	
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele	9306803	1476732	5
Maksuvõlad	29878	3026	6
Võlad töövõtjatele	8241		
Saadud ettemaksed	29597	1203662	
Kokku	9374519	2683420	
KOKKU LÜHIAJALISED KOHUSTUSED	33093842	15099075	
OMAKAPITAL			
Osakapital	390000	110000	
Aazio	58220000		
Kohustuslik reserv	11000	11000	
Jaotamata kasum	14748714	3944288	
KOKKU OMAKAPITAL	73369714	4065288	
KOKKU PASSIVA (võlad ja kohustused)	106463556	19164362	



Kasumiaruanne

	2006	2005
ÄRITULUD KOKKU:	28 044 226	20 858 160
Realiseerimise netokäive	28 042 570	6 000 320
Varude muutus	0	14 857 840
Muud äritulud	1 656	
ÄRIKULUD KOKKU:	17 238 063	18 150 458
Kaubad, toore, materjalid, teenused	16 599 083	17 985 245
Mitmesugused tegevuskulud	427 656	56 941
Tööjõu kulud kokku:	183 540	56 208
palgakulu	137 689	42 104
sotsiaalmaksud	45 438	13 896
töötuskindlustus	413	208
Kulum	25 000	25 000
Muud ärikulud	2 784	27 064
ÄRIKASUM	10 806 163	2 707 703
FINANTSTULUD JA -KULUD KOKKU:	-1 736	386
KASUM (KAHJUM) majandustegevusest	10 804 427	2 708 089

Rahavoogude aruanne

Seisuga	31-12-06	31-12-05
Rahavoog äritegevusest:		
<i>Kasum</i>	10 829 427	2 733 089
Aruandeaasta puhaskasum (+) / -kahjum (-)	10 804 427	2 708 089
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum (+)	25 000	25 000
<i>Käibekapitali muutus</i>	-22 266 078	-12 141 878
Nõuete suurenemine (-) / vähenemine (+) ostjate vastu	-55 115	36 426
Maksude ettemaksete suurenemine (-) / vähenemine (+)	-3 926 145	-58 765
Varude suurenemine (-) / vähenemine (+)	-24975918	-14307877,89
Võlgnevuse suurenemine (+) / vähenemine (-) hankijate vastu	7 830 072	1 014 090
Maksuvõlgade suurenemine (+) / vähenemine (-)	26 852	2 233
Muu võlgnevuse suurenemine (+) / vähenemine (-)	8 241	
Ostjate ettemaksu suurenemine (+) / vähenemine (-)	-1 174 065	1 172 016
Rahavoog äritegevusest kokku	-11 436 651	-9 408 789
Rahavoogude muutused investeerimisest:		
põhivara soetus (soetusmaksumuses) (-)	-27 179	-78 363
Rahavoog investeerimisest kokku	-27 179	-78 363
Rahavoog äritegevusest ja investeerimisest kokku	-11 463 830	-9 487 152
Rahavoog finantseerimisest:		
Saadud (+) lühiajalised laenud	23 719 323	13 500 000
Tagasimakstud (-) lühiajalised laenud	-1 305 527	-3 330 514
Tagasimakstud (-) pikaajalised laenud	-11 110 128	-432 787
Rahavoog finantseerimisest kokku	11 303 667	9 736 699
Kokku rahavoog	-160 163	249 547
Raha ja pangakontod perioodi alguses	318 602	69 055
Raha ja pangakontod perioodi lõpus	158 439	318 602
Kokku rahajäägi muutus	-160163	249547

Omakapitali aruanne

	seisuga	seisuga
	31.12.2006	31.12.2005
väljalastud osad	1	1
nominaal	390000	110000
osakapital nominaalväärtuses	390000	110000
aazio	58220000	
eelmiste perioodide jaotamata kasum	3944287	1236199
kohustuslik reservkapital	11000	11000
aruandeaasta kasum	10804427	2708088
kokku omakapital	73369714	4065287

Aruandeaastal suurendati osakapitali 280.000 krooni võrra mitterahalise sissemaksega, mille objektiks oli kinnistu väärtusega 58.500.000. Tehingu tulemusena tekkis ülekurss 58.220.000 krooni.



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 kasulikkude 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 138.183.- krooni. 2006. aastal arveid ebatõenäoliselt laekuvatena kuluks ei kantud. 2005. aastal kuluks kantud ebatõenäolised võlad kanti lootusetutena bilansist välja summas 27.064.- krooni.

Lisa 2.

Varud

Varud koosnevad müügiks arendatavast kinnisvarast.

Lisa 3.

Materiaalne põhivara

Seisuga 31.12.2006.a. on ettevõttel põhivara soetusmaksumuses 3.425.125.- krooni, akumulieeritud kulum 54.167.- krooni, jääkväärtus 3.370.958.- krooni. 2006 aastal põhivara maha ei kantud ega müüdnud.

Põhivara rühm	Aasta alguseks	Sissetulek	Aasta lõpuks	Akumul. kulum	Jääk- väärtus
Inventar	100 000		100 000	54 167	45 833
Maa	3 297 946	27 179	3 325 125		3 325 125
Kokku põhivara	3 397 946	27 179	3 425 125	54 167	3 370 958

Lisa 4.

Lühi- ja pikaajalised võlakohustused

Tagatiseta võlakohustusena oli algbilansis kajastatud eraisikult võetud intressita laen summas 1.305.527.- krooni. Laen tasuti 25. aprillil 2006. aastal.

Pikaajaline pangalaen oli võetud Ühispanangast summas 2.200.000.- krooni tähtajaga 5 aastat ja intressimääraga PBI+2,5%. Laenulepingu sõlmimisel oli intressimäär 4,8 %. 2005. aasta bilansipäeva seisuga oli laenujääk 1.190.165.- krooni. 09.06.2006 tagastati kogu laen ennetähtaegselt. Bilansipäeva seisuga on laenujääk 0.- krooni. Laenu tagamiseks oli pandilepinguga seatud II järgu hüpoteek kinnistule Suur Jõekalda 2a, Pärnu.

Lühiajaline pangalaen 13.500.000.- võeti Ühispanangast, sellest tagastati 2005. aastal 3.580.037.- krooni ja 9.919.963.- tasuti 09. veebruariks 2006. aastal.



2006.aastal sõlmiti investeerimislaenu leping Sampo Pangaga tähtajaga 20.06 2006 kuni 31.12.2007. Laenu fikseeritud intress on 3,75%. Bilansipäeva seisuga oli laenukohustus 23 719 323 krooni. Intresse tasuti 149.875 krooni, mis vastavalt juhatuse otsusele kapitaliseeriti arendatava kinnisvarana varudesse.

Lisa 5.

Võlad tarnijatele

Bilansisumma 9.306.803.- krooni koosneb perioodikulude eest saadud bilansipäevaks tasumata arvetest. Tähtjaks tasumata arveid ei ole.

Lisa 6

Maksuvõlad ja ettemaksed

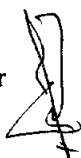
Maksuliik	Maksude ettemaksed		Maksuvõlad	
	a.alguses	a.lõpus	a.alguses	a.lõpus
töötuskindlustus			26	92
kinnipeetud tulumaks			1263	6038
käibemaks	58765	3984910		
sotsiaalmaks			1737	10097
maamaks				13644
intress				7
kokku	58765	3984910	3026	29878

Lisa 7.

Realiseerimise netokäive

Realiseerimise netokäive kokku 2006. aastal oli 28.042.570.- krooni (2005. a. 6.000.320- krooni).

	2006	%	2005	%
Renditeenus	872010	3,1	966656	16,1
Kommunaalteenus	333860	1,2	260282	4,3
Korterite müük	26836700	95,7	4773382	79,6
kokku	28042570	100,0	6000320	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	2006	2005	2006	2005
	Ost	Ost	Müük	Müük
Omanikele kuuluv e/v	433 178	421 278	7983	-

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

Osapoole kirjeldus	2006	2005
	Kohustus	Kohustus
Omanikele kuuluv e/v	32 047	862 655
Omanik	-	1 305 527