

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing KAL-INVEST

registrikood: 11168642

tänava/talu nimi: Narva mnt 13a

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

postsihtnumber: 10151

maakond: Harju maakond

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

OÜ Kal-Invest on registreeritud äriregistris 29.09.2005.a. OÜ Kal-Invest tegevuse põhieesmärgiks oli ehitada korterelamud Maardus.

Maardus, Langu 2. valmis 40 korteriga korterelamu 01.12.2007.aastal.

Kasutusluba Maardu Linnavalitsuse poolt väljastati 15.02.2008.aastal.

Seisuga 31.12.2010.a. on müüdud 25 korterit ja 4 korterit võlaõigusliku müügilepingu alusel.

Vaatamata korduvatele hindade langetamisele kujunesid müügitulemused tagasihoidlikeks, mistõttu ettevõtte omakapital on seisuga 31.12.2010. negatiivne.

Vaatamata sellele, et 2010 aasta lõpus ettevõtte netovara ei vasta nõuetele, on ettevõtte jätkusuutlik, kuna kohustused on tagatud ettevõtte omanike poolt.

Ettevõtte juhtkond püüab leida 2011 aastal võimalusi jätkata majandustegevusega ning viia netovara vastavusse Äriseadustikuga.

Peamised finantssuhtarvud		
	2010	2009
Müügitulu	3 364 885	2 292 577
Puhaskasum	-3 753 103	2 094
Käibe kasv (%)	46,77	-66,50
Kasumi kasv (%)	-179 331,28	-99,55
Puhasrentaablus (%)	-111,54	0,09
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,78	1,00
ROA (%)	-28,19	0,01
ROE (%)	101,24	4,54

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2009 – müügitulu 2008) / müügitulu 2008 * 100

Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2009 – puhaskasum 2008) / puhaskasum 2008 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	1 078	40 841	2
Varud	13 311 071	19 634 563	4
Kokku käibevara	13 312 149	19 675 404	
Kokku varad	13 312 149	19 675 404	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	15 798 627	18 648 702	5
Võlad ja ettemaksed	1 220 548	980 625	3,6
Kokku lühiajalised kohustused	17 019 175	19 629 327	
Kokku kohustused	17 019 175	19 629 327	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	42 000	42 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 077	1 983	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 753 103	2 094	
Kokku omakapital	-3 707 026	46 077	
Kokku kohustused ja omakapital	13 312 149	19 675 404	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	3 364 885	2 292 577	7
Muud äritulud	0	3 510 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 477 806	-4 897 633	
Mitmesugused tegevuskulud	-23 745	-10 814	
Muud ärikulud	-33 658	-51 492	
Ärikasum (-kahjum)	-3 170 324	842 638	
Finantstulud ja -kulud	-582 779	-840 544	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 753 103	2 094	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 753 103	2 094	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-3 170 324	842 638
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	39 763	-40 841
Varude muutus	6 323 492	4 684 728
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	159 636	-3 013 691
Makstud intressid	-499 742	-738 571
Kokku rahavood äritegevusest	2 852 825	1 734 263
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	2	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2	7
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	11 661 926	175 105
Saadud laenude tagasimaksed	-14 512 001	-1 906 826
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 850 075	-1 731 721
Kokku rahavood	2 752	2 549
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 752	2 549
Valuutakursside muutuste mõju	-2 752	-2 551

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	42 000	1 983	43 983
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		2 094	2 094
31.12.2009	42 000	4 077	46 077
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		-3 753 103	-3 753 103
31.12.2010	42 000	-3 749 026	-3 707 026

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kal Invest raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetel ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Kal Invest kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni kolmekuulisi tähtajalisi deposiite.

Varud

Varude arvestamisel kasutatakse FIFO-meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

Finantskohustused

Kohustused, millede maksetähtaeg on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, esitatakse bilansis pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Materiaalselt fikseeritavad, teadaolevad ja potentsiaalsed kohustused on kajastatud bilansis. Potentsiaalsed kohustused, mida ei ole võimalik materiaalselt fikseerida, kajastatakse aastaaruande vastavas lisas.

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud lühi - ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31.12.2010 kehtis maksumäär 21/79) netodividendina

väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle ärilistele otsustele. OÜ Kal Invest käsitleb seotud osapooltena:

- Omanikke
- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda;
- tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtkonna lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid;

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- * olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud müüjalt ostjale;
- * müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida soestatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või teenuse üle;
- * tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;

* tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	0	39 420
Ettemaksed	1 078	1 421
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 078	40 841

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	935	0
Käibemaks	313 900	282 595
Maamaks	1 231	0
Intress	28 523	0
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	344 589	282 595

Lisa 4 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Müügiootel kinnisvara	13 311 071	19 634 563
Kokku varud	13 311 071	19 634 563

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaen	7 686 705	7 686 705		
Lühiajalised laenud kokku	7 686 705	7 686 705		
Muud laenukohustused				
Muud lühiajalised kohustused	8 111 922	8 111 922		
Muud laenukohustused kokku	8 111 922	8 111 922		
Laenukohustused kokku	15 798 627	15 798 627		

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaen	12 676 118	12 676 118		
Lühiajalised laenud kokku	12 676 118	12 676 118		
Muud laenukohustused				
Muud lühiajalised kohustused	5 972 584	5 972 584		
Muud laenukohustused kokku	5 972 584	5 972 584		
Laenukohustused kokku	18 648 702	18 648 702		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	227 017	212 600
Maksuvõlad	344 589	282 595
Muud võlad	1 611	5 019
Saadud ettemaksed	350 478	263 845
Laenuintressid	296 853	216 566
Kokku võlad ja ettemaksed	1 220 548	980 625

Lisa 7 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 364 885	2 292 577
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	3 364 885	2 292 577
Kokku müügitulu	3 364 885	2 292 577
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvaraga seotud tehingud	3 364 885	2 292 577
Kokku müügitulu	3 364 885	2 292 577

Lisa 8 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 911 922	3 772 584

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing KAL-INVEST (registrikood: 11168642) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI MÄNNISALU	Juhatuse liige	10.06.2011
MARGUS KAARE	Juhatuse liige	15.06.2011
JAAN ORRO	Juhatuse liige	16.06.2011
MART KÖPPER	Juhatuse liige	17.06.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 077
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 753 103
Kokku	-3 749 026

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	3364885	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mart Köpper	35212210259	Tallinn, Harju maakond, Eesti	7000 EEK
Matvei Nikitenko	33906080306	Tallinn, Harju maakond, Eesti	7000 EEK
Jaan Orro	34303240216	Tallinn, Harju maakond, Eesti	7000 EEK
KMKV HALDUS OÜ	10997738	Rüütli 13-12, Tallinn, Harju maakond, Eesti	14000 EEK
Osaühing Norden Halduse	10954210	J.Kunderi 40-6, Tallinn, Harju maakond, Eesti	7000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5167063
E-posti aadress	margus@maket.ee