

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ Kalda Kodu

registrikood: 11186137

tänava/talu nimi, Riia mnt 106

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postsihtnumber: 80010

telefon: +372 5086873

e-posti aadress: Urmas.Veskimeister@eston.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 ja ettemaksed	9
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Osaühing on asutatud detsembris 2005.a. esialgselt ärinimega Sillert. Seoses omanike vahetusega 2006. aasta märtsis sai äriühingu uueks ärinimeks Kalda Kodu OÜ ning ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendus ja müük (EMTAK järgi kood 4110).

Osakapital jaguneb kahe osaniku – Nordecon AS ja Eston Ehitus AS vahel suhtes 56/44.

Äriühing omab arendustegevuseks kahte kinnistut Pärnu linnas, Rääma tn 7 ja Rääma tn 18A. Kinnistute soetus on finantseeritud pikaajalise laenuga Nordea Bank AB Eesti filiaalilt ja laenudega omanikelt.

Aruandeaastal jätkus detailplaneeringu menetlemine. Taaskord on täpsustatud seonduvaid üksikasju (liiklus, juurdepääsud, hoonestuse kõrgus ja hoonete vahelise ruumi kasutus). Üllatuslikult lisandus veel aasta lõpukuudel nõue planeeringu alale arheoloogiliste eritingimuste koostamiseks, mis pikendas mitme kuu võrra protsessi ja planeeringu lõppfaasi lükkubki seetõttu aastasse 2015.)

Müügitulu 2014.a. puudus, kulud tekkisid igapäevasest majandustegevusest ja seoses tulevase arendusprojekti ettevalmistamisega.

Aruandeaasta kahjumiks kujunes 198 877 EUR-i.

Seisuga 31.12.2014 on ettevõtte omakapital negatiivne. Juhatus teeb osanikele ettepaneku taastada omakapitali äriseadustikus nõutud tasemele 2015. aasta jooksul osakapitali suurendamise kaudu.

2015. aastal on sama eesmärk, mis eelnevalgi - jõuda detailplaneeringu kehtestamiseni ja seejärel kavandada juba konkreetsed ajalised ja mahulised tegevusplaanid.

Osaühingu tegevust juhib üheliikmeline juhatus ja kolmeliikmeline nõukogu. Juhatus ja nõukogu liikmete tööd 2014. aastal ei ole tasustatud. Ettevõtte puudusid palgalised töötajad nii aruandeperioodil kui ka eelmisel majandusaastal.

Suhtarvud	2014	2013
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,93	0,98

Urmas Veskimeister
OÜ Kalda Kodu
Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 411	6 724	
Nõuded ja ettemaksed	167	66	2
Varud	4 167 094	4 166 594	3
Kokku käibevara	4 168 672	4 173 384	
Kokku varad	4 168 672	4 173 384	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 710 009	3 626 323	4
Võlad ja ettemaksed	756 920	646 441	5
Kokku lühiajalised kohustused	4 466 929	4 272 764	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	95 867	95 867	5
Kokku pikaajalised kohustused	95 867	95 867	
Kokku kohustused	4 562 796	4 368 631	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 400	6 400	6
Ülekurss	19 165	19 165	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-220 812	-28 129	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-198 877	-192 683	
Kokku omakapital	-394 124	-195 247	
Kokku kohustused ja omakapital	4 168 672	4 173 384	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Mitmesugused tegevuskulud	-11 937	-11 773
Kokku ärikasum (-kahjum)	-11 937	-11 773
Intressikulud	-186 947	-180 912
Muud finantstulud ja -kulud	7	2
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-198 877	-192 683
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-198 877	-192 683

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-11 937	-11 773	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-101	3	
Varude muutus	-500	-2 970	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	20	-18	
Laekunud intressid	7	2	
Kokku rahavood äritegevusest	-12 511	-14 756	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	83 686	97 101	8
Makstud intressid	-76 488	-76 851	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	7 198	20 250	
Kokku rahavood	-5 313	5 494	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 724	1 230	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 313	5 494	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 411	6 724	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	6 400	19 165	-28 129	-2 564
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-192 683	-192 683
31.12.2013	6 400	19 165	-220 812	-195 247
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-198 877	-198 877
31.12.2014	6 400	19 165	-419 689	-394 124

Seisuga 31.12.2014 on ettevõtte omakapital negatiivne. Juhatus teeb osanikele ettepaneku taastada omakapitali äriseadustikus nõutud tasemele 2015. aasta jooksul osakapitali suurendamise kaudu.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kalda Kodu 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ Kalda Kodu kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1 alusel.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest ostuga seotud otsestest kulutustest. Arenduskuludena kajastatakse kinnisvara arenduseks tehtud kulutusi. Seoses muutusega Raamatupidamise Toimkonna juhendis ei kapitaliseerita alates 2013. aastast kinnisvara maksumusse laenukulusid.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäära.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva

seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- omanikest äriühingud;
- teised Nordecon AS konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- osäühingu juhatus ja nõukogu.

Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsembri 2014 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	167	167
Kokku nõuded ja ettemaksed	167	167
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	66	66
Kokku nõuded ja ettemaksed	66	66

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Kinnistud ja nende arenduskulud	4 167 094	4 166 594
Kokku varud	4 167 094	4 166 594

Varudena on kajastatud Pärnus kahe kinnistu soetus- ja arenduskulud. Kinnistutele on seatud hüpoteek Nordea Bank Finland Plc. Eesti filiaal kasuks (vt. lisa 4).

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Investeeringislaen Nordea pangast ¹	1 850 000	1 850 000			
Laenud äriühingutelt ²	1 860 009	1 860 009			8
Lühiajalised laenud kokku	3 710 009	3 710 009			
Laenukohustused kokku	3 710 009	3 710 009			

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Investeeringislaen Nordea pangast ¹	1 850 000	1 850 000			
Laenud äriühingutelt ²	1 776 323	1 776 323			8
Lühiajalised laenud kokku	3 626 323	3 626 323			
Laenukohustused kokku	3 626 323	3 626 323			

¹Investeeringislaenu tagasimakse lõpptähtajaks on 08.06.2015 ja intressimäär Euribor + 3%.

² Äriühingutelt saadud laenude tagastamise tähtaeg on 08.06.2015, intressimäär vastavalt 6%. Intressid, seisuga 31.12.2014 summas 739 474 EUR-i (31.12.2013 summas 628 775 EUR), kuuluvad tasumisele koos laenu põhiosaga (v.t. lisa 5).

Aruande väljastamise seisuga on Nordea panga laenulepingud pikendatud ning laenude tagastamine lükkub 2017. aastasse.

Investeeringislaenu tagatiseks on:

- hüpoteek Pärnu linnas asutavatele kinnistutele, mille bilansiline väärtus on seisuga 31.12.2014 4,2 miljonit EUR-i (v.t. lisa 3);
- Nordecon AS garantii summas 925 000 EUR-i;
- Eston Ehitus AS garantii summas 925 000 EUR-i.

v.t. ka lisa 8.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	80	80	0
Muud võlad	852 688	756 821	95 867
Intressivõlad	756 821	756 821	0
Muud viitvõlad	95 867	0	95 867
Võlad seotud osapooltele	19	19	
Kokku võlad ja ettemaksed	852 787	756 920	95 867
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	80	80	0
Muud võlad	742 228	646 361	95 867
Intressivõlad	646 361	646 361	0
Muud viitvõlad	95 867	0	95 867
Kokku võlad ja ettemaksed	742 308	646 441	95 867

Intressivõlad seisuga 31.12.2014 koosnevad periodiseeritud intressivõlgadest Nordea pangale summas 17 347 EUR-i ning äriühingutele summas 739 474 EUR-i (v.t. lisa 7).

Muude võlgadena kajastatud pikaajaline võlg tarnijatele 95 867 EUR-i on seotud kinnistute ostuga, mille tähtaeg on uusehituse rajamise alustamine.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	6 400	6 400
Osade arv (tk)	2	2
OÜ Kalda Kodu osade nimiväärtused on 2 816 ja 3 584 eurot		

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte puudusid palgalised töötajad nii aruandeperioodil kui ka eelmisel majandusaastal.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Nordecon AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Nordic Contractors AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 465 077	1 346 113
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 134 425	1 058 985

2014	Ostud
Emaettevõtja	192
2013	Ostud
Emaettevõtja	192

Kohustus emaettevõtjale sisaldab laenukohustust summas 1 051 198 EUR-i ja intressikohustust summas 413 860 EUR-i (31.12.2013 vastavalt 994 747 ja 351 366 EUR-i). 2014. aastal saadi emaettevõttelt täiendavalt laenu summas 56 451 EUR-i (2013. a. 54 376 EUR-i). Kohustus konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele koosneb laenukohustusest summas 808 811 EUR-i ja intressikohustusest summas 325 614 EUR-i (31.12.2013 vastavalt 781 576 ja 277 409 EUR-i). 2014. aastal saadi täiendavalt laenu summas 27 235 EUR-i (2013. a. 42 725 EUR-i). (v.t. lisa 4, 5).

Juhatusel ja nõukogule 2014. ja 2013. aastal tasusid ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2015

OÜ Kalda Kodu (registrikood: 11186137) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS VESKIMEISTER	Juhatuse liige	05.06.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kalda Kodu osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Kalda Kodu raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, 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 4 - 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

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate 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.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Kalda Kodu finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et 31. detsember 2014 seisuga ei ole ettevõtte netovara vastavuses äriseadustiku nõuetega. Sellises olukorras peavad ettevõtte osanikud otsustama, millised abinõud võetakse tarvitusele netovara taastamiseks äriseadustikus nõutud tasemele. Juhtkond on kirjeldanud netovara taastamise kavatsusi raamatupidamise omakapitali muutuste aruandes. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Andres Root

Vandeaudiitori number 9

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt. 5, Tallinn 10117

05.06.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kalda Kodu (registrikood: 11186137) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES ROOT	Vandeaudiitor	05.06.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-220 812
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-198 877
Kokku	-419 689
Katmine	
Täiendavad sissemaksud osakapitali	419 689
Kokku	419 689

Juhatus teeb osanikele ettepaneku taastada omakapitali äriseadustikus nõutud tasemele 2015. aasta jooksul osakapitali suurendamise kaudu.

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts Eston Ehitus	10122448	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	2816 EUR
Nordecon AS	10099962		3584 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5086873
E-posti aadress	Urmas.Veskimeister@eston.ee