

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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

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 Finland Plc. Eesti filiaalist ja laenudega omanikelt.

Aruandeaastal jätkus detailplaneeringu menetlemine. Pärnus menetletava uue üldplaneeringuga seonduvalt on Linnavalitsus nõudnud korduvat planeeringu lahenduse täpsustamist. Täiendatud planeeringulahendused on Pärnu Linnavalitsusele taaskord esitatud ja esmane tagasiside lubab nüüd eeldada positiivseid arenguid. 2014. aastal ongi eesmärgiks jõuda detailplaneeringu kehtestamiseni ja seejärel kavandada juba konkreetsed ajalised ja mahulised tegevusplaanid kinnistu arendamisel.

Müügitulu 2013.a. puudus, kulud tekkisid igapäevasest majandustegevusest ja seoses tulevase arendusprojekti ettevalmistamisega. Aruandeaasta kahjumiks kujunes 192 683 EUR-i. Ettevõtte negatiivse omakapitali taastavad osanikud äriseadustikus nõutud tasemele 2014. aasta jooksul osakapitali suurendamise kaudu.

Järgmisel majandusaastal on plaanis saavutada detailplaneeringu kehtestamine. Protsessi plaanipärase kulgemise korral on võimalik aasta lõpuperioodil ka olemasoleva hoonestuse lammutus.

Osaühingu tegevust juhib üheliikmeline juhatuse ja kolmeliikmeline nõukogu. Juhatuse ja nõukogu liikmete tööd 2013. aastal ei ole tasustatud. Ettevõttel puudusid palgalised töötajad nii aruandeperioodil kui ka eelmisel majandusaastal.

Suhtarvud	2013	2012
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	0.98	1.02

Urmas Veskimeister
OÜ Kalda Kodu
Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	6 724	1 230	
Nõuded ja ettemaksed	66	69	2
Varud	4 166 594	4 163 624	3
Kokku käibevara	4 173 384	4 164 923	
Kokku varad	4 173 384	4 164 923	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 626 323	3 529 221	4
Võlad ja ettemaksed	646 441	542 399	5
Kokku lühiajalised kohustused	4 272 764	4 071 620	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	95 867	95 867	5
Kokku pikaajalised kohustused	95 867	95 867	
Kokku kohustused	4 368 631	4 167 487	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 400	6 400	6
Ülekurss	19 165	19 165	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-28 129	-16 251	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-192 683	-11 878	
Kokku omakapital	-195 247	-2 564	
Kokku kohustused ja omakapital	4 173 384	4 164 923	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused tegevuskulud	-11 773	-11 879
Kokku ärikasum (-kahjum)	-11 773	-11 879
Intressikulud	-180 912	0
Muud finantstulud ja -kulud	2	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-192 683	-11 879
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-192 683	-11 879

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-11 773	-11 879
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3	-5
Varude muutus	-2 970	-99 279
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-18	95 360
Laekunud intressid	2	1
Kokku rahavood äritegevusest	-14 756	-15 802
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	97 101	101 199
Makstud intressid	-76 851	-84 180
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	20 250	17 019
Kokku rahavood	5 494	1 217
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 230	13
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 494	1 217
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 724	1 230

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	6 400	19 165	-16 251	9 314
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-11 878	-11 878
31.12.2012	6 400	19 165	-28 129	-2 564
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-192 683	-192 683
31.12.2013	6 400	19 165	-220 812	-195 247

Osanikud taastavad ettevõtte omakapitali äriseadustikus nõutud tasemele 2014. aasta jooksul osakapitali suurendamise kaudu.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kalda Kodu 2013. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Uued Raamatupidamise Toimkonna juhendid

OÜ Kalda Kodu kasutas raamatupidamise aruande koostamisel esmakordselt uusi Raamatupidamise Toimkonna juhendeid, mille rakendamine on kohustuslik 01.01.2013 või hiljem alanud arvestusperioode hõlmavate finantsaruannete koostamisel.

Vastavalt muudetud Raamatupidamise Toimkonna juhenditele, alates 01.01.2013.a seni kapitaliseeritud laenuintressikulud on kajastatud finantskuludes.

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 osapoolele 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.

Investeeringu- 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.

Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäära.

Maksustamine**Ettevõtte tulumaks**

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 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;
- osaühingu 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 2013 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)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	66	66
Kokku nõuded ja ettemaksed	66	66
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	69	69
Kokku nõuded ja ettemaksed	69	69

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Kinnistud ja nende arenduskulud	4 166 594	4 163 624
Kokku varud	4 166 594	4 163 624

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

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		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		
Lühiajalised laenud kokku	3 626 323	3 626 323		
Laenukohustused kokku	3 626 323	3 626 323		
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		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	1 679 221	1 679 221		
Lühiajalised laenud kokku	3 529 221	3 529 221		
Laenukohustused kokku	3 529 221	3 529 221		

¹Investeeringislaenu tagasimakse lõpptähtajaks on 08.06.2014 ja intressimäär Euribor + 3%.

² Äriühingutelt saadud laenude tagastamise tähtaeg on 08.06.2014, intressimäär vastavalt 6%. Intressid, seisuga 31.12.2013 summas 628 775 EUR-i (31.12.2012 summas 523 523 EUR), kuuluvad tasumisele koos laenu põhiosaga (v.t. lisa 5).

Ettevõtte on plaanis taotleda laenude pikendamist.

Investeeringislaenu tagatiseks on:

- hüpoteek Pärnu linnas asutavatele kinnistutele, mille bilansiline väärtus on seisuga 31.12.2013 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)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	80	80		
Muud võlad	742 228	646 361	95 867	
Intressivõlad	646 361	646 361		
Muud viitvõlad	95 867		95 867	
Kokku võlad ja ettemaksed	742 308	646 441	95 867	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	99	99		
Muud võlad	638 167	542 300	95 867	
Intressivõlad	542 300	542 300		
Muud viitvõlad	95 867		95 867	
Kokku võlad ja ettemaksed	638 266	542 399	95 867	

Intressivõlad seisuga 31.12.2013 koosnevad periodiseeritud intressivõlgadest Nordea pangale summas 17 586 EUR-i ning äriühingutele summas 628 775 EUR-i (v.t. lisa 7).

Muude võlgadena kajastatud pikaajaline võlg tarnijatele 93 867 EUR-i on seotud kinnistute ostuga, mille tähtaeg on uusehituse rajamise alustamine.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
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

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 346 113	1 232 746
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 058 985	969 998

2013	Ostud
Emaettevõtja	192
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0
2012	Ostud
Emaettevõtja	200
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	164

Kohustus emaettevõtjale sisaldab laenukohustust summas 994 747 EUR-i ja intressikohustust summas 351 366 EUR-i (31.12.2012 vastavalt 940 370 ja 292 376 EUR). 2013. aastal saadi emaettevõtelt täiendavalt laenu summas 54 376 EUR-i (2012. a. 56 672 EUR).

Kohustus konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele koosneb laenukohustusest summas 781 576 EUR-i ja intressikohustusest summas 277 409 EUR-i (31.12.2012 vastavalt 738 851 ja 231 147 EUR). 2013. aastal saadi täiendavalt laenu summas 42 725 EUR-i (2012. a. 44 528 EUR). (v.t. lisa 4, 5).

Juhatusel ja nõukogule 2013. ja 2012. aastal tasusid ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2014

OÜ Kalda Kodu (registrikood: 11186137) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS VESKIMEISTER	Juhatuse liige	12.06.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kalda Kodu osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Kalda Kodu raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, 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 arvnäitajate 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 arvestuspoliitikate 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 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Märkust tegemata juhime tähelepanu asjaolule, et ettevõtte lühiajalised kohustused seisuga 31.12.2013 ületavad käibevarasid 195 tuhande euro võrra. Seisuga 31.12.2013 on Kalda Kodu OÜ omakapital negatiivne, mis ei ole kooskõlas Äriseadustiku nõuetega. OÜ Kalda Kodu võimekus olla jätkuvalt tegutsev äriühing sõltub kontsernipoolsest jätkuvast finantseerimisest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Andres Root

Vandeaudiitori number 9

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn 10117

12.06.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kalda Kodu (registrikood: 11186137) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES ROOT	Vandeaudiitor	12.06.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-28 129
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-192 683
Kokku	-220 812
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-220 812
Kokku	-220 812

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts Eston Ehitus	10122448	Riia mnt 106, Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	2816 EUR
Nordecon AS	10099962	Pärnu mnt 158/1	3584 EUR

Sidevahendid

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