

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Kalda Kodu

registrikood: 11186137

tänava/talu nimi, Riia mnt 106

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthnumber: 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 Muud võlad	10
Lisa 6 Tööjõukulud	11
Lisa 7 Seotud osapooled	11

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 viidi läbi detailplaneeringu avalikud esitlused ja arutelud. Võttes arvesse erinevaid linnakodanike seisukohti töötati edasi ehitiste ja rajatiste mahuliste parameetrite ning paiknemise korrektuuridega, koostati ridamisi erinevaid alternatiivseid lahendusvariante ning jõuti lõpusirgele osapooli rahuldada võivate lahenduste osas.

Järgmisel majandusaastal on reaalseks eesmärgiks viia planeeringu menetlusprotsess lõpule.

Müügitulu 2012.a. puudus, kulud tekkisid igapäevasest majandustegevusest ja seoses tulevase arendusprojekti ettevalmistamisega.

Aruandeaasta kahjumiks kujunes 11 878 EUR-i. Ettevõtte negatiivse omakapitali taastavad osanikud äriseadustikus nõutud tasemele 2013. aasta jooksul.

Järgmisel majandusaastal on plaanis jõuda detailplaneeringu kehtestamiseni ning jätkata ka arendusala hoonestuse projekteerimisega.

Osaühingu tegevust juhib üheliikmeline juhatuse ja kolmeliikmeline nõukogu. Juhatuse ja nõukogu liikmete tööd 2012. aastal ei ole tasustatud.

Ettevõttel puudusid palgalised töötajad nii aruandeperioodil kui ka eelmisel majandusaastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 230	13	
Nõuded ja ettemaksed	69	64	2
Varud	4 163 624	3 974 432	3
Kokku käibevara	4 164 923	3 974 509	
Kokku varad	4 164 923	3 974 509	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 529 221	3 428 022	4
Võlad ja ettemaksed	542 399	441 306	5
Kokku lühiajalised kohustused	4 071 620	3 869 328	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	95 867	95 867	5
Kokku pikaajalised kohustused	95 867	95 867	
Kokku kohustused	4 167 487	3 965 195	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 400	6 400	
Ülekurss	19 165	19 165	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-16 251	-10 057	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 878	-6 194	
Kokku omakapital	-2 564	9 314	
Kokku kohustused ja omakapital	4 164 923	3 974 509	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Muud äritulud	0	64
Mitmesugused tegevuskulud	-11 879	-6 259
Ärikasum (kahjum)	-11 879	-6 195
Finantstulud ja -kulud	1	1
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-11 878	-6 194
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 878	-6 194

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-11 879	-6 195
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5	4
Varude muutus	-99 279	-153 528
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	95 360	147 832
Laekunud intressid	1	0
Kokku rahavood äritegevusest	-15 802	-11 887
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	101 199	55 039
Makstud intressid	-84 180	-46 911
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	17 019	8 128
Kokku rahavood	1 217	-3 759
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13	3 772
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 217	-3 759
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 230	13

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	6 400	19 165	-10 057	15 508
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-6 194	-6 194
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

Osanikud taastavad ettevõtte omakapitali äriseadustikus nõutud tasemele 2013. aasta jooksul.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kalda Kodu 2012. 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. Investeeringu- ja finantseerimistevõtmest 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 sealhulgas ka laenuintresse kuna arendustegevust finantseeritakse laenu arvelt pikema perioodi jooksul.

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.

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 osapool üle või olulist mõju teise osapoolle äriliste 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.

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 intressimäärast.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsembri 2012 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)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	69	69		
Kokku nõuded ja ettemaksed	69	69		
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	64	64		
Kokku nõuded ja ettemaksed	64	64		

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Kinnistud ja nende arenduskulud	4 163 624	3 974 432
Kokku varud	4 163 624	3 974 432

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)

	31.12.2012	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		

	31.12.2011	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	1 578 022	1 578 022		
Lühiajalised laenud kokku	3 428 022	3 428 022		
Laenukohustused kokku	3 428 022	3 428 022		

¹Investeeringislaenu tagasimakse lõpptähtajaks on 08.06.2013 ja intresimäär Euribor + 3%.

² Äriühingutelt saadud laenude tagastamise tähtaeg on 08.06.2013, intressimäär vastavalt 6%. Intressid, seisuga 31.12.2012 summas 523 523 EUR-i (31.12.2011 summas 424 243 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 31.12.2012 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.

Lisa 5 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	542 300	542 300		
Muud viitvõlad	95 867		95 867	
Kokku muud võlad	638 167	542 300	95 867	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	437 288	437 288	0	0
Muud viitvõlad	95 867		95 867	
Kokku muud võlad	533 155	437 288	95 867	0

Intressivõlad seisuga 31.12.2012 koosnevad periodiseeritud intressivõlgadest Nordea pangale summas 18 777 EUR-i ning intressivõlgadest äriühingutele summas 523 523 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.

Lisaks lisas toodud kohustustele on seisuga 31.12.2012 lühiajaline võlg tarnijatele summas 99 EUR-i (31.12.2011 4 019 EUR-i).

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttel puudusid palgalised töötajad nii aruandeperioodil kui ka eelmisel majandusaastal.

Lisa 7 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

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 232 746	1 120 505
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	969 998	881 760

2012	Ostud
Emaettevõtja	200
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	164
2011	Ostud
Emaettevõtja	248
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	66

Kohustus emaettevõtjale sisaldab laenukohustust summas 940 370 EUR-i ja intressikohustust summas 292 376 EUR-i (31.12.2011 vastavalt 883 698 ja 236 807 EUR). 2012. aastal saadi emaettevõttelt täiendavalt laenu summas 56 672 EUR-i (2011. a. 30 814 EUR).

Kohustus konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele koosneb laenukohustusest summas 738 851 EUR-i ja intressikohustusest summas 231 147 EUR-i (31.12.2011 vastavalt 694 324 ja 187 436 EUR). 2012. aastal saadi täiendavalt laenu summas 44 528 EUR-i (2011. a. 24 225 EUR).(v.t. lisa 4, 5).

Juhatusesele ja nõukogule 2012. ja 2011. aastal tasusid ei maksumatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2013

OÜ Kalda Kodu (registrikood: 11186137) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS VESKIMEISTER	Juhatuse liige	15.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kalda Kodu osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Kalda Kodu raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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 on esitatud lehekülgedel 4 - 11.

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 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust, juhime tähelepanu asjaolule, et seisuga 31.12.2012 oli OÜ Kalda Kodu omakapital vähem kui pool osakapitalist, mis on vastuolus äriseadustiku nõuetega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Andres Root

Vandeaudiitori number 9

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn

04.06.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kalda Kodu (registrikood: 11186137) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES ROOT	Vandeaudiitor	04.06.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-16 251
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 878
Kokku	-28 129
Katmine	
Ülekursi vähendamine	-28 129
Kokku	-28 129

Osanikud

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

Sidevahendid

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