

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

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	9
Lisa 5 Muud võlad	10
Lisa 6 Tööjõukulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10

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. Pärnu Linnavalitsuse poolsete muutunud seisukohtade tõttu Pärnu jõe kaldaplaneeringute osas, täpsustati taas ehitusõigused, ehitiste ja rajatiste mahulised parameetrid ning koostati uued erinevad eskiislahenduste variandid. 2012.

Aastal on eesmärgiks saada heakskiit uuele mahulisele lahendusele ja viia planeeringu menetlusprotsess lõpule.

Müügitulu 2011.a. puudus, kulud tekkisid igapäevasest majandustegevusest ja seoses tulevase arendusprojekti ettevalmistamisega.

Aruandeaasta kahjumiks kujunes 2 873 EUR-i.

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 2011. aastal ei ole tasustatud.

Ettevõtte puudusid palgalised töötajad nii aruandeperioodil kui ka eelmisel majandusaastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	13	3 772	
Nõuded ja ettemaksed	64	68	2
Varud	3 974 432	3 820 904	3
Kokku käibevara	3 974 509	3 824 744	
Kokku varad	3 974 509	3 824 744	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 428 022	3 372 983	4
Võlad ja ettemaksed	441 306	340 386	5
Kokku lühiajalised kohustused	3 869 328	3 713 369	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	95 867	95 867	5
Kokku pikaajalised kohustused	95 867	95 867	
Kokku kohustused	3 965 195	3 809 236	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 400	6 400	
Ülekurss	19 165	19 165	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-10 057	-7 341	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 194	-2 716	
Kokku omakapital	9 314	15 508	
Kokku kohustused ja omakapital	3 974 509	3 824 744	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Muud äritulud	64	0
Mitmesugused tegevuskulud	-6 259	-2 693
Ärikasum (kahjum)	-6 195	-2 693
Finantstulud ja -kulud	1	-23
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-6 194	-2 716
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 194	-2 716

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-6 195	-2 693	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4	-15	
Varude muutus	-153 528	-163 427	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	147 832	160 084	
Muud rahavood äritegevusest	0	-22	
Kokku rahavood äritegevusest	-11 887	-6 073	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	55 039	52 171	7
Makstud intressid	-46 911	-61 920	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	19 173	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	8 128	9 424	
Kokku rahavood	-3 759	3 351	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 772	421	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 759	3 351	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13	3 772	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	6 391		-7 341	-950
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-2 716	-2 716
Emiteeritud osakapital	9	19 165		19 174
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kalda Kodu 2011. 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 finantseerimistevõime 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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	64	68
Kokku nõuded ja ettemaksed	64	68

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Kinnistud ja nende arenduskulud	3 974 432	3 820 904
Kokku varud	3 974 432	3 820 904

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)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud 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		
	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Investeeringislaen Nordea pangast	1 850 000	1 850 000		
Laenud äriühingutelt	1 522 983	1 522 983		
Lühiajalised laenud kokku	3 372 983	3 372 983		
Laenukohustused kokku	3 372 983	3 372 983		

¹Investeeringislaenu tagasimakse lõpptähtajaks on 08.06.2012 ja intresimäär Euribor + 3%.

² Äriühingutelt saadud laenude tagastamise tähtaeg on 08.06.2012, intressimäärad vastavalt 6% ja 15%. Intressid, seisuga 31.12.2011 summas 424 243 EUR-i, 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 31.12.2011 3,97 miljonit EUR-i (v.t. lisa 3);
- Nordecon AS garantii summas 140 000 EUR-i;
- Eston Ehitus AS garantii summas 110 000 EUR-i.

Lisa 5 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	340 288	340 288	0	0
Muud võlad	95 867	0	95 867	0
Kokku muud võlad	436 155	340 288	95 867	0
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	437 288	437 288	0	0
Muud võlad	95 867	0	95 867	0
Kokku muud võlad	533 155	437 288	95 867	0

Intressivõlad seisuga 31.12.2011 koosnevad periodiseeritud intressivõlgadest Nordea pangale summas 13 045 EUR-i ning intressivõlgadest äriühingutele summas 424 243

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 31.12.2011 lühiajaline võlg tarnijatele summas 4 019 EUR-i (31.12.2010 98 EUR-i).

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte 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

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 120 505	1 037 140
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	881 760	816 254

	2011	2010
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	248	363
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	66	119

Kohustus emaettevõtjale sisaldab laenukohustust summas 883 698 EUR-i ja intressikohustust summas 236 807 EUR-i. 2011. aastal saadi emaettevõtjalt täiendavalt laenu summas 30 814 EUR-i.

Kohustus konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele koosneb laenukohustusest summas 694 324 EUR-i ja intressikohustusest summas 187 436 EUR-i. 2011. aastal saadi täiendavalt laenu summas 24 225 EUR-i (v.t. lisa 4, 5).

Juhatusel ja nõukogule 2011. ja 2010. aastal tasusid ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Kalda Kodu (registrikood: 11186137) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS VESKIMEISTER	Juhatuse liige	31.05.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kalda Kodu osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Kalda Kodu raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, 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 - 11 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 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 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Andres Root

Vandeaudiitori number 9

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt. 5, Tallinn 10117

31.05.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kalda Kodu (registrikood: 11186137) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES ROOT	Vandeaudiitor	31.05.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-10 057
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 194
Kokku	-16 251
Katmine	
Ülekursi vähendamine	-16 251
Kokku	-16 251

Osanikud

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

Sidevahendid

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