

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 21.10.2013

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2014

**ärinimi:** Novamaja OÜ

**registrikood:** 12557009

**tänava/talu nimi,** Kohtu tn 10 - 15  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postsihtnumber:** 10130

**telefon:** +372 5014477

**e-posti aadress:** info@balticproperty.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 Kinnisvarainvesteeringud     | 10 |
| Lisa 4 Laenukohustused              | 10 |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed          | 10 |
| Lisa 6 Osakapital                   | 11 |
| Lisa 7 Üldhalduskulud               | 11 |
| Lisa 8 Muud ärikulud                | 11 |
| Lisa 9 Intressikulud                | 11 |
| Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud | 11 |
| Lisa 11 Seotud osapooled            | 12 |
| Aruande allkirjad                   | 13 |

## Tegevusaruanne

Kalamaja Kodu OÜ on registreeritud 21.10.2013. aastal Tallinna Äriregistris. Ettevõtte põhitegevusala on kinnisvara arendus.

Esimesel majandusaastal 21.10.2013 - 31.12.2014 ettevõttel müügitulu puudus. Perioodi kahjumiks kujunes 39 614 eurot.

Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatuse liikmele tasusid ei arvestatud ega makstud.

Seisuga 31.12.2014 ettevõttes töötajaid ei olnud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                       | 31.12.2014     | 21.10.2013   | Lisa nr |
|---------------------------------------|----------------|--------------|---------|
| Varad                                 |                |              |         |
| Käibevara                             |                |              |         |
| Raha                                  | 66             | 2 500        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 21 779         | 0            | 2, 11   |
| <b>Kokku käibevara</b>                | <b>21 845</b>  | <b>2 500</b> |         |
| Põhivara                              |                |              |         |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 780 480        | 0            | 3       |
| <b>Kokku põhivara</b>                 | <b>780 480</b> | <b>0</b>     |         |
| <b>Kokku varad</b>                    | <b>802 325</b> | <b>2 500</b> |         |
| Kohustused ja omakapital              |                |              |         |
| Kohustused                            |                |              |         |
| Lühiajalised kohustused               |                |              |         |
| Võlad ja ettemaksed                   | 530 952        | 0            | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>  | <b>530 952</b> | <b>0</b>     |         |
| Pikaajalised kohustused               |                |              |         |
| Laenukohustused                       | 308 487        | 0            | 4, 11   |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>  | <b>308 487</b> | <b>0</b>     |         |
| <b>Kokku kohustused</b>               | <b>839 439</b> | <b>0</b>     |         |
| Omakapital                            |                |              |         |
| Osakapital nimiväärtuses              | 2 500          | 2 500        | 6       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | -39 614        | 0            |         |
| <b>Kokku omakapital</b>               | <b>-37 114</b> | <b>2 500</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b> | <b>802 325</b> | <b>2 500</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 21.10.2013 -<br>31.12.2014 | 21.10.2013 -<br>21.10.2013 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------|
| Üldhalduskulud                              | -956                       | 0                          | 7       |
| Muud ärikulud                               | -2 250                     | 0                          | 8       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-3 206</b>              | <b>0</b>                   |         |
| Intressikulud                               | -38 187                    | 0                          | 9, 11   |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 1 779                      | 0                          | 10, 11  |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-39 614</b>             | <b>0</b>                   |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-39 614</b>             | <b>0</b>                   |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 21.10.2013 -<br>31.12.2014 | 21.10.2013 -<br>21.10.2013 | Lisa nr  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------|
| Rahavood äritegevusest                                |                            |                            |          |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -3 206                     | 0                          |          |
| Korrigeerimised                                       |                            |                            |          |
| Muud korrigeerimised                                  | -36 408                    | 0                          |          |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>-36 408</b>             | <b>0</b>                   |          |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -1 779                     | 0                          | 2, 11    |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 569 139                    | 0                          | 4, 5, 11 |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>527 746</b>             | <b>0</b>                   |          |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                            |                            |          |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel          | -780 480                   | 0                          | 3        |
| Antud laenud                                          | -20 000                    | 0                          | 2        |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-800 480</b>            | <b>0</b>                   |          |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                            |                            |          |
| Saadud laenud                                         | 270 300                    | 0                          | 4        |
| Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest            | 0                          | 2 500                      |          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>270 300</b>             | <b>2 500</b>               |          |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-2 434</b>              | <b>2 500</b>               |          |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 2 500                      | 0                          |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-2 434</b>              | <b>2 500</b>               |          |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 66                         | 2 500                      |          |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                             | Kokku   |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |         |
| Emiteeritud osakapital         | 2 500                       |                             | 2 500   |
| <b>21.10.2013</b>              | 2 500                       |                             | 2 500   |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             | -39 614                     | -39 614 |
| <b>31.12.2014</b>              | 2 500                       | -39 614                     | -37 114 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Osaühingu majandusaasta on 01. jaanuar – 31. detsember. Kasumiaruande koostamisel lähtutakse EV Raamatupidamistoimkonna poolt koostatud kasumiaruande skeemist nr 2. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ümardatuna täisühikuteni.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses üldhalduskuludesse. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva, kantakse kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab 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. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

### Tulud

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

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulud kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

### Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka tulumaksu nõudeid ega kohustusi.

Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 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

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale otsustele. Osaühingu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- osaühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted;
- emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale otsustele;
- punkti (c) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                   | 31.12.2014    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Muud nõuded                       | 21 779        | 21 779         |
| Laenu nõuded                      | 20 000        | 20 000         |
| Intressinõuded                    | 1 779         | 1 779          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>21 779</b> | <b>21 779</b>  |

### Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |         |         |
|------------------------|---------|---------|
|                        | Maa     | Kokku   |
|                        |         |         |
| Ostud ja parendused    | 780 480 | 780 480 |
|                        |         |         |
| <b>31.12.2014</b>      |         |         |
| Soetusmaksumus         | 780 480 | 780 480 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 780 480 | 780 480 |

### Lisa 4 Laenukohustused (eurodes)

|                                                        | 31.12.2014 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|--------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                                        |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud                                    |            |                                   |                     |             |
| Pikaajalised laenud                                    | 30 300     |                                   | 30 300              |             |
| Pikaajalised seotud osapoolte laenud                   | 240 000    |                                   | 240 000             |             |
| Pikaajaliste laenude intressikohustus                  | 1 003      |                                   | 1 003               |             |
| Pikaajaliste seotud osapoolte laenude intressikohustus | 37 184     |                                   | 37 184              |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>                       | 308 487    |                                   | 308 487             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>                           | 308 487    |                                   | 308 487             |             |

### Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

|                                  | 31.12.2014     | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 530 952        | 530 952        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>530 952</b> | <b>530 952</b> |

## Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2014 | 21.10.2013 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk) | 2          | 2          |

## Lisa 7 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                              | 21.10.2013 -<br>31.12.2014 |
|------------------------------|----------------------------|
| Pangateenused jm teenustasud | 4                          |
| Ostetud teenused             | 952                        |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>  | <b>956</b>                 |

## Lisa 8 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                  | 21.10.2013 -<br>31.12.2014 |
|----------------------------------|----------------------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised   | 100                        |
| Aruandeperioodi kohalikud maksud | 2 150                      |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>       | <b>2 250</b>               |

## Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

|                                         | 21.10.2013 -<br>31.12.2014 |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| Intressikulu laenudelt                  | 1 003                      |
| Intressikulu seotud osapoolte laenudelt | 37 184                     |
| <b>Kokku intressikulud</b>              | <b>38 187</b>              |

## Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 21.10.2013 -<br>31.12.2014 |
|------------------------------------------|----------------------------|
| Intressitulud antud laenudelt            | 1 779                      |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>1 779</b>               |

## Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                              | 31.12.2014 |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                              | Nõuded     | Kohustused |
| Emaettevõtja                                                                                                 | 1 779      |            |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |            | 37 184     |

| 21.10.2013 - 31.12.2014                                                                                                          | Antud laenud | Saadud laenud |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 15 000       |               |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 5 000        |               |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     |              | 240 000       |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2015

**Kalamaja Kodu OÜ (registrikood: 12557009) 21.10.2013 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KRISTJAN-THOR VÄHI | Juhatuse liige     | 01.03.2016           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                             | 31.12.2014     |
|-----------------------------|----------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | -39 614        |
| <b>Kokku</b>                | <b>-39 614</b> |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi       | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------|
| EURO-MEB OÜ          | 12080151                                  | Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti                 | 2250 EUR                     |
| Osaühing<br>PRELVEST | 10866870                                  | Türi linn, Türi<br>vald, Järva<br>maakond, Eesti | 250 EUR                      |

## Sidevahendid

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Liik            | Sisu                   |
| Mobiiltelefon   | +372 5014477           |
| E-posti aadress | info@balticproperty.ee |