

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Kalamaja Kinnisvara OÜ

registrikood: 12856967

tänavatalu nimi, Võrse tn 32

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 13418

telefon: +372 5233475, +372 56640693, +372 5111787

e-posti aadress: kalamaja.kv@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Müügitulu	8
Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Kalamaja Kinnisvara OÜ asutati 2015. aasta mais.

Tulud, kulud, kasum

2016. aastal moodustas Kalamaja Kinnisvara OÜ müügitulu 34 579 eurot, millest 4 560 oli üüritulu ja 30 019 eurot kinnisvarainvesteeringu osalisest müügist saadud tulu.

Müügitulu moodustas 100% müük Eestisse.

Brutokasumiks kujunes 29 530 eurot.

Kaupade ja teenuste kulud olid 5 049 eurot ja mitmesugused tegevuskulud 10 546 eurot.

Ettevõtte 2016 aasta puhaskasum oli 16 305 eurot.

Investeeringud

2016 aastal investeeriti parendustöödesse 324 377 eurot.

Personal

Kalamaja Kinnisvara OÜ`s palgalisi töötajad 2016 majandusaastal ei olnud ja juhatusele tasu ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Jätkata 2015. aastal soetatud korterelamu renoveerimist ja valminud korterite väljaüürimist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 215	21 754	
Nõuded ja ettemaksed	307	175 151	2
Kokku käibevarad	10 522	196 905	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	545	0	
Kinnisvarainvesteeringud	371 149	289 093	3
Kokku põhivarad	371 694	289 093	
Kokku varad	382 216	485 998	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	20 000	
Võlad ja ettemaksed	9 283	1 869	
Kokku lühiajalised kohustised	9 283	21 869	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	229 500	337 000	
Kokku pikaajalised kohustised	229 500	337 000	
Kokku kohustised	238 783	358 869	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	124 628	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 305	124 629	
Kokku omakapital	143 433	127 129	
Kokku kohustised ja omakapital	382 216	485 998	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	28.05.2015 - 31.12.2015	Lisa nr
Müügitulu	34 579	131 494	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 049	-555	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 546	-3 914	5
Ärikasum (kahjum)	18 984	127 025	
Muud finantstulud ja -kulud	-2 679	-2 396	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 305	124 629	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 305	124 629	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kalamaja Kinnisvara OÜ 2016. 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.

Kalamaja Kinnisvara OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud kulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli.

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. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud, mida ettevõtte kavatseb hoida lunastustähtajani, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

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

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

Tulud

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

Intrassitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);
- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osaühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	201	201
Muud nõuded	50	50
Laenunõuded	50	50
Ettemaksed	56	56
Tulevaste perioodide kulud	56	56
Kokku nõuded ja ettemaksed	307	307
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	172 800	172 800
Ostjatelt laekumata arved	172 800	172 800
Nõuded seotud osapoolte vastu	201	201
Muud nõuded	2 000	2 000
Laenunõuded	2 000	2 000
Ettemaksed	150	150
Muud makstud ettemaksed	150	150
Kokku nõuded ja ettemaksed	175 151	175 151

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
Ostud ja parendused	30 740	313 347	344 087
Müügid	-6 148	-48 846	-54 994
31.12.2015			
Soetusmaksumus	24 592	264 501	289 093
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	24 592	264 501	289 093
Ostud ja parendused		324 376	324 376
Müügid	-9 222	-233 098	-242 320
31.12.2016			
Soetusmaksumus	15 370	355 779	371 149
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	15 370	355 779	371 149

	2016	28.05.2015 - 31.12.2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 560	488
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 049	555
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	271 999	186 000

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2016	28.05.2015 - 31.12.2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	34 579	131 494
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	34 579	131 494
Kokku müügitulu	34 579	131 494
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulud	4 560	488
Kinnisvarainvesteeringu müügitulu	30 019	131 006
Kokku müügitulu	34 579	131 494

Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	28.05.2015 - 31.12.2015
Mitmesugused bürookulud	0	316
Uurimis- ja arengukulud	1 594	38
Koolituskulud	245	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 394	924
Väikevahendid	0	999
Juriidilised kulud	4 365	1 637
Projektijuhtimistasud	385	0
Lepingutasud	2 322	0
Muud	241	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 546	3 914

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	221 500	242 000

Ostud ja müügid

	2016	28.05.2015 - 31.12.2015
	Ostud	Ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 124	600

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.07.2017

Kalamaja Kinnisvara OÜ (registrikood: 12856967) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR ARUMÄE	Juhatuse liige	13.07.2017
KARIN VINKEL	Juhatuse liige	17.07.2017
ANNA ROOSTAR	Juhatuse liige	18.07.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	124 628
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 305
Kokku	140 933

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	34579	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
I&R Investments OÜ	12801691	Tallinn, Harju maakond, Eesti	834 EUR (Lihtomand)
KR Invest OÜ	12685753	Tallinn, Harju maakond, Eesti	833 EUR (Lihtomand)
Vinkel Group OÜ	12760696	Tallinn, Harju maakond, Eesti	833 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5111787
Mobiiltelefon	+372 5233475
Mobiiltelefon	+372 56640693
E-posti aadress	kalamaja.kv@gmail.com