

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: KAL2 Property OÜ

registrikood: 14437775

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Türi tn 10d

postisihthnumber: 11313

telefon: +372 6725603

e-posti aadress: virshich@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	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Intressikulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Lisa 13 Negatiivne käibekapital	14
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

KAL2 Property OÜ põhitegevuseks on kinnisvara pikaajaline üürileandmine aadressil Kalevi 2 Lehmja Rae vald Harjumaa.

Ettevõtte müügitulu aruandeaastal oli 508,1 tuhat eurot (2022. aastal 497,2 tuhat eurot) ning kahjum 96,7 tuhat eurot (2022. aasta lõppes kasumiga 342,7 tuhat eurot).

KAL2 Property OÜ-l ei ole töötajaid, juhatuse liikmetele aruandeaastal tasusid ei makstud.

2024. aastal jätkab ettevõtte kinnisvara rendileandmisega.

Ettevõtte lühiajalised kohustised seisuga 31.12.2023 ületasid käibevara 5 943 209 euro võrra, mis on tingitud seotud osapoole laenu ja pangalaenu kajastamisest lühiajalise kohustisena tähtajaga 2024. aastal. Aruande koostamise ajal on seotud osapoole laenu pikendatud kuni 31.12.2025 (kohustis aruandekuupäeva seisuga kokku 4 484 964 eurot) ning eksisteerib piisav kindlus, et ka pangalaenu tähtaega pikendatakse. Ettevõtte juhtkonnal ei ole kahtlusi ettevõtte tegevuse jätkuvuses 2024. aastal ja edaspidi.

Peamised finantssuhtarvud:

	2023	2022
Puhasrentaablus (%)	-19,02	68,93
Ärimentaablus (%)	40,96	87,79
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,05	0,59
Võlakordaja	0,96	0,94
ROA (%)	-1,32	4,66
ROE (%)	-30,59	83,06

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Ärimentaablus (%) = ärikasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	287 845	137 255	
Nõuded ja ettemaksed	5 758	5 824	2
Kokku käibevarad	293 603	143 079	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	403 750	369 278	2
Kinnisvarainvesteeringud	6 600 729	6 837 347	3
Kokku põhivarad	7 004 479	7 206 625	
Kokku varad	7 298 082	7 349 704	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 384 577	233 334	4
Võlad ja ettemaksed	766 766	10 153	5
Kokku lühiajalised kohustised	6 151 343	243 487	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	800 000	5 840 222	4,12
Võlad ja ettemaksed	30 756	853 347	5
Kokku pikaajalised kohustised	830 756	6 693 569	
Kokku kohustised	6 982 099	6 937 056	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	410 148	67 406	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-96 665	342 742	
Kokku omakapital	315 983	412 648	
Kokku kohustised ja omakapital	7 298 082	7 349 704	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	508 105	497 228	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 748	-4 866	8
Mitmesugused tegevuskulud	-57 599	-55 840	9
Muud ärikulud	-236 618	0	3
Ärikasum (kahjum)	208 140	436 522	
Intressitulud	34 472	29 278	12
Intressikulud	-341 316	-123 070	11
Muud finantstulud ja -kulud	2 039	12	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-96 665	342 742	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-96 665	342 742	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KAL2 Property OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte aruanne.

Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande. Väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne koosneb bilansist, kasumiaruandest ja juhendi RTJ 15

"Lisades avalikustav informatsioon" paragrahvis 59 sätestatud lisadest.

Aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti).

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses (kaupade tootmisel või teenuste osutamisel (v.a renditeenused) või halduseesmärkidel). Kinnisvarainvesteeringud võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Edasiselt kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Parimaks indikaatoriks kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest on tema turuväärtus. Turuväärtuseks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Aktiivse turu puudumisel võib õiglast väärtust hinnata mõnel muul meetodil. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus leitakse tulu kapitaliseerimise meetodil kasutades oluliste sisenditena ärikasumit ja kapitalisatsiooni määra.

Finantskohustised

Finantskohustisi (nt võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas (mis on kajastatud näiteks arvel, lepingus või muul alusdokumendil).

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused). Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva või kui laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Ettevõtte müügitulu sisaldab üüritulu ja kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasusid (edasimüüdnud teenused).

Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Edasimüüdnud teenuste tulu kajastatakse perioodil, millal kontroll teenuste üle läheb üle kliendile, s.t teenuse osutamise perioodil. Edasimüüdnud tulu kajastatakse müügituluna ning samale tulule vastavad kulud müüdnud teenuste kuluna.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtteid tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtteid tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 1. jaanuarist 2019 kohaldub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt, ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkvaartuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldi eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisega, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisas Osakapital.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud aastaaruannet koostava ettevõttega (aruandev ettevõtte) sel määral, et nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel. Seotud osapooled on:

- a. omanikud;
- b. tegev- ja kõrgem juhtkond;
- c. eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 937	1 937	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 937	1 937	0	
Laenunõuded	340 000	0	340 000	12
Muud nõuded	63 764	14	63 750	
Intressinõuded	63 750	0	63 750	12
Viitlaekumised	14	14	0	
Ettemaksed	3 807	3 807	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 807	3 807	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	409 508	5 758	403 750	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	2 699	2 699	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 699	2 699	0	
Laenunõuded	340 000	0	340 000	12
Muud nõuded	29 290	12	29 278	
Intressinõuded	29 278	0	29 278	12
Viitlaekumised	12	12	0	
Ettemaksed	3 113	3 113	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 113	3 113	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	375 102	5 824	369 278	

Laenunõue 340 000 eurot on omanikuga seotud juriidilisele isikule antud laen intressiga 10% aastas (intressinõue 63 750 eurot, seisuga 31.12.2022 29 278 eurot), tähtajaga 25.01.2026.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	6 825 847
Ostud ja parendused	11 500
31.12.2022	6 837 347
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-236 618
31.12.2023	6 600 729

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	502 357	492 512
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-5 748	-4 866

Renditulu kinnisvarainvesteeringult on kajastatud kasumiaruandes real Müügitulu (lisa 7). Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud kajastuvad kasumiaruande real Kaubad, toore, materjal ja teenused (lisa 8).

31. detsember 2023 seisuga on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamise, mille tulemusena on leidnud, et vara õiglane väärtus on 6 600 729 eurot. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on leitud tulu kapitaliseerimise meetodil kasutades oluliste sisenditena puhast tegevustulu ja kapitalisatsioonimäära 7,35%.

2023. aasta õiglase väärtuse muutus on kajastatud Kasumiaruande real Muud ärikulud, 2022. aasta õiglase väärtuse leidmisel tulu-kulu ei tekkinud.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 741 577	1 741 577	0	0	6,546	EUR	17.05.2024	
Laen seotud osapoolelt	3 643 000	3 643 000	0	0	5,5%	EUR	31.12.2024	12
Laen seotud osapoolelt	800 000	0	800 000	0	4%	EUR	31.01.2026	12
Pikaajalised laenud kokku	6 184 577	5 384 577	800 000	0				
Laenukohustised kokku	6 184 577	5 384 577	800 000	0				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	2 430 556	233 334	2 197 222	0	6 kuu EURIBOR + 2,45%	EUR	17.05.2024	
Laen seotud osapoolelt	3 643 000	0	3 643 000	0	5,5%	EUR	31.12.2024	12
Pikaajalised laenud kokku	6 073 556	233 334	5 840 222	0				
Laenukohustised kokku	6 073 556	233 334	5 840 222	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	6 600 729	6 837 347
Kokku	6 600 729	6 837 347

Pangalaenu tagatiseks on seotud hüpoteek KAL2 Property OÜ kinnistule Kalevi tee 2, Rae vald (lisa 3).

Laenud seotud osapooltelt on väljastatud tagatise seadmata (lisa 12).

Aruande koostamise ajal on seotud osapoole laenu summas 3 643 000 eurot tähtaega pikendatud kuni 31.12.2025.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 276	1 276	0
Maksuvõlad	7 412	7 412	0
Muud võlad	788 834	758 078	30 756
Intressivõlad	788 834	758 078	30 756
Kokku võlad ja ettemaksed	797 522	766 766	30 756

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 200	1 200	0
Maksuvõlad	7 415	7 415	0
Muud võlad	854 885	1 538	853 347
Intressivõlad	854 885	1 538	853 347
Kokku võlad ja ettemaksed	863 500	10 153	853 347

Lühiajaline intressikohustus seisuga 31.12.2023 summas 758 078 eurot on pangalaenu tekkepõhine intress 1 583 eurot ja seotud osapoole laenu intressivõlg 756 495 eurot (lühiajaline intressikohustus seisuga 31.12.2022 on pangalaenu tekkepõhine intress aruandekuupäevaks). Pikaajalised intressivõlad on seotud osapoolte laenude intressid (lisa 12).

Pikaajalised laenud ja intressikohustised seisuga 31.12.2022 on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades efektiivset intressimäära 6%. Pikaajaline laenusaldo on kajastatud lisas 4 nominaalsummas ning diskonteerimise mõju summas -153 266 eurot on kajastatud pikaajalise intressikohustise saldos. 2023. aastal diskonteerimise mõju ei korrigeeritud.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 oli 313 483 eurot (seisuga 31.12.2022 410 148 eurot). Kogu jaotamata kasumi brutodividendidena väljamaksmisel kaasneks dividendide tulumaks 62 697 eurot (seisuga 31.12.2022 82 030 eurot). Netodividendidena oleks võimalik välja maksta 250 786 eurot (seisuga 31.12.2022 328 118 eurot).		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	508 105	497 228	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	508 105	497 228	
Kokku müügitulu	508 105	497 228	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürileandmine	502 357	492 512	3
Kinnisvara üürileandmisega kaasnevad teenused	5 748	4 716	
Kokku müügitulu	508 105	497 228	

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Haldus- ja hoolduskulud	-760	-689	
Maamaks ja kindlustus	-4 988	-4 027	
Muud	0	-150	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 748	-4 866	3

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Juhtimistasud ja finantsteenused	-45 547	-43 786
Muud konsultatsioonid	-12 000	-12 000
Muud	-52	-54
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-57 599	-55 840

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

KAL2 Property OÜ-l ei olnud töötajaid 2023. aastal ega 2022. aastal.

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Pangalaenu intressid	-107 413	-73 188	
Seotud osapoolte laenude nominaalne intressikulu	-233 903	-203 148	12
Intressikulude diskonteerimise mõju	0	153 266	12
Kokku intressikulud	-341 316	-123 070	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	369 278
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	369 278
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 643 000	0
Kokku laenukohustised	3 643 000	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	756 495	1 200
Kokku võlad ja ettemaksed	756 495	1 200

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	403 750	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	403 750	0
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	800 000	3 643 000
Kokku laenukohustised	800 000	3 643 000
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 756	853 347
Kokku võlad ja ettemaksed	30 756	853 347

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	340 000	340 000	29 278
Kokku antud laenud	0	340 000	340 000	29 278

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	340 000	0	340 000	34 472
Kokku antud laenud	340 000	0	340 000	34 472

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 643 000	0	3 643 000	49 882
Kokku laenukohustised	3 643 000	0	3 643 000	49 882

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 643 000	800 000	4 443 000	233 903
Kokku laenukohustised	3 643 000	800 000	4 443 000	233 903

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 000	12 000
Kokku ostetud	12 000	12 000

Antud laenu tingimused, laenujääk ja arvestatud intressid on kirjeldatud lisas 2.

Saadud laenu tingimused on kajastatud lisas 4, intressikohustis lisas 5 ja aruandeperioodi intressikulu lisas 11.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ja muid olulisi soodustusi aruandeperioodil ja varasemalt makstud ei ole.

Lisa 13 Negatiivne käibekapital

Ettevõtte lühiajalised kohustised seisuga 31.12.2023 ületasid käibevara 5 857 740 euro võrra, mis on tingitud seotud osapoolde laenu kajastamisest lühiajalise kohustisena ning pangalaenu tähtajaga 2024. aastal.

Aruande koostamise ajal on seotud osapooole laenu pikendatud kuni 31.12.2025 (kohustis aruandekuupäeva seisuga kokku 4 484 964 eurot) ning eksisteerib piisav kindlus, et ka pangalaenu tähtaega pikendatakse. Ettevõtte juhtkond on kindel, et lühiajaliste kohustiste täitmisega raskusi ei tule, selleks on igakuine vaba rahavoog üürituludest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2024

KAL2 Property OÜ (registrikood: 14437775) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VLADISLAV VIRŠITŠ	Juhatuse liige	20.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

KAL2 Property OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud KAL2 Property OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkeb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Ahtri 4
Tallinn 10151
Eesti Vabariik

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar
Vandeaudiitori number 446

20.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

KAL2 Property OÜ (registrikood: 14437775) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	20.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	410 148
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-96 665
Kokku	313 483
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	313 483
Kokku	313 483

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	508105	100.00%	Jah