

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016**ärinimi:** Osaühing Kalda Kinnisvara**registrikood:** 10049817

tänava/talu nimi, Kalda tn 7b
maja ja korteri number:

linn: Tallinn**maakond:** Harju maakond

postsihtnumber: 11625

telefon: +372 6502344

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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 8 Laenukohustised	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Muud ärikulud	14
Lisa 14 Intressikulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

OÜ Kalda Kinnisvara põhitegevusala on kinnisvara üürileandmine ja haldamine. Aruandeaasta lõpul kuulus ettevõttele hoonega kinnistu Tallinnas aadressil Kalda 7b.

OÜ Kalda Kinnisvara on OÜ Rabatti tütarettevõte. Osaühingule Rabatti kuulub 100 protsenti OÜ Kalda Kinnisvara osakapitalist.

2016. aastal jätkus äripindade üürileandmine ettevõttele kuuluvas hoones. Olulisi investeeringuid ei tehtud.

2017. aastal äripindade üürileandmist jätkatakse. Tegevuse laiendamist ja suuremaid investeeringuid ei ole plaanitud.

Peamised finantssuhtarvud:	2016	2015
Müügitulu (eur)	79 277	79 236
Puhaskasum (eur)	19 719	10 260
Puhasrentaablus (%)	25	13
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,23	0,16
Varade rentaablus (%)	2,6	1
Omakapitali rentaablus (%)	3	2

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (korda) = käibevara / lühiajalised kohustused

Varade rentaablus (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

Omakapitali rentaablus (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	0	8	2
Nõuded ja ettemaksed	25 798	17 326	3,15
Kokku käibevarad	25 798	17 334	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	725 400	725 400	4
Materiaalsed põhivarad	18 910	26 735	5
Kokku põhivarad	744 310	752 135	
Kokku varad	770 108	769 469	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	111 673	110 753	6,7
Kokku lühiajalised kohustised	111 673	110 753	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	25 000	25 000	8
Kokku pikaajalised kohustised	25 000	25 000	
Kokku kohustised	136 673	135 753	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Ülekurss	3 196	3 196	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	607 708	617 448	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 719	10 260	
Kokku omakapital	633 435	633 716	
Kokku kohustised ja omakapital	770 108	769 469	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	79 277	79 236	10
Muud äritulud	813	0	11
Mitmesugused tegevuskulud	-34 459	-36 181	
Tööjõukulud	-8 297	-8 026	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 825	-7 825	5
Muud ärikulud	-335	0	13
Ärikasum (kahjum)	29 174	27 204	
Intressikulud	-4 500	-4 500	14
Muud finantstulud ja -kulud	45	56	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	24 719	22 760	
Tulumaks	-5 000	-12 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 719	10 260	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	29 174	27 204	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	7 825	7 825	5
Kokku korrigeerimised	7 825	7 825	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 472	1 567	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	920	-902	
Laekunud intressid	45	56	
Kokku rahavood äritegevusest	29 492	35 750	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	-4 500	-4 500	
Makstud dividendid	-20 000	-25 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-5 000	-6 250	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-29 500	-35 750	
Kokku rahavood	-8	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8	8	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-8	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	8	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 556	3 196	256	667 448	673 456
Aruandeaasta kasum (kahjum)				10 260	10 260
Väljakuulutatud dividendid				-50 000	-50 000
31.12.2015	2 556	3 196	256	627 708	633 716
Aruandeaasta kasum (kahjum)				19 719	19 719
Väljakuulutatud dividendid				-20 000	-20 000
31.12.2016	2 556	3 196	256	627 427	633 435

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud Eesti Vabariigis kehtivast Raamatupidamise seadusest ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditest. Majandustehingud kirjendatakse nende tekkimise momendil nende tegelikus väärtuses. Kõik arvud aruannetes ja lisades on eurodes. Kasumi väljatoomiseks kasutatakse skeemi 1.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pankades, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite, rahaturufondide osakuid.

Danske Bank a/s Eesti filiaalis olevate rahaliste vahendite ühiseks kasutamiseks on emaettevõtja Rabatti OÜ asutanud kontsernikonto. Rabatti OÜ kontsernikonto koosseisu kuuluvad kõigi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate pangakontod Danske Bank a/s Eesti filiaalis. Kontsernikonto haldaja on Rabatti OÜ, kelle poolt kehtestatud liimitide piires saavad kontsernikonto osapooled kasutada oma raha ja kontsernikonto arvelduskrediiti. Kontsernikonto osapoolte bilanssides kajastatakse raha Danske Bank a/s Eesti filiaali arvelduskontol nõudena emaettevõtja vastu, kontsernikonto krediidi kasutamist kohustusena emaettevõtja ees.

Nõuded ja ettemaksed

Nii lühi- kui ka pikaajalisi nõudeid on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses ehk tõenäoliselt laekuvates summades. Iga nõuet on vaadeldud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni võlgniku maksevõime kohta. Laekumiste tõenäosuse hindamine toimub vähemalt üks kord aastas enne aastaaruande koostamist. Kasumiaruandes on ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulud kajastatud real "Mitmesugused tegevuskulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega seotud otseseid kulutusi. Parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu maksumusele, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Bilansis kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse tulumeetodit, mis arvestab tootlust järgmise kalendriaasta rahavoole. Kinnisvara õiglase väärtuse määramine toimub vähemalt üks kord aastas enne aastaaruande koostamist. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes muu äritulu või -kuluna.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse vara kogumaksumusega üle 2000 euro ja kasutuseaga üle 1 aasta. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil.

Finantskohustised

Nii lühi- kui ka pikaajalisi kohustusi kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses ehk maksmisele kuuluvas summas. Laenukohustusi teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate ees kajastatakse lühi- või pikaajaliste kohustustena lepingujärgsete tagastustähtaegade järgi.

Töövõtjate puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Palgavõlad on bilansis kajastatud väljamaksmisele kuuluvas summas lühiajalise kohustusena töövõtjate ees. Kinnipidamisele kuuluvad maksud arvestatakse maksuvõlgnevuseks palga arvestamise hetkel ning kajastatakse bilansis real "Maksuvõlad".

Tulud

Müügi- ja intressitulud kajastatakse kasumiaruandes tekkepõhiselt, olenemata tasumisajast. Kaubamüügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Tulu teenuse müügist kajastatakse müügituluna teenuse osutamise järel.

Kasumiaruandes kajastatakse müügitulu all kõik põhitegevusest saadud kaupade ja teenuste müügitulud. Kommunaalteenuste müügi puhul on saadud tulud ja otsesed kulud kasumiaruandes saldeeritud, kuna elektri, soojuste jms tootmine ei ole ettevõtte põhitegevuseks.

Saadud tulude-kulude saldo on kasumiaruandes kajastatud kas müügitulu või mitmesuguste tegevuskulude all.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale seadusandlusele ettevõtete kasumit ei maksustata. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna perioodil, mil dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksustamissüsteemi tõttu ei eksisteeri edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse emaettevõtjat ja emaettevõtja omanikku, teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid, tegevjuhtkonda, juhatuse liikmeid ja nende lähikondseid ning nendega seotud ettevõtjaid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskonto pangas	0	8
Kokku raha	0	8

Seisuga 31.12.2016 oli OÜ Kalda Kinnisvara arvelduskontol Danske Bank A/S Eesti filiaalis 22857 eurot (31.12.2015: 15414 eurot). Lähtudes konsolideerimisgrupis kehtestatud arvestuspõhimõtetest on bilansis arvelduskonto jääk Danske Bank A/S Eesti filiaalis kajastatud nõudena emaettevõtja vastu (vt. lisa 3).

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	675	675	
Ostjatelt laekumata arved	675	675	
Ettemaksed	772	772	
Tulevaste perioodide kulud	772	772	
Nõuded emaeettevõtte vastu (kontsernikonto)	22 857	22 857	15
Nõuded emaeettevõtja vastu (muud)	7	7	15
Nõuded teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu	1 487	1 487	15
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 798	25 798	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	692	692	
Ostjatelt laekumata arved	692	692	
Ettemaksed	536	536	
Tulevaste perioodide kulud	536	536	
Nõuded emaeettevõtja vastu (kontsernikonto)	15 414	15 414	
Nõuded emaeettevõtja vastu (muud)	4	4	
Nõuded teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu	680	680	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 326	17 326	

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	725 400
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0
31.12.2015	725 400
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0
31.12.2016	725 400

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	89 789	88 668
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-24 990	-25 872

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014				
Soetusmaksumus	39 125	39 125	13 246	52 371
Akumuleeritud kulum	-4 565	-4 565	-13 246	-17 811
Jääkmaksumus	34 560	34 560	0	34 560
Amortisatsioonikulu	-7 825	-7 825	0	-7 825
31.12.2015				
Soetusmaksumus	39 125	39 125	13 246	52 371
Akumuleeritud kulum	-12 390	-12 390	-13 246	-25 636
Jääkmaksumus	26 735	26 735	0	26 735
Amortisatsioonikulu	-7 825	-7 825	0	-7 825
31.12.2016				
Soetusmaksumus	39 125	39 125	13 246	52 371
Akumuleeritud kulum	-20 215	-20 215	-13 246	-33 461
Jääkmaksumus	18 910	18 910	0	18 910

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 953	1 953	
Võlad töövõtjatele	343	343	
Maksuvõlad	1 183	1 183	
Võlad emaettevõtjale (dividendid)	85 000	85 000	15
Ettevõtte tulumaks väljanaksmata dividendidelt	21 250	21 250	
Võlad emaettevõtjale (muud)	457	457	15
Võlad teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele	1 487	1 487	15
Kokku võlad ja ettemaksed	111 673	111 673	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 474	1 474	
Võlad töövõtjatele	317	317	
Maksuvõlad	1 070	1 070	
Võlad emaettevõtjale (dividendid)	85 000	85 000	
Ettevõtte tulumaks väljamaksmata dividendidelt	21 250	21 250	
Võlad emaettevõtjale (muud)	459	459	
Võlad teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele	1 183	1 183	
Kokku võlad ja ettemaksed	110 753	110 753	

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	654	559
Üksikisiku tulumaks	83	77
Erisoodustuse tulumaks	64	64
Sotsiaalmaks	363	353
Töötuskindlustusmaksed	19	17
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 183	1 070

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Emaettevõtja	25 000			25 000	15
Pikaajalised laenud kokku	25 000			25 000	
Laenukohustised kokku	25 000			25 000	
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Emaettevõtja	25 000			25 000	
Pikaajalised laenud kokku	25 000			25 000	
Laenukohustised kokku	25 000			25 000	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

2016. aastal kuulutati välja 20000 (2015.a: 50000) eurot dividende.

Seisuga 31.12.2016 oli ettevõtte jaotamata kasum kokku 627427 eurot (31.12.2015: 627708 eurot). Tulumaksukohustus, mis kaasneks kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 2017. aastal, oleks 125485 eurot (2016.a: 125542 eurot). Seetõttu saaks netodividendidena 2017. aastal välja maksta kuni 501942 eurot (2015.a: 502166 eurot).

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	79 277	79 236
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	79 277	79 236
Kokku müügitulu	79 277	79 236
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda kinnisvara üürileandmine	79 277	79 236
Kokku müügitulu	79 277	79 236

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Tulud muude teenuste ja kaupade edasimüügist	813	0
Kokku muud äritulud	813	0

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	5 448	5 238
Sotsiaalmaksud	2 849	2 788
Kokku tööjõukulud	8 297	8 026
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Muude edasimüüdud kaupade ja teenuste kulud	335	0
Kokku muud ärikulud	335	0

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	4 500	4 500
Kokku intressikulud	4 500	4 500

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Rabatti OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	22 864	110 457	15 418	110 459
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 487	1 487	680	1 183

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	20 100	45	20 100	56
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 403	77 896	9 074	76 421

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2015. ja 2016. aastal tasusid ning muid soodustusi ei arvestatud. Nende ennetähtaegsel vabastamisel ei ole kompensatsioone kokku lepitud.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole aruandeaastal tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2017

Osaühing Kalda Kinnisvara (registrikood: 10049817) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART OSTRAT	Juhatuse liige	28.06.2017
RUDOLF KULDKKEPP	Juhatuse liige	28.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	607 708
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 719
Kokku	627 427
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	607 427
Kokku	627 427

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	79277	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Rabatti	10049835	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6502344
Faks	+372 6502307
E-posti aadress	Mart.Ostrat@rabatti.ee