

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing Kalda Kinnisvara

registrikood: 10049817

tänavatalu nimi, Kalda tn 7b
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Muud äritulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Muud ärikulud	14
Lisa 15 Intressikulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	15
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.

2017 aastal jätkus äripindade üürileandmine ettevõttele kuuluvas hoones. Olulisi investeeringuid ei tehtud.

2018. aastal äripindade üürileandmist jätkatakse. Tegevuse laiendamist ja suuremaid investeeringuid ei ole plaanitud.

Peamised finantssuhtarvud:	2017	2016
Müügitulu (eur)	78 284	79 277
Puhaskasum (eur)	25 801	19 719
Puhasrentaablus (%)	33	25
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,31	0,23
Varade rentaablus (%)	3,3	2,6
Omakapitali rentaablus (%)	4	3

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)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 048	22 857	2
Nõuded ja ettemaksed	23 765	2 941	3
Kokku käibevarad	34 813	25 798	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	725 400	725 400	5
Materiaalsed põhivarad	16 954	18 910	6
Kokku põhivarad	742 354	744 310	
Kokku varad	777 167	770 108	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	112 930	111 673	8
Kokku lühiajalised kohustised	112 930	111 673	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	25 000	25 000	7
Kokku pikaajalised kohustised	25 000	25 000	
Kokku kohustised	137 930	136 673	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Ülekurss	3 196	3 196	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	607 428	607 708	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 801	19 719	
Kokku omakapital	639 237	633 435	
Kokku kohustised ja omakapital	777 167	770 108	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	78 284	79 277	11
Muud äritulud	82	813	12
Mitmesugused tegevuskulud	-32 265	-34 459	
Tööjõukulud	-8 939	-8 297	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 956	-7 825	6
Muud ärikulud	-4	-335	14
Ärikasum (kahjum)	35 202	29 174	
Intressikulud	-4 500	-4 500	15
Muud finantstulud ja -kulud	99	45	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	30 801	24 719	
Tulumaks	-5 000	-5 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 801	19 719	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	35 202	29 174
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 956	7 825
Kokku korrigeerimised	1 956	7 825
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-20 824	14 385
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 258	920
Laekunud intressid	99	45
Kokku rahavood äritegevusest	17 691	52 349
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud intressid	-4 500	-4 500
Makstud dividendid	-20 000	-20 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-5 000	-5 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-29 500	-29 500
Kokku rahavood	-11 809	22 849
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	22 857	8
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-11 809	22 849
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 048	22 857

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)				25 801	25 801
Väljakuulutatud dividendid				-20 000	-20 000
Muud muutused omakapitalis				1	1
31.12.2017	2 556	3 196	256	633 229	639 237

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Eelmistel aruandeperioodidel kajastati emaettevõtte kontsernikontoga seotud arvelduskonto jääk bilansipäeva seisuga täies ulatuses kui nõue emaettevõtja vastu.

2017.a muudeti kõnealust info esitusviisi selliselt, et nõudena emaettevõtja vastu kajastub vaid see osa arvelduskonto jäägist, mille kasutamisele on seatud limiit. Seda ületav osa kajastub bilansis kirjel Raha.

Info esitusviisi muutusest on 2017.a raamatupidamise aastaaruandes kajastatud tagasiulatuvalt, mistõttu on käesoleva aastaaruande algbilansis muudetud vastavalt kirjade Raha ning Nõuded ja ettemaksed saldosisid. Algsaldode muutus ei avaldanud mõju ettevõtte käibevara kogusummale.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nii lühi- kui ka pikaajalisi nõudeid on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses ehk tõenäoliselt laekuvates summates. 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, soojuse 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, juhatause liikmeid ja nende lähikondseid ning nendega seotud ettevõtjaid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskonto pangas	11 048	22 857
Kokku raha	11 048	22 857

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	627	627
Ostjatelt laekumata arved	627	627
Ettemaksed	2 100	2 100
Tulevaste perioodide kulud	2 100	2 100
Nõuded emattevõtte vastu (kontsernikonto)	20 000	20 000
Nõuded emattevõtja vastu (muud)	10	10
Nõuded teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu	1 028	1 028
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 765	23 765
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	675	675
Ostjatelt laekumata arved	675	675
Ettemaksed	772	772
Tulevaste perioodide kulud	772	772
Nõuded emattevõtja vastu (muud)	7	7
Nõuded teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu	1 487	1 487
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 941	2 941

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	677	654
Üksikisiku tulumaks	93	83
Erisoodustuse tulumaks	1 314	64
Sotsiaalmaks	389	363
Töötuskindlustusmaksed	21	19
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 494	1 183

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	725 400
31.12.2017	725 400

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	90 783	89 789
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-24 937	-24 990

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Amortisatsioonikulu	-1 956	-1 956	0	-1 956
31.12.2017				
Soetusmaksumus	39 125	39 125	13 246	52 371
Akumuleeritud kulum	-22 171	-22 171	-13 246	-35 417
Jääkmaksumus	16 954	16 954	0	16 954

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		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
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		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 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 870	1 870
Võlad töövõtjatele	377	377
Maksuvõlad	2 494	2 494
Võlad emaettevõtjale (dividendid)	85 000	85 000
Ettevõtte tulumaks väljanaksmata dividendidelt	21 250	21 250
Muud võlad emaettevõttele	459	459
Võlad teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele	1 480	1 480
Kokku võlad ja ettemaksed	112 930	112 930
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 953	1 953
Võlad töövõtjatele	343	343
Maksuvõlad	1 183	1 183
Võlad emaettevõtjale (dividendid)	85 000	85 000
Ettevõtte tulumaks väljanaksmata dividendidelt	21 250	21 250
Võlad emaettevõtjale (muud)	457	457
Võlad teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele	1 487	1 487
Kokku võlad ja ettemaksed	111 673	111 673

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	506 583	501 942
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	126 646	125 485
Kokku tingimuslikud kohustised	633 229	627 427

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	78 284	79 277
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	78 284	79 277
Kokku müügitulu	78 284	79 277
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda kinnisvara üürileandmine	78 284	79 277
Kokku müügitulu	78 284	79 277

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Tulud muude teenuste ja kaupade edasimüügist	82	813
Kokku muud äritulud	82	813

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	5 928	5 448
Sotsiaalmaksud	3 011	2 849
Kokku tööjõukulud	8 939	8 297
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Muude edasimüüdud kaupade ja teenuste kulud	4	335
Kokku muud ärikulud	4	335

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	4 500	4 500
Kokku intressikulud	4 500	4 500

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	20 010	110 459	22 864	110 457
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 028	1 480	1 487	1 487

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	20 100	99	20 100	45
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 814	78 262	10 403	77 896

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2018

Osaühing Kalda Kinnisvara (registrikood: 10049817) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART OSTRAT	Juhatuse liige	29.05.2018
RUDOLF KULDKEPP	Juhatuse liige	29.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	607 428
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 801
Kokku	633 229
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	613 229
Kokku	633 229

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	607 428
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 801
Kokku	633 229
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	613 229
Kokku	633 229

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	78284	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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