

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Kalda Kodu

registrikood: 11186137

tänava/talu nimi, Riia mnt 106

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihtnumber: 80010

telefon: +372 5086873

e-posti aadress: Urmas.Veskimeister@eston.ee

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 Varud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Tööjõukulud	9
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Osaühing on asutatud detsembris 2005.a. esialgselt ärinimega Sillert. Seoses omanike vahetusega 2006. aasta märtsis sai äriühingu uueks ärinimeks Kalda Kodu OÜ ning ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendus ja müük (EMTAK järgi kood 4110).

Osakapital jaguneb kahe osaniku – Nordecon AS ja Eston Ehitus AS vahel suhtes 56/44.

Äriühing omab arendustegevuseks kahte kinnistut Pärnu linnas, Rääma tn 7 ja Rääma tn 18A. Kinnistute soetus on finantseeritud pikaajalise laenuga Luminor Bank AS-ilt ja laenudega omanikelt.

2017.aastal kehtestas Pärnu Linnavolikogu detailplaneeringu. Kuu hiljem vaidlustas planeeringu kehtestamise lähinaabruses elav linnakodanik, mis pani piduri meie kavandatud edasisele aktiivsele arendustegevusele. Siiski otsustasime pidada kinni omapoolsetest lubadustest Linnavalitsuse ees ning teostasime I poolaastal olemasoleva amortiseerunud hoonestuse ja rajatiste täieliku lammutuse Rääma 7 kinnistul koos kõigi ilmnunud jäätmete ja purustatud kivikonstruktsioonide utiliseerimisega. Planeeringu vaidlustamise tõttu ei saanud II poolaastal olulisi aktiivseid tegevusi planeerida, vältimaks võimalikke lisakulusid või ümbertegemisi, mis võiksid vaidlustamisega kaasneda.

2018 aasta ei toonud samuti mingeid arenguid planeeringu osas. Vaidlustustatud planeeringu küsimust ei jõudnud kohus veel menetleda.

OÜ Kalda Kodu poolt teostati planeeringuala mõõdistustööd ja vastavalt detailplaneeringule jagati see kuueks eraldi kinnistuks. Kinnistute arendamise alternatiivina testisime ka aasta keskel selle müügi võimalusi ja saime seeläbi parema tagasiside turul valitsevatest hinnatasemetest. Täna jätkame mõõdukas tempos arendustegevusega.

Müügitulu 2018.a. puudus, kulud tekkisid seonduvalt vana hoonestuse lammutamisega ja igapäevase majandustegevusega. Aruandeaasta kahjumiks kujunes 9 197 EUR-i.

Suhtarvud	2018	2017
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	1,86	6,68

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Osaühingu tegevust juhib üheliikmeline juhatus. Juhatusel liikme tööd 2018. aastal ei ole tasustatud. Ettevõtte palgatusid saavad töötajad nii aruandeperioodil kui ka eelmisel majandusaastal.

Urmas Veskimeister
OÜ Kalda Kodu
Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	124 292	1 045	
Nõuded ja ettemaksed	21 325	39 385	2
Varud	5 503 250	5 240 670	3
Kokku käibevarad	5 648 867	5 281 100	
Kokku varad	5 648 867	5 281 100	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 560 894	0	4
Võlad ja ettemaksed	474 819	6 053	5
Kokku lühiajalised kohustised	3 035 713	6 053	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 850 000	4 240 714	4
Võlad ja ettemaksed	95 867	357 849	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 945 867	4 598 563	
Kokku kohustised	4 981 580	4 604 616	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 402	6 402	6
Ülekurs	769 163	769 163	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-99 081	-83 160	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 197	-15 921	
Kokku omakapital	667 287	676 484	
Kokku kohustised ja omakapital	5 648 867	5 281 100	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused tegevuskulud	-9 198	-15 921
Ärikasum (kahjum)	-9 198	-15 921
Muud finantstulud ja -kulud	1	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-9 197	-15 921
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 197	-15 921

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kalda Kodu kuulub Nordecon kontserni.

Kalda Kodu 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti Finantsaruandluse standardi põhiohused on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Ettevõtte on koostanud lühendatud aastaaruande. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud täiseurodes.

OÜ Kalda Kodu kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1 alusel.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdu finantsvara üle.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas.

Varud

Varud võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest ostuga seotud otsestest kulutustest.

Varud kajastatakse bilansist lähtuvalt sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Varude allahindlus nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdu toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

Arenduskuludena kajastatakse kinnisvara arenduseks tehtud kulutusi. Kuna varude valmistamiseks on vajalik pikem ajaperiood ja tootmist finantseeritakse laenuga, siis arvestatakse varude soetusmaksumusse ka laenukasutuse kulutused.

Alates 01.01.2016.a lubavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid laenukasutuse kulud ehitusperioodil kapitaliseerida hetkest, mil on tekkinud nii varaobjekti valmistamisega kaasnevad vältimatud laenukasutuse kulutused kui kulutused vara valmistamiseks, kuni ehitusobjekti kasutusloa saamiseni. Perioodil 2013.a kuni 2015.a oli see keelatud.

Alates 2017.a aruandest on Ettevõtte kapitaliseerinud arendusaegsed laenukasutuse kulud objekti soetusmaksumusse.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustised kajastatakse bilansist korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

Kulud

Finantskulud koosnevad laenukohustistelt makstavatest intressikuludest arvestatuna sisemise intressimäära meetodil.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt,

vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20%; tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest.

Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2019. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab kuni 1/3 aastal 2018 jaotatud ja

maksustatud netodividendidest.

Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

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

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

- omanikest äriühingud;
- teised Nordecon AS konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- osahingu juhatus.

Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsembri 2018 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	21 325	21 325
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 325	21 325
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	39 385	39 385
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 385	39 385

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Kinnistud ja nende arenduskulud	5 503 250	5 240 670
Kokku varud	5 503 250	5 240 670

Varudena on kajastatud Pärnus kahe kinnistu soetus- ja arenduskulud. Kinnistutele on seatud hüpoteek Nordea Bank Finland Plc. Eesti filiaal kasuks (vt. lisa 4).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen Luminor Bank AS-ilt ¹	1 850 000	0	1 850 000		6 kuu Euribor + 4%	EUR	07.06.2021
Laen seotud osapoolelt	1 443 153	1 443 153	0		3%	EUR	31.12.2019
Laen seotud osapoolelt	1 117 741	1 117 741	0		3%	EUR	31.12.2019
Pikaajalised laenud kokku	4 410 894	2 560 894	1 850 000				
Laenukohustised kokku	4 410 894	2 560 894	1 850 000				

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen Luminor Bank AS-ilt ¹	1 850 000	0	1 850 000		6 kuu Euribor + 4%	EUR	05.06.2019
Laen seotud osapoolelt	1 347 953	0	1 347 953		3%	EUR	31.12.2019
Laen seotud osapoolelt	1 042 761	0	1 042 761		3%	EUR	31.12.2019
Pikaajalised laenud kokku	4 240 714	0	4 240 714				
Laenukohustised kokku	4 240 714	0	4 240 714				

Seotud osapooltelt saadud laenude intressid seisuga 31.12.2018 summas 348 785 EUR-i (31.12.2017 summas 261 982 EUR), kuuluvad tasumisele koos laenude põhiosaga (v.t. lisa 5 ja 8).

¹ Investeeringislaenu tagatiseks on:

- hüpoteek Pärnu linnas asutavatele kinnistutele, mille bilansiline väärtus on 31.12.2018 5,5 miljonit EUR-i (31.12.2017: 5,2 miljonit EUR-i) (v.t. lisa 3);
- Nordecon AS garantii summas 925 000 EUR-i;
- Eston Ehitus AS garantii summas 925 000 EUR-i.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	445	445	0
Muud võlad	450 202	354 335	95 867
Intressivõlad	354 335	354 335	0
Muud viitvõlad	95 867	0	95 867
Võlad seotud osapooltele	120 039	120 039	0
Kokku võlad ja ettemaksed	570 686	474 819	95 867

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	445	445	
Muud võlad	363 399	5 550	357 849
Intressivõlad	267 532	5 550	261 982
Muud viitvõlad	95 867	0	95 867
Võlad seotud osapooltele	58	58	0
Kokku võlad ja ettemaksed	363 902	6 053	357 849

Intressivõlad seisuga 31.12.2018 koosnevad periodiseeritud intressivõlgadest Luminor Bank AS-ile summas 5 550 EUR-i (31.12.2017 seisuga 5 550 EUR-i) ning intressivõlgadest seotud osapooltele summas 348 785 EUR-i (31.12.2017 seisuga 261 982-i). (v.t. lisa 8).

Muude võlgadena kajastatud pikaajaline võlg tarnijatele 95 867 EUR-i on seotud kinnistute ostuga, mille tähtaeg on uusehituse rajamise alustamine.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	6 402	6 402
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte puudusid palgalised töötajad nii aruandeperioodil kui ka eelmisel majandusaastal.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Eston Ehitus AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Nordecon AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	1 372 116	1 145 176
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 657 602	1 507 578

2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Eston Ehitus AS	74 980	3%	EUR	31.12.2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Nordecon AS	95 200	3%	EUR	31.12.2019

2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Eston Ehitus AS	142 210	3%	EUR	31.12.2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Nordecon AS	180 995	3%	EUR	31.12.2019

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	99 984	187 826
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	192	192

Kohustus kontserni ettevõtjale Nordecon AS sisaldab laenukohustust summas 1 443 153 EUR-i, intressikohustust summas 214 391 EUR-i ning tasumata teenuste arvest summas 58 EUR-i (31.12.2017 vastavalt 1 347 953 EUR-i, 159 567 EUR-i ja 58 EUR-i).

Kohustus emaettevõttele Eston Ehitus AS koosneb laenukohustusest summas 1 117 741 EUR-i, intressikohustusest summas 134 394 EUR-i ning tasumata teenuste arvest summas 119 981 EUR-i (31.12.2017 vastavalt 1 042 761 EUR-i, 102 415 EUR-i ning 0 EUR-i).

Saadud laenudelt oli arvestatud intresse 2018. aastal: kontserni ettevõtjalt Nordecon AS 54 824 eurot (2017: 51 998 eurot) ning emaettevõtelt Eston Ehitus AS 31 979 eurot (2017: 29 726 eurot).

Info laenude ja intresside kohta on antud ka lisades 4 ja 5.

Juhatusel 2018. ja 2017. aastal tasusid ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2019

OÜ Kalda Kodu (registrikood: 11186137) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS VESKIMEISTER	Juhatuse liige	31.05.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kalda Kodu osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Kalda Kodu raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

Juhtkonna vastustus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Kalda Kodu finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Andris Jegers

Vandeaudiitori number 171

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn

31.05.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kalda Kodu (registrikood: 11186137) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	31.05.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-99 081
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 197
Kokku	-108 278
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-108 278
Kokku	-108 278

Juhatus teeb omanikule ettepaneku suurendada osaühingu Kalda Kodu osakapitali.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Nordecon AS	10099962		3585 EUR (Lihtomand)
aktsiaselts Eston Ehitus	10122448	Eesti	2817 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5086873
E-posti aadress	Urmaz.Veskimeister@eston.ee