

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Kalda Kinnisvara

registrikood: 10049817

tänavanimi, maja number: Kalda tn 7b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 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	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Laenukohustised	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Muud äritulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Muud ärikulud	16
Lisa 15 Intressikulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	17

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.

2018. aastal jätkus äripindade üürileandmine ettevõttele kuuluvas hoones. Olulisi investeeringuid ei tehtud.
2019. aastal äripindade üürileandmist jätkatakse. Tegevuse laiendamist ja suuremaid investeeringuid ei ole plaanitud.

Peamised finantssuhtarvud:	2018	2017
Müügitulu (eur)	78 384	78 284
Puhaskasum (eur)	30 601	25 801
Puhasrentaablus (%)	39	33
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,24	0,31
Varade rentaablus (%)	4,1	3,3
Omakapitali rentaablus (%)	4,7	4,0

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)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	14 169	11 048	2
Nõuded ja ettemaksed	1 916	23 765	3,4,16
Kokku käibevarad	16 085	34 813	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	725 400	725 400	5
Materiaalsed põhivarad	0	16 954	6
Kokku põhivarad	725 400	742 354	
Kokku varad	741 485	777 167	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	66 647	112 930	6,8,16
Kokku lühiajalised kohustised	66 647	112 930	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	25 000	25 000	7
Kokku pikaajalised kohustised	25 000	25 000	
Kokku kohustised	91 647	137 930	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Ülekurss	3 196	3 196	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	613 229	607 428	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 601	25 801	
Kokku omakapital	649 838	639 237	
Kokku kohustised ja omakapital	741 485	777 167	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	78 384	78 284	11
Muud äritulud	12 831	82	12
Mitmesugused tegevuskulud	-42 734	-32 265	
Tööjõukulud	-9 301	-8 939	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-1 956	6
Muud ärikulud	0	-4	14
Ärikasum (kahjum)	39 180	35 202	
Intressikulud	-4 501	-4 500	15
Muud finantstulud ja -kulud	50	99	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	34 729	30 801	
Tulumaks	-4 128	-5 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 601	25 801	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	39 180	35 202	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	1 956	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-8 046	0	6
Kokku korrigeerimised	-8 046	1 956	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	21 849	-20 824	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 661	1 258	
Laekunud intressid	50	99	
Kokku rahavood äritegevusest	51 372	17 691	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	25 000	0	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	25 000	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	-4 501	-4 500	
Makstud dividendid	-55 000	-20 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-13 750	-5 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-73 251	-29 500	
Kokku rahavood	3 121	-11 809	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 048	22 857	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 121	-11 809	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14 169	11 048	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)				30 601	30 601
Väljakuulutatud dividendid				-20 000	-20 000
31.12.2018	2 556	3 196	256	643 830	649 838

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.

Raha

Raha ning rahalähendina 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 tulumaksuseadusele ei maksustata teenitud kasumit, vaid makstud dividende ning muid kasumi iseloomuga väljamakseid. Makstud dividende maksustatakse tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Dividendide tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10.kuupäeval.

Aastal 2018 oli maksumäär 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Aastal 2019 kohaldub madalam tulumaksumäär 14/86 netodividendina väljamakstud summalt regulaarselt makstavatele dividendidele, mitteregulaarsetele dividendidele kehtib jätkuvalt maksumäär 20/80. Madalama maksumäära kohaldamisel ei ole oluline, mis aasta kasumi arvelt äriühing dividende maksab. Madalam maksumäär kohaldub kassapõhiselt alates aastast 2019 väljamakstud dividendidele.

Madalamat maksumäära 14/86 rakendatakse:

- aastal 2019 ühele kolmandikule aastal 2018 jaotatud kasumist, millelt äriühing on maksnud tulumaksu;
- aastal 2020 ühele kolmandikule aastatel 2018 ja 2019 jaotatud kasumist, millelt äriühing on maksnud tulumaksu;
- aastal 2021 kolme eelneva aasta 2018, 2019 ja 2020 keskmiselt jaotatud kasumist, millelt äriühing on maksnud tulumaksu.

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)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskonto pangas	14 169	11 048
Kokku raha	14 169	11 048

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	664	664
Ostjatelt laekumata arved	664	664
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	254	254
Ettemaksed	39	39
Tulevaste perioodide kulud	39	39
Nõuded emaeettevõtte vastu (kontsernikonto)	0	0
Nõuded emaeettevõtte vastu (muud)	4	4
Nõuded teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu	955	955
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 916	1 916
	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 emaeettevõtte vastu (kontsernikonto)	20 000	20 000
Nõuded emaeettevõtte vastu (muud)	10	10
Nõuded teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu	1 028	1 028
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 765	23 765

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		613		677
Üksikisiku tulumaks		59		49
Erisoodustuse tulumaks		0		1 314
Sotsiaalmaks		165		247
Töötuskindlustusmaksed		12		10
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	254		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	254	849		2 297

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	725 400
31.12.2017	725 400
31.12.2018	725 400

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	90 420	90 783
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-36 051	-24 937

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Amortisatsioonikulu	-10 433	-10 433		-10 433
Müügid	-6 521	-6 521		-6 521
31.12.2018				
Soetusmaksumus	0	0	13 246	13 246
Akumuleeritud kulum	0	0	-13 246	-13 246
Jääkmaksumus	0	0	0	0

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2018	2017
Masinad ja seadmed	25 000	
Transpordi- vahendid	25 000	
Kokku	25 000	

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised võlakirjad					
Emaettevõtja	25 000			25 000	EUR
Pikaajalised võlakirjad kokku	25 000			25 000	
Laenukohustised kokku	25 000			25 000	
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Emaettevõtja	25 000			25 000	EUR
Pikaajalised laenud kokku	25 000			25 000	
Laenukohustised kokku	25 000			25 000	

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 464	1 464
Võlad töövõtjatele	434	434
Maksuvõlad	849	849
Muud võlad	235	235
Muud viitvõlad	235	235
Võlad emaettevõtjale (dividendid)	50 000	50 000
Ettevõtte tulumaks väljanaksmata dividendidelt	11 628	11 628
Muud võlad emaettevõttele	459	459
Võlad teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele	1 578	1 578
Kokku võlad ja ettemaksed	66 647	66 647
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 870	1 870
Võlad töövõtjatele	377	377
Maksuvõlad	2 297	2 297
Muud võlad	197	197
Muud viitvõlad	197	197
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

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	515 064	506 583
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	128 766	126 646
Kokku tingimuslikud kohustised	643 830	633 229

Tegemist on maksimaalse võimaliku tulumaksukohustusega. Sõltuvalt konkreetsetest asjaoludest võib tegelikult tasumisele kuuluv tulumaks kujuneda väiksemaks.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	78 384	78 284
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	78 384	78 284
Kokku müügitulu	78 384	78 284
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda kinnisvara üürileandmine	78 384	78 284
Kokku müügitulu	78 384	78 284

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum materiaalse põhivarade müügist	8 046	0
Tulud muude teenuste ja kaupade edasimüügist	4 785	82
Kokku muud äritulud	12 831	82

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	6 000	5 928
Sotsiaalmaksud	3 301	3 011
Kokku tööjõukulud	9 301	8 939
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Muude edasimüüdud kaupade ja teenuste kulud	0	4
Kokku muud ärikulud	0	4

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	4 501	4 500
Kokku intressikulud	4 501	4 500

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	4	75 459	20 010	110 459
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	955	1 578	1 028	1 480

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	20 100	50	20 100	99
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	15 745	77 903	10 814	78 262

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2017. ja 2018. 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: 05.06.2019

Osaühing Kalda Kinnisvara (registrikood: 10049817) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART OSTRAT	Juhatuse liige	05.06.2019
RUDOLF KULDKKEPP	Juhatuse liige	06.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	613 229
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 601
Kokku	643 830
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	623 830
Kokku	643 830

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	613 229
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 601
Kokku	643 830
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	623 830
Kokku	643 830

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	78384	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