

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 17.07.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Kalaranna Kvartal

registrikood: 14527018

tänavanimi: Sõjakooli tn 11

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11316

telefon: +372 6144920

e-posti aadress: prokapital@prokapital.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Varud	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad	13
Lisa 6 Laenukohustised	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	15
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 11 Turustuskulud	15
Lisa 12 Üldhalduskulud	16
Lisa 13 Muud ärikulud	16
Lisa 14 Intressikulud	16
Lisa 15 Seotud osapooled	16
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

OÜ Kalaranna Kvartal (edaspidi „Ettevõtte“) asutati 17.juulil 2018. aastal. Ettevõtte põhitegevuseks on Kalarannas asuva kinnisvara arendamine. OÜ-le Kalaranna Kvartal kuuluvad järgmised kinnistud Tallinnas: Kalasadama tänav T3, Kalasadama tn 5, Kalasadama tn 7, Kalaranna tn 6, Kalaranna tn 6a, Kalaranna tn 8, Kalaranna tn 18, Kalaranna tn 22. Vastavalt detailplaneeringule rajatakse alale 12 elumaja koos restoranide, kaupluste ja teeninduspindadega. Detailplaneeringuga on kinnistule kavandatud rannapromenaad. Koos elumajadega arendatakse välja ka maa-alune parkla.

Kalaranna Kvartali ligi 39 000 m² suurune ala ehitatakse kolmes etapis. Rajatavate hoonete brutopind on kokku ligi 38 300 m².

2019. aasta oktoobris sõlmis Ettevõtte Nordecon AS-iga lepingu Kalaranna Kvartali kahe esimese etapi projekteerimiseks ja ehitamiseks. Ehitustegevus on alanud ja valmimistähtjaks on kavandatud 2021. aasta lõpp. Käesoleva ehitusetapi lõpuks valmivad orienteeruvalt 31 500 m² suurusele maa-alale kaheksa hoonet brutopinnaga ligi 25 600 m² ning 2/3 maa-alusest parklast ligi 370 parkimiskohaga.

Ettevõtte aruandeaasta olulisemad finantssuhtarvud:

17.07.2018 – 31.12.2019	
omakapitali tootlus*(%)	-96,67
varade tootlus**(%)	-10,39
lühiajaliste kohustuste kattekordaja***	3,50
maksevõime kordaja****	0,46

*omakapitali tootlus (%) = aruandeaasta puhaskasum/ keskmine omakapital

**varade tootlus (%) = aruandeaasta puhaskasum/ keskmine varade maht

***lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara perioodi lõpus/ lühiajalised kohustused perioodi lõpus

****maksevõime kordaja = (käibevara - varud) perioodi lõpus/ lühiajalised kohustused perioodi lõpus

OÜ-l Kalaranna Kvartal on kaks juhatuse liiget, kellele aruandeperioodil tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad OÜ-l Kalaranna Kvartal puuduvad, samuti puudub tegevjuhi ametikoht.

Riskide juhtimine

Ettevõtte peab peamisteks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski, finantseerimisriski ja varariski. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on kindlustada Ettevõtte omakapitali säilivus ja tegevuse jätkuvus. Ettevõtte juhtkond on andnud oma hinnangu alljärgnevatele riskidele.

Tururisk

Ärimudeli pikaajalisusele keskendumine võimaldab ettevõttel leevendada võimalikke turgude kõikumisi. Ettevõtte pikaajalise strateegia kohaselt omandatakse kinnisvaraobjektid turu madalseisus ja arendatakse ning müüakse turu kõrghetkel. See annab Ettevõttele võimaluse kasutada ära turu võimalusi ning maandada tururiske.

Eesti kinnisvaraturg on viimasel kümnendil järjepidevalt kasvanud ning turg oli jätkuvalt aktiivne ka 2019. aastal. Üldise majandusliku olukorra halvenemisel kaasneb risk, et elanikkonna reaalne ostuvõime langeb, kinnisvaralaenude intressimäärad tõusevad ning kaasnevad muud tegurid, mis omakorda võivad vähendada nõudlust kinnisvara järele ning avaldada negatiivset mõju Ettevõtte äritegevusele, vähendada kinnisvaramüügist, renditegevusest ning kinnisvarahalduses saadavaid tulusid.

Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsusriski juhitakse operatiivselt, võttes arvesse käibekapitali arengut ja muutuvaid vajadusi. Likviidsusriski aitab tõhusalt juhtida nii hoolikas vajaduspõhine rahaplaneerimine, arendusprojektide rahavoo jälgimine kui ka paindlikkus igapäevastes rahaküsimustes.

Finantseerimisrisk

Finantseerimisrisk võib pikendada ettevõtte projektide arendusprotsessi ning aeglustada kinnisvaraportfelli realiseerimise elluviimist. Riski aitab juhtida finantseerimise jätkusuutlikkuse paindlik tagamine nii arvelduskrediidi, pangalaenu, võlakirjade ning muude võlainstrumentide kaudu kui ka investorbaasi laiendamine ning täiendava kapitali kaasamine.

Varariskid

Ettevõtte varariskid on kaetud kindlustuslepingutega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	17.07.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 309 102	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	171 601	0	2
Varud	16 398 491	0	3
Kokku käibevarad	18 879 194	2 500	
Põhivarad			
Immateriaalsed põhivarad	54 397	0	5
Kokku põhivarad	54 397	0	
Kokku varad	18 933 591	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5 388 097	0	7
Kokku lühiajalised kohustised	5 388 097	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 509 650	0	6
Võlad ja ettemaksed	681	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	11 510 331	0	
Kokku kohustised	16 898 428	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Muud reservid	4 000 000	0	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 967 337	0	
Kokku omakapital	2 035 163	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	18 933 591	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	17.07.2018 - 31.12.2019	Lisa nr
Müügitulu	4 800	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-43 855	10
Brutokasum (-kahjum)	-39 055	
Turustuskulud	-44 352	11
Üldhalduskulud	-423 035	12
Muud ärikulud	-6 069	13
Ärikasum (kahjum)	-512 511	
Intressitulud	50	
Intressikulud	-1 133 960	14
Muud finantstulud ja -kulud	-320 916	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 967 337	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 967 337	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	17.07.2018 - 31.12.2019	17.07.2018 - 17.07.2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-512 511	0	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	6 613		11,13
Muud korrigeerimised	15 260 000		15
Kokku korrigeerimised	15 266 613		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-171 581		2
Varude muutus	-16 398 491		3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4 504 539		7
Kokku rahavood äritegevusest	2 688 569		
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-61 010		5
Laekunud intressid	30		
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-60 980		
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5 549 650		
Saadud laenude tagasimaksed	-5 300 000		15
Makstud intressid	-316 216		
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-254 421		
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-320 987		
Kokku rahavood	2 306 602		
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500		
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 306 602		
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 309 102		

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
17.07.2018	2 500	0	0	2 500
17.07.2018	2 500	0	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-1 967 337	-1 967 337
Muutused reservides	0	4 000 000	0	4 000 000
31.12.2019	2 500	4 000 000	-1 967 337	2 035 163

Lisainfo muutuste kohta reservides on lisas nr 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kalaranna Kvartal (edaspidi ka „Ettevõtte“) 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt raamatupidamise seadusele ja Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mis põhineb Raamatupidamise Toimkonna juhenditel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Ettevõtte esimene majandusaasta aruanne on esitatud perioodi eest 17.07.2018 kuni 31.12.2019

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid, lepingulist õigust vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt seotud tehingukulutusi. Kui soetatud finantsvara eest tasutakse koheselt rahas, loetakse soetusmaksumuseks saadud või makstud rahasumma nominaalväärtus. Kui tasumine toimub pikema aja jooksul, siis loetakse soetusmaksumuseks saadaoleva või maksmisele kuuluva tasu nüüdisväärtust. Finantsvara liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpu kuupäevast.

Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist, kas korrigeeritud soetusmaksumuse, soetusmaksumuse või õiglase väärtuse meetodil.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse hetkest, mil Ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või kui ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Põhitegevuse rahavoo kajastamisel on kasutatud kaudset meetodid, mille alusel aruandeperioodi ärikasumit/ -kahjumit korrigeeritakse mitterahaliste majandustehingute mõjuga, põhitegevusega seotud varade ja kohustuste saldode muutustega ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulude ja kulude (kasumite ja kahjumitega). Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud otsemeetodil, st aruandeperioodi brutolaekumiste ja –väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu nõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemist intressimäära meetodit. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende lunastamisväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Igal bilansipäeval 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.

Varud

Varud kajastatakse soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest kumb on madalam. Soetusmaksumus koosneb objekti ostukulutustest ja muudest soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude allahindlusi neto realiseerimisväärtuseni kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Juhul kui eelnevalt allahinnatud varude neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

Kinnisvaraarendusega seotud varusid kajastatakse sõltuvalt valmidusastmest, kas lõpetatud või lõpetamata varude real.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit, st. üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse soetusmaksumuse määramisel ja kuluks kandmisel konkreetselt iga objekti soetamisel tehtud kulutustest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Immateriaalse põhivara kirjetel kajastatakse ostetud veebilehte ja kaubamärki.

Omandatud immateriaalsed põhivarad kajastatakse soetusmaksumuses, mida vähendatakse akumulieeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra.

Immateriaalse vara hinnangulist kasulikku eluiga ja amortisatsioonimeetodit vaadatakse üle igal aruandeperioodil. Hinnangute muutuste korral, arvestatakse seda edasiulatuvalt.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalset vara amortiseeritakse määraga üldjuhul 20% aastas, välja arvatud veebilehed. Veebilehe kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit ja amortiseerimisperioodiks on veebilehe hinnanguline kasulik eluiga.

Immateriaalse põhivara kajastamine lõpetatakse selle võõrandamisel või kui vara kasutamisest ega võõrandamisest ei eeldata tulevast majanduslikku kasu. Kasum või kahjum põhivara kajastamise lõpetamisest esitatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 eurot

Rendid

Rendilepingud klassifitseeritakse kas kapitali- või kasutusrendiks. Rentide liigitamisel on määravaks kriteeriumiks asjaolu, kui suures ulatuses kannab renditud vara omandiga seonduvaid riske ja hüvesid rendileandja või rentnik.

Rendileandjana

Rendileandjana kajastatakse kapitalirendi alusel väljarenditud vara oma bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks (ehk intressimakseteks). Finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär oleks igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Finantskohustised

Finantskohustiseks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolale raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantskohustised võetakse algsest arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest makstav või makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulusid. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpu kuupäevast.

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne kohustise lunastamisväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis nende tasumisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algsest arvele maksmisele kuuluvas tasu õiglases väärtuses arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemist intressimäära meetodit.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud kohustist, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuavad tulevikus varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel lähtutakse juhatuse hinnangust, kogemustest ning vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

Muud võimalikud kohustused, mille realiseerumine on ebatõenäoline või mille suurust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Ettevõtte kajastab müügitulu tehinguhinnas, mida Ettevõtte on õigus saada kliendile üle antud kaupade ja teenuste eest, välja arvatud kolmandate osapoolte nimel kogutud summad. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Kinnisvara müügitulu kajastatakse siis, kui on sõlmitud notariaalne müügileping ja kontroll ruumide üle on ostjale üle antud. Müügituluna käsitletakse tehinguhinda milles on lepingus kokkulepitud ning õigus tasule tekib Ettevõtte omandiõiguse üleandmisel.

Broneerimistasu on teenustasu lepingu eseme broneerimise eest. Notariaalse võlaõigusliku müügilepingu sõlmimisel eelnevalt saadud broneerimistasu ei tagastata, vaid loetakse osaks lepingu eseme ostuhinnast. Ettemaksuks muutub broneerimistasu võlaõigusliku müügilepingu sõlmimisega, kus lepib kokku, et broneerimistasuna makstud summat käsitletakse ettemaksuna. Põhjendamatu lepingust taganedes broneerimistasu tagastamisele ei kuulu. Seda käsitletakse teenustasuna ja kajastatakse muude müügituludena.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustise tasumine. Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuludena kasumiaruandes samadel perioodi(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

Intressikuludid kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendidena ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid.

Maksumäär on 20/80 maksustavalt summalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada soodsamat maksumäära 14/86, mida saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta 20/80 maksumääraga maksustatud keskmise dividendide väljamakseteni.

Bilansis ei ole kajastatud tingimuslik tulumaksukohustis Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks kui ühel poolel on teise üle kontroll või oluline mõju teise poole finants- ja juhtimisotsustele, sealhulgas ematettevõtjat, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid, nõukogu ja juhatuse liikmed, nende pere liikmeid ja ettevõtjaid, mille üle allpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Muud reservid

Ettevõtte osanikud võivad moodustada põhikirja järgselt vabatahtlikke reserve, mis on käsitletavad seotud omakapitali osadena. Juhul, kui ettevõtte osanikud otsustavad moodustada vabatahtliku reservi eesmärgiga suurendada omakapitali, et viia see vastavusse seaduses ja põhikirjas sätestatud suurusega, siis võib selle reservi moodustada osanike poolt otseste rahaliste sissemaksete või rahaliselt hinnatavate nõuetega või laenu konverteerimisega. Väljamaksed vabatahtlikust reservist on lubatud üksnes juhul, kui ettevõtte omakapital vastab seaduses ja põhikirjas sätestatud suurusele.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsember 2019, ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	171 581	171 581
Ostjatelt laekumata arved	171 581	171 581
Muud nõuded	20	20
Intressinõuded	20	20
Kokku nõuded ja ettemaksed	171 601	171 601

Ostjatelt laekumata arvete all on kajastatud võlaõiguslepingute sõlmimisega seotud nõudeid summas 171 341 eurot, tähtajaga 2020. aastal.

31.12.2019 seisuga on intressinõuete all kajastatud intressitulu pangalt perioodi eest 1-12.12.2019 summas 20 eurot. Raha laekus 2020. aasta jaanuaris.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	17.07.2018
Lõpetamata toodang	16 398 491	0
Maa ja lõpetamata ehitised	16 398 491	0
Kokku varud	16 398 491	0

Varude all kajastatud kinnistutele aadressiga Kalaranna tn 8, Kalasadama tn 6, Kalasadama tn 7 ja Kalaranna tn 22 on seatud hüpoteek summas 6,9 miljonit eurot LHV Panga kasuks (lisa 6).

Aruandeperioodil varude allahindlusi pole tehtud.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		17.07.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	75 479	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	75 479	0	0

Vaata lisa 7.

Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muud immateriaalsed põhivarad	
17.07.2018			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	1 320	59 690	61 010
Amortisatsioonikulu	-113	-1 523	-1 636
Muud muutused	0	-4 977	-4 977
31.12.2019			
Soetusmaksumus	1 320	53 190	54 510
Akumuleeritud kulum	-113	0	-113
Jääkmaksumus	1 207	53 190	54 397

Aruandeperioodil on tehtud kulutusi veebilehe ja müügiveebi arendamiseks summas 59 690 eurot.

Muude muutuste all on näidatud kasutusest eemaldatud veebilehe mahakandmine jääkväärtusega 4 977 eurot, mille esialgne soetusmaksumus oli 6 500 eurot.

Vaata lisa 11 ja 13.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
LHV Pank AS	5 300 000	0	5 300 000		eur	21.02.2023
Laenud emattevõtjalt	6 209 650	0	6 209 650		eur	12 kuu jooksul nõude saamisest
Pikaajalised laenud kokku	11 509 650	0	11 509 650			
Laenukohustised kokku	11 509 650	0	11 509 650			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	17.07.2018
Maa	15 273 316	0
Ehitised	1 125 175	0

Kokku	16 398 491	0
--------------	-------------------	----------

Ettevõtte kinnistutele aadressiga Kalaranna tn 8, Kalasadama tn 6, Kalasadama tn 7 ja Kalaranna tn 22 on seatud hüpoteek summa 6,9 miljonit eurot LHV Panga kasuks. (lisa 3)

Vaata lisa 15.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	4 021	3 340	681	
Maksuvõlad	75 479	75 479	0	4
Muud võlad	84 009	84 009	0	
Intressivõlad	12 514	12 514	0	
Muud viitvõlad	71 495	71 495	0	
Saadud ettemaksed	4 064 788	4 064 788	0	
Võlad seotud osapooltele	1 566	1 566	0	15
Võlad emaaettevõttele	1 158 915	1 158 915	0	15
Kokku võlad ja ettemaksed	5 388 778	5 388 097	681	

Saadud ettemaksed real on broneerimistasud, mis on teenustasud lepingu eseme broneerimise eest ja 2019.aastal saadud sissemaksed sõlmitud võlaõiguslikest müügilepingutest. Notariaalse võlaõigusliku müügilepingu sõlmimisel eelnevalt saadud broneerimistasu ei tagastata, vaid loetakse osaks lepingu eseme ostuhinnast. Põhjendamatult lepingust taganedes broneerimistasu tagastamisele ei kuulu. Seda käsitletakse teenustasuna ja tekib müügitulu. Ettemaksuks muutub broneerimistasu võlaõigusliku müügilepingu sõlmimisega, kus lepitakse kokku, et broneerimistasuna makstud summat käsitletakse ettemaksuna.

31.12.2019 seisuga koosneb võlg Emaettevõtjale summas 1 158 915 eurot: lühiajaline intressikohustus 805 230 eurot ja võlgnevus teenuste eest 353 685 eurot.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	17.07.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Seisuga 31.12.2019 jaguneb osakapital üheks osaks nimiväärtusega 2 500 eurot.		
Vastavalt põhikirjale ettevõtte osanikud moodustasid vabatahtliku reservi eesmärgiga suurendada omakapitali, et viia see vastavusse seaduses ja põhikirjas sätestatud suurusega. Aruandeperioodil Emaettevõtjalt saadud laenust konverteeriti ümber omakapitali koosseisu vabatahtliku reservi hulka 4 000 000 eurot.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	17.07.2018 - 31.12.2019	17.07.2018 - 17.07.2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	4 800	0	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 800	0	
Kokku müügitulu	4 800	0	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	4 800	0	
Kokku müügitulu	4 800	0	

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	17.07.2018 - 31.12.2019	17.07.2018 - 17.07.2018
Müügi vahendustasud	42 550	0
Muud müügikulud	1 305	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	43 855	0

2019. aastal sõlmitud võlaõiguslike müügilepingutega kaasnenud vahendustasud ja notaritasud.

Lisa 11 Turustuskulud

(eurodes)

	17.07.2018 - 31.12.2019	17.07.2018 - 17.07.2018	Lisa nr
Reklaamikulud	42 716	0	
Amortisatsioonikulu	1 636	0	5
Kokku turustuskulud	44 352	0	

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	17.07.2018 - 31.12.2019	17.07.2018 - 17.07.2018
Mitmesugused bürookulud	27	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	82 829	0
Muud	12 725	0
Oma pindade halduskulud	7 650	0
Konsultatsioonikulud	319 804	0
Kokku üldhalduskulud	423 035	0

Real konsultatsioonikulud kajastatakse juhtimisteenust emaettevõtjale summas 292 030 eurot.

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	17.07.2018 - 31.12.2019	17.07.2018 - 17.07.2018	Lisa nr
Reklaamimaks	1 084	0	
Kahjum immateriaalsete põhivarade likvideerimisest	4 977	0	5
Muud	8	0	
Kokku muud ärikulud	6 069	0	

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	17.07.2018 - 31.12.2019	17.07.2018 - 17.07.2018
Intressikulu laenudelt	1 133 960	0
Kokku intressikulud	1 133 960	0

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Pro Kapital Eesti
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Pro Kapital Grupp
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		17.07.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	7 368 565	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 566	0	0

Laenud

17.07.2018 - 31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
AS Pro Kapital Eesti	15 260 000	9 300 000	eur	12 kuud teate saamisest
AS Pro Kapital Eesti	249 650	0	eur	12 kuud teate saamisest

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	17.07.2018 - 31.12.2019		17.07.2018 - 17.07.2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	292 030	0	0	0

31.12.2019 seisuga koosneb kohustis Emaettevõtjale summas 7 368 565 eurot: pikaajaline laenukohustis 6 209 650 eurot, lühiajaline intressikohustis 805 230 eurot ja võlgnevus teenuste eest 353 685 eurot, sh juhtimisteenuste eest 350 436 eurot.

28.08.2018 sõlmiti OÜ Kalaranna Kvartal ja AS Pro Kapital Eesti vahel laenuleping laenulimiidiga summas 3 000 000 eurot.

11.09.2018 sõlmiti OÜ Kalaranna Kvartal ja AS Pro Kapital Eesti vahel laenuleping laenusummas 15 260 000 eurot, mille kohaselt AS Pro Kapital Eesti annab laenu OÜ-le Kalaranna Kvartal. Samaaegselt sõlmiti Käitise (ettevõtte osa) müügileping ja asjaõigusleping, mille kohaselt kohustus OÜ Kalaranna Kvartal tasuma kinnistu eest 15 260 000 eurot AS-ile Pro Kapital Eesti. Laenusumma 15 260 000 eurot loetakse välja makstuks tasaarveldamise teel. OÜ Kalaranna Kvartal ja AS Pro Kapital Eesti tasaarveldavad ostuhinna tasumise kohustuse laenusumma andmise kohustuse vastu.

Aruandeperioodil saadi Emaettevõtjalt laenu summas 15 509 650 eurot, sealhulgas mitterahaliselt 15 260 000 eurot. Laenu tagastati summas 5 300 000 eurot ning 4 000 000 eurot konverteeriti ümber omakapitali koosseisu vabatahtliku reservi hulka. 2019. aasta laenu intressikulu oli kokku 805 230 eurot.

Aruandeperioodil osutati juhtimisteenuseid emaettevõtja poolt summas 292 030 eurot.

Laenulepingutes kokkulepitud intressimäär on turuintressimäär ning vastavalt sõlmitud lepingutele on selline informatsioon konfidentsiaalne ja ei kuulu avalikustamisele.

Lisainfot laenude, laenuintresside ja kohustiste kohta on esitatud lisas 6 ja 7.

OÜ-l Kalaranna Kvartal on kaks juhatuse liiget, kellele aruandeperioodil tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad OÜ-l Kalaranna Kvartal puuduvad, samuti puudub tegevjuhi ametikoht.

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Kalaranna Kvartalis on ehitustegevusega alustatud ja aruande avaldamise ajaks on võlaõiguslikke müügilepinguid sõlmitud 121-le korterile 240-st.

Ettevõtte loeb koroonaviiruse COVID-19 üleilmset puhangut mittekorrigeerivaks sündmuseks pärast aruandekuupäeva. Viiruse kiire leviku tulemusena on tugevalt häiritud kogu maailma majanduskeskkonna tavapärane toimimine, sh ettevõtete majandustegevus Eestis. Ettevõtte majandustegevus jätkub plaanipäraselt ja viiruse levik ei ole sellele olulist mõju siiani avaldanud.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole võimalik hetkel täpselt mõõta eeldatavat negatiivset kogumõju Ettevõtte majandustulemustele 2020. aastal, tulenevalt kehtiva eriolukorra pikkuse määramatusest.

Praeguse seisuga jätkuvad Ettevõtte poolelioleva arendusprojekti ehitustööd plaanipäraselt. Ehitustööde finantseerimine on tagatud pangalaenuga. Arendusprojekt on kaetud olulises osas eelmüügilepingutega. Ühtegi sõlmitud võlaõiguslikku lepingut ei ole tühistatud. Endiselt laekuvad uued päringud potentsiaalsetelt ostjatelt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.05.2020

OÜ Kalaranna Kvartal (registrikood: 14527018) 17.07.2018 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PAOLO VITTORIO MICHELOZZI	Juhatuse liige	20.05.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kalaranna Kvartal

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Kalaranna Kvartal (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finants tulemust ja rahavoogusid kooskõlas raamatupidamise seaduse ja 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 ettevõtte sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlust andvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb 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

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb kas ettevõtte liikvideerida 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. Me kasutame auditi osana 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 auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatus arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatus 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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.

20. mai 2020

Erki Usin
Vandeauditor nr 496
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2
10119 Tallinn

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kalaranna Kvartal (registrikood: 14527018) 17.07.2018 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	20.05.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 967 337
Kokku	-1 967 337
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 967 337
Kokku	-1 967 337

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 967 337
Kokku	-1 967 337
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 967 337
Kokku	-1 967 337

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4800	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6144920
E-posti aadress	prokapital@prokapital.ee