

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Kalaranna Majad OÜ

registrikood: 14435374

tänava nimi ja maja number: Rotermanni tn 8

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6 264 600

e-posti aadress: info@usinvest.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	8
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Üldhalduskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Intressikulud	12
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 15 Seotud osapooled	12
Lisa 16 Tegevuse jätkuvuse lisa	14
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Üldine majanduskeskkond

Eesti Statistikaameti andmetel suurenes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2019. aastal 2018. aastaga võrreldes 4,3% võrra. Majanduskasv püsis stabiilselt kõrge kvartalist kvartalisse ja oli kolmandat aastat järjest üle 4%. Kinnisvara hinnatrendid olid 2018. aastal ja on jätkuvalt ka 2019. aastal mõõdukas kasvutempos. Laenutingimused püsivad soodsad. 2019. aasta septembri seisuga on 6 kuu EURIBOR-i määr -0,4%, pankade üldine intressimäär eraisikutele 2,6% ning ettevõtetele 3,5%. Kinnisvara poolelt on keskmine tehingusumma ja tehinguaktiivsus paari aasta tagusega võrreldes kasvanud ning kinnisvara soetamist soodustavad ka head laenutingimused.

Ettevõtte majandustegevus

Kalaranna Majad OÜ on äriühing, kellele kuulub kinnistu Põhja – Tallinna linnaosas aadressil Kalaranna tn 7a ja Suur-Patarei tn 10 ja Kalaranna tn 7//Suur-Patarei tn 10//12//14. Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on kinnistule võimalik ehitada 7 korruselise elu ja ärihoone, mille projekteerimistegevusega on alustatud. Eesmärk on alustada ehitustegevusega hiljemalt 2020. aastal. Aruandeaastal oli krunt kasutuses parklana.

2019. aasta lõppes 378 (2018 a.: 240) tuhande eurose kahjumiga. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringute väärtus bilansipäeva seisuga on 4 350 (2018 a.: 4 350) tuhat eurot.

31.12.2019 seisuga oli ettevõtte omakapital negatiivne. Ettevõtte juhatus teeb osanikele ettepaneku omakapitali taastamiseks vastavalt seaduses nõutud tasemeni.

Aruandeaasta lõpul oli ettevõtte omakapital negatiivne – 616 049 eurot. Ettevõtte tegevusest tulenevalt toimub kinnisvaraarendus pikema perioodi vältel, mistõttu tulud tekivad alles peale arendusprojekti valmimist. Juhatus teeb osanikele ettepaneku omakapitali tõstmiseks seaduses ettenähtud tasemeni ja samuti on Emaettevõtte kinnitanud vajadusel tegevuse finantsilist toetamist arendusperioodil.

Kalaranna Majad OÜ palgal aruandeaastal töötajaid ei olnud. Kinnistu haldamisega seotud teenused osteti teistelt ettevõtetelt. Ettevõtte juhatuse tasu ei makstud.

Peamised suhtarvud:

	2019	2018
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,05	1,52
Võõrkapitali osakaal koguvardes	113,4%	105,4%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- *Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = Käibevara / Lühiajalised kohustused*
- *Võõrkapitali osakaal koguvardes (%) = Kohustused kokku / Varade maht*

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületasid majandusaasta lõpus käibevarasid, kuna laenude tagasimakse tähtaeg on 2020 a. Aastaruande kinnitamise hetkeks on laenutähtaeg pikendatud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmisel majandusaastal jätkab ettevõtte ettevalmistusi suuremahulise arendustegevuse alustamiseks omataval kinnistul.

Martin Ühtegi
Juhatus liige
/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 757	2 517	
Nõuded ja ettemaksed	24 210	3 159	2
Varud	204 286	5 000	4
Kokku käibevarad	235 253	10 676	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 350 000	4 350 000	6
Kokku põhivarad	4 350 000	4 350 000	
Kokku varad	4 585 253	4 360 676	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 713 261	0	7
Võlad ja ettemaksed	488 041	7 007	8
Kokku lühiajalised kohustised	5 201 302	7 007	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	4 452 361	7
Võlad ja ettemaksed	0	138 924	8
Kokku pikaajalised kohustised	0	4 591 285	
Kokku kohustised	5 201 302	4 598 292	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-240 116	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-378 433	-240 116	
Kokku omakapital	-616 049	-237 616	16
Kokku kohustised ja omakapital	4 585 253	4 360 676	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	23.02.2018 - 31.12.2018	Lisa nr
Müügitulu	6 942	3 302	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-13 523	0	
Brutokasum (-kahjum)	-6 581	3 302	
Turustuskulud	-3 400	0	
Üldhalduskulud	-87 560	-14 025	11
Muud ärikulud	-48	-136	
Äri kasum (kahjum)	-97 589	-10 859	
Intressitulud	4	0	
Intressikulud	-280 848	-222 257	13
Muud finantstulud ja -kulud	0	-7 000	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-378 433	-240 116	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-378 433	-240 116	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kalaranna Majad OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Kalaranna Majad OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 2.

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtuse. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara 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 müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpannga ametlikud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse ümber eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakurside alusel. Välisvaluuta tehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi finantstulude ja -kuludena.

Varud

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud kajastatakse bilansis kas soetusmaksumuses või netorealiseermismaksumuses olenevalt sellest, kumb on madalam.

Netorealiseermismaksumus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks.

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse bilansireal "Varud" sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Olulisemate kinnisvarainvesteeringute hindamisel võetakse vajadusel hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse leidmiseks kasutatakse kas tulumetodit või diskonteeritud rahavoogude meetodit. Tulumeetodi kasutamisel võrreldakse hinnatavat objekti selle lähiümbruses toimunud ostu-müügi tehingutega läbi tehingute m2 hinna. Diskonteeritud rahavoogude meetodi kasutamisel võetakse aluseks prognoositavad renditulud ja tegevuskulud tulevikus ning leitakse netorahavoo nüüdisväärtus. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekti on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvara oste kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks.

Tulud

Müügitulu koosneb aruandeperioodi jooksul osutatud teenuste ja lähetatud kaupade müügihinna. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimisel. 2019. Aastal on tulumaksumäär 14% või 20% (14/86 või 20/80 makstavatest netodividendidest). Dividendide maksimisega seotud potentsiaalse maksukohustuse suurus sõltub dividendide väljamakse ajast, summast ja allikatest. 1. jaanuarist 2018 kehtib Eestis dividendide maksustamise kord, mis näeb ette madalama tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Madalamat maksumäära võib rakendada, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaks. Jaotatava kasumi osa, mis ületab seda piirmäära, maksustatakse jätkuvalt 20% tulumaksumääraga. Madalamat maksumäära rakendatakse dividendidele, mida jaotatakse 2019. aastal või hiljem algavatel aruandeperioodidel.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendina, on toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Kalaranna Majad OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

* Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

* Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));

- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.
- Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva, 31. detsembri 2019 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)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	822	822	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	822	822	0	0	3
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	23 388	23 388	0	0	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 210	24 210	0	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	768	768	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	768	768	0	0	3
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 391	2 391	0	0	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 159	3 159	0	0	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	822	768	2
Kokku nõuded ostjate vastu	822	768	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Lõpetamata toodang	204 286	5 000
Kokku varud	204 286	5 000

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	23 388	2 391
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	23 388	2 391

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
23.02.2018	0
Ostud ja parendused	4 350 000
31.12.2018	4 350 000
31.12.2019	4 350 000

	2019	23.02.2018 - 31.12.2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 942	3 302
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-13 523	0

Pikaajalise pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnistutele asukohaga Tallinnas mõttelisele Kalaranna tn 7a ja Suur-Patarei tn 10 ja Kalaranna tn 7//Suur-Patarei tn 10//12//14.

Aruandeperioodil kinnisvarainvesteeringute väljarentimisest saadud renditulu on toodud lisas 10.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	2 000 000	2 000 000			5%	EUR	25.03.2020	
Laen emattevõttelt	1 194 600	1 194 600			7%	EUR	31.03.2020	15
Laen	1 518 661	1 518 661			7%	EUR	31.03.2020	15
Lühiajalised laenud kokku	4 713 261	4 713 261						
Laenukohustised kokku	4 713 261	4 713 261						
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	2 000 000	0	2 000 000	0	5%	EUR	25.03.2020	
Laen emattevõttelt	933 700	0	933 700	0	7%	EUR	31.03.2020	15
Laen	1 518 661	0	1 518 661	0	7%	EUR	31.03.2020	15
Pikaajalised laenud kokku	4 452 361	0	4 452 361	0				
Laenukohustised kokku	4 452 361		4 452 361	0				

Pikaajalise pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnistutele asukohaga Tallinnas mõttelisele Kalaranna tn 7a ja Suur-Patarei tn 10 ja Kalaranna tn 7//Suur-Patarei tn 10//12//14.

Kalaranna Majad OÜ osanik U.S. Invest AS on laenule andnud garantii summas 2 000 000 eurot.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	167 991	167 991	0
Muud võlad	320 050	320 050	0
Intressivõlad	320 050	320 050	0
Kokku võlad ja ettemaksed	488 041	488 041	0

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	5 340	5 340	0
Muud võlad	140 591	1 667	138 924
Intressivõlad	140 591	1 667	138 924
Kokku võlad ja ettemaksed	145 931	7 007	138 924

Intressivõlad summas 320,0 (2018 a.: 140,5) tuhat eurot koosnevad arvestatud intressidest emaettevõtelt saadud laenult summas 124,1 (2018 a.: 51,3) tuhat eurot (vt. Lisa 15), arvestatud intressidest pangalaenult summas 1,9 (2018 a.: 1,7) tuhat eurot ja teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt arvestatud intressivõlgadest summas 193,9 (2018 a.: 87,7) tuhat (vt. Lisa 15).

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

U.S. Invest AS 1 500 eurot (60%)
Capitalia OÜ 1 000 eurot (40%)

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	23.02.2018 - 31.12.2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 942	3 302
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 942	3 302
Kokku müügitulu	6 942	3 302
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Parkla renditulu	6 942	3 302
Kokku müügitulu	6 942	3 302

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	23.02.2018 - 31.12.2018	Lisa nr
Riigilõivud ja notaritasud	0	-9 559	
Muud teenused	-2 905	-4 466	
Tugiteenused	-84 655	0	15
Kokku üldhalduskulud	-87 560	-14 025	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Koosseisulisi töötajaid Kalaranna Majad OÜ-l aruandeaastal ega eelneval perioodil ei olnud, vajalikud kinnisvara haldamisega seotud tegevused ostab ettevõtte sisse teenusena teistelt ettevõtetelt.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2019	23.02.2018 - 31.12.2018
Intressikulu laenudelt	-280 848	-222 257
Kokku intressikulud	-280 848	-222 257

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	23.02.2018 - 31.12.2018
Muud finantskulud	0	-7 000
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	-7 000

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	U.S. Invest AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	1 324 268	990 297
Muud seotud osapooled	1 814 219	1 606 327

Laenud

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Emaettevõtja	260 900	7%	EUR	31.03.2020

23.02.2018 - 31.12.2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Emaettevõtja	933 700	7%	EUR	31.03.2020
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Laen	1 518 661	7%	EUR	31.03.2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	23.02.2018 - 31.12.2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	0	4 450
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	84 655	0

Aruandekohustuslase osanikud on U.S. Invest AS 60%-se ja Capitalia OÜ 40%-se osalusega.(Lisa 9).

Kohustused emaettevõtja vastu summas 1 324 268 (2018 a.: 990 297) eurot koosnevad laenukohustusest summas 1 194 600 (2018 a.: 933 700) eurot, laenuintressi võlgnevusest summas 124 133 (2018 a.: 51 257) eurot ja võlgnevusest emaettevõtjalt ostetud teenuste eest summas 5 535 (2018 a.: 5 340) eurot. Aruandeperioodil arvestati emaettevõtte laenult intresse kokku summas 72 876 (2018 a.: 51 257) eurot. Tugiteenuseid osteti teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtjatelt summas 84 655 (2018 a.: 0) eurot ja emaettevõtjalt summas 0 (2018 a.: 4 450) eurot.

Kohustused muude seotud osapoolte vastu summas 1 814 219 (2018 a.: 1 606 327) eurot koosnevad laenukohustusest summas 1 518 661 (2018 a.: 1 518 661 eurot), laenuintressi võlgnevusest summas 193 972 (2018 a.: 87 666) eurot ja võlgnevusest tugiteenuste eest summas 101 586 (2018 a.: 0) eurot. Aruandeaastal arvestati muude seotud osapoolte laenudelt intressi summas 106 306 (2018 a. 72 876) eurot.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale aruandeaastal tasu ei arvestatud.

Lisa 16 Tegevuse jätkuvuse lisa

Aruandeaasta lõpul oli ettevõtte omakapital negatiivne -616 049 eurot . Ettevõtte tegevusest tulenevalt toimub kinnisvaraarendus pikema perioodi vältel, mistõttu tulud tekivad alles peale arendusprojekti valmimist. Juhatus teeb osanikele ettepaneku omakapitali tõstmiseks seaduses ettenähtud tasemeni ja samuti on Emaettevõtte kinnitanud vajadusel tegevuse finantsilist toetamist arendusperioodil.

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületasid majandusaasta lõpus käibevarasid, kuna pangalaenu tagasimakse tähtaeg oli 25.03.2020 a. Aastaruande kinnitamise hetkeks on laenutähtaeg pikendatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.04.2020

Kalaranna Majad OÜ (registrikood: 14435374) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN ÜHTEGI	Juhatuse liige	17.04.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kalaranna Majad OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Kalaranna Majad OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019, 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 14.

Juhtkonna vastutus 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 ülevaatusse 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. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Kalaranna Majad OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mati Nõmmiste

Vandeaudiitor nr 178

Grant Thornton Baltic OÜ

Tegevusluba nr 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

17. aprill 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Kalaranna Majad OÜ (registrikood: 14435374) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	17.04.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-240 116
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-378 433
Kokku	-618 549
Katmine	
Vabatahtliku reservi suurendamine	618 549
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-618 549
Kokku	0

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6942	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6264600
E-posti aadress	info@usinvest.eu