

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Kalaranna Majad OÜ

registrikood: 14435374

tänava nimi ja maja number: Rotermanni tn 8

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 13 Üldhalduskulud	12
Lisa 14 Tööjõukulud	12
Lisa 15 Intressikulud	13
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 17 Seotud osapooled	13
Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Üldine majanduskeskkond

Eesti SKP vähenes eelmisel aastal hinnanguliselt 3%, mis on vähem, kui enamiks liikmesriikides. Küllalt vastupidavad on kriisis olnud eratarbimine ja eksport. Tööpuudus suurenes eelkõige COVID-19 piirangutest enim mõjutatud sektorites – majutuses ja toidlustuses. Kuna aga sügisesed piirangud olid kevadistest leebemad, jäi mõju SKP-le kardetust väiksemaks. Piirangute järkjärgulise vähendamise korral oodatakse Eestis sel aastal SKP 2,6%-list kasvu. 2022. aastal peaks taastumine hoogustuma ja SKP kasv peaks küündima 4%-ni. Kasvu mootorina nähakse peamiselt eratarbimist ja investeeeringuid, kuna majapidamiste rahaline olukord on jäänud vaatamata kriisile küllalt heaks. Inflatsioon, mis 2020. aastal oli korra ka negatiivne ja aasta kokkuvõttes -0,6%, jääb tööturu madalseisust mõjutatuna 2021. aastal napilt üle 1%. 2022. aastal peaks aga inflatsioon tõusma üle 2% seoses eratarbimise kasvu ja kütuseaktsiisi tõusuga.

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 korruseline elu ja ärihoone, mille projekteerimistegevusega on alustatud. Eesmärk oli alustada ehitustegevusega hiljemalt 2020. aastal. Aruandeaastal oli krunt kasutuses parklana.

2020. aasta lõppes 366 tuhande eurose kahjumiga (2019 a.: 378 tuhande eurose kahjumiga). Ettevõtte kinnisvarainvesteeringute väärtus bilansipäeva seisuga oli 4 350 (2019 a.: 4 350) tuhat eurot.

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

Peamised suhtarvud:

	2020	2019
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,06	0,05
Võõrkapitali osakaal koguvardes	1,0%	113,4%

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 2021 a. Aastaruande kinnitamise hetkeks on kinnistu müüdud ja kõik laenud tagasimakstud.

Martin Ühtegi
Juhatuse liige
/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 604	6 757	
Nõuded ja ettemaksed	2 094	24 210	2
Varud	246 718	204 286	4
Kokku käibevarad	259 416	235 253	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 350 000	4 350 000	6
Kokku põhivarad	4 350 000	4 350 000	
Kokku varad	4 609 416	4 585 253	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 018 161	4 713 261	7
Võlad ja ettemaksed	573 349	488 041	8
Kokku lühiajalised kohustised	4 591 510	5 201 302	
Kokku kohustised	4 591 510	5 201 302	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 510	2 500	10
Ülekurss	999 990	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-618 549	-240 116	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-366 045	-378 433	
Kokku omakapital	17 906	-616 049	
Kokku kohustised ja omakapital	4 609 416	4 585 253	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	6 227	6 942	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-12 808	-13 523	12
Brutokasum (-kahjum)	-6 581	-6 581	
Turustuskulud	0	-3 400	
Üldhalduskulud	-55 975	-87 560	13
Muud ärikulud	-51	-48	
Ärikasum (kahjum)	-62 607	-97 589	
Intressitulud	7	4	
Intressikulud	-298 445	-280 848	15
Muud finantstulud ja -kulud	-5 000	0	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-366 045	-378 433	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-366 045	-378 433	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kalaranna Majad OÜ 2020. 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 valuutakursside 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 tavapärasest 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. Alates 2019 aastast 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, millest 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 2020 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)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	488	488	0	0	3
Ostjatelt laekumata arved	488	488	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 606	1 606	0	0	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 094	2 094	0	0	

	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	3
Ostjatelt laekumata arved	822	822	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	23 388	23 388	0	0	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 210	24 210	0	0	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	488	822	
Kokku nõuded ostjate vastu	488	822	2

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Lõpetamata toodang	246 718	204 286
Kokku varud	246 718	204 286

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	1 606	23 388
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 606	23 388

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	4 350 000
31.12.2019	4 350 000
31.12.2020	4 350 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 227	6 942
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-12 808	-13 523

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu on kajastatud lisas 11, otsesed haldamiskulud lisas 13.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	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	28.01.2021	
Laen emattevõttelt	838 100	838 100			7%	EUR	28.01.2021	17
Laen emattevõttelt	350 000	350 000			7%	EUR	28.01.2021	17
Laen seotud osapoolelt	830 061	830 061			7%	EUR	28.01.2021	17
Lühiajalised laenud kokku	4 018 161	4 018 161						
Laenukohustised kokku	4 018 161	4 018 161						

	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	17
Laen seotud osapoolelt	1 518 661	1 518 661			7%	EUR	31.03.2020	17
Lühiajalised laenud kokku	4 713 261	4 713 261						
Laenukohustised kokku	4 713 261	4 713 261						

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.

Aastaruande koostamise ajaks on kõik lühiajalised laenud tagasimakstud.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	181 520	181 520	0
Muud võlad	391 829	391 829	0
Intressivõlad	391 829	391 829	0
Kokku võlad ja ettemaksed	573 349	573 349	0

	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

Intressivõlad summas 391,8 (2019 a.: 320,0) tuhat eurot koosnevad arvestatud intressidest emattevõtelt saadud laenudelt summas 140,2 (2019 a.: 124,1) tuhat eurot (vt. Lisa 17), arvestatud intressidest pangalaenult summas 1,9 (2019 a.: 1,9) tuhat eurot ja teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt arvestatud intressivõlgadest summas 249,6 (2019 a.: 193,9) tuhat (vt. Lisa 17).

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised	
Võimalikud dividendid	974 950
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	243 737
Kokku tingimuslikud kohustised	1 218 687

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 510	2 500
Osade arv (tk)	1	1

U.S. Invest AS 1 506 eurot (60%)
Capitalia OÜ 1 004 eurot (40%)

Kalaranna Majad OÜ osanikud otsustasid 22.12.2020 suurendada osakapitali 10 (kümne) euro võrra, suurendades U.S. Invest AS olemasoleva osa nimiväärtust 6 (kuue) euro võrra ja Capitalia OÜ olemasoleva osa nimiväärtust 4 (nelja) euro võrra. Uueks osakapitali suuruseks saab olema 2510 (kaks tuhat viissada kümme) eurot ja uuteks osade nimiväärtusteks saab olema 1506 eurot – U.S. Invest AS osa ja 1004 eurot – Capitalia OÜ osa.

Osakapitali otsustati suurendada ülekursiga. Sissemaksete suurus osakapitali oli kokku 10 (kümne) eurot ja ülekurs kokku on 999 990

(üheksasada üheksakümmend üheksa tuhat üheksasada üheksakümmend) eurot. Seega kuulus osa suurendatud osa eest tasumisele U.S. Invest ASi poolt kokku 600 000 (kuussada tuhat) eurot (6 eurot osakapitali ja 599 994 eurot ülekursina) ja Capitalia OÜ poolt kokku 400 000 (nelisada tuhat) eurot (4 eurot osakapitali ja 399 996 eurot ülekursina). Sissemaksed tehti rahaliselt 22.12.2020.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	6 227	6 942	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 227	6 942	
Kokku müügitulu	6 227	6 942	6
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Parkla renditulu	6 227	6 942	
Kokku müügitulu	6 227	6 942	6

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Maamaks	-12 050	-12 050	
Ostetud teenused	-758	-1 473	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-12 808	-13 523	6

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Muud teenused	-1 365	-2 905	
Tugiteenused	-54 610	-84 655	17
Kokku üldhalduskulud	-55 975	-87 560	

Lisa 14 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 15 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	-298 445	-280 848
Kokku intressikulud	-298 445	-280 848

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Muud finantskulud	-5 000	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-5 000	0

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	1 333 888	1 324 268
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 246 810	0

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Emaettevõtja laen	168 500	525 000	75 000	7%	EUR	28.01.2021
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
Seotud osapoolde laen	11 400	350 000	50 000	7%	EUR	28.01.2021

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja		0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	54 610	84 655

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

Kohustused emaettevõtja vastu summas 1 333 888 (2019 a.: 1 324 268) eurot koosnevad laenukohustusest summas 1 188 100 (2019 a.: 1 194 600) eurot, laenuintressi võlgnevusest summas 140 253 (2019 a.: 124 133) eurot ja võlgnevusest emaettevõtjalt ostetud teenuste eest summas 5 535 (2019 a.: 5 535) eurot. Aruandeperioodil arvestati emaettevõtte laenult intresse kokku summas 91 120 (2019 a.: 72 876) eurot. Tugiteenuseid osteti teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtjatelt summas 54 610 (2019 a.: 84 655) eurot.

Kohustused muude seotud osapoolte vastu summas 1 246 810 (2019 a.: 1 814 219) eurot koosnevad laenukohustusest summas 830 061 (2019 a.: 1 518 661 eurot), laenuintressi võlgnevusest summas 249 631 (2019 a.: 193 972) eurot ja võlgnevusest tugiteenuste eest summas 167 118 (2019 a.: 101 586) eurot. Aruandeaastal arvestati muude seotud osapoolte laenudelt intressi summas 105 659 (2019 a. 106 306) eurot.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale aruandeaastal tasu ei arvestatud.

Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva

25.01.2021 müüs Kalaranna Majad OÜ ära kinnistu Põhja – Tallinna linnaosas aadressil Kalaranna tn 7a ja Suur-Patarei tn 10 ja Kalaranna tn 7//Suur-Patarei tn 10//12//14.

Peale müügitehingu toimumist maksis Kalaranna Majad OÜ tagasi kõik kohustused - ettevõtte laenud, laenuintressid ja võlgnevused ostetud teenuste eest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.05.2021

Kalaranna Majad OÜ (registrikood: 14435374) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN ÜHTEGI	Juhatuse liige	07.05.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kalaranna Majad OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Kalaranna Majad OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020, 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 töövõtte 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 asjasepuutuvaid 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.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Bilansis on 31.12.2020 seisuga kajastatud varudena kinnisvara arenduskulud summas 246 718 eurot. Meie arvates oleks see summa tulnud kajastada kinnisvarainvesteeringu väärtuse suurenemisena ning varude väärtus peaks olema vastavalt väiksem.

Bilansis on 31.12.2020 seisuga kajastatud kinnisvarainvesteering summas 4 350 000 eurot. Kinnisvarainvesteeringute kajastamise arvestuspõhimõtteks on õiglase väärtuse meetod. Kinnisvarainvesteering on bilansipäevajärgselt müüdud hinnaga 6 800 000 eurot. Kuna see müügihind peegeldab vara õiglast väärtust, oleks meie arvates tulnud kinnisvarainvesteering kajastada 31.12.2020 seisuga bilansis summas 6 800 000 eurot. Arvestades eelnevas lõigus toodud vea mõju, tuleks kasumiaruandes kajastada täiendavalt kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest summas 2 203 282 eurot.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal, välja arvatud lõigus „Märkusega kokkuvõtte alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, 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 2020 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

7. mai 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Kalaranna Majad OÜ (registrikood: 14435374) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	07.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-618 549
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-366 045
Kokku	-984 594
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-984 594
Kokku	-984 594

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6227	100.00%	Jah

Sidevahendid

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