

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Kalasadama Kai

registrikood: 16011738

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 141

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11314

e-posti aadress: info@kapitel.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Osakapital	8
Lisa 5 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

OÜ Kalasadama Kai asutati 17.07.2020.

2021. aasta oktoobris soetati 2 hoonestamata ärimaa kinnistut OÜ-lt Kalaranna Kvartal aadressil Kalasadama 5 ja 7 suurusega kokku 5883 m². Ühel kinnistul tegutseb üürilepingu alusel Tallinna kalaturg. Hetkel käib kinnistutele sobiva ärikontseptsiooni väljatöötamine.

2021. aastal ja 2020. aastal puudusid ettevõttel töötajad ning majandusalast tegevust korraldas emaettevõtte AS Kapitel.

Juhatus koosneb kahest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	36 665	2 272	
Kokku käibevarad	36 665	2 272	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	96 086	0	2
Kokku põhivarad	96 086	0	
Kokku varad	132 751	2 272	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	80	0	
Kokku lühiajalised kohustised	80	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	131 559	0	3
Kokku pikaajalised kohustised	131 559	0	
Kokku kohustised	131 639	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	4
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-228	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 160	-228	
Kokku omakapital	1 112	2 272	
Kokku kohustised ja omakapital	132 751	2 272	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	17.07.2020 - 31.12.2020	Lisa nr
Müügitulu	400	0	
Brutokasum (-kahjum)	400	0	
Üldhalduskulud	-1	-228	
Ärikasum (kahjum)	399	-228	
Intressikulud	-1 559	0	3, 5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 160	-228	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 160	-228	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kalasadama Kai 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise seaduse kohaselt on OÜ Kalasadama Kai liigitatud väikeettevõtjaks, millest tulenevalt on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvaraobjekti ehitamise finantseerimisel laenuga on otseselt objekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutused arvatud objekti soetusmaksumusse.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 3% aastas.

Hiilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

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 muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
				Kokku
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2020				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0
Ostud ja parendused	96 086	0	0	96 086
31.12.2021				
Soetusmaksumus	96 086	0	0	96 086
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	96 086	0	0	96 086

	2021	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	400	

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	131 559	0	131 559	0	5% aastas	euro	04.10.2026	5
Pikaajalised laenud kokku	131 559	0	131 559	0				
Laenukohustised kokku	131 559	0	131 559	0				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	0	0	0	0				5

Emaettevõttelt AS Kapitel saadud laenu lepingu kohaselt lisatakse arvestatud, kuid tasumata intressid igakuiselt laenu põhisummale. Saadud laenule on 2021. aastal lisatud intressid summas 1 559 eurot (2020: 0 eurot), vt. lisa 5.

Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2021 koosneb 1 osast nimiväärtusega 2 500 eurot, mille eest on täielikult tasutud.		

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ELL Real Estate Holding B.V.
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Holland
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Kapitel
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Emaettevõtja	131 559	0
Kokku laenukohustised	131 559	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	131 559	0	131 559	1 559
Kokku laenukohustised	0	131 559	0	131 559	1 559

OÜ Kalasadama Kai aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- c. tegevjuhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Saadud laen sisaldab 2021. aastal laenuintresse summas 1 559 eurot (2020: 0 eurot), vt. lisa 7.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2022

OÜ Kalasadama Kai (registrikood: 16011738) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT PALLO	Juhatuse liige	29.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-228
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 160
Kokku	-1 388
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 388
Kokku	-1 388

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	400	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
ELL Real Estate Holding B.V.		Holland	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@kapitel.ee