

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing Kalda Kinnisvara

registrikood: 10049817

tänav a nimi, maja number: Kalda tn 7b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11625

telefon: +372 6502344

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Intressikulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

OÜ Kalda Kinnisvara põhitegevusala on kinnisvara üürileandmine ja haldamine.

Aruandeaasta lõpul kuulus ettevõttele hoonega kinnistu Tallinnas aadressil Kalda 7b.

OÜ Kalda Kinnisvara on OÜ Rabatti tütarettevõtte. Osaühingule Rabatti kuulub 100 % OÜ Kalda Kinnisvara osakapitalist.

2021. aastal jätkus äripindade üürileandmine ettevõttele kuuluvas hoones. Olulisi investeeringuid ei tehtud.

2022. aastal äripindade üürileandmist jätkatakse. Tegevuse laiendamist ja suuremaid investeeringuid ei ole plaanitud.

Peamised finantssuhtarvud:	2020	2021
Müügitulu (eur)	57 689	53 022
Puhaskasum (eur)	-57 257	-15 902
Puhasrentaablus (%)	-9,9	-0,3
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,43	0,8
Varade rentaablus (%)	-8,5	-2,5
Omakapitali rentaablus (%)	-9,4	-2,7

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (korda) = käibevara / lühiajalised kohustused

Varade rentaablus (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

Omakapitali rentaablus (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 295	5 562	2
Nõuded ja ettemaksed	15 359	11 490	3,14
Kokku käibevarad	22 654	17 052	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	619 000	653 000	5
Kokku põhivarad	619 000	653 000	
Kokku varad	641 654	670 052	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	26 743	39 239	4,8,14
Kokku lühiajalised kohustised	26 743	39 239	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	25 000	25 000	7,14
Kokku pikaajalised kohustised	25 000	25 000	
Kokku kohustised	51 743	64 239	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Ülekurss	3 196	3 196	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	599 805	657 062	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 902	-57 257	
Kokku omakapital	589 911	605 813	
Kokku kohustised ja omakapital	641 654	670 052	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	53 022	57 689	11
Muud äritulud	4 257	13 019	
Mitmesugused tegevuskulud	-26 370	-43 962	
Tööjõukulud	-8 361	-8 161	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-34 000	-72 400	
Ärikasum (kahjum)	-11 452	-53 815	
Intressikulud	-4 500	-4 500	13
Muud finantstulud ja -kulud	50	41	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-15 902	-58 274	
Tulumaks	0	1 017	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 902	-57 257	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-11 452	-53 815	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	34 000	72 400	5
Kokku korrigeerimised	34 000	72 400	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 869	-9 693	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	10 760	-332	8
Laekunud intressid	50	41	
Kokku rahavood äritegevusest	29 489	8 601	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	-4 500	-4 500	13,14
Makstud dividendid	-20 000	-10 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-3 256	-1 628	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-27 756	-16 128	
Kokku rahavood	1 733	-7 527	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 562	13 089	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 733	-7 527	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 295	5 562	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 556	3 196	256	657 062	663 070
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-57 257	-57 257
31.12.2020	2 556	3 196	256	599 805	605 813
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-15 902	-15 902
31.12.2021	2 556	3 196	256	583 903	589 911

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kalda Kinnisvara 2021 aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud Eesti Vabariigis kehtivast Raamatupidamise seadusest ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditest.

Majandustehingud kirjendatakse nende tekkimise momendil nende tegelikus väärtuses.

Kasumi väljatoomiseks kasutatakse skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning rahalähendina kajastatakse raha kassas ja pankades, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite, rahaturufondide osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nii lühi- kui ka pikaajalisi nõudeid on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses ehk tõenäoliselt laekuvates summas. Iga nõuet on vaadeldud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni võlgniku maksevõime kohta. Laekumiste tõenäosuse hindamine toimub vähemalt üks kord aastas enne aastaaruande koostamist. Kasumiaruandes on ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulud kajastatud real "Mitmesugused tegevuskulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega seotud otseseid kulutusi.

Parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu maksumusele, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Bilansis kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse tulumeetodit, mis arvestab tootlust järgmise kalendriaasta rahavoole. Kinnisvara õiglase väärtuse määramine toimub vähemalt üks kord aastas enne aastaaruande koostamist. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes muu äritulu või -kuluna.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse vara kogumaksumusega üle 2000 euro ja kasutuseaga üle 1 aasta. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil.

Finantskohustised

Nii lühi- kui ka pikaajalisi kohustusi kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses ehk maksamisele kuulavas summas.

Laenukohustusi teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate ees kajastatakse lühi- või pikaajaliste kohustustena lepingujärgsete tagastustähtaegade järgi.

Töövõtjate puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Palgavõlad on bilansis kajastatud väljamaksmisele kuulavas summas lühiajalise kohustusena töövõtjate ees. Kinnipidamisele kuuluvad maksud arvestatakse maksuvõlgnevuseks palga arvestamise hetkel ning kajastatakse bilansis real "Maksuvõlad".

Tulud

Müügi- ja intressitulud kajastatakse kasumiaruandes tekkepõhiselt, olenemata tasumisajast. Kaubamüügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Tulu teenuse müügist kajastatakse müügituluna teenuse osutamise järel.

Kasumiaruandes kajastatakse müügitulu all kõik põhitegevusest saadud kaupade ja teenuste müügitulud. Kommunaalteenuste müügi puhul on saadud tulud ja otsesed kulud kasumiaruandes saldeeritud, kuna elektri, soojuse jms tootmine ei ole ettevõtte põhitegevuseks.

Saadud tulude-kulude saldo on kasumiaruandes kajastatud kas müügitulu või mitmesuguste tegevuskulude all.

Maksustamine

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

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

Aastal 2018 oli maksumäär 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

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

Madalamat maksumäära 14/86 rakendatakse:

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

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse emaettevõtjat ja emaettevõtja omanikku, teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid, tegevjuhtkonda, juhatuse liikmeid ja nende lähikondseid ning nendega seotud ettevõtjaid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskonto pangas	7 295	5 562
Kokku raha	7 295	5 562

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 944	3 944	
Ettemaksed	123	123	
Tulevaste perioodide kulud	123	123	
Nõuded emaettevõtte vastu (muud)	5	5	14
Nõuded emaettevõtte vastu (kontsernikonto)	10 000	10 000	
Nõuded teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu	1 287	1 287	14
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 359	15 359	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	874	874	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	126	126	
Ettemaksed	85	85	
Tulevaste perioodide kulud	85	85	
Nõuded emaettevõtte vastu (muud)	5	5	14
Nõuded emaettevõtte vastu (kontsernikonto)	10 000	10 000	
Nõuded teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu	400	400	14
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 490	11 490	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		332		0
Üksikisiku tulumaks		58		58
Sotsiaalmaks		193		178
Töötuskindlustusmaksed		12		12
Ettemaksukonto jääk	0		126	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		595	126	248

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	725 400
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-72 400
31.12.2020	653 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-34 000
31.12.2021	619 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	78 626	69 298
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-45 722	-22 805

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku	Muud materiaalsed põhivarad
	Transpordivahendid		
31.12.2019			
Soetusmaksumus	0	13 246	13 246
Akumuleeritud kulum	0	-13 246	-13 246
Jääkmaksumus	0	0	0
Amortisatsioonikulu		0	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	0	13 246	13 246
Akumuleeritud kulum	0	-13 246	-13 246
Jääkmaksumus	0	0	0
31.12.2021			
Soetusmaksumus	0	13 246	13 246
Akumuleeritud kulum	0	-13 246	-13 246
Jääkmaksumus	0	0	

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised võlakirjad						
Emaettevõtja	25 000			25 000	EUR	14
Pikaajalised võlakirjad kokku	25 000			25 000		
Laenukohustised kokku	25 000			25 000		
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Emaettevõtja	25 000			25 000	EUR	14
Pikaajalised laenud kokku	25 000			25 000		
Laenukohustised kokku	25 000			25 000		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 128	1 128	
Võlad töövõtjatele	434	434	
Maksuvõlad	595	595	4
Muud võlad	10 263	10 263	
Dividendivõlad	10 000	10 000	
Muud viitvõlad	263	263	
Saadud ettemaksed	8 784	8 784	
Muud saadud ettemaksed	8 784	8 784	
Ettevõtte tulumaks väljamaksmata dividendidelt	1 628	1 628	
Muud võlad emettevõttele	459	459	14
Võlad teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele	3 452	3 452	14
Kokku võlad ja ettemaksed	26 743	26 743	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 162	1 162	
Võlad töövõtjatele	434	434	
Maksuvõlad	248	248	4
Muud võlad	30 263	30 263	
Dividendivõlad	30 000	30 000	
Muud viitvõlad	263	263	
Ettevõtte tulumaks väljamaksmata dividendidelt	4 884	4 884	
Muud võlad emettevõttele	457	457	14
Võlad teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele	1 791	1 791	14
Kokku võlad ja ettemaksed	39 239	39 239	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	467 124	479 845
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	116 781	119 961
Kokku tingimuslikud kohustised	583 905	599 806

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

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	53 022	57 689
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	53 022	57 689
Kokku müügitulu	53 022	57 689
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda kinnisvara üürileandmine	53 022	57 689
Kokku müügitulu	53 022	57 689

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	6 000	6 000
Sotsiaalmaksud	2 361	2 161
Kokku tööjõukulud	8 361	8 161
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	4 500	4 500	14
Kokku intressikulud	4 500	4 500	

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	10 005	10 005	3
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 287	400	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 292	10 405	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	10 459	30 457	8
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 452	1 791	8
Kokku võlad ja ettemaksed	13 911	32 248	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	25 000	25 000	
Kokku laenukohustised	25 000	25 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	25 000	0	0	25 000	4 500	7,13
Kokku laenukohustised	25 000	0	0	25 000	4 500	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	25 000	0	0	25 000	4 500	7,13
Kokku laenukohustised	25 000	0	0	25 000	4 500	

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	50	42
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	31 719	54 500
Kokku müüdid	31 769	54 542

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	3 600	15 600
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 235	12 762
Kokku ostetud	21 835	28 362

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2020 ja 2021. aastal tasusid ning muid soodustusi ei arvestatud. Nende ennetähtaegsel vabastamisel ei ole kompensatsioone kokku lepitud. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole aruandeaastal tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.04.2022

Osaühing Kalda Kinnisvara (registrikood: 10049817) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART OSTRAT	Juhatuse liige	27.04.2022
RUDOLF KULDKEPP	Juhatuse liige	27.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	599 805
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 902
Kokku	583 903
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	563 903
Kokku	583 903

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	599 805
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 902
Kokku	583 903
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	563 903
Kokku	583 903

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	53022	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Rabatti	10049835	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6502344
E-posti aadress	Mart.Ostrat@rabatti.ee