

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing Kalda Kinnisvara

registrikood: 10049817

tänavanimi, maja number: Kalda tn 7b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11625

telefon: +372 5042423

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	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	16

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.

2022. aastal jätkus äripindade üürileandmine ettevõttele kuuluvas hoones. Olulisi investeeringuid ei tehtud.

2023. aastal äripindade üürileandmist jätkatakse. Tegevuse laiendamist ja suuremaid investeeringuid ei ole plaanitud.

Peamised finantssuhtarvud:	2022	2021
Müügitulu (eur)	59 202	53 022
Puhaskasum (eur)	26 353	-15 902
Puhasrentaablus (%)	44,5	-0,3
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,05	0,8
Varade rentaablus (%)	4	-2,5
Omakapitali rentaablus (%)	4,4	-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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	35 089	7 295	2
Nõuded ja ettemaksed	7 736	15 359	3,14
Kokku käibevarad	42 825	22 654	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	619 000	619 000	5
Kokku põhivarad	619 000	619 000	
Kokku varad	661 825	641 654	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	40 561	26 743	4,8,14
Kokku lühiajalised kohustised	40 561	26 743	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	25 000	25 000	7
Kokku pikaajalised kohustised	25 000	25 000	
Kokku kohustised	65 561	51 743	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Ülekurss	3 196	3 196	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	563 903	599 805	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 353	-15 902	
Kokku omakapital	596 264	589 911	
Kokku kohustised ja omakapital	661 825	641 654	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	59 202	53 022	11
Muud äritulud	714	4 257	
Mitmesugused tegevuskulud	-16 903	-26 370	
Tööjõukulud	-8 384	-8 361	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-34 000	6
Ärikasum (kahjum)	34 629	-11 452	
Intressikulud	-4 500	-4 500	13
Muud finantstulud ja -kulud	61	50	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	30 190	-15 902	
Tulumaks	-3 837	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 353	-15 902	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	34 629	-11 452	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	1	34 000	
Kokku korrigeerimised	1	34 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	7 622	-3 869	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 609	10 760	
Laekunud intressid	61	50	
Kokku rahavood äritegevusest	43 922	29 489	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	-4 500	-4 500	13
Makstud dividendid	-10 000	-20 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 628	-3 256	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-16 128	-27 756	
Kokku rahavood	27 794	1 733	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 295	5 562	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	27 794	1 733	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	35 089	7 295	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)				26 353	26 353
Väljakuulutatud dividendid				-20 000	-20 000
31.12.2022	2 556	3 196	256	590 256	596 264

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kalda Kinnisvara 2022 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 ettemaksud

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.

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)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskonto pangas	35 089	7 295
Kokku raha	35 089	7 295

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 138	4 138	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 960	1 960	14
Ettemaksed	1 628	1 628	
Tulevaste perioodide kulud	128	128	
Muud makstud ettemaksed	1 500	1 500	
Nõuded emaettevõtte vastu	10	10	14
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 736	7 736	
	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	5	5	14
Nõuded emaettevõtte vastu (kontsernikonto)	10 000	10 000	14
Nõuded teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu	1 287	1 287	14
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 359	15 359	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	330	332
Üksikisiku tulumaks	58	58
Sotsiaalmaks	193	193
Töötuskindlustusmaksed	12	12
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	593	595

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	653 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-34 000
31.12.2021	619 000
31.12.2022	619 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	99 125	78 626
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-44 663	-45 722

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku	Muud materiaalsed põhivarad
	Transpordivahendid		
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	0
31.12.2022			
Soetusmaksumus		13 246	13 246
Akumuleeritud kulum		-13 246	-13 246
Jääkmaksumus		0	0

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Emaettevõtja	25 000			25 000	EUR
Pikaajalised laenud kokku	25 000			25 000	
Laenukohustised kokku	25 000			25 000	
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Emaettevõtja	25 000			25 000	EUR
Pikaajalised laenud kokku	25 000			25 000	
Emaettevõtja					
Laenukohustised kokku	25 000			25 000	

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 086	3 086	
Võlad töövõtjatele	434	434	
Võlad seotud osapooltele	3 082	3 082	14
Maksuvõlad	593	593	4
Muud võlad	20 286	20 286	
Dividendivõlad	20 000	20 000	14
Muud viitvõlad	286	286	
Saadud ettemaksed	8 784	8 784	
Dividendide tulumaks	3 837	3 837	
Võlad emaettevõttele	459	459	14
Kokku võlad ja ettemaksed	40 561	40 561	
	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	14
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 emaettevõttele	459	459	14
Võlad teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele	3 452	3 452	14
Kokku võlad ja ettemaksed	26 743	26 743	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	472 206	467 124
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	118 051	116 781
Kokku tingimuslikud kohustised	590 257	583 905

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

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	59 202	53 022
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	59 202	53 022
Kokku müügitulu	59 202	53 022
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda kinnisvara üürileandmine	59 202	53 022
Kokku müügitulu	59 202	53 022

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	6 000	6 000
Sotsiaalmaksud	2 384	2 361
Kokku tööjõukulud	8 384	8 361
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	4 500	4 500
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	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	10	10 005
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 960	1 287
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 970	11 292
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	20 459	10 459
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 082	3 452
Kokku võlad ja ettemaksed	23 541	13 911

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	25 000	25 000
Kokku laenukohustised	25 000	25 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	25 000	0	0	25 000	4 500
Kokku laenukohustised	25 000	0	0	25 000	4 500

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	25 000	0	0	25 000	4 500
Kokku laenukohustised	25 000	0	0	25 000	4 500

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	61	50
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	34 010	31 719
Kokku müüdnud	34 071	31 769

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	12 000	3 600
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	23 049	18 235
Kokku ostetud	35 049	21 835

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2021. ja 2022. 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: 09.05.2023

Osaühing Kalda Kinnisvara (registrikood: 10049817) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART OSTRAT	Juhatuse liige	09.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	563 903
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 353
Kokku	590 256
Jaotamine	
Kokku	590 256

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	563 903
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 353
Kokku	590 256
Jaotamine	
Kokku	590 256

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	59202	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 5042423
E-posti aadress	Mart.Ostrat@rabatti.ee