

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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.

2023. aastal jätkus äripindade üürileandmine ettevõttele kuuluvas hoones. Olulisi investeeringuid ei tehtud.

2024. aastal äripindade üürileandmist jätkatakse. Tegevuse laiendamist ja suuremaid investeeringuid ei ole plaanitud.

Peamised finantssuhtarvud:	2023	2022
Müügitulu (eur)	61 402	59 202
Puhaskasum (eur)	11 483	26 353
Puhasrentaablus (%)	18,7	44,5
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,3	1,05
Varade rentaablus (%)	1,7	4
Omakapitali rentaablus (%)	1,9	4,4

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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 153	35 089	2
Nõuded ja ettemaksed	37 489	7 736	3
Kokku käibevarad	55 642	42 825	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	619 000	619 000	5
Kokku põhivarad	619 000	619 000	
Kokku varad	674 642	661 825	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	41 895	40 561	4,8
Kokku lühiajalised kohustised	41 895	40 561	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	25 000	25 000	7
Kokku pikaajalised kohustised	25 000	25 000	
Kokku kohustised	66 895	65 561	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Ülekurss	3 196	3 196	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	590 256	563 903	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 483	26 353	
Kokku omakapital	607 747	596 264	
Kokku kohustised ja omakapital	674 642	661 825	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	61 402	59 202	11
Muud äritulud	706	714	
Mitmesugused tegevuskulud	-37 295	-16 903	
Tööjõukulud	-8 638	-8 384	12
Ärikasum (kahjum)	16 175	34 629	
Intressikulud	-4 500	-4 500	13
Muud finantstulud ja -kulud	99	61	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	11 774	30 190	
Tulumaks	-291	-3 837	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 483	26 353	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	16 175	34 629	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	1	
Kokku korrigeerimised	0	1	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-29 753	7 622	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 043	1 609	
Laekunud intressid	99	61	
Kokku rahavood äritegevusest	-12 436	43 922	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	-4 500	-4 500	13
Makstud dividendid	0	-10 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-1 628	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 500	-16 128	
Kokku rahavood	-16 936	27 794	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	35 089	7 295	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-16 936	27 794	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 153	35 089	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)				11 483	11 483
31.12.2023	2 556	3 196	256	601 739	607 747

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kalda Kinnisvara 2023 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

Swedbank AS olevate rahaliste vahendite ühiseks kasutamiseks on emaeettevõtja Rabatti OÜ asutanud kontsernikonto, mille moodustavad Rabatti OÜ kontserni kuuluvate ettevõtjate pangakontodel olevad rahalised vahendid. Raha ja rahalahendina kajastatakse bilansis arveldusarvete jääke, millest on maha arvestatud kontsernikonto limiit Swedbank AS-s. Arvelduskonto jääki kontsernikonto limiidi ulatuses kajastatakse nõuete ja ettemaksete koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nii lühi- kui ka pikaajalisi nõudeid on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses ehk tõenäoliselt laekuvates summates. 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 tulumetodeid, 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 maksmisele 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. Kommunalaalteenuste müügi puhul on saadud tulud ja otsesed kulud kasumiaruandes saldeeritud, kuna elektri, soojuste 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, juhatause liikmeid ja nende lähikondseid ning nendega seotud ettevõtjaid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskonto pangas	18 153	35 089
Kokku raha	18 153	35 089

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 856	4 856
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 420	2 420
Ettemaksed	199	199
Tulevaste perioodide kulud	199	199
Nõuded emaettevõtte vastu	30 014	30 014
Kokku nõuded ja ettemaksed	37 489	37 489
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 138	4 138
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 960	1 960
Ettemaksed	1 628	1 628
Tulevaste perioodide kulud	128	128
Muud makstud ettemaksed	1 500	1 500
Nõuded emaettevõtte vastu	10	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 736	7 736

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	699	330
Üksikisiku tulumaks	58	58
Sotsiaalmaks	216	193
Töötuskindlustusmaksed	12	12
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	985	593

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	619 000
31.12.2022	619 000
31.12.2023	619 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	104 224	99 125
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-42 823	-44 663

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	13 246	13 246
Akumuleeritud kulum	-13 246	-13 246
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2022		
Soetusmaksumus	13 246	13 246
Akumuleeritud kulum	-13 246	-13 246
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2023		
Soetusmaksumus	13 246	13 246
Akumuleeritud kulum	-13 246	-13 246
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud 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	
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud 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	

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 470	4 470
Võlad töövõtjatele	434	434
Võlad seotud osapooltele	2 349	2 349
Maksuvõlad	985	985
Muud võlad	20 286	20 286
Dividendivõlad	20 000	20 000
Muud viitvõlad	286	286
Saadud ettemaksed	8 784	8 784
Divdendide tulumaks	4 128	4 128
Võlad emaettevõttele	459	459
Kokku võlad ja ettemaksed	41 895	41 895
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 086	3 086
Võlad töövõtjatele	434	434
Võlad seotud osapooltele	3 082	3 082
Maksuvõlad	593	593
Muud võlad	20 286	20 286
Dividendivõlad	20 000	20 000
Muud viitvõlad	286	286
Saadud ettemaksed	8 784	8 784
Divdendide tulumaks	3 837	3 837
Võlad emaettevõttele	459	459
Kokku võlad ja ettemaksed	40 561	40 561

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	481 393	472 206
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	120 348	118 051
Kokku tingimuslikud kohustised	601 741	590 257

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

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	61 402	59 202
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	61 402	59 202
Kokku müügitulu	61 402	59 202
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda kinnisvara üürileandmine	61 402	59 202
Kokku müügitulu	61 402	59 202

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	6 000	6 000
Sotsiaalmaksud	2 638	2 384
Kokku tööjõukulud	8 638	8 384
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
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	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	30 014	10
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 420	1 960
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 434	1 970
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	20 459	20 459
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 349	3 082
Kokku võlad ja ettemaksed	22 808	23 541

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	25 000	25 000
Kokku laenukohustised	25 000	25 000

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	25 000	0	0	25 000	4 500
Kokku laenukohustised	25 000	0	0	25 000	4 500

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	100	61
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	36 217	34 010
Kokku müüdid	36 317	34 071

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	12 000	12 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 409	23 049
Kokku ostetud	30 409	35 049

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2022. ja 2023. 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: 08.05.2024

Osaühing Kalda Kinnisvara (registrikood: 10049817) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART OSTRAT	Juhatuse liige	08.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	590 256
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 483
Kokku	601 739
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	601 739
Kokku	601 739

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	590 256
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 483
Kokku	601 739
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	601 739
Kokku	601 739

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	61402	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5042423
E-posti aadress	Mart.Ostrat@rabatti.ee