

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: OÜ Kalaranna Kvartal

registrikood: 14527018

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,
Sõjakooli tn 11

postisihthnumber: 11316

telefon: +372 6144920

e-posti aadress: prokapital@prokapital.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Varud	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	15
Lisa 7 Laenukohustised	16
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 10 Osakapital	18
Lisa 11 Müügitulu	18
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 13 Turustuskulud	19
Lisa 14 Üldhalduskulud	19
Lisa 15 Tööjõukulud	19
Lisa 16 Intressitulud	19
Lisa 17 Seotud osapooled	20
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

Tegevusaruanne

OÜ Kalaranna Kvartal (edaspidi „Ettevõtte“) asutati 17. juulil 2018. aastal. Ettevõtte põhitegevuseks on Kalarannas asuva kinnisvara arendamine.

Kalaranna Kvartal on unikaalne mereäärne elamukvartal Tallinna vanalinna ja kesklinna piiril. Kalaranna 8 aadressil ligi kuuehektarilisele alale ehitatakse kahes etapis kokku kaksteist nelja- ja viiekorruselist hoonet. Elamukvartali lahutamatuks osaks on läbimõeldud maastikuarhitektuur ning rannapromenaad, kus säilitatakse suuresti olemasolev looduslik keskkond. Esimese ehitusfaasi käigus on valminud kaheksa hoonet 239 korteri, äripindade ning maa-aluse parklaga. Samuti on rajatud vaba aja veetmiseks mitmekülgseid võimalusi loov Kalaranna park ning kõiki maju ühendav väljak. Kalaranna Kvartalit tunnustati 2022. aastal Tallinna Ettevõtlusauhindade nominentide hulgas „Arendusprojekt 2022“ kategoorias.

Esimese etapi korterid olid 2022. aasta lõpuks kõik müüdud, välja arvatud üks, mis oli kasutusel näidiskorterina.

Viimase, neljast hoonest koosneva, kokku 146 korteriga, etapi ehitamisega alustasime 2023. aasta märtsis.

Ehitustööd jätkusid kogu 2024. aasta vältel ning arenduse lõplik valmimine on planeeritud 2025. aasta esimesse kvartalis. Samal ajal jätkus ka aktiivne müügitgevus – 2024. aasta lõpu seisuga oli 55% korteritest kaetud ostu-müügi eellepingutega. Esimesed korterid andsime ostjatele üle 2024. aasta lõpus.

Ettevõtte tulude kajastamine toimub hetkel, kui on sõlmitud notariaalne asjaõigusleping ning korteri valdus on antud üle ostjale, mistõttu on Ettevõtte äritegevusel tsükliline iseloom.

2024. aasta esimesel poolaastal oli OÜ-l Kalaranna Kvartal koosseisus kaks töötajat, kes viidi samal aastal üle kontserni kuuluvasse uude ehitusettevõttesse. Aruandeperioodi lõpu seisuga koosseisulised töötajad puuduvad, samuti puudub tegevjuhi ametikoht. Ettevõttel on kaks juhatuse liiget, kellele aruandeperioodil ja 2023. aastal tasusid ei makstud.

Ettevõtte aruandeaasta olulisemad finantssuhtarvud:	31.12.2024	31.12.2023
omakapitali tootlus*	10,85%	-6,09%
varade tootlus**	4,62%	-4,20%
lühiajaliste kohustiste kattekordaja***	1,27	3,71
maksevõime kordaja****	0,06	1,01

*omakapitali tootlus (%) = aruandeaasta puhaskasum/ keskmine omakapital

**varade tootlus (%) = aruandeaasta puhaskasum/ keskmine varade maht

***lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara perioodi lõpus/ lühiajalised kohustised perioodi lõpus

****maksevõime kordaja = (käibevara - varud) perioodi lõpus/ lühiajalised kohustised perioodi lõpus

Keskkonnahoid

Ettevõtte lähtub oma tegevuses põhimõttest mitte kahjustada ega liigselt koormata looduskeskkonda. Järgitakse kõiki seadusest tulenevaid keskkonnanõudeid nii projekteerimisel, ehitamisel kui ka hilisemal opereerimisel.

Riskide juhtimine

Ettevõtte peab peamisteks riskideks tururiski, likviidsusriski, finantseerimisriski ja varariski. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on kindlustada Ettevõtte omakapitali säilimine ja tegevuse jätkuvus. Ettevõtte juhtkond on andnud oma hinnangu alljärgnevatele riskidele.

Tururisk

Ärimudeli pikaajalisusele keskendumine võimaldab Ettevõttel leevendada võimalikke turgude kõikumisi. Ettevõtte pikaajalise strateegia kohaselt omandatakse kinnisvaraobjektid turu madalseisus ja arendatakse ning müüakse turu kõrghetkel. See annab Ettevõttele võimaluse kasutada ära turu võimalusi ning maandada tururiske.

Eesti kinnisvaraturg on viimasel kümnendil järjepidevalt kasvanud. Üldise majandusliku olukorra halvenemisel kaasneb risk, et elanikkonna reaalne ostuvõime langeb, kinnisvaralaenude intressimäärad tõusevad ning kaasnevad muud tegurid, mis omakorda võivad vähendada nõudlust kinnisvara järele ning avaldada negatiivset mõju Ettevõtte äritegevusele, vähendada kinnisvaramüügist, renditegevusest ning kinnisvarahalduses saadavaid tulusid.

Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsusriski juhitakse igapäevaselt, arvestades käibekapitali muutusi ja jooksvaid vajadusi. Riski aitab maandada hoolikas rahavoogude planeerimine, arendusprojektide rahavoo pidev jälgimine ning paindlik tegutsemine igapäevastes finantsküsimumustes.

Finantseerimisrisk

Finantseerimisrisk võib pikendada Ettevõtte projektide arendusprotsessi ning aeglustada kinnisvaraportfelli realiseerimise elluviimist. Riski aitab juhtida finantseerimise jätkusuutlikkuse paindlik tagamine nii arvelduskrediidi, pangalaenu, võlakirjade ning muude võlainstrumentide kaudu kui ka investorbaasi laiendamine ning täiendava kapitali kaasamine.

Varariskid

Ettevõtte varariskid on kaetud kindlustuslepingutega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 141 538	4 143 355	
Nõuded ja ettemaksed	187 433	367 683	2
Varud	26 437 250	12 004 679	3
Kokku käibevarad	27 766 221	16 515 717	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	5 800 000	2 450 000	2,17
Materiaalsed põhivarad	9 314	5 043	5
Immateriaalsed põhivarad	31 989	44 523	6
Kokku põhivarad	5 841 303	2 499 566	
Kokku varad	33 607 524	19 015 283	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	15 103 916	0	7
Võlad ja ettemaksed	6 696 225	4 449 107	8
Kokku lühiajalised kohustised	21 800 141	4 449 107	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	3 974 075	7
Kokku pikaajalised kohustised	0	3 974 075	
Kokku kohustised	21 800 141	8 423 182	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 589 601	11 254 675	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 215 282	-665 074	
Kokku omakapital	11 807 383	10 592 101	
Kokku kohustised ja omakapital	33 607 524	19 015 283	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	4 743 931	472 013	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 119 237	-351 224	12
Brutokasum (-kahjum)	1 624 694	120 789	
Turustuskulud	-182 054	-150 293	13
Üldhalduskulud	-456 413	-535 481	14
Muud äritulud	788	500	
Muud ärikulud	-1 613	-5	
Ärikasum (kahjum)	985 402	-564 490	
Intressitulud	229 880	244 402	16
Intressikulud	0	-344 986	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 215 282	-665 074	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 215 282	-665 074	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	985 402	-564 490	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	17 112	10 880	5,6,13
Kokku korrigeerimised	17 112	10 880	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	181 485	-280 353	2
Varude muutus	-13 190 193	-5 597 474	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 263 478	3 041 417	
Kokku rahavood äritegevusest	-9 742 716	-3 390 020	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-8 849	-36 305	5,6
Antud laenud	-3 350 000	-7 800 000	17
Antud laenude tagasimaksed	0	10 810 000	17
Laekunud intressid	228 645	252 690	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 130 204	3 226 385	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	15 290 371	4 844 075	7
Saadud laenude tagasimaksed	-4 160 530	-870 000	7
Makstud intressid	-1 258 738	-307 510	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	9 871 103	3 666 565	
Kokku rahavood	-3 001 817	3 502 930	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 143 355	640 425	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 001 817	3 502 930	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 141 538	4 143 355	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	2 500	11 254 675	11 257 175
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-665 074	-665 074
31.12.2023	2 500	10 589 601	10 592 101
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 215 282	1 215 282
31.12.2024	2 500	11 804 883	11 807 383

Vaata lisa 9 ja 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kalaranna Kvartal (edaspidi „Ettevõte“) 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt raamatupidamise seadusele ja Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mis põhineb Raamatupidamise Toimkonna juhenditel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid, lepingulist õigust vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt seotud tehingukulutusi. Kui soetatud finantsvara eest tasutakse koheselt rahas, loetakse soetusmaksumuseks saadud või makstud rahasumma nominaalväärtus. Kui tasumine toimub pikema aja jooksul, siis loetakse soetusmaksumuseks saadaoleva või maksmisele kuuluva tasu nüüdisväärtust. Finantsvara liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpu kuupäevast.

Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist, kas korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse hetkest, mil Ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või kui ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Põhitegevuse rahavoo kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille alusel aruandeperioodi ärikasumit/ -kahjumit korrigeeritakse mitterahaliste majandustehingute mõjuga, põhitegevusega seotud varade ja kohustiste saldode muutustega ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulude ja kulude (kasumite ja kahjumitega). Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud otsemeetodil, st aruandeperioodi brutolaekumiste ja –väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemist intressimäära meetodit. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende lunastamisväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud kajastatakse soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest kumb on madalam. Soetusmaksumus koosneb objekti ostukulutustest ja muudest soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude allahindlusi neto realiseerimisväärtuseni kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Juhul kui eelnevalt allahinnatud varude neto

realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

Kinnisvaraarendusega seotud varusid kajastatakse sõltuvalt valmidusastmest, kas lõpetatud või lõpetamata varude real.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit, st. üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse soetusmaksumuse määramisel ja kuluks kandmisel konkreetselt iga objekti soetamisel tehtud kulutustest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana kajastatakse varaobjekte, mida Ettevõtte kasutab teenuste osutamiseks või administratiivsetel eesmärkidel enam kui ühe aasta jooksul ja mille maksumus on vähemalt 1 000 eurot. Varad, mille maksumus on alla 1 000 euro, kantakse kuludesse nende soetamisel ja edasist arvestust peetakse bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Soetamisjärgselt kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum (v.a maa) ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektiga seotud hilisemad parendused lisatakse vara bilansilisele väärtusele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna nende tekkimise hetkel.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutusvalmis Ettevõtte majandustegevuses ning lõpetatakse vara eemaldamisel kasutusest või klassifitseerimisel müügiootel põhivaraks. Kui täielikult amortiseerunud põhivara objekt on veel kasutuses, kajastatakse bilansis nii soetusmaksust kui akumuleeritud kulumit seni, kuni vara on lõplikult eemaldatud. Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad materiaalse põhivara bilansilise väärtuse langusele. Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest maksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes. Eelnevatel perioodidel kajastatud allahindlus tühistatakse juhul, kui kaetava väärtuse määramise aluseks olnud hinnangutes on toimunud muutus ning kaetav väärtus on tõusnud.

Materiaalse põhivara objekti kajastamine bilansis lõpetatakse vara võõrandamisel või kasutusest eemaldamisel. Kasum või kahjum põhivara kajastamise lõpetamisest esitatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

Immateriaalse põhivara kirjetel kajastatakse ostetud veebilehte ja kaubamärki.

Omandatud immateriaalsed põhivarad kajastatakse soetusmaksumuses, mida vähendatakse akumuleeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra.

Immateriaalse vara hinnangulist kasulikkude eluiga ja amortisatsioonimeetodit vaadatakse üle igal aruandeperioodil. Kõik hinnangute muutused kajastatakse edasiulatuvalt.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalset vara amortiseeritakse määraga üldjuhul 20% aastas, välja arvatud veebilehed. Veebilehe kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit ja amortiseerimisperioodiks on veebilehe hinnanguline kasulik eluiga.

Immateriaalse põhivara kajastamine lõpetatakse selle võõrandamisel või kui vara kasutamisest ega võõrandamisest ei eeldata tulevast majanduslikku kasu. Kasum või kahjum põhivara kajastamise lõpetamisest esitatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muud materiaalsed põhivarad	2,5 kuni 5 aastat

Finantskohustised

Finantskohustiseks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest makstav või makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulusid. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpu kuupäevast.

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne kohustise lunastamisväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis nende tasumisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluvas tasu õiglases väärtuses arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemist intressimäära meetodit.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Kohustused, mille realiseerumine on ebatõenäoline või mille suurus ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Ettevõtte kajastab müügitulu tehinguhinnas, mida Ettevõtte on õigus saada kliendile üle antud kaupade ja teenuste eest, välja arvatud kolmandate osapoolte nimel kogutud summad. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Kinnisvara müügitulu kajastatakse siis, kui on sõlmitud notariaalne asjaõigusleping ja kontroll ruumide üle on ostjale üle antud, milleks tavapäraselt on asjaõiguslepingu sõlmimise aeg. Müügituluna käsitletakse tehinguhinda, milles on lepingus kokkulepitud ning õigus tasule tekib Ettevõtte omandiõiguse üleandmisel.

Notariaalse võlaõigusliku müügilepingu sõlmimisel eelnevalt saadud broneerimistasu kajastatakse kui ettemakset, mida loetakse osaks lepingu eseme ostuhinnast. Ettemaksuks muutub broneerimistasu võlaõigusliku müügilepingu sõlmimisega, kus lepatakse kokku, et broneerimistasuna makstud summat käsitletakse ettemaksuna.

Põhjendamatu lepingust taganedes broneerimistasu tagastamisele ei kuulu. Seda käsitletakse teenustasuna ja kajastatakse muude müügituludena.

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustise tasumine. Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuludena kasumiaruandes samadel perioodi(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

Laenukasutuse kulutused

Nende varade soetusmaksumusele, mis on otseselt seotud kvalifitseerivate varade soetamise, ehitamise või tootmisega, milleks on varad, mille sihtotstarbeliseks kasutamiseks või müügiks valmistamiseks kulub tingimata märkimisväärne aeg (rohkem kui üks aasta), kuni varad on nende sihtotstarbeliseks kasutamiseks või müügiks oluliselt valmis, lisatakse laenukasutuse kulutused. Kõik muud laenukasutuse kulutused kajastatakse kasumis või kahjumis perioodil, mil need tekkisid. Intressi- ja finantseerimiskulud kajastatakse aruandeperioodi finantskuludena tekkepõhiselt efektiivse intressimäära meetodil.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendidena ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sisse makseid.

Kuni 31. detsembrini 2024 oli maksumäär 20/80 maksustavalt summalt. Alates 1. jaanuarist 2025 on maksumäär 22/78 maksustavalt summalt.

Bilansis ei ole kajastatud tingimuslik tulumaksukohustis Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks kui ühel poolel on teise üle valitsev või oluline mõju teise poole finants- ja juhtimisotsustele, sealhulgas emaettevõtjat, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtjaid, mille üle allpool loetletud isikud omavad valitsevat või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva 31. detsember 2024 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	154 030	154 030	0	
Ostjatelt laekumata arved	154 030	154 030	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	5 815 502	15 502	5 800 000	17
Muud nõuded	2 207	2 207	0	
Intressinõuded	2 207	2 207	0	
Ettemaksed	15 694	15 694	0	
Tulevaste perioodide kulud	15 694	15 694	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 987 433	187 433	5 800 000	
	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	137 219	137 219	0	
Ostjatelt laekumata arved	137 219	137 219	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 450 000	0	2 450 000	17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	201 660	201 660	0	4
Muud nõuded	972	972	0	
Intressinõuded	972	972	0	
Ettemaksed	27 832	27 832	0	
Tulevaste perioodide kulud	27 832	27 832	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 817 683	367 683	2 450 000	

31.12.2024 seisuga on nõuded seotud osapoolte vastu summas 5 815 502 eurot (2023: 2 450 000 eurot), millest muud lühiajalised nõuded on

15 502 eurot. Pikaajaline laenuõue seotud osapoolle vastu on summas 5 800 000 eurot (2023: 2 450 000 eurot). Laenu lõpptähtaeg on 11.12.2027. aastal.

Laenulepingutes kokkulepitud intressimäär on turuintressimäär ning vastavalt sõlmitud lepingutele on selline informatsioon konfidentsiaalne ja ei kuulu avalikustamisele.

Ostjatelt laekumata arvete all on kajastatud nõudeid muude teenuste eest summas 3 453 eurot (2023: 2 933 eurot) ja võlaõiguslepingute sõlmimisega seotud nõudeid summas 150 577 eurot (2023: 134 286 eurot).

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Lõpetamata toodang	25 537 870	11 047 299	
Maa ja lõpetamata ehitised	25 537 870	11 047 299	
Valmistoodang	899 380	957 380	
Valmisehitised	899 380	957 380	
Kokku varud	26 437 250	12 004 679	7

2024. aasta detsembris alustati esimeste korterite üleandmist, samal ajal kui suurem osa kortereid valmib ja antakse klientidele üle 2025. aasta esimeses kvartalis.

Aruandeperioodil varude allahindlusi pole tehtud.

Varude all kajastatud kinnistutele aadressiga Kalaranna tn 8 ja Kalaranna tn 22 on seatud hüpoteek summas 56,6 miljonit eurot LHV Panga kasuks.

Varud sisaldavad laenukulude kapitaliseerimist summas 1 242 378 eurot.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	22
Käibemaks	528 894	201 660	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	528 894	201 660	22

Vaata lisa 2 ja 8.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad
(eurodes)

			Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad		
		Ettemaksed	
31.12.2022			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	0	5 043	5 043
Muud ostud ja parendused	0	5 043	5 043
31.12.2023			
Soetusmaksumus	0	5 043	5 043
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	5 043	5 043
Ostud ja parendused	5 704	0	5 704
Amortisatsioonikulu	-1 433	0	-1 433
Ümberliigitamised	5 043	-5 043	0
31.12.2024			
Soetusmaksumus	10 747	0	10 747
Akumuleeritud kulum	-1 433	0	-1 433
Jääkmaksumus	9 314	0	9 314

Vaata lisa 13.

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muud immateriaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2022				
Soetusmaksumus	1 320	53 190	2 064	56 574
Akumuleeritud kulum	-518	-31 915	0	-32 433
Jääkmaksumus	802	21 275	2 064	24 141
Ostud ja parendused	0	33 326	-2 064	31 262
Amortisatsioonikulu	-136	-10 744	0	-10 880
31.12.2023				
Soetusmaksumus	1 320	86 516	0	87 836
Akumuleeritud kulum	-654	-42 659	0	-43 313
Jääkmaksumus	666	43 857	0	44 523
Ostud ja parendused	0	3 145	0	3 145
Amortisatsioonikulu	-136	-15 543	0	-15 679
31.12.2024				
Soetusmaksumus	1 320	89 661	0	90 981
Akumuleeritud kulum	-790	-58 202	0	-58 992
Jääkmaksumus	530	31 459	0	31 989

Immateriaalsete põhivaradena on arvel kaubamärk soetusmaksumusega 1 320 eurot ja veebileht soetusmaksumusega 53 190 eurot. 2024. aastal tehti veebilehe parendusi summas 3 145 eurot (2023: 33 326 eurot).

Vaata lisa 13.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
LHV Pank AS	15 103 916	15 103 916			eur	28.04.2026
Lühiajalised laenud kokku	15 103 916	15 103 916				
Laenukohustised kokku	15 103 916	15 103 916	0	0		
	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
LHV Pank AS	3 974 075	0	3 974 075	0	eur	28.04.2026
Pikaajalised laenud kokku	3 974 075	0	3 974 075	0		
Laenukohustised kokku	3 974 075	0	3 974 075	0		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Maa	4 804 116	4 804 116
Ehitised	21 633 134	7 200 563
Kokku	26 437 250	12 004 679

28.04.2023 sõlmiti Kalaranna Kvartal OÜ ja LHV Pank AS vahel pikaajaline laenuleping tähtajaga 28.04.2026.

2024. aastal klassifitseeriti pikaajaline laenukohustus ümber lühiajaliseks laenukohustiseks. Vastavalt LHV Pank AS laenulepingu tingimustele on OÜ-l Kalaranna Kvartal kohustus tagastada osaliselt laenu alati, kui Ettevõtte sõlmib asjaõiguslepingu korteriomandi, panipaiga või parklakoha võõrandamiseks. Juhtkond planeerib kogu laenu 2025. aasta jooksul tagasi maksta.

Laenulepingutes kokkulepitud intressimäär on turuintressimäär ning vastavalt sõlmitud lepingutele on selline informatsioon konfidentsiaalne ja ei kuulu avalikustamisele.

Vaata lisa 3.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	46 673	46 673	
Võlad seotud osapooltele	1 191 564	1 191 564	17
Maksuvõlad	528 894	528 894	4
Muud võlad	85 496	85 496	
Intressivõlad	10 449	10 449	
Muud viitvõlad	75 047	75 047	
Saadud ettemaksed	4 843 598	4 843 598	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 696 225	6 696 225	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 297 318	1 297 318	
Võlad seotud osapooltele	2 602	2 602	17
Maksuvõlad	22	22	4
Muud võlad	107 514	107 514	
Intressivõlad	3 098	3 098	
Muud viitvõlad	104 416	104 416	
Saadud ettemaksed	3 041 651	3 041 651	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 449 107	4 449 107	

31.12.2024 seisuga on võlg seotud osapooltele summas 1 191 564 eurot, millest Emaettevõttele summas 2 673 eurot (2023: 2 602 eurot) on võlgnevus edasiesitatud teenuse eest.

Saadud ettemaksed real on kinnisvara ostu-müügi eellepingutega seonduvad ettemaksed klientidelt.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	9 207 809	8 471 681
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 597 074	2 117 920
Kokku tingimuslikud kohustised	11 804 883	10 589 601

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku, ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31. detsember 2024.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Seisuga 31.12.2024 jaguneb osakapital üheks osaks nimiväärtusega 2 500 eurot.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 743 931	472 013
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 743 931	472 013
Kokku müügitulu	4 743 931	472 013
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud kinnisvara müügist	4 717 002	447 500
Tulud ehitusteenuse müügist	24 470	18 680
Käsitlustasu, muud teenused	2 459	5 833
Kokku müügitulu	4 743 931	472 013

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Tööjõukulud	35 663	0	15
Kinnisvara soetus- ja rekonstrueerimiskulud	2 920 340	244 178	
Müüdnud ehitustööde kulud	78 424	36 033	
Müügi vahendustasud	79 136	66 768	
Muud müügitulud	5 674	4 245	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	3 119 237	351 224	

Lisa 13 Turustuskulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	17 112	10 880	5,6
Reklaamikulud	154 455	128 476	
Maakleri püsisad	9 627	10 357	
Muud	860	580	
Kokku turustuskulud	182 054	150 293	

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2024	2023
Transpordikulud	1 462	88
Riiklikud ja kohalikud maksud	16 908	16 802
Muud	9 970	1 868
Oma pindade halduskulud	18 852	21 222
Konsultatsioonikulud	409 221	495 501
Kokku üldhalduskulud	456 413	535 481

Real "konsultatsioonikulud" kajastatakse juhtimisteenust emaettevõtjalt summas 392 326 eurot (2023: 475 206 eurot). Vaata lisa 17.

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Palgakulu	26 654	0	
Sotsiaalmaksud	9 009	0	
Kokku tööjõukulud	35 663	0	12
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	2	0	

Lisa 16 Intressitulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	47 422	3 450	
Intressitulu laenudelt	182 458	240 952	17
Kokku intressitulud	229 880	244 402	

Lisa 17 Seotud osapooled
(eurodes)

Aruandekohustuslase emaaettevõtja nimetus	AS Pro Kapital Eesti
Riik, kus aruandekohustuslase emaaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaaettevõtja	AS Pro Kapital Grupp
Riik, kus kontserni emaaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	15 502	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 502	0	2
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	2 673	2 602	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 188 891	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 191 564	2 602	8

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 800 000	2 450 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 800 000	2 450 000	2

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	3 000 000	0	3 000 000	0	101 372	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 460 000	7 800 000	7 810 000	2 450 000	139 580	2
Kokku antud laenud	5 460 000	7 800 000	10 810 000	2 450 000	240 952	

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 450 000	3 350 000	5 800 000	182 458	2
Kokku antud laenud	2 450 000	3 350 000	5 800 000	182 458	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	870 000	870 000	0	6 510	
Kokku laenukohustised	0	870 000	870 000	0	6 510	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	0	0	0	0	
Kokku laenukohustised	0	0	0	0	0	

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	392 326	475 206
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 727 281	0
Kokku ostetud	10 119 607	475 206

Laenulepingutes kokkulepitud intressimäär on turuintressimäär ning vastavalt sõlmitud lepingutele on selline informatsioon konfidentsiaalne ja ei kuulu avalikustamisele.

Lisainfot laenude ja laenuintresside kohta on esitatud lisas 2.

Lisainfot ostutehingute kohta on esitatud lisas 14.

OÜ-l Kalaranna Kvartal on kaks juhatuse liiget, kellele aruandeperioodil ja 2023. aastal tasusid ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2025

OÜ Kalaranna Kvartal (registrikood: 14527018) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS LAURITS	Juhatuse liige	04.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kalaranna Kvartal osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Kalaranna Kvartal (edaspidi ka: ettevõte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2024 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Kalaranna Kvartal finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas IESBA kutseliste arvestuseksperptide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ning meie kindlustandev järeldus selle kohta piirdub allpool kirjeldatuga.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvahelistele auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/

Erki Usin

Vandeaudiitori number 496

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

4. juuni 2025

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kalaranna Kvartal (registrikood: 14527018) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	04.06.2025

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 589 601
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 215 282
Kokku	11 804 883
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 804 883
Kokku	11 804 883

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 589 601
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 215 282
Kokku	11 804 883
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 804 883
Kokku	11 804 883

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	68121	EMTAK 2025	4741472	99.95%	Jah
Muu mujal liigitamata teenindus	9699	EMTAK 2025	2459	0.05%	Ei