

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: OÜ Kindrali Majad

registrikood: 14515446

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	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad	13
Lisa 6 Laenukohustised	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Üldhalduskulud	15
Lisa 10 Seotud osapooled	15
Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

OÜ Kindrali Majad (edaspidi Ettevõte) asutati 2018. aastal eesmärgiga arendada Tallinnas, Kristiine City piirkonnas asuvat Dunte projekti. Seoses arendusplaanide muutumisega otsustas juhtkond 2023. aasta detsembris keskenduda uue elamuarendusprojekti – Uus-Kindrali – elluviimisele.

2024. aasta jaanuaris nimetati senine OÜ Dunte Arendus ümber OÜ-ks Kindrali Majad ning emaettevõttelt AS Tondi Kvartal omandati kinnistu aadressil Sammu tn 8 // 10, Seebi tn 24a ja Talli tn 3. Samal aastal alustati Uus-Kindrali Sammu tn 8 // Talli tn 3 aadressiga Valge maja ehitustegevust, hoones on 91 korteriomandit, lisaks panipaigad ja parkimiskohad. 2024. aasta lõpuks oli hoone saavutanud täiskõrguse ning ligikaudu 50% korteriomanditest oli kaetud ostu-müügi eellepingutega. Valmimine on planeeritud 2025. aasta novembris.

Lisaks otsustas juhtkond alustada Uus-Kindrali järgmise 7-korruselise, 90 korteriga Musta maja ehitust, mille aadressiks Sammu tn 10 // Seebi tn 24a. Eelmüügiga alustati 2025. aasta veebruaris ning kaevetöödega on plaanitud alustada aprillis–mais 2025.

Ettevõtte on keskendunud arendusprojekti elluviimisele tihedas koostöös kontserni teiste üksustega, järgides arendustempot ja müügiplaane vastavalt Kristiine City tervikvisioonile.

Ettevõtte aruandeaasta olulisemad finantssuhtarvud:	31.12.2024	31.12.2023
Omakapitali tootlus*	-1 923,62%	-3,66%
Varade tootlus**	-8,29%	-3,64%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja***	3,89	182,17
Maksevõime kordaja ****	0,18	182,17

*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

Ettevõtte tulude kajastamine toimub hetkel, kui on sõlmitud notariaalne asjaõigusleping ning korteri valdus on antud üle ostjale. 2024. ja 2023. aastal Ettevõttel müügitulu puudus.

2024. ja 2023. aastal ei ole Ettevõtte juhatuse liikmetele tasusid makstud ega soodustusi antud.

Keskkonnahoid

Ettevõtte lähtub oma tegevuses põhimõttest mitte kahjustada ega liigselt koormata loodusesekkkonda. 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 säilmine 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.

Kinnisvaraturg on viimasel kümnendil järjepidevalt kasvanud ning turg oli jätkuvalt aktiivne ka 2024. aastal. 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, vähendades kinnisvara müügist 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 finantsküsimustes.

Finantseerimisrisk

Finantseerimisrisk võib pikendada ettevõtte projektide arendusprotsessi ning aeglustada kinnisvaraportfelli realiseerimise elluviimist. Riski aitab juhtida finantseerimise jätkusuutlikkuse paindlik tagamine nii arvelduskrediidi, pangalaenu 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	281 140	2 062	
Nõuded ja ettemaksed	183 669	124	2
Varud	9 429 995	0	3
Kokku käibevarad	9 894 804	2 186	
Põhivarad			
Immateriaalsed põhivarad	27 200	0	5
Kokku põhivarad	27 200	0	
Kokku varad	9 922 004	2 186	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 540 613	12	7
Kokku lühiajalised kohustised	2 540 613	12	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 340 775	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	7 340 775	0	
Kokku kohustised	9 881 388	12	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	8
Muud reservid	450 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-826	-745	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-411 558	-81	
Kokku omakapital	40 616	2 174	
Kokku kohustised ja omakapital	9 922 004	2 186	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-51 656	0	
Brutokasum (-kahjum)	-51 656	0	
Turustuskulud	-97 403	0	
Üldhalduskulud	-227 057	-81	9
Muud ärikulud	-424	0	
Ärikasum (kahjum)	-376 540	-81	
Intressitulud	7 114	0	
Intressikulud	-42 132	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-411 558	-81	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-411 558	-81	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-376 540	-81	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	3 325	0	5
Kokku korrigeerimised	3 325	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-183 374	-8	2
Varude muutus	-9 016 544	0	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 244 645	0	7
Kokku rahavood äritegevusest	-7 328 488	-89	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-30 525	0	5
Laekunud intressid	6 943	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-23 582	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8 440 775	0	6,10
Saadud laenude tagasimaksed	-1 100 000	0	6,10
Makstud intressid	-14 550	0	6
Muud laekumised finantseerimistegevusest	450 000	0	8
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-145 077	0	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	7 631 148	0	
Kokku rahavood	279 078	-89	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 062	2 151	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	279 078	-89	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	281 140	2 062	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	3 000		-745	2 255
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-81	-81
31.12.2023	3 000		-826	2 174
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-411 558	-411 558
Muutused reservides		450 000		450 000
31.12.2024	3 000	450 000	-412 384	40 616

Vaata ka lisa 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kindrali Majad (edaspidi ka „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 lühiajalised nõuded 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 aruandekuupäeval 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 otsestest ostukulutustest ja muudest kuludest, 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

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. Hinnangute muutuste korral, arvestatakse seda 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.

Finantskohustised

Finantskohustiseks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolele raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoolega 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

Kohustised, mille realiseerumine on ebatõenäoline või mille suurust 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. Põhjendamatult 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 sama(de)l perioodi(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

Laenukasutuse kulutused

Nende varade soetusmaksumusele, mis on otseselt seotud kvalifitseeruvate 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 sissemakseid.

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

Bilansis ei ole kajastatud tingimuslik tulumaksukohustus 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 ematettevõtjat, 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.

Muud reservid

Ettevõtte osanikud võivad moodustada põhikirja järgselt vabatahtlikke reserve, mis on käsitletavad seotud omakapitali osadena. Juhul, kui ettevõtte osanikud otsustavad moodustada vabatahtliku reservi eesmärgiga suurendada omakapitali, et viia see vastavusse seaduses ja põhikirjas sätestatud suurusega, siis võib selle reservi moodustada osanike poolt otseste rahaliste sissemaksete või rahaliselt hinnatavate nõuetega või laenu konverteerimisega. Väljamaksed vabatahtlikust reservist on lubatud üksnes juhul, kui ettevõtte omakapital vastab seaduses ja põhikirjas sätestatud suurusele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	525	525	10
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	182 973	182 973	4
Muud nõuded	171	171	
Kokku nõuded ja ettemaksed	183 669	183 669	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	124	124	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	124	124	

Lisa 3 Varud
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Lõpetamata toodang	9 429 995	0
Maa ja lõpetamata ehitised	9 429 995	0
Kokku varud	9 429 995	0

10.01.2024 soetas OÜ Kindrali Majad AS-ilt Tondi Kvartal kinnistu aadressiga Sammu tn 8// 10 // Seebi tn 24a // Talli tn 3 Tallinn. Kinnistule oli planeeritud ehitada kaks 7-korruselist elu-ärihoonet. Ehituse peatöövõtuleping Pro Kapital Engineering OÜ-ga sõlmiti mais 2024 ja esimese hoone ehitamist alustati juunis 2024.
Seisuga 31.12.2024 oli sõlmitud võlaõiguslikud lepingud 45 korterile, 36 panipaigale ja 34 parkimiskohale.

Lisainfot varudes olevate kinnistutega seotud ostjate ettemaksete kohta vaata lisast 7.

Lõpetamata ehituses on kajastatud kapitaliseeritud laenukulud summas 413 451 eurot, sh seisuga 31.12.2024 tasumata laenukulud summas 253 824 eurot.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	182 973	124
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	182 973	124

Vaata ka lisa 2.

Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad
(eurodes)

	Kokku	
	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2023		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	30 525	30 525
Amortisatsioonikulu	-3 325	-3 325
31.12.2024		
Soetusmaksumus	30 525	30 525
Akumuleeritud kulum	-3 325	-3 325
Jääkmaksumus	27 200	27 200

Immateriaalse põhivarana on arvel Uus-Kindrali veebileht soetusmaksumusega 30 525 eurot.

Lisa 6 Laenukohustised
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
AS LHV Pank	1 823 775	0	1 823 775	0	euro	18.04.2027	
OÜ PKE Treasury	5 517 000	0	5 517 000	0	euro	10.01.2028	10
Pikaajalised laenud kokku	7 340 775	0	7 340 775	0			
Laenukohustised kokku	7 340 775	0	7 340 775	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Maa	5 337 531	0
Ehitised	4 092 464	0
Kokku	9 429 995	0

11.01.2024 sõlmis OÜ Kindrali Majad laenulepingu OÜ-ga PKE Treasury, lepingu alusel saadud laenuga kogusummas 6 617 000 finantseeriti kinnistu aadressiga Tallinn, Sammu tn 8 // 10 // Seebi tn 24a // Talli tn 3 soetamist. Seisuga 31.12.2024 on laenujääk 5 517 000 eurot. 2024. aasta intressikulu oli 276 604 eurot, sellest 234 472 eurot on kapitaliseeritud ja kajastub varudes. Laenuintress on seisuga 31.12.2024 tasumata.

2024. aastal sai OÜ Kindrali Majad LHV Pangalt kinnistule aadressiga Tallinn, Sammu tn 8 // 10 // Seebi tn 24a // Talli tn 3 arendusprojekti Uus-Kindrali nime all kahe kortermaja ehitamiseks pangalaenu kogusummas 11 783 520 eurot. 31.12.2024 seisuga oli väljavõetud laenusumma 1 823 775 eurot.

2024. aasta intressikulu LHV Pank AS-ilt saadud laenult oli 20 497 eurot, intresse tasuti 2024. aastal 14 550 eurot. Laenu kohustistasu seisuga 31.12.2024 oli 158 482 eurot, millest tasutud 2024. aastal 145 077 eurot. Laenulepingu tasu, intressikulu ja kohustistasud on kapitaliseeritud ja kajastuvad varudes.

Ettevõtte kinnistule aadressiga Tallinn, Sammu tn 8 // 10 Seebi tn 24a // Talli tn 3 on LHV Pank AS-i kasuks seatud hüpoteek summas 15 318 576 eurot.

Laenulepingutes kokkulepitud intressid on turuintressimäärad ning vastavalt sõlmitud lepingule on seal olev informatsioon konfidentsiaalne ja ei kuulu avalikustamisele.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	11 426	11 426	
Võlad seotud osapooltele	1 091 076	1 091 076	10
Muud võlad	27 852	27 852	
Intressivõlad	5 947	5 947	
Muud viitvõlad	21 905	21 905	
Saadud ettemaksed	1 410 259	1 410 259	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 540 613	2 540 613	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12	12	
Kokku võlad ja ettemaksed	12	12	

Saadud ettemaksetes kajastatakse ostjate ettemakseid enne korteriomandite asjaõiguslepingute sõlmimist. Seisuga 31.12.2024 on ehituses olevate kortermajade korteriomandite eest laekunud ettemakseid summas 1 410 259 eurot.

Lisainfot lõpetamata ehituses olevate korterelamute kohta vaata lisast 3.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	1	1

18.12.2024 otsustas Ettevõtte ainuosanik moodustada majanduslikel eesmärkidel rahalise sissemaksena vabatahtliku reservi summas 450 000 eurot. Summa on 19.12.2024 laekunud Ettevõtte kontole.

Seisuga 31.12.2024 koosnes osakapital ühest osast nimiväärtusega 3 000 eurot.

Lisa 9 Üldhalduskulud
(eurodes)

	2024	2023
Riiklikud ja kohalikud maksud	-13 435	0
Muud	-389	-81
Konsultatsioonikulud	-213 233	0
Kokku üldhalduskulud	-227 057	-81

Real "konsultatsioonikulud" kajastatakse juhtimisteenust muule konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele summas 202 283 eurot. Vaata ka lisa 10.

Lisa 10 Seotud osapooled
(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AS Tondi Kvartal
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Pro Kapital Grupp
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	525	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	525	0	
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 091 076	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	1 091 076	0	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 517 000	0	6
Kokku laenukohustised	5 517 000	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	6 617 000	-1 100 000	5 517 000	276 604	6
Kokku laenukohustised	0	6 617 000	-1 100 000	5 517 000	276 604	

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 541 485	0
Kokku ostetud	3 541 485	0

31.12.2024 seisuga koosnes pikaajaline laenukohustus samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõtjale laenust summas 5 517 000 eurot. 31.12.2024 seisuga oli intressikulu saadud laenult 276 604 eurot, laenuintress on aasta lõpu seisuga tasumata.

Laenulepingus kokkulepitud intress on turuintressimäär ning vastavalt sõlmitud lepingule on seal olev informatsioon konfidentsiaalne ja ei kuulu avalikustamisele.

2024. aastal osutati juhtimisteenuseid muude konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete poolt summas 202 283 eurot (2023: 0 eurot). Vaata ka lisa 9.

Juhatusel liikmetele tasu 2024. ja 2023. aastal makstud ei ole.

Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2025. aasta aprillis sõlmis OÜ Kindrali Majad LHV Pank AS-iga laenulepingu kinnistule aadressiga Tallinn, Sammu tn 8 // 10 // Seebi tn 24a // Talli tn 3 teise kortermaja aadressiga Sammu tn 10 // Seebi tn 24a ehitamiseks. Laenu kogusumma on 12 025 000 eurot.

Ettevõtte kinnistule aadressiga Tallinn, Sammu tn 8 // 10 // Seebi tn 24a // Talli tn 3 on seoses laenulepingutega seatud hüpoteek LHV Pank AS-i kasuks summas 30 951 700 eurot. Lisaks on LHV Pank AS-i kasuks seatud hüpoteek summas 2 700 000 eurot kinnistule asukohaga Marsi tn 1 // Sõjakooli tn 13, Tallinn.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2025

OÜ Kindrali Majad (registrikood: 14515446) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS LAURITS	Juhatuse liige	06.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kindrali Majad osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Kindrali Majad (edaspidi ka: ettevõtte) 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 Kindrali Majad 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 auditiprotseduuri 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 asjasepuutuvast 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

9. juuni 2025

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kindrali Majad (registrikood: 14515446) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	09.06.2025

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-826
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-411 558
Kokku	-412 384
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-412 384
Kokku	-412 384

Kahjumi katmise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-826
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-411 558
Kokku	-412 384
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-412 384
Kokku	-412 384

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	68121	EMTAK 2025	0		Jah