

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Kaluri Apartments OÜ

registrikood: 16515203

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Maakri tn 19/1

postisihthnumber: 10145

e-posti aadress: endover@endover.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Tööjõukulud	9
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Lisa 9 Tegevuse jätkuvus	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

Kaluri Apartments OÜ asutati 07.06.2022.a. Ettevõtte tegevusala on kinnisvara arendus ja müük. 2022. aasta suvel omandas ettevõtte arenduskinnistud Haabneeme alevikus, Viimsi vald, Harju maakond.

2023.aastal tegeleti korterite eelmüügiga ning 2023.a. sügisel alustati ehitusega. Arendus valmis 2024. aasta suvel. Toimus korterite üleandmine ja aktiivne müük.

Projekti valmimine ja tulevikuplaanid

2024. aastal valmis ettevõtte täielikult Viimsi Riviera kinnisvara arendusprojekt. Riviera kaasaegsed kodud asuvad Haabneeme ranna serval ja on inspireeritud Eesti rannikumaastiku ja looduse ilust. Otse liivaranna ääres asuvad korterid ühendavad endas lõputu mereäärse puhkuse ning slow living-elustiili. Need on kodud, kus on aega elada.

2024. aastal hakkas Eesti kinnisvaraturg pärast eelnevate aastate jahenemist stabiliseeruma, kuid püsis jätkuvalt mõjutatud kõrgetest intressimäärade ja majanduse üldisest ebakindlusest. Kvaliteetsed arendused, eriti Tallinna ja selle lähiümbruses, säilitasid stabiilse nõudluse. 2025. aastal prognoositakse kinnisvaraturu järkjärgulist elavnemist, mida toetab inflatsiooni taandumine ja intressimäärade stabiliseerumine. Samas võib turu kasv olla aeglane, kuna majapidamiste ostujõud taastub järk-järgult.

Ettevõtte tegevus ei ole hooajaline ja ei esine majandustegevuse tsüklilisust. Valuutakursside muutused ettevõtte tulemustele mõju ei avalda, kuna kogu arveldamine toimub ainult eurodes. Tegevusega kaasnevaid olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid ei ole. Intressimäärade (eurobori) muutus mõjutab ettevõtte tulemusi, kuna ettevõtte tegevust on finantseeritud laenuga. Selle mõju ei ole olulise suurusega, kuna laenu pikkus ei ole planeeritud väga pikaks.

31.12.2024 seisuga on ettevõtte omakapital negatiivne summas 746 425 eurot ning see ei vasta äriseadustikus kehtestatud nõuetele. Samuti ületavad lühiajalised kohustised käibevarasid summas 746 425 eurot. Omakapitali negatiivne saldo on tingitud asjaolust, et arendusperioodil on ettevõtte kulud (sealhulgas üld-, müügi-, turundus-, finants- ja muud kulud) ületanud saadud tulusid. Bilansis on arendus kajastatud soetusmaksumuses, kuid projekti turuväärtus on oluliselt kõrgem kui bilansiline väärtus. 2025. aastal keskendub ettevõtte valmis kinnisvara müügile. Projekti müügist saadav tulu loob eeldused kasumi teenimiseks, mille tulemusena muutub ettevõtte omakapital positiivseks. Juhul kui kortereid ei jõuta müüa piisavas mahus laenude tähtaja saabumise hetkeks, siis on plaanis laenude tähtaegsids pikendada vastavalt vajadusele ning antud hetke müügiprognosidele.

Juhtkonna hinnang tegevuse jätkusuutlikkusele

Ettevõtte juhtkond hindab tegevust jätkuvaks, tuginedes järgnevatele asjaoludele:

1. Ettevõtte on valmis kinnisvara arendusprojekt, mille müükide realiseerimine on kavas tulevatel aastatel.
2. Projekti turuväärtus ületab märkimisväärselt selle bilansilist soetusmaksumust, mis võimaldab tulevikus teenida kasumit ja taastada positiivne omakapital.

Ettevõtte jätkab müügitegevusega ning keskendub projekti realiseerimisele tulevatel aastatel.

Suhtarvud:

		2024	2023
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Käibevara/Lühiajalised kohustused	0,94	1,2
EBITDA (mln EUR)	Ärikasum + kulum	1,07	-0,11
EBITDA marginaal (%)	(Ärikasum + kulum)/Müügitulu	14%	-

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	60 670	474 178	
Nõuded ja ettemaksed	324	88 136	2
Varud	11 121 300	6 573 962	3
Kokku käibevarad	11 182 294	7 136 276	
Kokku varad	11 182 294	7 136 276	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	11 562 611	2 815 000	4
Võlad ja ettemaksed	366 108	3 108 918	5
Kokku lühiajalised kohustised	11 928 719	5 923 918	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	2 000 000	4
Kokku pikaajalised kohustised	0	2 000 000	
Kokku kohustised	11 928 719	7 923 918	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-790 142	-273 369	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 217	-516 773	
Kokku omakapital	-746 425	-787 642	
Kokku kohustised ja omakapital	11 182 294	7 136 276	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	7 874 438	0	6
Muud äritulud	10 586	23 642	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 481 683	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-332 557	-136 849	
Ärikasum (kahjum)	1 070 784	-113 207	
Intressitulud	12 751	1 312	
Intressikulud	-1 023 108	-390 628	
Muud finantstulud ja -kulud	-19 210	-14 250	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	41 217	-516 773	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 217	-516 773	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kaluri Apartments OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2024.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning vastavalt kehtivale raamatupidamisseadusele on koostatud väikeettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seisuga 31.12.2023 on 265 000 euro võrra vähendatud pikaajalisi laenukohustusi ja suurendatud lühiajalisi laenukohustusi. Samuti on vähendatud 9 368 euro võrra pikaajalisi võlakohustusi ja suurendatud lühiajalisi võlakohustusi.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühiajalised nõuded (sh.laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse langus osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varuna kajastatakse elamuarenduse eesmärgil soetatud või arendatavat maad ja ehitisi sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodangu või valmistoodanguna. Varude kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Arvestatud, aga tasumata intressikohustusi kajastatakse bilansikirjel "Muud võlad". Saadud ettemakseid kajastatakse bilansikirjel "Saadud ettemaksed". Finantskohustisi liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast ja pikaajaliseks, kui tagasimakse tähtaeg on pikem kui 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt ning jooksev arvestus toimub kululiikide nimelistel kontodel. Kulutused, mis on võrdsed aruandeperioodiga või pikemad, kuuluvad periodiseerimisele lähtudes olulisuse printsiibist.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- 1) ettevõtte, millel on valitsev või oluline mõju ettevõtte üle;
- 2) ettevõtte või tema emasettevõtte juhtkond ja ettevõtte eraisikutest omanikud, kellel on valitsev või oluline mõju ettevõtte üle, eelmainitud isikute lähedased pereliikmed ning kõigi eelmainitud isikute valitseva või nende olulise mõju all olevad ettevõtted;
- 3) muud seotud osapooled.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Muud nõuded	324	324
Intressinõuded	324	324
Kokku nõuded ja ettemaksed	324	324
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	88 136	88 136
Kokku nõuded ja ettemaksed	88 136	88 136

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Lõpetamata toodang	0	6 573 962
Lõpetamata ehitus	0	6 573 962
Valmistoodang	11 121 300	0
Müügiootel korterid	11 121 300	0
Kokku varud	11 121 300	6 573 962

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Juriidiline isik	350 000	350 000			8%	EUR	31.12.2024	8
Juriidiline isik	450 000	450 000			8%	EUR	30.06.2025	8
Juriidiline isik	120 000	120 000			8%	EUR	31.10.2025	8
Juriidiline isik	350 000	350 000			8%	EUR	31.12.2024	8
Juriidiline isik	450 000	450 000			8%	EUR	30.06.2025	8
Juriidiline isik	100 000	100 000			8%	EUR	31.10.2025	8
Juriidiline isik	120 000	120 000			8%	EUR	31.10.2025	8
Krediidasutus	9 622 611	9 622 611			8,989%	EUR	30.06.2025	
Lühiajalised laenud kokku	11 562 611	11 562 611						
Laenukohustised kokku	11 562 611	11 562 611						
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Juriidiline isik	2 400 000	2 400 000			5%	EUR	10.06.2024	8
Juriidiline isik	150 000	150 000			6%	EUR	10.06.2024	8
Juriidiline isik	150 000	150 000			6%	EUR	10.06.2024	8
Juriidiline isik	115 000	115 000			5%	EUR	10.06.2024	8
Lühiajalised laenud kokku	2 815 000	2 815 000						
Pikaajalised laenud								
Krediidasutus	2 000 000	0	2 000 000		9,816%	EUR	30.06.2025	
Pikaajalised laenud kokku	2 000 000	0	2 000 000					
Laenukohustised kokku	4 815 000	2 815 000	2 000 000					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2024	31.12.2023
Ehitised	11 121 300	6 573 962
Kokku	11 121 300	6 573 962

Krediidasutuse laen on tagatud I järjekorra ühishüpoteegiga summale 17,68 miljonit eurot ja II järjekorra ühishüpoteegiga summale 4,99 miljonit eurot. Lisaks on sõlmitud garantiileping seotud osapooltega kogu summale 3 miljonit eurot. Juriidilise isiku laenud on tagatiseta laenud.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 306	6 306	
Võlad seotud osapooltele	103 849	103 849	8
Maksuvõlad	53 762	53 762	
Muud võlad	35 433	35 433	
Intressivõlad	28 833	28 833	
Muud viitvõlad	6 600	6 600	
Saadud ettemaksed	1 000	1 000	
Muud saadud ettemaksed	1 000	1 000	
Intressikohustus seotud osapoolte vastu	165 758	165 758	8
Kokku võlad ja ettemaksed	366 108	366 108	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 547	3 547	
Võlad seotud osapooltele	1 574 167	1 574 167	8
Muud võlad	5 636	5 636	
Intressivõlad	5 636	5 636	
Saadud ettemaksed	1 298 306	1 298 306	
Muud saadud ettemaksed	1 298 306	1 298 306	
Intressikohustus seotud osapoolte vastu	227 262	227 262	8
Kokku võlad ja ettemaksed	3 108 918	3 108 918	

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 874 438	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 874 438	0
Kokku müügitulu	7 874 438	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonestusprojektide arendus	7 874 438	0
Kokku müügitulu	7 874 438	0

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttel puudusid palgalised töötajad.

Lisa 8 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 020 000	265 000	4
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	920 000	2 550 000	4
Kokku laenukohustised	1 940 000	2 815 000	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	137 999	1 583 535	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	131 608	217 894	5
Kokku võlad ja ettemaksed	269 607	1 801 429	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	115 000	150 000	0	265 000	6 705	4
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 400 000	150 000	0	2 550 000	122 617	4
Kokku laenukohustised	2 515 000	300 000	0	2 815 000	129 322	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	265 000	1 420 000	665 000	1 020 000	47 083	4
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 550 000	1 320 000	2 950 000	920 000	118 412	4
Kokku laenukohustised	2 815 000	2 740 000	3 615 000	1 940 000	165 495	

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 999 821	2 081 459
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 691	0
Kokku ostetud	11 003 512	2 081 459

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2024	31.12.2023	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 500 000	1 500 000	30.06.2025
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 500 000	0	30.06.2025
Kokku saadud garantiid/tagatised	3 000 000	1 500 000	

Lisa 9 Tegevuse jätkuvus

31.12.2024 seisuga on ettevõtte omakapital negatiivne summas 746 425 eurot ning see ei vasta äriseadustikus kehtestatud nõuetele. Samuti ületavad lühiajalised kohustised käibevarasid summas 746 425 eurot. Omakapitali negatiivne saldo on tingitud asjaolust, et arendusperioodil on ettevõtte kulud (sealhulgas üld-, müügi-, turundus-, finants- ja muud kulud) ületanud saadud tulused.

Projekti valmimine ja tulevikuplaanid

2024. aastal valmis ettevõtte täielikult Viimsi Riviera kinnisvara arendusprojekt. Riviera kaasaegsed kodud asuvad Haabneeme ranna serval ja on inspireeritud Eesti rannikumaastiku ja looduse ilust. Otse liivaranna ääres asuvad korterid ühendavad endas lõputu mereäärse puhkuse ning slow living-elustiili. Need on kodud, kus on aega elada. Bilansis on arendus kajastatud soetusmaksumuses, kuid projekti turuväärtus on oluliselt kõrgem kui bilansiline väärtus. 2025. aastal keskendub ettevõtte valmis kinnisvara müügile. Projekti müügist saadav tulu loob eeldused kasumi teenimiseks, mille tulemusena muutub ettevõtte omakapital positiivseks.

Juhul kui kortereid ei jõuta müüa piisavas mahus laenude tähtaja saabumise hetkeks, siis on plaanis laenude tähtaegasid pikendada vastavalt vajadusele ning antud hetke müügiprognoosidele.

Juhtkonna hinnang tegevuse jätkusuutlikkusele

Ettevõtte juhtkond hindab tegevust jätkuvaks, tuginedes järgnevatele asjaoludele:

1. Ettevõtte on valmis kinnisvara arendusprojekt, mille müükide realiseerimine on kavas tulevatel aastatel.
2. Projekti turuväärtus ületab märkimisväärselt selle bilansilist soetusmaksumust, mis võimaldab tulevikus teenida kasumit ja taastada positiivne omakapital.

Ettevõtte jätkab müügitegevusega ning keskendub projekti realiseerimisele tulevatel aastatel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.01.2025

Kaluri Apartments OÜ (registrikood: 16515203) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENDO TÕNUVER	Juhatuse liige	15.01.2025
MÄRT MEERITS	Juhatuse liige	15.01.2025

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kaluri Apartments OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Kaluri Apartments OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et seisuga 31.12.2024 on ettevõtte omakapital negatiivne summas 746 425 eurot, mis ei vasta Äriseadustiku nõuetele netovara suurusel. Samuti ületavad ettevõtte lühiajalised kohustised käibevarasid summas 746 425 eurot. Raamatupidamise aastaaruande lisas 9 "Tegevuse jätkuvus" on kirjeldatud juhtkonna meetmeid ettevõtte netovara vastavusse viimiseks seaduses nõutule ja plaanitud edasisi tegevusi kohustistega seoses. Meie arvamust ei ole modifitseeritud selle asjaolu suhtes.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkeb oluliselt 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 ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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 rahvusvaheliste 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 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ene Makus

Vandeaudiitori number 258

OÜ EM AUDIITORTEENUSED

Auditiorettevõtja tegevusloa number 66

Mõrra tee 9, Tallinn, Harju maakond, 11911

15.01.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Kaluri Apartments OÜ (registrikood: 16515203) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENE MAKUS	Vandeaudiitor	15.01.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-790 142
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 217
Kokku	-748 925
Jaotamine	
Kokku	-748 925

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	68121	EMTAK 2025	7874438	100.00%	Jah