

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** OÜ Kalaranna Kvartal

**registrikood:** 14527018

**tänava/talu nimi, Sõjakooli tn 11**  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 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 Immateriaalsed põhivarad	14
Lisa 6 Laenukohustised	15
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 9 Osakapital	17
Lisa 10 Müügitulu	17
Lisa 11 Muud äritulud	17
Lisa 12 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 13 Turustuskulud	18
Lisa 14 Üldhalduskulud	18
Lisa 15 Intressikulud	18
Lisa 16 Seotud osapooled	19
Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva	20
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

## Tegevusaruanne

OÜ Kalaranna Kvartal (edaspidi „Ettevõtte“) asutati 17. juulil 2018. aastal. Ettevõtte põhitegevuseks on Kalarannas asuva kinnisvara arendamine. OÜ-le Kalaranna Kvartal kuuluvad järgmised kinnistud Tallinnas: Kalaranna tn 6, Kalaranna tn 6a, Kalaranna tn 8, Kalaranna tn 18, Kalaranna tn 22. Vastavalt detailplaneeringule rajatakse alale 12 elumaja koos restoranide, kaupluste ja teeninduspindadega. Detailplaneeringuga on kinnistule kavandatud rannapromenaad. Koos elumajadega arendatakse välja ka maa-alune parkla.

Kalaranna Kvartali ligi 39 000 m<sup>2</sup> suurune ala ehitatakse kolmes etapis. Rajatavate hoonete brutopind on kokku ligi 38 300 m<sup>2</sup>.

2019. aasta oktoobris sõlmis Ettevõtte Nordecon AS-iga lepingu Kalaranna Kvartali kahe esimese etapi projekteerimiseks ja ehitamiseks. Ehitustegevusega alustati 2020. aasta alguses. Valmimistähtjaks oli kavandatud 2021. aasta lõpp, mil alustati ka esimeste majade korterite üleandmist. Käesoleva ehitusetapi lõpuks valmivad orienteeruvalt 31 500 m<sup>2</sup> suurusele maa-alale kaheksa hoonet brutopinnaga ligi 25 600 m<sup>2</sup> ning 2/3 maa-alusest parklast ligi 370 parkimiskohaga. Järgneva etapiga valmivad lisaks neli elumaja. Ettevõtte kavatseb lähikuudel korraldada ehitushanke. Täna on huvilisi enam kui pooltele arendamise kavas olevatele korteritele.

Kalaranna Kvartali arendust ei ole oluliselt mõjutanud COVID-19'ga kaasnev pandeemia ega käesoleva aasta alguses alanud sõjaline tegevus Ukrainas. Täna on kõik valmivad korterid müüdüd, välja arvatud üks näidiskorter, mis on sisustatud järgneva arendusetapi tarbeks. Müüki on toetanud turul valitsev nõudlus korterite järele uutes arendustes. Ehitusturuga seonduvad raskused ei ole siiani finantstulemusi mõjutanud – ehituslepingu tingimused lepiti kokku enne eelpool mainitud mõjude avaldumist. Ehitajal on esinenud probleeme valmimise tähtaegadest kinnipidamisega, kuid oleme minimeerinud riske küllaldase varuga tähtaegades korterite ostjatele üleandmisel. Ettevõtte tulude kajastamine toimub hetkel, kui on sõlmitud notariaalne asjaõigusleping ning korteri valdus on antud üle ostjale. Seetõttu võib ettevõtte äritegevust pidada tsükliliseks.

<b>Ettevõtte aruandeaasta olulisemad finantssuhtarvud:</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
omakapitali tootlus*	216,6%	-239,2%
varade tootlus**	13,94%	-8,05%
lühiajaliste kohustuste kattekordaja***	2,02	3,21
maksevõime kordaja****	0,07	0,23

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

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

\*\*\*lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara perioodi lõpus/ lühiajalised kohustused perioodi lõpus

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

OÜ-l Kalaranna Kvartal on kaks juhatuse liiget, kellele aruandeperioodil tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad OÜ-l Kalaranna Kvartal puuduvad, samuti puudub tegevjuhi ametikoht.

## **Riskide juhtimine**

Ettevõtte peab peamiseks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski, finantseerimisriski ja varariski. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on kindlustada Ettevõtte omakapitali säilivus 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, kinnisvaralaenu 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 operatiivselt, võttes arvesse käibekapitali arengut ja muutuvaid vajadusi. Likviidsusriski aitab tõhusalt juhtida nii hoolikas vajaduspõhine rahaplaneerimine, arendusprojektide rahavoo jälgimine kui ka paindlikkus igapäevastes rahaküsimustes.

### **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)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	661 233	1 559 126	
Nõuded ja ettemaksud	437 902	896 392	2
Varud	30 901 162	33 662 582	3
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>32 000 297</b>	<b>36 118 100</b>	
Põhivarad			
Immateriaalsed põhivarad	34 789	43 623	5
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>34 789</b>	<b>43 623</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>32 035 086</b>	<b>36 161 723</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	15 873 875	11 279 945	7
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>15 873 875</b>	<b>11 279 945</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 569 650	23 597 935	6
Võlad ja ettemaksud	19 957	1 465 650	7
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>11 589 607</b>	<b>25 063 585</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>27 463 482</b>	<b>36 343 530</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Muud reservid	4 000 000	4 000 000	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 184 307	-1 967 337	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 753 411	-2 216 970	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>4 571 604</b>	<b>-181 807</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>32 035 086</b>	<b>36 161 723</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	31 987 464	20 567	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-24 363 873	-39 163	12
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>7 623 591</b>	<b>-18 596</b>	
Turustuskulud	-93 337	-89 150	13
Üldhalduskulud	-519 887	-382 650	14
Muud äritulud	0	5 001	11
Muud ärikulud	-13 940	-1 161	
<b>Äriksaum (kahjum)</b>	<b>6 996 427</b>	<b>-486 556</b>	
Intressitulud	306	209	
Intressikulud	-2 243 322	-1 730 623	15
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>4 753 411</b>	<b>-2 216 970</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>4 753 411</b>	<b>-2 216 970</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	6 996 427	-486 556	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	10 772	10 774	5,13
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>10 772</b>	<b>10 774</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 185 650	-724 795	2
Varude muutus	2 761 422	-17 264 091	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 202 165	7 036 003	7
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>13 156 436</b>	<b>-11 428 665</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 938	0	5
Laekunud intressid	312	213	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-1 626</b>	<b>213</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	18 539 694	12 088 286	
Saadud laenude tagasimaksud	-30 567 980	0	
Makstud intressid	-2 024 417	-1 409 810	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-14 052 703</b>	<b>10 678 476</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-897 893</b>	<b>-749 976</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 559 126	2 309 102	
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-897 893</b>	<b>-749 976</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	661 233	1 559 126	

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				<b>Kokku</b>
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2019</b>	2 500	4 000 000	-1 967 337	2 035 163
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-2 216 970	-2 216 970
<b>31.12.2020</b>	2 500	4 000 000	-4 184 307	-181 807
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	4 753 411	4 753 411
<b>31.12.2021</b>	2 500	4 000 000	569 104	4 571 604

Vaata lisa 8.



# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Kalaranna Kvartal (edaspidi ka „Ettevõte“) 2021. 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 õiglase 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, soetusmaksumuse või õiglase väärtuse meetodil.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksud 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 osapooltele 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 meetodid, 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 ettemaksud

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

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende 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.

Laenukasutuse kulutusi, mis on otseselt omistavad vara soetamisele ja/või ehitamisele, mille otstarbekohase kasutus- või müügi valmidusse viimine võtab olulisel määral aega, kapitaliseeritakse osana selle vara soetusmaksumusest kuni selle ajani, mil vara otstarbekohase kasutus- või müügi valmidusse viimiseks vajalik tegevus on olulises osas lõpetatud. Kõik ülejäänud laenukasutuse kulutused kajatakse selle perioodi kuluna, millal need tekivad.

### **Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

Immateriaalse põhivara kirjetel kajastatakse ostetud veebilehte ja kaubamärki.

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

Immateriaalse vara hinnangulist kasulikku eluiga ja amortisatsioonimeetodit vaadatakse üle igal aruandeperioodil. Hinnangute muutuste korral, arvestatakse seda edasiulatavalt.

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

### **Rendid**

Rendilepingud klassifitseeritakse kas kapitali- või kasutusrendiks. Rentide liigitamisel on määravaks kriteeriumiks asjaolu, kui suure ulatuses kannab renditud vara omandiga seonduvaid riske ja hüvesid rendileandja või rentnik.

Rendileandjana

Rendileandjana kajastatakse kapitalirendi alusel väljarenditud vara oma bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks (ehk intressimakseteks). Finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär oleks igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

### **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. Finantskohustisi 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**

Eraldistena kajastatakse bilansis aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud kohustist, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuavad tulevikus varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärset määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel lähtutakse juhatuse hinnangust, kogemustest ning vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

Muud võimalikud kohustused, mille realiseerumine on ebatõenäoline või mille suurust ei ole võimalik usaldusväärset mõõta, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

### **Tulud**

Ettevõtte kajastab müügitulu tehinguhinnas, mida Ettevõttel 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 müügileping ja kontroll ruumide üle on ostjale üle antud, milleks tavapärastelt on asjaõiguslepingu sõlmimise aeg. Müügituluna käsitletakse tehinguhinda, milles on lepingus kokkulepitud ning õigus tasule tekib Ettevõttel 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.

Intrressitulu 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.

Intrressikulused kajastatakse tekkepõhiselt.

### **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.

Maksumäär on 20/80 maksustavalt summalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada soodsamat maksumäära 14/86, mida saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta 20/80 maksumääraga maksustatud keskmise dividendide väljamakseteni.

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 kontroll või oluline mõju teise poole finants- ja juhtimisotsustele, sealhulgas ematettevõtjat, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid, nõukogu ja juhatuse liikmed, nende pereliikmeid ja ettevõtjaid, mille üle allpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

### **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.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31. detsember 2021 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)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	437 807	437 807
Ostjatelt laekumata arved	437 807	437 807
Muud nõuded	9	9
Intressinõuded	9	9
Ettemaksed	86	86
Tulevaste perioodide kulud	86	86
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>437 902</b>	<b>437 902</b>
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	74 639	74 639
Ostjatelt laekumata arved	74 639	74 639
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	821 737	821 737
Muud nõuded	16	16
Intressinõuded	16	16
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>896 392</b>	<b>896 392</b>

Ostjatelt laekumata arvete all on kajastatud võlaõiguslepingute sõlmimisega seotud nõudeid summas 355 298 eurot ja nõudeid muude teenuste eest summas 82 509 eurot, tähtajaga 2022. aastal (2020: 64 940 eurot, tähtajaga 2021. aastal).

## Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Lõpetamata toodang</b>	<b>19 353 009</b>	<b>33 662 582</b>
Maa ja lõpetamata ehitised	19 353 009	33 662 582
<b>Valmistoodang</b>	<b>11 548 153</b>	<b>0</b>
Valmis ehitised	11 548 153	0
<b>Kokku varud</b>	<b>30 901 162</b>	<b>33 662 582</b>

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

Aruandeperioodil varude allahindlusi pole tehtud.

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 727 178	398 997	0
Erihoodustuse tulumaks	0	16	8	0
Sotsiaalmaks	0	4	0	0
Ettemaksukonto jääk	0		422 732	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>0</b>	<b>1 727 198</b>	<b>821 737</b>	<b>0</b>

## Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muud immateriaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
<b>31.12.2019</b>				
Soetusmaksumus	1 320	53 190	0	54 510
Akumuleeritud kulum	-113	0	0	-113
<b>Jääkmaksumus</b>	1 207	53 190	0	54 397
Amortisatsioonikulu	-135	-10 639	0	-10 774
<b>31.12.2020</b>				
Soetusmaksumus	1 320	53 190	0	54 510
Akumuleeritud kulum	-248	-10 639	0	-10 887
<b>Jääkmaksumus</b>	1 072	42 551	0	43 623
Ostud ja parendused	0	0	1 939	1 939
Amortisatsioonikulu	-135	-10 638	0	-10 773
<b>31.12.2021</b>				
Soetusmaksumus	1 320	53 190	1 939	56 449
Akumuleeritud kulum	-383	-21 277	0	-21 660
<b>Jääkmaksumus</b>	937	31 913	1 939	34 789

Immateriaalsete põhivaradena on arvel kaubamärk soetusmaksumusega 1 320 eurot ja veebileht soetusmaksumusega 53 190 eurot.

Vaata lisa 13.

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
LHV Pank AS	8 610 000	0	8 610 000		eur	21.02.2023
Laenu emaettevõtjalt	2 959 650	0	2 959 650		eur	12 kuu jooksul nõude saamisest
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>11 569 650</b>	<b>0</b>	<b>11 569 650</b>			
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>11 569 650</b>	<b>0</b>	<b>11 569 650</b>			

  

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
LHV Pank AS	8 610 000	0	8 610 000		eur	21.02.2023
LHV Pank AS	8 778 285	0	8 778 285		eur	18.02.2023
Laenu emaettevõtjalt	6 209 650	0	6 209 650		eur	12 kuu jooksul nõude saamisest
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>23 597 935</b>	<b>0</b>	<b>23 597 935</b>			
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>23 597 935</b>	<b>0</b>	<b>23 597 935</b>			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Maa	8 012 169	15 273 316
Ehitised	22 888 992	18 389 266
<b>Kokku</b>	<b>30 901 161</b>	<b>33 662 582</b>

Ettevõtte kinnistutele aadressiga Kalaranna tn 8 ja Kalaranna tn 22 on seatud hüpoteek summa 56,6 miljonit eurot LHV Panga kasuks. (lisa 3)

Laenu saaja kohustub emaettevõtjale tagastama laenu 12 kuu jooksul alates kirjaliku nõude saamise päevast. Kokkuleppel emaettevõtjaga ei nõuta laenu tagasi järgneva 12 kuu jooksul.

Vaata lisa 16.

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 668 559	3 668 559	0	
Võlad seotud osapooltele	4 398	4 398	0	16
Maksuvõlad	1 727 198	1 727 198	0	
Muud võlad	39 851	39 851	0	
Intressivõlad	20 329	20 329	0	
Muud viitvõlad	19 522	19 522	0	
Saadud ettemaksed	8 288 166	8 268 209	19 957	
Võlad emaettevõttele	2 165 660	2 165 660	0	16
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>15 893 832</b>	<b>15 873 875</b>	<b>19 957</b>	

  

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 685 259	2 246 873	1 438 386	
Muud võlad	89 166	89 166	0	
Intressivõlad	34 801	34 801	0	
Muud viitvõlad	54 365	54 365	0	
Saadud ettemaksed	7 174 826	7 147 562	27 264	
Võlad seotud osapooltele	1 137	1 137	0	16
Võlad emaettevõttele	1 795 207	1 795 207	0	16
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>12 745 595</b>	<b>11 279 945</b>	<b>1 465 650</b>	

31.12.2021 seisuga koosneb võlg Emaettevõttele summas 2 165 660 eurot: lühiajaline intressikohustus 1 389 105 eurot ja võlgnevus teenuste eest 776 555 eurot.

31.12.2020 seisuga koosneb võlg Emaettevõttele summas 1 795 207 eurot: lühiajaline intressikohustus 1 120 887 eurot ja võlgnevus teenuste eest 674 320 eurot.

## Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	455 283	0
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	113 821	0
<b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>	<b>569 104</b>	<b>0</b>

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku, ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31. detsember 2021.



## Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
<p>Seisuga 31.12.2021 jaguneb osakapital üheks osaks nimiväärtusega 2 500 eurot.</p> <p>Vastavalt põhikirjale ettevõtte osanikud moodustasid 2019. aastal vabatahtliku reservi eesmärgiga suurendada omakapitali, et viia see vastavusse seaduses ja põhikirjas sätestatud suurusega. Emaettevõtjalt saadud laenust konverteeriti ümber omakapitali koosseisu vabatahtliku reservi hulka 4 000 000 eurot.</p>		

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	31 987 464	20 567
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>31 987 464</b>	<b>20 567</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>31 987 464</b>	<b>20 567</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud kinnisvara müügist	31 856 699	0
Tulud ehitusteenuse müügist	112 098	0
Renditulu	2 000	2 400
Käsitlustasu, muud teenused	16 667	18 167
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>31 987 464</b>	<b>20 567</b>

## Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	5 001
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>0</b>	<b>5 001</b>

## Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2021	2020
Kinnisvara soetus- ja rekonstrueerimiskulud	23 936 897	0
Müüdnud ehitustööde kulud	117 782	0
Müügi vahendustasud	270 221	38 682
Muud müügikulud	38 973	481
<b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b>	<b>24 363 873</b>	<b>39 163</b>

## Lisa 13 Turustuskulud (eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Reklaamikulud	82 564	78 376	
Amortisatsioonikulud	10 773	10 774	5
<b>Kokku turustuskulud</b>	<b>93 337</b>	<b>89 150</b>	

## Lisa 14 Üldhalduskulud (eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	1 202	660
Riiklikud ja kohalikud maksud	82 610	82 829
Muud	21 049	16 986
Oma pindade halduskulud	23 923	1 163
Konsultatsioonikulud	391 103	281 012
<b>Kokku üldhalduskulud</b>	<b>519 887</b>	<b>382 650</b>

Real konsultatsioonikulud kajastatakse juhtimisteenust emattevõtjale summas 353 253 eurot (2020: 268 436 eurot).

## Lisa 15 Intressikulud (eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	1 891 820	1 007 531
Kohustistasud ja lepingutasud	351 502	723 092
<b>Kokku intressikulud</b>	<b>2 243 322</b>	<b>1 730 623</b>

## Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
<b>Võlad ja ettemaksud</b>			
Emaettevõtja	2 165 660	1 795 207	7
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 398	1 137	7
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>2 170 058</b>	<b>1 796 344</b>	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 959 650	6 209 650	6
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>2 959 650</b>	<b>6 209 650</b>	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	6 209 650	6 209 650	315 657	6
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>6 209 650</b>	<b>6 209 650</b>	<b>315 657</b>	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	6 209 650	450 000	3 700 000	2 959 650	268 218	6
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>6 209 650</b>	<b>450 000</b>	<b>3 700 000</b>	<b>2 959 650</b>	<b>268 218</b>	

OSTETUD	2021		2020	
	Teenused		Teenused	
Emaettevõtja		353 253		268 436
<b>Kokku ostetud</b>		<b>353 253</b>		<b>268 436</b>

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

Lisainfot laenude, laenuintresside ja kohustiste kohta on esitatud lisas 6 ja 7.

OÜ-I Kalaranna Kvartal on kaks juhatuse liiget, kellele aruandeperioodil tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad OÜ-I Kalaranna Kvartal puuduvad, samuti puudub tegevjuhi ametikoht.

## Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Ukrainas käimasolev sõda ja sellega seotud Venemaa Föderatsiooni vastu suunatud sanktsioonid võivad avaldada mõju Euroopa ja kogu maailma majandusele. Ettevõtte ei oma otsest kokkupuudet Ukraina, Venemaa ega Valgevenega. Siiski võib mõju üldisele majandusolukorrale nõuda teatud eelduste ja hinnangute korrigeerimist. See võib kaasa tuua teatud varade ja kohustuste, sealhulgas kinnisvara investeeringute bilansilise väärtuse olulise korrigeerimise järgmisel majandusaastal. Praeguses etapis ei saa juhtkond mõju usaldusväärselt hinnata, kuna sündmused arenevad päevast päeva. Pikaajaline mõju võib mõjutada ka kinnisvara arendamist ja müügitegevust, rahavoogusid ja kasumlikkust. Sellegipoolest jätkab Ettevõtte nende finantsaruannete kuupäeva seisuga oma kohustuste täitmist nende tähtaegadel ja jätkab seetõttu koostamisel tegevuse jätkuvuse põhimõtet.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2022

**OÜ Kalaranna Kvartal (registrikood: 14527018) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS LAURITS	Juhatuse liige	01.07.2022

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kalaranna Kvartal osanikule

### Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Kalaranna Kvartal raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021 ning eelloodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt OÜ Kalaranna Kvartal finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 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 ettevõtet sõltumatud kooskõlas kutsete arvestuseksperdiite rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjaspeutuval eetikanoetega, 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 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 oluliselt lahknub 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 faktest aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Tegevusaruande osas viisime läbi ka Eesti Vabariigi auditiirtegevuse seaduses nõutud protseduurid. Need protseduurid hõlmavad hindamist, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning koostatud vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuetele.

Auditi käigus tehtud töö põhjal oleme jõudnud järgmisele järeldusele:

- tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega;
- tegevusaruanne on koostatud vastavalt asjakohastele Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetele.

### 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 korrektselt koostamist ja esitamist ilma pettusest 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 alusprintsiipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatses 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 arvamus. 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 standardite (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, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjaspeutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 alusprintsiipi 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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/  
Olesia Abramova  
Vandeauditori number 561  
Ernst & Young Baltic AS  
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58  
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Kärt Viilup  
Vandeauditori number 712

1. juuli 2022

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kalaranna Kvartal (registrikood: 14527018) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLESIA ABRAMOVA	Vandeaudiitor	01.07.2022
KÄRT VIILUP	Vandeaudiitor	01.07.2022

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 184 307
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 753 411
<b>Kokku</b>	<b>569 104</b>
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	569 104
<b>Kokku</b>	<b>569 104</b>

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 184 307
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 753 411
<b>Kokku</b>	<b>569 104</b>
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	569 104
<b>Kokku</b>	<b>569 104</b>



## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	31968797	99.94%	Jah
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	16667	0.05%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2000	0.01%	Ei

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6144920
E-posti aadress	prokapital@prokapital.ee