

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** OÜ Kalaranna Kvartal

**registrikood:** 14527018

**tänava nimi ja maja number:** Sõjakooli tn 11

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 11316

**telefon:** +372 6144920

**e-posti aadress:** prokapital@prokapital.ee

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Bilanss</b>	<b>5</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>6</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Omakapitali muutuste aruanne</b>	<b>8</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 3 Varud</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad</b>	<b>14</b>
<b>Lisa 6 Laenukohustised</b>	<b>15</b>
<b>Lisa 7 Võlad ja ettemaksed</b>	<b>16</b>
<b>Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad</b>	<b>16</b>
<b>Lisa 9 Osakapital</b>	<b>17</b>
<b>Lisa 10 Müügitulu</b>	<b>17</b>
<b>Lisa 11 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b>	<b>17</b>
<b>Lisa 12 Turustuskulud</b>	<b>18</b>
<b>Lisa 13 Üldhalduskulud</b>	<b>18</b>
<b>Lisa 14 Intressikulud</b>	<b>18</b>
<b>Lisa 15 Intressitulud</b>	<b>18</b>
<b>Lisa 16 Seotud osapooled</b>	<b>19</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>21</b>
<b>Vandeauditiitori aruanne</b>	<b>22</b>

## 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. Täna on valminud 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 kavatses alustada viimase etapi ehitustegevusega käesoleval aastal.

Kalaranna Kvartali arendust ei ole oluliselt mõjutanud COVID-19'ga kaasnev pandeemia ega eelmise aasta alguses alanud sõjaline tegevus Ukrainas. Täna on kõik valminud korterid müüdud, välja arvatud üks näidiskorter, mis on sisustatud järgneva arendusetapi tarbeks. Müüki on toetanud turul valitsev nõudlus korterite järele uutest arendustest. Ehitusturuga seonduvad raskused ei ole siiani finantstulemusi mõjutanud – eelneva ehituse lepingu 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>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
omakapitali tootlus*	135,0%	216,6%
varade tootlus**	47,85%	13,94%
lühiajaliste kohustuste kattekordaja***	5,21	2,02
maksevõime kordaja****	0,54	0,07

\*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 ja 2021. aastal 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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	640 425	661 233	
Nõuded ja ettemaksud	95 618	437 902	2
Varud	6 407 205	30 901 162	3
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>7 143 248</b>	<b>32 000 297</b>	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	5 460 000	0	2
Immateriaalsed põhivarad	24 141	34 789	5
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>5 484 141</b>	<b>34 789</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>12 627 389</b>	<b>32 035 086</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	1 370 214	15 873 875	7
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>1 370 214</b>	<b>15 873 875</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	11 569 650	6
Võlad ja ettemaksud	0	19 957	7
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>0</b>	<b>11 589 607</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>1 370 214</b>	<b>27 463 482</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Muud reservid	0	4 000 000	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	569 104	-4 184 307	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 685 571	4 753 411	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>11 257 175</b>	<b>4 571 604</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>12 627 389</b>	<b>32 035 086</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	41 406 817	31 987 464	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-29 762 852	-24 363 873	11
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>11 643 965</b>	<b>7 623 591</b>	
Turustuskulud	-96 774	-93 337	12
Üldhalduskulud	-392 691	-519 887	13
Muud ärikulud	-110 928	-13 940	
<b>Äri kasum (kahjum)</b>	<b>11 043 572</b>	<b>6 996 427</b>	
Intressitulud	11 870	306	15
Intressikulud	-369 871	-2 243 322	14
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>10 685 571</b>	<b>4 753 411</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>10 685 571</b>	<b>4 753 411</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	11 043 572	6 996 427	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	10 773	10 772	5,12
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>10 773</b>	<b>10 772</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	351 535	2 185 650	2
Varude muutus	24 493 957	2 761 422	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-13 099 662	1 202 165	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>22 800 175</b>	<b>13 156 436</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-125	-1 938	5
Antud laenud	-5 545 000	0	16
Antud laenude tagasimaksud	85 000	0	16
Laekunud intressid	2 619	312	
Muud väljamaksud investeerimistegevusest	-4 000 000	0	9
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-9 457 506</b>	<b>-1 626</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 703 917	18 539 694	
Saadud laenude tagasimaksud	-16 273 567	-30 567 980	
Makstud intressid	-1 793 827	-2 024 417	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-13 363 477</b>	<b>-14 052 703</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-20 808</b>	<b>-897 893</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	661 233	1 559 126	
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-20 808</b>	<b>-897 893</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	640 425	661 233	

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				<b>Kokku</b>
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
<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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	10 685 571	10 685 571
Muutused reservides	0	-4 000 000	0	-4 000 000
<b>31.12.2022</b>	2 500	0	11 254 675	11 257 175

Vaata lisa 9.



# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Kalaranna Kvartal (edaspidi ka „Ettevõtte“) 2022. 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 konkreetset iga objekti soetamisel tehtud kulutustest.

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. Kui muutuva intressimääraga laene kasutatakse tingimustele vastava vara finantseerimiseks ja need on maandatud intressimäära riskiga, kajastatakse tuletisinstrumenti efektiivne osa muus koondkasumis ja liigitatakse ümber kasumisse või kahjumisse, kui kvalifitseeruv vara mõjutab kasumit või kahjumit. Kui fikseeritud intressimääraga laene kasutatakse tingimustele vastava vara finantseerimiseks ja need on maandatud intressiriski efektiivse maandamise teel, kajastavad kapitaliseeritud laenukasutuse kulud maandatud intressimäära. Kapitaliseerimiseks kõlblikest laenukuludest arvatakse maha konkreetsete laenude ajutisest investeerimisest teenitud investeerimistulu enne nende kulutusi tingimustele vastavatele varadele. Kõik muud laenukasutuse kulutused kajastatakse kasumis või kahjumis perioodil, mil need tekkisid. Intressi- ja finantseerimiskulud kajastatakse aruandeperioodi finantskuludena tekkepõhiselt efektiivse intressimäära meetodil.

### **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 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.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 1000 eurot

### **Rendid**

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

Rendileandjana

Rendileandjana kajastatakse kapitalirendi alusel väljarenditud vara oma bilansis nõudena kapitalirendi 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 osapoolale raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoolaga 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**

Eraldistena kajastatakse bilansis aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud kohustist, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuavad tulevikus varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt 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 usaldusväärselt 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 tavapärastel 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.

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt.

#### **Kulud**

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

Intressikulusid 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 emaettevõtjat, 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 vabatahtlike 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 ilmsesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2022 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)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	11 340	11 340	0	
Ostjatelt laekumata arved	11 340	11 340	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	9 225	9 225	0	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	74 711	74 711	0	4
Laenuõuded	5 460 000	0	5 460 000	16
Muud nõuded	35	35	0	
Intressinõuded	35	35	0	
Ettemaksed	307	307	0	
Tulevaste perioodide kulud	307	307	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>5 555 618</b>	<b>95 618</b>	<b>5 460 000</b>	
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	437 807	437 807	0	
Ostjatelt laekumata arved	437 807	437 807	0	
Muud nõuded	9	9	0	
Intressinõuded	9	9	0	
Ettemaksed	86	86	0	
Tulevaste perioodide kulud	86	86	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>437 902</b>	<b>437 902</b>	<b>0</b>	

Nõuded seotud osapoolte vastu on kokku 5 469 225 eurot, millest intressinõue on summas 9 225 eurot. Laenuõue emaettevõtte vastu on summas 3 000 000 eurot.

Laenuõuded on tagatud laenusaaaja olemasolevate ja tulevaste varadega.

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

Emaettevõtjale antud laenu lõpptähtaeg on 26.10.2026. aastal.

Teistele seotud osapooltele antud laenu lõpptähtaeg on 30.11.2026. aastal.

Ostjatelt laekumata arvete all on kajastatud nõudeid muude teenuste eest summas 11 340 eurot (2021: muude teenuste eest summas 82 509 eurot ja võlaõiguslepingute sõlmimisega seotud nõudeid summas 355 298 eurot).

## Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Lõpetamata toodang</b>	<b>5 192 034</b>	<b>19 353 009</b>
Maa ja lõpetamata ehitised	5 192 034	19 353 009
<b>Valmistoodang</b>	<b>1 215 171</b>	<b>11 548 153</b>
Valmisehitised	1 215 171	11 548 153
<b>Kokku varud</b>	<b>6 407 205</b>	<b>30 901 162</b>

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

Aruandeperioodil varude allahindlusi pole tehtud.

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	3	0	0	0
Käibemaks	74 708	0	0	1 727 178
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	16
Sotsiaalmaks	0	0	0	4
Ettemaksukonto jääk	0		0	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>74 711</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 727 198</b>

Vaata lisa 2 ja 7.

## Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muud immateriaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
<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
Ostud ja parendused	0	0	125	125
Amortisatsioonikulu	-135	-10 638	0	-10 773
<b>31.12.2022</b>				
Soetusmaksumus	1 320	53 190	2 064	56 574
Akumuleeritud kulum	-518	-31 915	0	-32 433
<b>Jääkmaksumus</b>	802	21 275	2 064	24 141

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

Vaata lisa 12.

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
LHV Pank AS	8 610 000	0	8 610 000	0	eur	21.02.2023	
Laenud emattevõtjalt	2 959 650	0	2 959 650	0	eur	12 kuu jooksul nõude saamisest	16
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	11 569 650	0	11 569 650	0			
<b>Laenukohustised kokku</b>	11 569 650	0	11 569 650	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	0	8 012 169
Ehitised	0	22 888 992
<b>Kokku</b>	<b>0</b>	<b>30 901 161</b>

21.11.2018 sõlmiti Kalaranna Kvartal OÜ ja LHV Pank AS vahel pikaajaline laenuleping tähtajaga 21.02.2023. Laen tasuti 30.05.2022.

11.09.2018 sõlmiti Kalaranna Kvartal OÜ ja emattevõtja Pro Kapital Eesti AS vahel pikaajaline laenuleping. 31.12.2021 oli laenukohustis emattevõtjale 2 959 650 eurot. Laen tasuti 01.06.2022.

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	857 253	857 253	0	
Muud võlad	16 828	16 828	0	
Muud viitvõlad	16 828	16 828	0	
Saadud ettemaksed	495 833	495 833	0	
Võlad emaettevõttele	300	300	0	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>1 370 214</b>	<b>1 370 214</b>	<b>0</b>	

  

	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	
Maksuvõlad	1 727 198	1 727 198	0	4
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	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>15 893 832</b>	<b>15 873 875</b>	<b>19 957</b>	

31.12.2022 seisuga võlg Emaettevõttele summas 300 eurot on võlgnevus edasiesitatud teenuse eest.

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.

## Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	9 003 740	455 283
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	2 250 935	113 821
<b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>	<b>11 254 675</b>	<b>569 104</b>

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku, ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31. detsember 2022.



## Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
<p>Seisuga 31.12.2022 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> <p>11.08.2022 ettevõtte ainsuosiotsusega tehti vabatahtlikust reservist väljamakse ettevõtte ainsuosiotsusele 4 000 000 eurot ja lõpetati vabatahtlik reserv.</p>		

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	41 406 817	31 987 464
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>41 406 817</b>	<b>31 987 464</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>41 406 817</b>	<b>31 987 464</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud kinnisvara müügist	40 661 742	31 856 699
Tulud ehitusteenuse müügist	730 672	112 098
Renditulu	0	2 000
Käsitlustasu, muud teenused	14 403	16 667
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>41 406 817</b>	<b>31 987 464</b>

## Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021
Kinnisvara soetus- ja rekonstrueerimiskulud	28 722 668	23 936 897
Müüdnud ehitustööde kulud	805 036	117 782
Müügi vahendustasud	226 044	270 221
Muud müügiikulud	9 104	38 973
<b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b>	<b>29 762 852</b>	<b>24 363 873</b>

## Lisa 12 Turustuskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Reklaamikulud	57 749	82 564	
Amortisatsioonikulu	10 773	10 773	5
Muud	28 252	0	
<b>Kokku turustuskulud</b>	<b>96 774</b>	<b>93 337</b>	

## Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021
Transpordikulud	155	0
Mitmesugused bürookulud	742	1 202
Riiklikud ja kohalikud maksud	37 066	82 610
Muud	1 310	21 049
Oma pindade halduskulud	32 220	23 923
Konsultatsioonikulud	321 198	391 103
<b>Kokku üldhalduskulud</b>	<b>392 691</b>	<b>519 887</b>

Real konsultatsioonikulud kajastatakse juhtimisteenust emaettevõtjale summas 306 080 eurot (2021: 353 253 eurot). Vaata lisa 16.

## Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	344 451	1 891 820
Kohustistasud ja lepingutasud	25 420	351 502
<b>Kokku intressikulud</b>	<b>369 871</b>	<b>2 243 322</b>

Laenu intressikulusid kajastatakse perioodi kuluna. Laenuintresse ei kapitaliseerita, kuna ehitustegevus, mille tarbeks laen on võetud, ei ületa arvestuspõhimõtetes märgitud ajakriteeriumi.

## Lisa 15 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu hoiustelt	479	306
Intressitulu laenudelt	11 391	0
<b>Kokku intressitulud</b>	<b>11 870</b>	<b>306</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	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
<b>Nõuded ja ettemaksud</b>			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 225	0	2
<b>Kokku nõuded ja ettemaksud</b>	<b>9 225</b>	<b>0</b>	
<b>Võlad ja ettemaksud</b>			
Emaettevõtja	300	2 165 660	7
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	4 398	7
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>300</b>	<b>2 170 058</b>	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
<b>Nõuded ja ettemaksud</b>			
Emaettevõtja	3 000 000	0	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 460 000	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksud</b>	<b>5 460 000</b>	<b>0</b>	2
<b>Laenukohustised</b>			
Emaettevõtja	0	2 959 650	6
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>0</b>	<b>2 959 650</b>	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	3 085 000	85 000	3 000 000	2 166	2
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 460 000	0	2 460 000	9 225	2
<b>Kokku antud laenud</b>	<b>0</b>	<b>5 545 000</b>	<b>85 000</b>	<b>5 460 000</b>	<b>11 391</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>	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 959 650	2 959 650	0	56 148	6
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>2 959 650</b>	<b>2 959 650</b>	<b>0</b>	<b>56 148</b>	

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	306 080	353 253
<b>Kokku ostetud</b>	<b>306 080</b>	<b>353 253</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.

Lisainfot ostutehingute kohta on esitatud lisas 13.

OÜ-I Kalaranna Kvartal on kaks juhatuse liiget, kellele aruandeperioodil ja 2021. aastal tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad OÜ-I Kalaranna Kvartal puuduvad, samuti puudub tegevjuhi ametikoht.

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.04.2023

OÜ Kalaranna Kvartal (registrikood: 14527018) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS LAURITS	Juhatuse liige	12.04.2023

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kalaranna Kvartal osanikule

### Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Kalaranna Kvartal raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilansi seisuga 31. detsember 2022 ning eeltoodud 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 olulistes osades õiglaselt OÜ Kalaranna Kvartal finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 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 ettevõtte sõltumatud kooskõlas kutsete arvestuseksperide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatute standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjaspepuutuvate 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 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 lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Tegevusaruande osas viisime läbi ka Eesti Vabariigi auditiõiguse 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 korrektset koostamist ja esitamist ilma pettusest või vigadest tulenevate olulistest 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 kavatab 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 olulistest väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise 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 asjaspepuutuvast 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. 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 aastaaruande 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

12. aprill 2023

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kalaranna Kvartal (registrikood: 14527018) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLESIA ABRAMOVA	Vandeaudiitor	12.04.2023

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	569 104
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 685 571
<b>Kokku</b>	<b>11 254 675</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 254 675
<b>Kokku</b>	<b>11 254 675</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	569 104
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 685 571
<b>Kokku</b>	<b>11 254 675</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 254 675
<b>Kokku</b>	<b>11 254 675</b>



## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	41392414	99.97%	Jah
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	14403	0.03%	Ei

## Sidevahendid

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