

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Kalaranna Kvartal

registrikood: 14527018

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

postisihthumber: 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 ettemaksud	13
Lisa 3 Varud	14
Lisa 4 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	16
Lisa 7 Laenukohustised	16
Lisa 8 Võlad ja ettemaksud	17
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 10 Osakapital	18
Lisa 11 Müügitulu	18
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	19
Lisa 13 Turustuskulud	19
Lisa 14 Üldhalduskulud	19
Lisa 15 Intressikulud	19
Lisa 16 Intressitulud	20
Lisa 17 Seotud osapooled	20
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

Tegevusaruanne

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

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

2023. aasta kevadel alustasime Kalaranna Kvartali viimase etapi ehituga, mis koosneb 146 korteri ja 4 äripinnaga neljast hoonest.

Kahe esimese maja ehitustööd plaanitakse lõpetada 2024. aasta lõpus ning kahe ülejäänud maja osas esimeses kvartalis 2025.

2023. aastal alustasime ka Kalaranna Kvartali viimase etapi eelmüügiga ning neljanda kvartali lõpuks oli sõlmitud võlaõiguslikud lepingud kokku 52 korterile 146-st, mis moodustab 35,6% kogumahust. Lepingute sõlmimisel ei tehtud märkimisväärseid allahindlusi, mis on muljetavaldav arvestades, et Kalaranna Kvartalis on keskmiselt Tallinna elamis-pindade turul pakutavast kõrgeim ruutmeetri hind.

2023. aasta müügitulu on langenud võrreldes 2022. aastaga kuna enamuses esimeses etapis valminud kortereid müüdi ja anti üle 2022. aastal ning viimane korter etapist müüdi 2023. aastal. Viimase etapi esimeste majade valmimine on plaanitud 2024. aasta lõpuks.

Ettevõtte tulude kajastamine toimub hetkel, kui on sõlmitud notariaalne asjaõigusleping ning korteri valdus on antud üle ostjale. Seetõttu võib ettevõtte äritegevust pidada tsükliliseks.

OÜ-I Kalaranna Kvartal on kaks juhatuse liiget, kellele aruandeperioodil ja 2022. aastal tasusid ei makstud. 2023. aastal koosseisulised töötajad OÜ-I Kalaranna Kvartal puuduvad, samuti puudub tegevjuhi ametikoht.

2024. aasta jaanuarist on ettevõttes üks põhikohaga töötaja.

Ettevõtte aruandeaasta olulisemad finantssuhtarvud:	31.12.2023	31.12.2022
omakapitali tootlus*	-6,09%	135,0%
varade tootlus**	-4,20%	47,85%
lühiajaliste kohustiste kattekordaja***	3,71	5,21
maksevõime kordaja****	1,01	0,54

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

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

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

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

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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 143 355	640 425	
Nõuded ja ettemaksud	367 683	95 618	2
Varud	12 004 679	6 407 205	3
Kokku käibevarad	16 515 717	7 143 248	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	2 450 000	5 460 000	2
Materiaalsed põhivarad	5 043	0	5
Immateriaalsed põhivarad	44 523	24 141	6
Kokku põhivarad	2 499 566	5 484 141	
Kokku varad	19 015 283	12 627 389	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	4 449 107	1 370 214	8
Kokku lühiajalised kohustised	4 449 107	1 370 214	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 974 075	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	3 974 075	0	
Kokku kohustised	8 423 182	1 370 214	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 254 675	569 104	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-665 074	10 685 571	
Kokku omakapital	10 592 101	11 257 175	
Kokku kohustised ja omakapital	19 015 283	12 627 389	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	472 013	41 406 817	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-351 224	-29 762 852	12
Brutokasum (-kahjum)	120 789	11 643 965	
Turustuskulud	-150 293	-96 774	13
Üldhalduskulud	-535 481	-392 691	14
Muud äritulud	500	0	
Muud ärikulud	-5	-110 928	
Ärikasum (kahjum)	-564 490	11 043 572	
Intressitulud	244 402	11 870	16
Intressikulud	-344 986	-369 871	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-665 074	10 685 571	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-665 074	10 685 571	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-564 490	11 043 572	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	10 880	10 773	6,13
Kokku korrigeerimised	10 880	10 773	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-280 353	351 535	2
Varude muutus	-5 597 474	24 493 957	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 041 417	-13 099 662	
Kokku rahavood äritegevusest	-3 390 020	22 800 175	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-36 305	-125	5,6
Antud laenud	-7 800 000	-5 545 000	17
Antud laenude tagasimaksud	10 810 000	85 000	17
Laekunud intressid	252 690	2 619	
Muud väljamaksud investeerimistegevusest	0	-4 000 000	10
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 226 385	-9 457 506	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 844 075	4 703 917	
Saadud laenude tagasimaksud	-870 000	-16 273 567	
Makstud intressid	-307 510	-1 793 827	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 666 565	-13 363 477	
Kokku rahavood	3 502 930	-20 808	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	640 425	661 233	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 502 930	-20 808	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 143 355	640 425	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	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
31.12.2022	2 500	0	11 254 675	11 257 175
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-665 074	-665 074
31.12.2023	2 500	0	10 589 601	10 592 101

Vaata lisa 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kalaranna Kvartal (edaspidi „Ettevõtte“) 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt raamatupidamise seadusele ja Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mis põhineb Raamatupidamise Toimkonna juhenditel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Finantsvarad

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

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

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

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

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse hetkest, mil Ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või kui ta annab kolmandale osapoolele 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 ettemaksed

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

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

Varud

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

realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

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

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

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

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

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

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

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

Immateriaalse põhivara kirjetel kajastatakse ostetud veebilehte ja kaubamärki.

Omandatud immateriaalsed põhivarad kajastatakse soetusmaksumuses, mida vähendatakse 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 edasiulatult.

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

Finantskohustised

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

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

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne kohustise lunastamisväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis nende tasumisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluvas tasu õiglasest 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 asjaõigusleping ja kontroll ruumide üle on ostjale üle antud, milleks tavapäraselt on asjaõiguslepingu sõlmimise aeg. Müügituluna käsitletakse tehinguhinda, milles on lepingus kokkulepitud ning õigus tasule tekib 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.

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

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustise tasumine. Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuludena kasumiaruandes 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. Dividendide väljamaksetele on võimalik 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 valitsev või oluline mõju teise poole finants- ja juhtimisotsustele, sealhulgas ematettevõtjat, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtjaid, mille üle allpool loetletud isikud omavad valitsevat või olulist mõju.

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 ilmnesisid bilansi kuupäeva 31. detsember 2023 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)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	137 219	137 219	0	
Ostjatelt laekumata arved	137 219	137 219	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 450 000	0	2 450 000	17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	201 660	201 660	0	4
Muud nõuded	972	972	0	
Intressinõuded	972	972	0	
Ettemaksed	27 832	27 832	0	
Tulevaste perioodide kulud	27 832	27 832	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 817 683	367 683	2 450 000	
	31.12.2022	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	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	74 711	74 711	0	
Laenunõuded	5 460 000	0	5 460 000	17
Muud nõuded	35	35	0	
Intressinõuded	35	35	0	
Ettemaksed	307	307	0	
Tulevaste perioodide kulud	307	307	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 555 618	95 618	5 460 000	

31.12.2023 seisuga on laenunõue seotud osapoolte vastu 2 450 000 eurot. Laenu lõpptähtaeg on 11.12.2027. aastal.

2022. aastal on nõuded seotud osapoolte vastu kokku 5 469 225 eurot, millest intressinõue on summas 9 225 eurot ja laenunõue emaettevõtte vastu summas 3 000 000 eurot.

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. Laen maksti tagasi 5.09.2023. Teistele seotud osapooltele antud laenu lõpptähtaeg on 30.11.2026. aastal. Laen maksti tagasi 31.03.2023.

Ostjatelt laekumata arvete all on kajastatud nõudeid muude teenuste eest summas 2 933 eurot ja võlaõiguslepingute sõlmimisega seotud nõudeid summas 134 286 eurot (2022: muude teenuste eest summas 11 340 eurot).

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	11 047 299	5 192 034
Maa ja lõpetamata ehitised	11 047 299	5 192 034
Valmistoodang	957 380	1 215 171
Valmisehitised	957 380	1 215 171
Kokku varud	12 004 679	6 407 205

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)

	31.12.2023		31.12.2022
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Ettevõtte tulumaks	0	22	3
Käibemaks	201 660	0	74 708
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	201 660	22	74 711

Vaata lisa 2 ja 8.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Ettemaksed	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	5 043	5 043
Muud ostud ja parendused	5 043	5 043
31.12.2023		
Soetusmaksumus	5 043	5 043
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	5 043	5 043

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muud immateriaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2021				
Soetusmaksumus	1 320	53 190	1 939	56 449
Akumuleeritud kulum	-383	-21 277	0	-21 660
Jääkmaksumus	937	31 913	1 939	34 789
Ostud ja parendused	0	0	125	125
Amortisatsioonikulu	-135	-10 638	0	-10 773
31.12.2022				
Soetusmaksumus	1 320	53 190	2 064	56 574
Akumuleeritud kulum	-518	-31 915	0	-32 433
Jääkmaksumus	802	21 275	2 064	24 141
Ostud ja parendused	0	33 326	-2 064	31 262
Amortisatsioonikulu	-136	-10 744	0	-10 880
31.12.2023				
Soetusmaksumus	1 320	86 516	0	87 836
Akumuleeritud kulum	-654	-42 659	0	-43 313
Jääkmaksumus	666	43 857	0	44 523

Immateriaalsete põhivaradena on arvel kaubamärk soetusmaksumusega 1 320 eurot ja veebileht soetusmaksumusega 53 190 eurot. 2023. aastal tehti veebilehe parendusi summas 33 326 eurot.

Vaata lisa 13.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
LHV Pank AS	3 974 075	0	3 974 075	0	eur	28.04.2026
Pikaajalised laenud kokku	3 974 075	0	3 974 075	0		
Laenukohustised kokku	3 974 075	0	3 974 075	0		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	4 804 116	0
Ehitised	7 200 563	0
Kokku	12 004 679	0

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

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

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 297 318	1 297 318	0	
Võlad seotud osapooltele	2 602	2 602	0	17
Maksuvõlad	22	22	0	4
Muud võlad	107 514	107 514	0	
Intressivõlad	3 098	3 098	0	
Muud viitvõlad	104 416	104 416	0	
Saadud ettemaksed	3 041 651	3 041 651	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 449 107	4 449 107	0	
	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 emaeetevõttele	300	300	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 370 214	1 370 214	0	

31.12.2023 seisuga võlg Emaetevõttele summas 2 602 eurot (2022: 300 eurot) on võlgnevus edasiesitatud teenuse eest.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	8 471 681	9 003 740
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 117 920	2 250 935
Kokku tingimuslikud kohustised	10 589 601	11 254 675

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku, ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31. detsember 2023.

Lisa 10 Osakapital (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
<p>Seisuga 31.12.2023 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 ainuosaniku otsusega tehti vabatahtlikust reservist väljamakse ettevõtte ainuosanikule 4 000 000 eurot ja lõpetati vabatahtlik reserv.</p>		

Lisa 11 Müügitulu (eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	472 013	41 406 817
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	472 013	41 406 817
Kokku müügitulu	472 013	41 406 817
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud kinnisvara müügist	447 500	40 661 742
Tulud ehitusteenuse müügist	18 680	730 672
Käsitlustasu, muud teenused	5 833	14 403
Kokku müügitulu	472 013	41 406 817

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

	2023	2022
Kinnisvara soetus- ja rekonstrueerimiskulud	244 178	28 722 668
Müüdnud ehitustööde kulud	36 033	805 036
Müügi vahendustasud	66 768	226 044
Muud müügikulud	4 245	9 104
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	351 224	29 762 852

Lisa 13 Turustuskulud (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Reklaamikulud	128 476	57 749	
Amortisatsioonikulu	10 880	10 773	6
Muud	10 937	28 252	
Kokku turustuskulud	150 293	96 774	

Lisa 14 Üldhalduskulud (eurodes)

	2023	2022
Transpordikulud	88	155
Mitmesugused bürookulud	0	742
Riiklikud ja kohalikud maksud	16 802	37 066
Muud	1 868	1 310
Oma pindade halduskulud	21 222	32 220
Konsultatsioonikulud	495 501	321 198
Kokku üldhalduskulud	535 481	392 691

Real "konsultatsioonikulud" kajastatakse juhtimisteenust emattevõtjalt summas 475 206 eurot (2022: 306 080 eurot). Vaata lisa 17.

Lisa 15 Intressikulud (eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	9 608	344 451
Kohustistasud ja lepingutasud	335 378	25 420
Kokku intressikulud	344 986	369 871

Laenu intressikuludid kajastatakse perioodi kuluna.

2023. aastal intressikulu oli 344 986 eurot (2022: 369 871 eurot). Intresse tasuti summas 307 510 eurot (2022: 1 793 827 eurot). 37 476 eurot on kajastatud viitvõlgades, sellest 3 098 eurot intressivõlgades.

Lisa 16 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu hoiustelt	3 450	479
Intressitulu laenudelt	240 952	11 391
Kokku intressitulud	244 402	11 870

Lisa 17 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	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksud			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	9 225	2
Kokku nõuded ja ettemaksud	0	9 225	
Võlad ja ettemaksud			
Emaettevõtja	2 602	300	8
Kokku võlad ja ettemaksud	2 602	300	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksud			
Emaettevõtja	0	3 000 000	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 450 000	2 460 000	
Kokku nõuded ja ettemaksud	2 450 000	5 460 000	2

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

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 959 650	2 959 650	0	56 148	
Kokku laenukohustised	2 959 650	2 959 650	0	56 148	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	870 000	870 000	0	6 510	7
Kokku laenukohustised	0	870 000	870 000	0	6 510	

OSTETUD	2023		2022	
	Teenused		Teenused	
Emaettevõtja		475 206		306 080
Kokku ostetud		475 206		306 080

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

Lisainfot laenude ja laenuintresside kohta on esitatud lisas 2.

Lisainfot ostutehingute kohta on esitatud lisas 14.

OÜ-I Kalaranna Kvartal on kaks juhatuse liiget, kellele aruandeperioodil ja 2022. aastal tasusid ei makstud. Koosseisulised töötajad OÜ-I Kalaranna Kvartal puuduvad, samuti puudub tegevjuhi ametikoht.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2024

OÜ Kalaranna Kvartal (registrikood: 14527018) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS LAURITS	Juhatuse liige	21.06.2024

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 bilanssi seisuga 31. detsember 2023 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Kalaranna Kvartal finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

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

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni 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 lahknab raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

/allkirjastatud digitaalselt/

Erki Usin

Vandeaudiitori number 496

Ernst & Young Baltic AS

Auditiorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

21. juuni 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kalaranna Kvartal (registrikood: 14527018) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	21.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 254 675
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-665 074
Kokku	10 589 601
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 589 601
Kokku	10 589 601

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 254 675
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-665 074
Kokku	10 589 601
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 589 601
Kokku	10 589 601

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	466180	98.76%	Jah
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	5833	1.24%	Ei