

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Kristiine Kodu OÜ

**registrikood:** 11727159

**tänav ja maja:** Pärnu mnt 141

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 11314

**telefon:** +372 6616450

**faks:** +372 6616455

**e-posti aadress:** [property@unitedpartners.ee](mailto:property@unitedpartners.ee)

**veebilehe aadress:** [www.unitedpartners.ee](http://www.unitedpartners.ee)

## Sisukord

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                     | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4 |
| Bilanss                            | 4 |
| Kasumiaruanne                      | 5 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6 |
| Lisa 2 Varud                       | 7 |
| Lisa 3 Laenukohustised             | 7 |
| Lisa 4 Osakapital                  | 7 |
| Lisa 5 Seotud osapooled            | 8 |
| Aruande allkirjad                  | 9 |

## Tegevusaruanne

Kristiine Kodu OÜ on 2009. aasta septembris asutatud äriühing, mille varasem ärinimi oli United Baltic Sea OÜ ning eesmärgiks oli investeerida lühiajalistesse väärtpaberitesse.

Muudetud ärinime all soetati kinnistu Tallinnas, Kristiine linnaosas. Kinnistul on käivitatud elamuehituse arendusprojekt. Projektis osaleb ka kaasinvestor, kellele kuulub 50% Kristiine Kodu OÜ osadest.

Ettevõtte ei väljastanud aruandeaastal garantiisid ega võtnud kohustusi, mis võiksid mõjutada oluliselt järgmiste majandusaastate tulemusi.

Koosseisulisi töötajaid ei ole ja juhtkond pole tasusid ja muid soodustusi saanud.

Osaühingu netovara mittevastavus nõuetele, et see moodustaks vähemalt poole Äriseadustiku §-s 136 nimetatud osakapitali suuruse või muu, seaduses sätestatud, osakapitali minimaalse suuruse, on tingitud sellest, et müügituluna saab kajastada vaid lõpetatud ja asjaõigusliku lepinguga sätestatud müügitehingud. Vastavalt raamatupidamiseseadusele tuleb aga perioodikulud kajastada kuluna nende tekkimisel.

Kristiine Kodu OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Tarmo Rooteman  
Juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022     | 31.12.2021     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 892            | 574            |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 200            | 200            |         |
| Varud                                        | 700 400        | 700 400        | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>701 492</b> | <b>701 174</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>701 492</b> | <b>701 174</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 725 762        | 717 762        | 3       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>725 762</b> | <b>717 762</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>725 762</b> | <b>717 762</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 684          | 2 684          | 4       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -19 272        | -11 591        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -7 682         | -7 681         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>-24 270</b> | <b>-16 588</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>701 492</b> | <b>701 174</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022          | 2021          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -7 682        | -7 681        |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-7 682</b> | <b>-7 681</b> |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-7 682</b> | <b>-7 681</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-7 682</b> | <b>-7 681</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Kristiine Kodu OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Sularahas ei arveldata.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. 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 nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

### Varud

Varudena kajastatakse kinnisvara arendusprojekti.

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Lõpetamata arendusprojektide varud sisaldavad nii soetatud kinnistu, otseste ehituskulude kui ka arendusprojektiga seotud muid kulusid (välja arvatud perioodikulud, milleks on projekti juhtimise, halduse ja vahendusega seotud kulud, mis kajastatakse kasumiaruandes muude tegevuskuludena).

Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, viitvõlad ja muud lühiajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud".

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

### Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Maksumääraks 20/80 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

### Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaeettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

## Lisa 2 Varud

(eurodes)

|                           | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| <b>Lõpetamata toodang</b> | <b>700 400</b> | <b>700 400</b> |
| Kinnisvaraarendus         | 700 400        | 700 400        |
| <b>Kokku varud</b>        | <b>700 400</b> | <b>700 400</b> |

## Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

|                                      | 31.12.2022     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|--------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                      |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised võlakirjad              |                |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Seotud osapooled                     | 725 762        |                                   | 725 762             |             | 9%           | EUR         | Tähtajatu   | 5       |
| <b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b> | <b>725 762</b> |                                   | <b>725 762</b>      |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | <b>725 762</b> |                                   | <b>725 762</b>      |             |              |             |             |         |
|                                      |                |                                   |                     |             |              |             |             |         |
|                                      | 31.12.2021     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|                                      |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Seotud osapooled                     |                |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Pikaajalised võlakirjad              |                |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Seotud osapooled                     | 717 762        |                                   | 717 762             |             | 9%           | EUR         | Tähtajatu   | 5       |
| <b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b> | <b>717 762</b> |                                   | <b>717 762</b>      |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | <b>717 762</b> |                                   | <b>717 762</b>      |             |              |             |             |         |

## Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 684      | 2 684      |
| Osade arv (tk) | 2          | 2          |

## Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                             |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | United Partners Property OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti                       |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja              | United Partners Group OÜ    |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud           | Eesti                       |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2022     | 31.12.2021     | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Laenukohustised                                                                                                                  |                |                |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 350 762        | 342 762        | 3       |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 375 000        | 375 000        | 3       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>725 762</b> | <b>717 762</b> |         |

| OSTETUD                                                                                                      | 2022         | 2021         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                                                                              | Teenused     | Teenused     |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 6 000        | 6 000        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                         | <b>6 000</b> | <b>6 000</b> |

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale pole tasusid ega muid soodustusi ette nähtud.

## Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.02.2023

Kristiine Kodu OÜ (registrikood: 11727159) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

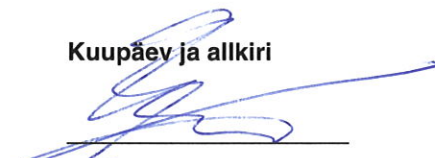
**Allkirjastaja nimi**

Tarmo Rooteman

**Allkirjastaja roll**

Juhatuse liige

**Kuupäev ja allkiri**

  
30.03.2023

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -19 272        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -7 682         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-26 954</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -26 954        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-26 954</b> |

Kahjum kaetakse tulevaste perioodide tulude arvelt.

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -19 272        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -7 682         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-26 954</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -26 954        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-26 954</b> |

Kahjum kaetakse tulevaste perioodide tulude arvelt.

## Osanikud

| Nimi / ärinimi                 | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                          | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|--------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------|
| United Partners<br>Property OÜ | 11146281                                  | Kesklinna<br>linnaosa, Tallinn,<br>Harju maakond,<br>Eesti | 1342 EUR<br>(Lihtomand)      |
| Rudemac OÜ                     | 10853608                                  | Tartu linn, Tartu<br>linn, Tartu<br>maakond, Eesti         | 1342 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Liik              | Sisu                       |
| Telefon           | +372 6616450               |
| Faks              | +372 6616455               |
| E-posti aadress   | property@unitedpartners.ee |
| Veebilehe aadress | www.unitedpartners.ee      |