

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Kodupargi OÜ

registrikood: 11893596

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 153

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11624

telefon: +372 6630300

faks:

e-posti aadress: info@kaamos.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Muud nõuded	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Kasutusrent	9
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	11
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 14 Muud ärikulud	12
Lisa 15 Intressitulud	12
Lisa 16 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Kodupargi OÜ asutati 02.02.2010.aastal ning ettevõtte emaettevõtja on KJ Trading OÜ.

Kodupargi OÜ asutati eesmärgiga hakata tegelema kinnisvara arendusega. Sellest tulenevalt soetati kinnistu aadressil Pärnu mnt.104A, Tallinnas.

2013.aasta I kvartalis alustatigi 43 korteriga korterelamu (<http://www.kaamos.ee/kodupargi/>) ehitamisega antud kinnistul. Korterelamu ehitustöödega lõpetati 2014.aasta I kvartalis. 2014.aastal realiseeriti 43 korterist 42 ning lisaks müüdi ära 1 äripind.

2015 - 2017.aastal renditi välja viimane müümata korter eesmärgiga katta korteri ülevõlpidamisest tekkivad kulud. Ettevõtte plaanib jätkata korteri väljarentimist ka 2018.aastal.

Perioodil 2010-2017.a. ei töötanud ettevõttes ühtegi töötajat (arvestamata juhatuse liikmeid) ning seoses sellega puudusid ettevõttes aruandeaastal ja ka võrdlusperioodil tööõukulud.

Juhatuse liikmetele tasusid aruandeaastal ja ka võrdlusperioodil ei arvestatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	785	4 980	2
Nõuded ja ettemaksed	985	2 530	3
Kokku käibevarad	1 770	7 510	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	517 452	497 245	3
Kinnisvarainvesteeringud	220 000	252 699	6
Kokku põhivarad	737 452	749 944	
Kokku varad	739 222	757 454	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 347	8 680	8
Kokku lühiajalised kohustised	2 347	8 680	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	12 575	14 671	8
Kokku pikaajalised kohustised	12 575	14 671	
Kokku kohustised	14 922	23 351	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	731 543	678 902	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 803	52 641	
Kokku omakapital	724 300	734 103	
Kokku kohustised ja omakapital	739 222	757 454	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	8 527	12 162	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-34 675	-3 292	12
Mitmesugused tegevuskulud	-1 163	-1 669	13
Muud ärikulud	-32 699	0	15
Ärikasum (kahjum)	-60 010	7 201	
Intressitulud	50 207	45 440	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-9 803	52 641	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 803	52 641	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kodupargi (edaspidi ka "Ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Finantsvarad

Ettevõttel on järgmised finantsvarad: raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõudeid hinnatakse lähtuvalt nende laekumise tõenäosusest, iga nõuet vaadatakse ja hinnatakse eraldi.

Varud

Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus müüdavad kinnistud, korteriomandid ja vallasvarana käsitletud korterid võetakse arvele omahinnas, mis koosneb nendest otsestest ja kaudsetest väljaminekutest, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja valmiduses.

Kinnisvara ja korterite soetusmaksumuse kindlaksmääramisel lähtutakse konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Neto realiseerimismaksumus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisoleku viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real „Kaubad, toore, materjal ja teenused.”

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt juhatuse liikme poolt määratud turuhinnal kasutades võrdleva turuhinna meetodit. Õiglasel väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglasel väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Tulud

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2014 oli 21/79). Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetele erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emettevõtte teised tüarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	785	4 980
Kokku raha	785	4 980

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	0	0	0	0
Ostjatelt laekumata arved	0	0	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	985	985	0	0
Muud nõuded	517 452	0	517 452	0
Laenunõuded	517 452	0	517 452	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	518 437	985	517 452	0

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 363	1 363	0	0
Ostjatelt laekumata arved	1 363	1 363	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 167	1 167	0	0
Muud nõuded	497 245	0	497 245	0
Laenunõuded	497 245	0	497 245	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	499 775	2 530	497 245	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 096	0	3 317
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	12 575	0	14 670
Ettemaksukonto jääk	985		1 167	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	985	14 671	1 167	17 987

Muude maksude ettemaksed ja maksuvõlad real on kajastatud 2015.aastal käibemaksu ümberarvestamise tulemusel tekkinud käibemaksukohustust, mis kuulub korrigeerimisele aastatel 2015-2020.

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	517 452	0	517 452	0			
Tagatiseta laen emaettevõttele	517 452	0	517 452	0	10%	EUR	31.12.2021
Kokku muud nõuded	517 452	0	517 452	0			
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	497 245	0	497 245	0			
Tagatiseta laen emaettevõttele	497 245	0	497 245	0	10%	EUR	31.12.2021
Kokku muud nõuded	497 245	0	497 245	0			

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	252 699
31.12.2016	252 699
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-32 699
31.12.2017	220 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 527	12 162
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 967	-4 962

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	8 527	12 162
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	12 000	12 000
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	220 000	252 699
Kokku	220 000	252 699

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	251	251	0	0
Maksuvõlad	14 671	2 096	12 575	0
Kokku võlad ja ettemaksed	14 922	2 347	12 575	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	5 364	5 364	0	0
Maksuvõlad	17 987	3 316	14 671	0
Kokku võlad ja ettemaksed	23 351	8 680	14 671	0

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	577 392	585 234
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	144 348	146 309
Kokku tingimuslikud kohustised	721 740	731 543

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 560	2 560
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 527	12 162
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 527	12 162
Kokku müügitulu	8 527	12 162
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korteriomandi rent	8 527	12 162
Kokku müügitulu	8 527	12 162

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Realiseeritud kinnisvara arendustegevuseks soetatud materjalid ja teenused	-34 675	-3 292
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-34 675	-3 292

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Maamaks	-67	-67
Panga teenused	-4	-24
Hooldusteenus	-257	0
Raamatupidamise teenus	-756	-1 499
Kindlustuskulud	-79	-79
Konsultatsioonikulud	0	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 163	-1 669

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	32 699	0
Kokku muud ärikulud	32 699	0

Lisa 15 Intressitulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulu laenudelt	50 207	45 440
Kokku intressitulud	50 207	45 440

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	KJ Trading OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Kaamos Holding OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	517 452	0	497 245	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	5 204

2017	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
KJ Trading OÜ	30 000	10%	EUR	31.12.2021

2016	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
KJ Trading OÜ	8 000	10%	EUR	31.12.2021

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	35 225	0	4 337	0

Kodupargi OÜ on arvestanud intresse järgmistele seotud osapooltele:

Emaettevõtjale antud laenult on arvestatud intressitulu summas 50 207 eurot (2016: 45 440), mis kapitaliseeriti laenu põhiosale.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.03.2018

Kodupargi OÜ (registrikood: 11893596) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT UUSTULND	Juhatuse liige	26.03.2018
IVAR VAHTER	Juhatuse liige	20.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	731 543
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 803
Kokku	721 740
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	721 740
Kokku	721 740

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8527	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
KJ Trading OÜ	11726504	Eesti	2560 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6630300
Faks	+372 6630301
E-posti aadress	info@kaamos.ee