

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Karu Kodu OÜ

registrikood: 14295559

tänavatalu nimi, Kaldase tee 4
maja ja korteri number:

linn: Maardu linn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 74114

telefon: +372 5641595

e-posti aadress: stanislav.nemko@anvol.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Kasutusrent	12
Lisa 8 Laenukohustised	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Võlad tarnijatele	14
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 13 Osakapital	15
Lisa 14 Müügitulu	15
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 17 Tööjõukulud	16
Lisa 18 Muud ärikulud	16
Lisa 19 Intressitulud	17
Lisa 20 Intressikulud	17
Lisa 21 Seotud osapooled	17
Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva	19
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

KARU KODU OÜ

2022. majandusaasta

TEGEVUSARUANNE

Karu Kodu OÜ on 2017. aastal asutatud Maardu linnas asuv ettevõtte, mille põhitegevuseks on ärikinnisvara arendus, üürile andmine ja käitus. Ettevõtte esimeseks äriprojektiks oli Kaldase tee 4 ärikompleks, mis koosneb laohoonest ja sellega integreeritud kolmekordsest kontorihoonest. Ärikompleks on täies mahu üürile antud Anvol OÜ-le pikaajalise üürilepingu alusel.

Aruandeaastal tegeleti tavapäraste hooldus- ja remonttöödega, kontrolliti ja hooldati Kaldase tee 4 objekti tehnosüsteeme. Aruandeaastal jätkati investeerimisega kinnisvarasse. Uueks aruandeaastal aset leidnud projektiks oli Päevalille 6/8-16 äripinna soetamine ja selle üürile andmine OÜ-le Doreda Service. Äripind asub hinnalises Rocca Towers kvartalis, mis kindlustab investeeringu väärtust ka pikemas perspektiivis.

Aruandeaastal alustati Kaldase tee 4 ärikompleksi laienduse planeerimisega. Plaani järgi sõlmitakse projekteerimis- ja peatöövõtu lepingud 2023. aasta esimesel poolel ja laiendus kogupinnaga ca. 2200m² peaks saama valmis 2023. aasta lõpus.

Karu Kodu OÜ jätkab sama äritegevusega ka edaspidi. Sellest lähtuvalt Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Seisuga 31.12.2022 on ettevõtte netovara 1 759 201 eur.

Karu Kodu OÜ juhtkonnas ei ole olulist kahtlust ettevõtte võimelisuses jätkata jätkuvalt tegutsevana ning seetõttu on ettevõtte võimeline normaalse äritegevuse käigus realiseerima oma varasid ja täitma oma kohustisi..

Juhtkond on valmis majandusraskuste korral osaühingu viivitamatult finantsiliselt toetama ja tegema lisainvesteeringuid osaühingu majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Juhatuse liikmetele tasu ei maksta.

Peamised finantssuhtarvud	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
Müügitulu (eurodes)	581 727	572 241
Puhaskasum (eurodes)	342 147	337 861
Kasumi kasv %	1,3 %	-10,2 %
Puhasrentaabilus %	58,8 %	59 %
Lühiajaliste kohustuse kattekordaja	0,04	0,3
ROA %	8,2 %	8,2 %
ROE %	19 %	24 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Kasumi kasv % = (puhaskasum 2022 – puhaskasum 2021) / puhaskasum 2021 * 100

Puhasrentaabilus % = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA % = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE % = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	92 220	113 487	2
Nõuded ja ettemaksed	2 849	53 183	3
Kokku käibevarad	95 069	166 670	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 049 212	3 954 636	5
Materiaalsed põhivarad	40 201	1 865	6
Kokku põhivarad	4 089 413	3 956 501	
Kokku varad	4 184 482	4 123 171	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 139 767	333 488	8
Võlad ja ettemaksed	145 505	222 857	9
Kokku lühiajalised kohustised	2 285 272	556 345	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 889 768	8
Võlad ja ettemaksed	140 009	260 004	9
Kokku pikaajalised kohustised	140 009	2 149 772	
Kokku kohustised	2 425 281	2 706 117	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	400 000	400 000	13
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 017 054	679 193	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	342 147	337 861	
Kokku omakapital	1 759 201	1 417 054	
Kokku kohustised ja omakapital	4 184 482	4 123 171	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	581 727	572 241	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-61 882	-38 509	15
Mitmesugused tegevuskulud	-26 626	-19 586	16
Tööjõukulud	-4 466	-4 211	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-75 315	-69 888	
Muud ärikulud	-2	-7	18
Ärikasum (kahjum)	413 436	440 040	
Intressitulud	7	14 771	19
Intressikulud	-71 296	-116 950	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	342 147	337 861	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	342 147	337 861	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Karu Kodu OÜ väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud ajavahemiku 01.01.2022-31.12.2022 eest lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist (EFS).

EFS tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisuliste määrustega, mida täiendavad Eesti Vabariigi

Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

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

Karu Kodu OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid sidusettevõtete vastu.

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenähtudega.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida hoiab 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 soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimääraks määratakse 2% aastas.

Äri ja tootmismaa soetusmaksumust ei amortiseerita.

Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 640 eurot. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 eurot, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kui immateriaalse vara kasulikkude eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, eeldatakse, et kasulik eluiga on 5 aastat.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kinnisvara investeeringud	50 aastat
Arvutitehnika	3-4 aastat
Muu põhivara	4-5 aastat

Rendid

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud majandusaasta aruannet koostava ettevõttega (aruandev ettevõtte) sel määral, et nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, nt abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud aruandva ettevõttega, kui see isik

(a) on aruandva ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või

(b) omab valitsevat või olulist mõju aruandva ettevõtte üle;

Ettevõtte on seotud aruandva ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest

- (a) ettevõtte ja aruandev ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või samal isikul on nende üle valitsev mõju (või selle isiku lähedasel pereliikmel));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) valitseva mõju all olev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) ettevõtte omab aruandva ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) ettevõtte on aruandva ettevõtte valitseva või olulise mõju all;
- (e) ettevõtted, mille üle punkti 52 alapunktis (a) määratletud isikud (või nende lähedased pereliikmed) omavad valitsevat või olulist mõju.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	92 220	113 487
Kokku raha	92 220	113 487

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	293	293	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	293	293	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 456	2 456	0	0	21
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	0	4
Ettemaksed	100	100	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	100	100	0	0	
Muud makstud ettemaksed	0	0	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 849	2 849			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	0	0	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	0	0	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 096	2 096	0	0	21
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	49 906	49 906	0	0	4
Ettemaksed	1 181	1 181	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	807	807	0	0	
Muud makstud ettemaksed	374	374	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	53 183	53 183	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	9 899	0	26 804
Üksikisiku tulumaks	0	50	0	50
Sotsiaalmaks	0	86	0	86
Kohustuslik kogumispension	0	5	0	5
Töötuskindlustusmaksed	0	6	0	6
Ettemaksukonto jääk	0		49 906	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	10 046	49 906	26 951

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	300 000	3 494 412	3 794 412
Akumuleeritud kulum	0	-69 888	-69 888
Jääkmaksumus	300 000	3 424 524	3 724 524
Ostud ja parendused	300 000	0	300 000
Amortisatsioonikulu	0	-69 888	-69 888
31.12.2021			
Soetusmaksumus	600 000	3 494 412	4 094 412
Akumuleeritud kulum	0	-139 776	-139 776
Jääkmaksumus	600 000	3 354 636	3 954 636
Ostud ja parendused	0	165 846	165 846
Amortisatsioonikulu	0	-71 270	-71 270
31.12.2022			
Soetusmaksumus	600 000	3 660 258	4 260 258
Akumuleeritud kulum	0	-211 046	-211 046
Jääkmaksumus	600 000	3 449 212	4 049 212

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	571 934	555 496
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	61 882	38 509

Soetatud 2018.aastal Ostu-müügi lepingu alusel äri- ja tootmismaa soetusmaksumuses 300 000 eur ja büroo -ja laohoone soetusmaksumuses 3 494 412 eur on kinnisvarainvesteeringu ühik, sh. maa kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, ehitised kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Soetatud 2022.aastal Ostu-müügi lepingu alusel büroopinnad (äriruumid) soetusmaksumuses

165 846 eur on kinnisvarainvesteeringu ühik,kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Soetatud 2021.aastal renditulu teenimise eesmärgiks äri- ja tootnismaa maksumuses 300 000 eur kajastatakse bilansis soetusmaksumuses.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
		Muud materiaalsed põhivarad		
	Arvutid ja arvutisüsteemid		Ettemaksed	
31.12.2020				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0
Ostud ja parendused	0	0	1 865	1 865
Muud ostud ja parendused	0	0	1 865	1 865
31.12.2021				
Soetusmaksumus	0	0	1 865	1 865
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	1 865	1 865
Ostud ja parendused	0	42 381	0	42 381
Amortisatsioonikulu	-513	-3 532	0	-4 045
Ümberliigitamised	1 865	0	-1 865	0
Ümberliigitamised ettemaksetest	1 865	0	-1 865	0
31.12.2022				
Soetusmaksumus	1 865	42 381	0	44 246
Akumuleeritud kulum	-513	-3 532	0	-4 045
Jääkmaksumus	1 352	38 849	0	40 201

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
Kasutusrenditulu	569 833	543 600

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	646 044	564 333
1-5 aasta jooksul	3 071 475	2 284 975
Üle 5 aasta	3 605 035	2 856 219
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	3 749 212	3 654 636
Kokku	3 749 212	3 654 636

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	2 139 767	2 139 767	0	0	3,48%	EUR	25.08.2023
Pikaajalised laenud kokku	2 139 767	2 139 767	0	0			
Laenukohustised kokku	2 139 767	2 139 767	0	0			

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	2 223 256	333 488	1 889 768	0	2,5%	EUR	25.08.2023
Pikaajalised laenud kokku	2 223 256	333 488	1 889 768	0			
Laenukohustised kokku	2 223 256	333 488	1 889 768	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	300 000	300 000
Ehitised	3 449 212	3 354 636
Kokku	3 749 212	3 654 636

Tagatised:

Hüpoteek kinnistule Kaldase tee 4, Maardu

Hüpoteek kinnistule Päevalille tn 6 // 8-6-16 , Tallinn

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 034	3 034	0	0	10
Võlad töövõtjatele	642	642	0	0	11
Võlad seotud osapooltele	269 154	129 145	140 009	0	21
Maksuvõlad	10 046	10 046	0	0	4
Muud võlad	1 538	1 538	0	0	
Intressivõlad	1 450	1 450	0	0	
Muud viitvõlad	88	88	0	0	
Saadud ettemaksed	1 100	1 100	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	1 100	1 100	0	0	
Seotud osapooltelt saadud ettemaksed	0	0	0	0	21
Kokku võlad ja ettemaksed	285 514	145 505	140 009	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 370	2 370	0	0	10
Võlad töövõtjatele	686	686	0	0	11
Võlad seotud osapooltele	361 085	101 081	260 004	0	21
Maksuvõlad	26 951	26 951	0	0	4
Muud võlad	1 169	1 169	0	0	
Intressivõlad	1 081	1 081	0	0	
Muud viitvõlad	88	88	0	0	
Saadud ettemaksed	0	0	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	0	0	0	0	
Seotud osapooltelt saadud ettemaksed	90 600	90 600	0	0	21
Kokku võlad ja ettemaksed	482 861	222 857	260 004	0	

Lisa 10 Võlad tarnijatele (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad tarnijatele (s.h.pikaajalised ajatatud)	269 154	361 085	
Muud võlad tarnijatele	3 034	2 370	
Kokku võlad tarnijatele	272 188	363 455	9

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Töötasude kohustis	259	259	
Puhkusetasude kohustis	383	427	
Kokku võlad töövõtjatele	642	686	9

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 087 361	813 643
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	271 840	203 411
Kokku tingimuslikud kohustised	1 359 201	1 017 054

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	400 000	400 000
Osade arv (tk)	3	3
1.osa nimiväärtus = 160 000 eur 2.osa nimiväärtus = 160 000 eur 3.osa nimiväärtus = 80 000 eur		

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	581 727	572 241
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	581 727	572 241
Kokku müügitulu	581 727	572 241
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Infoalune tegevus EMTAK 63991	0	7 608
Kinnisvara üürileandmine EMTAK 68201	569 833	543 600
Kinnisvara käitlus EMTAK 68201	2 101	11 896
Muud majandustegevust toetavad tegevused EMTAK 84139	9 793	9 137
Kokku müügitulu	581 727	572 241

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2022	2021
Veevarustusteenused	-2 944	-1 622
Alltöövõtetööd	-33 892	-10 153
Maamaks	-4 489	-2 155
Väliterritoriumi ja siseruumide korrashoid	-9 407	-9 841
Süsteemide ja seadme tehniline hooldus	-8 931	-14 738
Haljastustööd	-2 219	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-61 882	-38 509

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	-4 752	-700
Riiklikud ja kohalikud maksud	-485	-475
Konsultatsioonid, muud ostetud teenused	-15 524	-13 700
Audiitorikulud	-1 155	-1 050
Andmeside, tarkvara, IT konsultatsioonid	-1 798	-1 788
Varakindlustus	-2 912	-1 873
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-26 626	-19 586

Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-3 338	-3 147
Sotsiaalmaksud	-1 128	-1 064
Kokku tööjõukulud	-4 466	-4 211
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 18 Muud ärikulud (eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	-2	-7
Kokku muud ärikulud	-2	-7

Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu laenudelt	0	14 771
Muud intressitulud	7	0
Kokku intressitulud	7	14 771

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-63 231	-57 666
Intressikulud diskonteerimiselt	0	-56 439
Muud intressikulud	-8 065	-2 845
Kokku intressikulud	-71 296	-116 950

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 456	2 096	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 456	2 096	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	129 145	191 681	9
Kokku võlad ja ettemaksed	129 145	191 681	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	140 009	260 004	9
Kokku võlad ja ettemaksed	140 009	260 004	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	235 000	235 000	0	0	8
Kokku laenukohustised	235 000	235 000	0	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	8
Kokku laenukohustised	0	0	0	0	

MÜÜDUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	575 211	0	0	572 241	0
Kokku müüdnud	0	575 211	0	0	572 241	0

OSTETUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	0	300 000
Kokku ostetud	0	0	0	0	0	300 000

ANTUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2022	31.12.2021	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 035 000	3 510 000	25.08.2023
Kokku antud garantiid/tagatised	4 035 000	3 510 000	

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2022	31.12.2021	Lõpptähtaeg

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei arvestatud ja muid olulisi soodustusi ei tehtud.

Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei ole toimunud olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes, kuid mis oluliselt mõjutavad või võivad mõjutada järgmiste majandusaastate tulemusi. Ettevõtte on jätkusuutlik ja jätkab oma põhitegevust plaanipäraselt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Karu Kodu OÜ (registrikood: 14295559) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STANISLAV NEMKO	Juhatuse liige	30.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Karu Kodu OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Karu Kodu OÜ lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 19.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see lühendatud raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud). ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Karu Kodu OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Iryna Esko,

Vandeaudiitori number 456.

Esko Audiitoribüroo OÜ,

Auditiorettevõtja tegevusloa number 20.

Staadioni tn 1-36, Tallinn, Harju maakond, 10132.

01.07.2023.a.

Audiitorite digitaalallkirjad

Karu Kodu OÜ (registrikood: 14295559) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IRYNA ESKO	Vandeaudiitor	01.07.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 017 054
Aruandeaasta kasum (kahjum)	342 147
Kokku	1 359 201
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 359 201
Kokku	1 359 201

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 017 054
Aruandeaasta kasum (kahjum)	342 147
Kokku	1 359 201
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 359 201
Kokku	1 359 201

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	571934	98.32%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	9793	1.68%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Vitali Moskalenko	35103180267	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	80000 EUR (Lihtomand)
Svetlana Moskalenko	47401050233	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	160000 EUR (Lihtomand)
Stanislav Nemko	37302040391	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	160000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5641595
E-posti aadress	stanislav.nemko@anvol.eu