

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Kodu Kvartal OÜ

registrikood: 14344915

tänav a nimi, maja number: Telliskivi tn 60/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10412

e-posti aadress: info@perton.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 5 Varud	8
Lisa 6 Laenukohustised	8
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Osakapital	9
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 12 Intressikulud	10
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

Kodu Kvartal OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraarendus.

Ettevõtte oli seni esmaseks eesmärgiks kinnisvaraarendus Tallinnas, Kalamajas, juba võlaõiguslepinguga omandatud kinnistul.

31.12.2021 Kodu Kvartal OÜ kahjum 102 592 eurot ja omakapital miinuses 67 696 eurot.

Projekt on mahukas ning üldhaldus-, turundus- ja müügikulused ei kapitaliseerita, enamus neist kuludest aga jäävad arendus- ja ehitusperioodi.

2022. aasta lõppes 305 394 eurose kahjumiga ja negatiivse osakapitaliga.

Esimesi laekumisi oodatakse korterite võlaõiguslikest lepingutest 2023. aastal, samas müügitulu tekib alles korterite üleandmisel, ehk siis eeldatavasti 2025. aastal. Tekkiv tulu katab siis ka eelnevate perioodide kahjumid.

Kuni ehituse alguseni tegeletakse ostetud kinnistul vähesel määral ka laopindade rendiga. Sellest ka 2022. aasta müügitulu 5 459 eurot.

Ettevõtte töötajaid ei ole ja juhatusele tasusid ei makstud.

Projekteerimist, ehitust ja üldhaldust koordineerib Perton Ehitus OÜ, kellelt ostetakse vastavaid teenuseid sisse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 368	95	2
Nõuded ja ettemaksed	17 917	747	3
Varud	4 031 242	0	5
Kokku käibevarad	4 055 527	842	
Kokku varad	4 055 527	842	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 493 900	27 970	6
Võlad ja ettemaksed	334 717	40 568	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 828 617	68 538	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 600 000	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	2 600 000	0	
Kokku kohustised	4 428 617	68 538	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Muud reservid	32 396	32 396	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-102 592	-82 619	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-305 394	-19 973	
Kokku omakapital	-373 090	-67 696	
Kokku kohustised ja omakapital	4 055 527	842	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	5 459	0	9
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	68 700	-11 127	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-66 695	0	10
Mitmesugused tegevuskulud	-178 241	-7 668	11
Ärikasum (kahjum)	-170 777	-18 795	
Intressikulud	-134 617	-1 178	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-305 394	-19 973	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-305 394	-19 973	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kodu Kvartal OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtpabereid (pankade rahaturufondide osakuid).

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõudeid. Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse ning 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.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otsestest kuludest.

Ettevõtte varud on üksikute arendusprojektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramine toimub iga objekti soetamiseks tehtud kulud eraldi kogudes.

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

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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 järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõttukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna

korrigeerimistelt. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärasest lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel 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 tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, esitatakse aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

OÜ-s Kodu Kvartal loetakse seotud osapoolteks olulise osalusega osanikke, tegevjuhtkonna liikmeid, nende lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Pangakonto	6 368	95
Kokku raha	6 368	95

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	211	211	
Ostjatelt laekumata arved	211	211	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17 706	17 706	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 917	17 917	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	747	747	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	747	747	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	17 706	744
Ettemaksukonto jääk		3
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17 706	747

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	4 031 242	0
Kinnistu	3 962 542	0
Arenduskulud	68 700	0
Kokku varud	4 031 242	0

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud ettevõtetelt	1 493 900	1 493 900			3,5%	EUR	31.12.2023	13
Lühiajalised laenud kokku	1 493 900	1 493 900						
Pikaajalised laenud								
Finantsasutustelt	2 600 000		2 600 000		8,5%	EUR	05.07.2025	
Pikaajalised laenud kokku	2 600 000		2 600 000					
Laenukohustised kokku	4 093 900	1 493 900	2 600 000					
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Emaettevõtte	24 650	24 650			3,5%	EUR	28.02.2022	13
Seotud ettevõtetelt	3 320	3 320			3,5%	EUR	31.12.2022	13
Lühiajalised laenud kokku	27 970	27 970						
Laenukohustised kokku	27 970	27 970						

Laenud seotud ettevõtetelt on tagatisteta.

2 600 000 eurose laenu puhul on seatud hüpoteek ettevõtte poolt omatavatele kinnistutele Kotzebue tn 18c ja 18d hüpoteegisummaga 3 380 000 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	256 666	256 666	
Muud võlad	78 051	78 051	
Intressivõlad	78 051	78 051	
Kokku võlad ja ettemaksed	334 717	334 717	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	39 390	39 390	
Muud võlad	1 178	1 178	
Intressivõlad	1 178	1 178	13
Kokku võlad ja ettemaksed	40 568	40 568	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	1
Moodustatud on vabatahtlik reservkapital 32 396 eurot. 2022. aastal omandasid ettevõtte võrdsete osadena MB Rühm OÜ ja Matti Tilk eraisikuna. Ettevõtte eesmärk oli osta kinnistu ja arendada ning ehitada elumajad Kotzebue tänaval Tallinnas. 2021. aastal taganes teine pool antud lepingust ning seoses sellega tuli lisaks finants- ja üldkuludele ka tehtud arenduskulud kanda kahjumisse. Tekkinud situatsioonis oli seisuga 31.12.2021 Kodu Kvartal OÜ kahjum 102 592 eurot ja omakapital miinuses 67 696 eurot. 2022. aastal tehing siiski toimus ja alustati arendustegevusega. Kuna üld- ning turunduskulud ning intresse ei kapitaliseerita, kujunes 2022. aasta kahjumiks 305 394 eurot ning omakapital jäi miinusesse 373 090 eurot. Esimesi laekumisi oodatakse müügi võlaõiguslikest lepingutest 2023. aastal, samas müügitulu tekib alles korterite üleandmisel, ehk siis eeldatavalt 2024. aasta lõpus või 2025. aasta alguses.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 459	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 459	0
Kokku müügitulu	5 459	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rentimine	5 459	0
Kokku müügitulu	5 459	0

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Energia	1 042	0
Elektrienergia	1 042	0
Veevarustusteenused	18	0
Projekteerimine ja arendus	55 027	0
Juriidilised kulud	1 294	0
Turunduskulud	8 213	0
Muud	1 101	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	66 695	0

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 525	0
Juhtimis- ja bürooteenus	142 000	0
Juriidilised teenused	31 269	7 615
Muud	2 447	53
Kokku mitmesugused tegevuskulud	178 241	7 668

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	134 617	1 178
Kokku intressikulud	134 617	1 178

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	24 650	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 493 900	3 320	6
Kokku laenukohustised	1 493 900	27 970	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	1 089	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	276 255	35 015	
Kokku võlad ja ettemaksed	276 255	36 104	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	103 450	21 200	100 000	24 650	1 089	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 020	700	3 320	89	6
Kokku laenukohustised	103 450	25 220	100 700	27 970	1 178	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	24 650	0	24 650	0	89	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 320	1 491 171	591	1 493 900	25 870	6
Kokku laenukohustised	27 970	1 491 171	25 241	1 493 900	25 959	

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	200 239	0
Kokku ostetud	200 239	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Kodu Kvartal OÜ (registrikood: 14344915) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO BÄÄRS	Juhatuse liige	30.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kodu Kvartal OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Kodu Kvartal OÜ 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 lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4-11.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see 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) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. 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. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse 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

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

Muu asjaolu

Ettevõtte varasemate majandusaastate aruandeid ei ole auditeeritud. Oleme läbi viinud asjakohased ülevaatusse protseduurid, veendumaks, et 2022. majandusaasta algsaldod ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aare Olander

Vandeaudiitori number 342

Gabler Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 103

Mustamäe tee 60, Tallinn, Harju maakond, 12916

30.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Kodu Kvartal OÜ (registrikood: 14344915) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE OLANDER	Vandeaudiitor	30.06.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-102 592
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-305 394
Kokku	-407 986
Katmine	
Kokku	-407 986

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5459	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@perton.ee