

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Kodu Kvartal OÜ

registrikood: 14344915

tänavanimi: Telliskivi tn 49-26

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10611

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 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 11 Intressikulud	10
Lisa 12 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Kodu Kvartal OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraarendus.

Ettevõtte oli seni esmaseks eesmärgiks kinnisvaraarendus juba võlaõiguslepinguga omandatud kinnistul.

2021. aastal taganes teine pool antud lepingust ning seoses sellega tuli lisaks finants- ja üldkuludele kanda kahjumisse ka seni tehtud arenduskulud.

Tekkinud situatsioonis on seisuga 31.12.2021 Kodu Kvartal OÜ kahjum 102 592 eurot ja omakapital miinuses 67 696 eurot.

2022. aastal planeeritakse jõuda majandustegevusega kasumisse.

Ettevõtte töötajaid ei ole ja juhatusele tasusid ei makstud.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	95	12	2
Nõuded ja ettemaksed	747	7 274	3
Varud	0	111 127	5
Kokku käibevarad	842	118 413	
Kokku varad	842	118 413	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	27 970	103 450	6
Võlad ja ettemaksed	40 568	62 686	7
Kokku lühiajalised kohustised	68 538	166 136	
Kokku kohustised	68 538	166 136	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Muud reservid	32 396	32 396	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-82 619	-32 395	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 973	-50 224	
Kokku omakapital	-67 696	-47 723	
Kokku kohustised ja omakapital	842	118 413	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-11 127	10 134	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-10 143	9
Mitmesugused tegevuskulud	-7 668	-46 518	10
Ärikasum (kahjum)	-18 795	-46 527	
Intressikulud	-1 178	-3 697	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-19 973	-50 224	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 973	-50 224	

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 maksamisele 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Pangakonto	95	12
Kokku raha	95	12

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	747	747	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	747	747	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 274	7 274	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 274	7 274	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	744	7 272
Ettemaksukonto jääk	3	2
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	747	7 274

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata toodang	0	11 127
Projekti arenduskulud	0	11 127
Ettemaksed varude eest	0	100 000
Kinnistu ettemaks	0	100 000
Kokku varud	0	111 127

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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	12
Seotud ettevõtelt	3 320	3 320			3,5%	EUR	31.12.2022	12
Lühiajalised laenud kokku	27 970	27 970						
Laenukohustised kokku	27 970	27 970						

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Emaettevõtte	103 450	103 450			3,5%	EUR	31.12.2021	12
Lühiajalised laenud kokku	103 450	103 450						
Laenukohustised kokku	103 450	103 450						

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	12
Kokku võlad ja ettemaksed	40 568	40 568	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	62 383	62 383	
Muud võlad	303	303	
Intressivõlad	303	303	12
Kokku võlad ja ettemaksed	62 686	62 686	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

2020. aastal omandas ettevõtte osahing VRNI OÜ (endise nimega Sihtinvesteering OÜ). Ettevõtte oli eesmärgiks kinnisvaraarendus võlaõiguslepinguga omandatud kinnistul.

2021. aastal taganes teine pool antud lepingust ning seoses sellega tuli lisaks finants- ja üldkuludele ka tehtud arenduskulud kanda kahjumisse.

Tekkinud situatsioonis on seisuga 31.12.2021 Kodu Kvartal OÜ kahjum 102 592 eurot ja omakapital miinuses 67 696 eurot.

2022. aastaks on tekkinud uued kinnisvaraarenduse plaanid ja lootus majandustegevusega jõuda kasumisse.

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Arenduskulud	0	10 134
Muud	0	9
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	0	10 143

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	3 450
Juhtimis- ja bürooteenus	0	26 142
Juriidilised teenused	7 615	16 833
Muud	53	93
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 668	46 518

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	1 178	3 697	12
Kokku intressikulud	1 178	3 697	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	VRNI OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	24 650	103 450	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 320	0	6
Kokku laenukohustised	27 970	103 450	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 089	303	7
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 015	42 196	
Kokku võlad ja ettemaksed	36 104	42 499	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	103 450	0	103 450	303	6,11
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	104 300	0	104 300	0	3 394	6,11
Kokku laenukohustised	104 300	103 450	104 300	103 450	3 697	

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	6,11
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	6,11
Kokku laenukohustised	103 450	25 220	100 700	27 970	1 178	

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	36 285
Kokku ostetud	0	36 285

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2022

Kodu Kvartal OÜ (registrikood: 14344915) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO BÄÄRS	Juhatuse liige	16.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-82 619
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 973
Kokku	-102 592
Katmine	
Kokku	-102 592

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lihtkonto: MB RÜHM OÜ	16095111	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Lihtkonto: Matti Tilk	37804084224	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@perton.ee