

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Kodu Kvartal OÜ

registrikood: 14344915

tänavanimi, maja ja korteri number: Telliskivi tn 49-26

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	9
Lisa 11 Intressikulud	10
Lisa 12 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Kodu Kvartal OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraarendus.

Ettevõtte loodi Tallinna ostetavate kinnistute arendamiseks.

Üldhaldus- ja finantskulused ei kapitaliseerita. Seetõttu lõppes 2020. aasta 50 224 eurose kahjumiga (2019.a. 20 859 eurose kahjumiga).

Ettevõttele töötajaid ei ole ja juhatusele tasusid ei makstud.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12	51	2
Nõuded ja ettemaksed	7 274	3 695	3
Varud	111 127	100 993	5
Kokku käibevarad	118 413	104 739	
Kokku varad	118 413	104 739	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	103 450	104 300	6
Võlad ja ettemaksed	62 686	30 334	7
Kokku lühiajalised kohustised	166 136	134 634	
Kokku kohustised	166 136	134 634	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Muud reservid	32 396	0	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-32 395	-11 536	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-50 224	-20 859	
Kokku omakapital	-47 723	-29 895	
Kokku kohustised ja omakapital	118 413	104 739	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	10 134	993	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 143	-1 323	9
Mitmesugused tegevuskulud	-46 518	-16 831	10
Ärikasum (kahjum)	-46 527	-17 161	
Intressikulud	-3 697	-3 698	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-50 224	-20 859	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-50 224	-20 859	

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 suurust 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 Arte Maja loetakse seotud osapoolteks olulise osalusega osanikke, tegevjuhtkonna liikmeid, nende lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Pangakonto	12	51
Kokku raha	12	51

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500	8,12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 195	1 195	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 695	3 695	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	7 272	1 194
Ettemaksukonto jääk	2	1
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 274	1 195

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Lõpetamata toodang	11 127	993
Projekti arenduskulud	11 127	993
Ettemaksed varude eest	100 000	100 000
Kinnistu ettemaks	100 000	100 000
Kokku varud	111 127	100 993

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud 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						
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omanikega seotud ettevõtted	104 300	104 300			3,5%	EUR	31.12.2020	12
Lühiajalised laenud kokku	104 300	104 300						
Laenukohustised kokku	104 300	104 300						

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	23 785	23 785	
Muud võlad	6 549	6 549	
Intressivõlad	6 549	6 549	12
Kokku võlad ja ettemaksed	30 334	30 334	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	2
2020. aastal omandas ettevõtte osahing Sihtinvesteering. Uus omanik tegi sisse makse osakapitali ning moodustas (maksis sisse) vabatahtliku reservkapitali summas 32 396 eurot.		

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Arenduskulud	10 134	993
Muud	9	330
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	10 143	1 323

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 450	0
Juhtimis- ja bürooteenus	26 142	16 500
Juriidilised teenused	16 833	247
Muud	93	84
Kokku mitmesugused tegevuskulud	46 518	16 831

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	3 697	3 698	12
Kokku intressikulud	3 697	3 698	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019	
	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	103 753		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 196	2 500	134 634

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Emaettevõtte	103 450	0	0	3,5%	EUR	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Omanikega seotud ettevõtted	0	104 300	9 944	3,5%	EUR	31.12.2020

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Omanikega seotud ettevõtted	300	0	725	3,5%	EUR	31.12.2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	36 285	17 823

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2021

Kodu Kvartal OÜ (registrikood: 14344915) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO BÄÄRS	Juhatuse liige	29.06.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-32 395
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-50 224
Kokku	-82 619
Katmine	
Kokku	-82 619

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sihtinvesteering OÜ	16097094	Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@perton.ee