

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Sõpruse Kodud OÜ

registrikood: 16035733

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Veskiposti tn 2

postisihthnumber: 10138

telefon: +372 6630300

e-posti aadress: ivar@kaamos.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Sõpruse Kodud OÜ on asutatud 2020. aasta augustis eesmärgiga soetada arendustegevuseks sobilik objekt ning alustada arendustegevusega. Veel samal aastal soetas ettevõtte kinnistud Mõtuse ja Sõpruse pst. tänaval Tallinnas, kus alustati 2021. aastal ehitustöödega. Antud kinnistutele rajatati üks viiekorruseline hoone 2-3-toaliste korteritega, kokku 24 korterit ning üks 3 korteriga ridamaja, mis vastavad kõik A-energiaklassi nõuetele.

31.12.2023 seisuga olid kõik korterid müüdud. 2024. aastal tegeleb ettevõtte võimaluste otsimisega kinnistute ostuks.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei ole toimunud sündmusi, mis oluliselt mõjutavad koostatud aastaaruannet.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2022. ja 2023. aastal tasu ei makstud.

Arenduse koduleht on <https://kaamos.ee/bulvari/>

Finantssuhtarvud	2023	2022
Puhasrentaablus	11,9%	-38,1%
Varade tootlikkus (ROA)	26,7%	-11,1%

Ülaltoodud suhtarvud on arvutatud järgmiste valemite alusel:

Puhasrentaablus – kasum / müügitulud (%)

Varade tootlikkus (ROA) – kasum / keskmised varad (%)

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	29 362	191 348	
Nõuded ja ettemaksed	4 326	2 920	2, 4
Varud	0	3 797 749	3
Kokku käibevarad	33 688	3 992 017	
Kokku varad	33 688	3 992 017	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	25 906	1 945 454	4, 6, 12
Kokku lühiajalised kohustised	25 906	1 945 454	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	2 073 800	5, 12
Võlad ja ettemaksed	0	214 634	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	2 288 434	
Kokku kohustised	25 906	4 233 888	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-531 356	64 429	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	536 638	-308 800	
Kokku omakapital	7 782	-241 871	
Kokku kohustised ja omakapital	33 688	3 992 017	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	4 523 216	810 968	8
Muud äritulud	4 151	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 880 059	-1 073 201	9
Mitmesugused tegevuskulud	-9 399	-39 877	10
Ärikasum (kahjum)	637 909	-302 110	
Intressitulud	5	2	
Intressikulud	-28 814	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-716	-6 692	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	608 384	-308 800	
Tulumaks	-71 746	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	536 638	-308 800	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sõpruse Kodud OÜ (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Aruande koostamisel on kasutatud väikeettevõttele kehtestatud nõudeid lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Ettevõtte muutis varude kajastamise arvestuspõhimõtet. Projektidega seotud kulud kapitaliseeritakse varude koosseisu kuni projektide ehituse lõpuni. Kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil ehitis on valmis või selle arendamine on pikemaks ajaks peatatud. Muudatus arvestuspõhimõtetes on rakendatud tagasiulatuvalt. Arvestuspõhimõtte muutmise mõju on esitatud alljärgnevas tabelis:

Lisarea nimetus	31.12.2022	Muutus	31.12.2022
Varud	3 601 176	196 573	3 797 749
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-277 305	341 734	64 429
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-163 639	-145 161	-308 800
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-803 279	-269 922	-1 073 201
Intressikulud	-124 761	124 761	0

Finantsvarad

Ettevõtte finantsvarad on raha ja raha lähendid, nõuded ostjate vastu ning muud nõuded (viitlaekumised ning muud lühiajalised nõuded). Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi, välja arvatud juhul, kui see pole lubatud. Finantsvarad võetakse arvele siis, kui ettevõttest saab instrumendi lepinguline osapool. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Raha

Raha lähendina kajastatakse bilansis lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teada oleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. panga arvelduskontodel olev raha ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

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 konkreetsest 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 müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real „Kaubad, toore, materjal ja teenused.”

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvate summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtusel (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, 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.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

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

Dividendidena jaotatud kasumi maksumäär on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Regulaarselt makstavatele dividendidele kohalduva juriidilise isiku tulumaksu määr on 14/86.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 326	4 326	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 326	4 326	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 920	2 920	
Ostjatelt laekumata arved	2 920	2 920	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 920	2 920	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	0	3 524 765
Valmistoodang	0	272 984
Kokku varud	0	3 797 749

Varude all on kajastatud 2020. aastal soetatud Mõtuse ja Sõpruse pst. kinnistud Tallinnas. 2022. aasta lõpuks sai valmis Mõtuse tn. ridaelamuboksid ja 2023. aastal Sõprust pst. asuv kortermaja. 2023. aasta esimeseks kvaraliks olid kõik korterid müüdud.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	212
Käibemaks	4 326	0	0	75 336
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 326	0	0	75 548

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõtjalt	736 400	0	736 400	0	10%	EUR	01.01.2025	12
Laen olulise osalusega juriidilisest isikust omanikelt	175 000	0	175 000	0	10%	EUR	01.01.2025	12
Pangalaen	1 162 400	0	1 162 400	0	2,39%+6 kuu EURIBOR	EUR	25.08.2024	
Pikaajalised laenud kokku	2 073 800	0	2 073 800	0				
Laenukohustised kokku	2 073 800	0	2 073 800	0				

2022. aastal välja toodud laenud on kõik 2023. aastal tagasi makstud.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	25 906	25 906	0	12
Kokku võlad ja ettemaksed	25 906	25 906	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 214 119	1 214 119	0	
Maksuvõlad	75 548	75 548	0	4
Muud võlad	224 172	9 538	214 634	
Intressivõlad	214 634	0	214 634	
Muud viitvõlad	9 538	9 538	0	
Saadud ettemaksed	646 249	646 249	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 160 088	1 945 454	214 634	

Saadud ettemaksete all on kajastatud 2022. aastal klientidelt saadud ettemaksed vastavalt võlaõiguslepingutele.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osakapital jaguneb kaheks osaks nimiväärtustega 2 000 ja 500 eurot.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 523 216	810 968
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 523 216	810 968
Kokku müügitulu	4 523 216	810 968
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Eluruumide müük	4 523 216	810 968
Kokku müügitulu	4 523 216	810 968

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Enda arendatud kinnisvara omahind	3 880 059	1 073 201
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	3 880 059	1 073 201

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 416	5 857
Panga teenustasud/lepingutasud	79	10 535
Juriidilised teenustasud	903	6 857
Raamatupidamisteenus	3 019	5 691
Reklaamikulud	292	2 563
Muud	2 690	8 374
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 399	39 877

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

2022. aastal tööjõukulud puudusid.

2023. aastal tööjõukulud puudusid.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Kaamos Kinnisvara AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Kaamos Group OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 921
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	2 921
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	25 906	154 383
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 038 965
Kokku võlad ja ettemaksed	25 906	1 193 348

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	0	736 400
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	175 000
Kokku laenukohustised	0	911 400
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	172 975
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	41 660
Kokku võlad ja ettemaksed	0	214 635

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	736 400	0	0	736 400	74 663
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	175 000	0	0	175 000	17 743
Kokku laenukohustised	911 400	0	0	911 400	92 406

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	736 400	0	736 400	0	19 800
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	175 000	0	175 000	0	4 719
Kokku laenukohustised	911 400	0	911 400	0	24 519

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 052	5 167
Kokku müüdnud	10 052	5 167

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	21 729	129 690
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	54 125	2 727 525
Kokku ostetud	75 854	2 857 215

Emaettevõtjalt/seotud osapooltelt saadud laenud olid eurodes ja intressimääraga 10% aastas. 2023. aastal tasuti kõik laenud. Täiendav informatsioon seotud osapoolte vahelistest laenukohustistest on avalikustatud lisas 5.

Emaettevõtjalt osteti raamatupidamis- ja projektijuhtimisteenust ning teistelt konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtjatelt ehitusteenust.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2022. ja 2023. aastal tasu ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2024

Sõpruse Kodud OÜ (registrikood: 16035733) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR VAHTER	Juhatuse liige	04.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-531 356
Aruandeaasta kasum (kahjum)	536 638
Kokku	5 282

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	4523216	100.00%	Jah