

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 25.08.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Sõpruse Kodud OÜ

registrikood: 16035733

tänavaga nimi ja maja number: Veskiposti tn 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	7
Lisa 3 Varud	7
Lisa 4 Laenukohustised	7
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Osakapital	8
Lisa 7 Tööjõukulud	8
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11

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 rajatakse üks viiekorruseline hoone 2-3-toaliste korteritega, kokku 24 korterit ning üks 3 korteriga ridamaja, mis vastavad kõik A-energiaklassile. Bulvari on hinnatud asukohaga silmapaistev linnakodu, kus on hoolikalt valitud interjör. Maja valmib 2022. aasta viimases kvartalis.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	25.08.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	47 487	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	22 301	0	2
Varud	1 705 989	0	3
Kokku käibevarad	1 775 777	2 500	
Kokku varad	1 775 777	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 016 954	0	5
Kokku lühiajalised kohustised	1 016 954	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	911 400	0	4
Võlad ja ettemaksed	122 228	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 033 628	0	
Kokku kohustised	2 050 582	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-277 305	0	
Kokku omakapital	-274 805	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	1 775 777	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	25.08.2020 - 31.12.2021	Lisa nr
Müügitulu	10 418	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-97 472	
Mitmesugused tegevuskulud	-68 031	
Muud ärikulud	-2	
Ärikasum (kahjum)	-155 087	
Intressitulud	10	
Intressikulud	-122 228	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-277 305	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-277 305	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sõpruse Kodud OÜ (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid). Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Aruande koostamisel on kasutatud väikeettevõtte printsiipe.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole teisiti märgitud.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja raha lähendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarad võetakse arvele siis, kui ettevõtte saab instrumendi lepinguline osapool. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist, kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Raha

Raha lähendina kajastatakse kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud ja 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, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) 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, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja valmiduses. Kinnisvara ja korterite soetusmaksumuse kindlaksmääramisel lähtutakse konkreetselt 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 müügi valmidusse 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.

Maksustamine

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

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäär 14%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

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 maksimisega 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)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	22 301	22 301
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 301	22 301

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	25.08.2020
Lõpetamata toodang	1 705 989	0
Kokku varud	1 705 989	0

Varude all on kajastatud 2020. aastal soetatud Mõtuse ja Sõpruse pst. kinnistud Tallinnas.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõtjalt	736 400	0	736 400	0	10%	EUR	01.01.2025	8
Laen olulise osalusega juriidilisest isikust omanikelt	175 000	0	175 000	0	10%	EUR	01.01.2025	8
Pikaajalised laenud kokku	911 400	0	911 400	0				
Laenukohustised kokku	911 400	0	911 400	0				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	431 116	431 116	0	
Muud võlad	124 646	2 418	122 228	
Intressivõlad	122 228	0	122 228	8
Muud viitvõlad	2 418	2 418	0	
Saadud ettemaksed	583 420	583 420	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 139 182	1 016 954	122 228	

Saadud ettemaksete all on kajastatud klientidelt saadud ettemaksed vastavalt võlaõiguslepingutele.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	25.08.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osakapital jaguneb kaheks osaks nimiväärtustega 2 000 ja 500 eurot.		

2021. aasta lõpu seisuga ei vasta ettevõtte netovara seaduses sätestatud nõuetele. Nimetatud puudus on plaanis kõrvaldada 2022. aastal, kui tekib hetkel arenduses olevate korterite müügist tulu.

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

2020. aastal tööjõukulud puudusid.
2021. aastal tööjõukulud puudusid.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Kaamos Kinnisvara AS
Riik, kus aruandekohustuslase 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	25.08.2020 - 31.12.2021	25.08.2020 - 25.08.2020
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	13 432	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	416 418	0
Kokku võlad ja ettemaksed	429 850	0

PIKAAJALISED	25.08.2020 - 31.12.2021	25.08.2020 - 25.08.2020
Laenukohustised		
Emaettevõtja	736 400	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	175 000	0
Kokku laenukohustised	911 400	0
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	98 312	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 916	0
Kokku võlad ja ettemaksed	122 228	0

LAENUKOHUSTISED	25.08.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	736 400	0	736 400	98 312
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	175 000	0	175 000	23 916
Kokku laenukohustised	0	911 400	0	911 400	122 228

OSTETUD	25.08.2020 - 31.12.2021
	Teenused
Emaettevõtja	108 895
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	831 557
Kokku ostetud	940 452

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2020. ja 2021. aastal tasu ei makstud.

Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Eesti Vabariigis ja paljudes teistes riikides on jätkuvalt viiruse COVID-19 levikuga seotud piirangud, mis vähendavad märkimisväärselt majandusarengut Eestis ja maailmas.

Juhatus on analüüsinud võimalikku mõju ettevõtte käibele ning tulevastele rahavoogudele ning tegeleb piirangutega kaasnevate negatiivsete majanduslike mõjude ja riskide maandamisega. Juhatus on hinnanud piirangute tingimuste mõju ettevõtte finantsolukorrale ja jätkusuutlikkusele. On ettearvamatu, kuidas olukord tulevikus areneb ning seetõttu jätkub ebakindlus majandusarengu osas. Ettevõtte juhtkond jälgib olukorda ja hindab võimalikke riske. Ettevõtte tegevused põhinevad raamatupidamise aastaaruande allkirjastamise ajal kättesaadaval teabel ja tulevaste sündmuste mõju ettevõtte tulevasele tegevusele võib erineda juhtkonna praegusest hinnangust.

Jälgime jooksvalt mõju debitoorse võlgnevuse osas ning kinnisvara uusmüügi tehingute arvu ja hinna dünaamikat. Jätkame kehtiva strateegia elluviimist pakkudes klientidele individuaalset lähenemist ja paindlikke lahendusi. Vajadusel oleme ärikinnisvara klientidele valmis pakkuma erinevaid leevendusmeetmeid.

Juhatus on täiendavalt hinnanud, et tegemist on mitte-korrigeeriva aruandekuupäevajärgse sündmusega, mis võib omada olulist mõju järgmise majandusaasta finantsaruannetele, kuid selle ulatust on aruande koostamise hetkel võimatu mõistlikult hinnata, sündmuste ebakindla arengu tõttu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2022

Sõpruse Kodud OÜ (registrikood: 16035733) 25.08.2020 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIMO MURER	Juhatuse liige	31.03.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-277 305
Kokku	-277 305

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	8000	76.79%	Jah
Hoonestusprojektide arendus	41101	2418	23.21%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mõtuse OT OÜ	16035265	Eesti	500 EUR (Lihtomand)
Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara	10886401	Eesti	2000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6630300
E-posti aadress	ivar@kaamos.ee