

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Karu Kodu OÜ

registrikood: 14295559

postiaadress: Harju maakond, Maardu linn, Kaldase tee 4

postisihthnumber: 74114

telefon: +372 5641595

e-posti aadress: stanislav.nemko@anvol.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Kasutusrent	12
Lisa 9 Laenukohustised	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Võlad tarnijatele	14
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 14 Osakapital	14
Lisa 15 Müügitulu	15
Lisa 16 Muud äritulud	15
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 19 Tööjõukulud	16
Lisa 20 Intressitulud	16
Lisa 21 Intressikulud	16
Lisa 22 Muud ärikulud	17
Lisa 23 Seotud osapooled	17
Lisa 24 Sündmused pärast aruandekuupäeva	19
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

Karu Kodu OÜ on 2017. aastal asutatud Maardu linnas asuv ettevõtte, mille põhitegevuseks on ärikinnisvara arendus, üürile andmine ja käitus. Ettevõtte esimeseks äriprojektiks oli 2019. aastal valminud ja 2023. aastal 2200 m² üldpinnaga laohoone juurdeehituse saanud Kaldase tee 4, Maardu aadressil asuv ärikompleks, mis koosneb laohoonest ja sellega integreeritud kolmekordsest kontorihoonest. Ärikompleks on täies mahu üürile antud Anvol OÜ-le pikaajalise üürilepingu alusel. Samuti kuulub ettevõtte portfelli aadressil Päevalille 6/8-16, Tallinn aadressil asuv äripind, mis on välja üüritud Doreda Service OÜ-le pikaajalise üürilepingu alusel ja äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunt aadressil Sarapiku tee 2.

Aruandeaastal tegeleti tavapäraste hooldus- ja remonttöödega, kontrolliti ja hooldati Kaldase tee 4 ja Päevalille 6/8-16 objektide tehnosüsteeme. Kaldase tee 4 juurdeehituse peatöövõtja, Hronos OÜ, tegeles garantiitööde teostamisega.

Karu Kodu OÜ jätkab sama äritegevusega ka edaspidi. Sellest lähtuvalt Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Seisuga 31.12.2024 on ettevõtte netovara 2 632 379 eur.

Karu Kodu OÜ juhtkonnas ei ole olulist kahtlust ettevõtte võimelisuses jätkata jätkuvalt tegutsevana ning seetõttu on ettevõtte võimeline normaalse äritegevuse käigus realiseerima oma varasid ja täitma oma kohustisi.

Juhtkond on valmis majandusraskuste korral osaühingu viivitamatult finantsiliselt toetama ja tegema lisainvesteeringuid osaühingu majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Juhatuse liikmetele tasu ei maksta.

Peamised finantssuhtarvud	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023-31.12.2023
Müügitulu (eurodes)	808 151	677 563
Puhaskasum (eurodes)	507 343	365 835
Kasumi kasv %	38,7 %	6,9 %
Puhasrentaablus %	62,8 %	54 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,1	0,07
ROA %	9,7 %	7 %
ROE %	19 %	17 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Kasumi kasv % = (puhaskasum 2024 – puhaskasum 2023) / puhaskasum 2023 * 100

Puhasrentaablus % = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA % = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE % = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	100 140	30 462	2
Nõuded ja ettemaksed	17 081	8 140	3
Varud	9 157	0	4
Kokku käibevarad	126 378	38 602	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 089 776	5 149 100	6
Materiaalsed põhivarad	19 380	31 332	7
Kokku põhivarad	5 109 156	5 180 432	
Kokku varad	5 235 534	5 219 034	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 181 876	381 876	9
Võlad ja ettemaksed	96 132	175 085	10
Kokku lühiajalised kohustised	1 278 008	556 961	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 098 334	2 290 210	9
Võlad ja ettemaksed	226 813	246 827	10
Kokku pikaajalised kohustised	1 325 147	2 537 037	
Kokku kohustised	2 603 155	3 093 998	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	400 000	400 000	14
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 725 036	1 359 201	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	507 343	365 835	
Kokku omakapital	2 632 379	2 125 036	
Kokku kohustised ja omakapital	5 235 534	5 219 034	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	808 151	677 563	15
Muud äritulud	4 621	0	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-45 469	-56 838	17
Mitmesugused tegevuskulud	-13 201	-26 568	18
Tööjõukulud	-9 015	-8 020	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-105 374	-90 556	6,7
Muud ärikulud	-4	-10	22
Ärikasum (kahjum)	639 709	495 571	
Intressitulud	4	10	20
Intressikulud	-132 370	-129 746	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	507 343	365 835	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	507 343	365 835	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Karu Kodu OÜ väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud ajavahemiku 01.01.2024-31.12.2024 eest lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist (EFS).

EFS tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisuliste määrustega, mida täiendavad Eesti Vabariigi

Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Karu Kodu OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid sidusettevõtete vastu.

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimääraks määratakse 2% aastas.

Äri ja tootmismaa soetusmaksumust ei amortiseerita.

Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti

tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 640 eurot.

Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 eurot, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kui immateriaalse vara kasulikkude eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, eeldatakse, et kasulik eluiga on 5 aastat.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kinnisvara investeeringud	50 aastat
Arvutitehnika	3-4 aastat
Muu põhivara	4-5 aastat

Rendid

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud majandusaasta aruannet koostava ettevõttega (aruandev ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, nt abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud aruandva ettevõttega, kui see isik

- (a) on aruandva ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab valitsevat või olulist mõju aruandva ettevõtte üle;

Ettevõtte on seotud aruandva ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest

- (a) ettevõtte ja aruandev ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või samal isikul on nende üle valitsev mõju (või selle isiku lähedasel pereliikmel));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) valitseva mõju all olev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) ettevõtte omab aruandva ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) ettevõtte on aruandva ettevõtte valitseva või olulise mõju all;
- (e) ettevõtted, mille üle punkti 52 alapunktis (a) määratletud isikud (või nende lähedased pereliikmed) omavad valitsevat või olulist mõju.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskontod	100 140	30 462
Kokku raha	100 140	30 462

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	292	292	0	
Ostjatelt laekumata arved	292	292	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	12 911	12 911	0	23
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10	10	0	5
Ettemaksed	3 868	3 868	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 868	3 868	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 081	17 081	0	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	382	382	0	
Ostjatelt laekumata arved	382	382	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 498	3 498	0	23
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	4	0	5
Ettemaksed	4 256	4 256	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 256	4 256	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 140	8 140	0	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tooraine ja materjal	9 157	0
Ostetud viimistlus- ja ehitusmaterjalid	9 157	0
Kokku varud	9 157	0

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	2
Käibemaks	0	12 984	0	12 519
Üksikisiku tulumaks	0	100	0	100
Sotsiaalmaks	0	171	0	171
Kohustuslik kogumispension	0	11	0	10
Töötuskindlustusmaksed	0	12	0	12
Ettemaksukonto jääk	10		4	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10	13 278	4	12 814

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
				Kokku
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2022				
Soetusmaksumus	600 000	3 660 258	0	4 260 258
Akumuleeritud kulum	0	-211 046	0	-211 046
Jääkmaksumus	600 000	3 449 212	0	4 049 212
Ostud ja parendused	0	0	1 178 917	1 178 917
Amortisatsioonikulu	0	-79 029	0	-79 029
Ümberliigitamised	0	0	0	0
31.12.2023				
Soetusmaksumus	600 000	3 660 258	1 178 917	5 439 175
Akumuleeritud kulum	0	-290 075	0	-290 075
Jääkmaksumus	600 000	3 370 183	1 178 917	5 149 100
Ostud ja parendused	0	0	34 098	34 098
Amortisatsioonikulu	0	-93 422	0	-93 422
Ümberliigitamised	0	1 213 015	-1 213 015	0
31.12.2024				
Soetusmaksumus	600 000	4 873 273	0	5 473 273
Akumuleeritud kulum	0	-383 497	0	-383 497
Jääkmaksumus	600 000	4 489 776	0	5 089 776

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	772 069	648 902
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	45 469	56 838

RTJ 6 «Kinnisvarainvesteeringud» punkti 6 kohaselt kinnisvarainvesteering on maa või hoone või osa hoonest või mõlemad, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. on kinnisvarainvesteeringu ühik, sh. maa kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, ehitised kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Lõpetamata ehitus maksumuses 1 213 015 eur (s.h. seisuga 31.12.2024 bilansiline maksumus : 1 178 917 eur) klassifitseeritud 15.02.2024.a kinnisvarainvesteeringuks ümber.

Soetatud 2018.aastal Ostu-müügi lepingu alusel äri- ja tootmismaa soetusmaksumuses 300 000 eur ja büroo -ja laohoone soetusmaksumuses 3 494 412 eur.

Soetatud 2022.aastal Ostu-müügi lepingu alusel büroopinnad (äriruumid) soetusmaksumuses 165 846 eur on kinnisvarainvesteeringu ühik, kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Soetatud 2021.aastal renditulu teenimise eesmärgiks äri- ja tootmismaa maksumuses 300 000 eur kajastatakse bilansis soetusmaksumuses.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2022				
Soetusmaksumus	1 865	42 381	0	44 246
Akumulieeritud kulum	-513	-3 532	0	-4 045
Jääkmaksumus	1 352	38 849	0	40 201
Ostud ja parendused	2 658	0	0	2 658
Amortisatsioonikulu	-932	-10 595	0	-11 527
31.12.2023				
Soetusmaksumus	4 523	42 381	0	46 904
Akumulieeritud kulum	-1 445	-14 127	0	-15 572
Jääkmaksumus	3 078	28 254	0	31 332
Ostud ja parendused	0	0	0	0
Amortisatsioonikulu	-1 357	-10 595	0	-11 952
31.12.2024				
Soetusmaksumus	4 523	42 381	0	46 904
Akumulieeritud kulum	-2 802	-24 722	0	-27 524
Jääkmaksumus	1 721	17 659	0	19 380

Lisa 8 Kasutusrent
(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2024	2023	Lisa nr
Kasutusrenditulu	769 244	646 044	15
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
12 kuu jooksul	769 244	769 244	
1-5 aasta jooksul	3 058 275	3 058 275	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	4 789 776	3 670 183	6
Kokku	4 789 776	3 670 183	

Lisa 9 Laenukohustised
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen	1 400 210	381 876	1 018 334	0	5,48%	EUR	25.08.2028	
Laenud omanikutelt	880 000	800 000	80 000	0	4%	EUR	15.03.2026	23
Pikaajalised laenud kokku	2 280 210	1 181 876	1 098 334					
Laenukohustised kokku	2 280 210	1 181 876	1 098 334					

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen	1 782 086	381 876	1 400 210	0	6,04%	EUR	25.08.2028	
Laenud omanikutelt	890 000	0	890 000	0	4%	EUR	01.09.2025	23
Pikaajalised laenud kokku	2 672 086	381 876	2 290 210					
Laenukohustised kokku	2 672 086	381 876	2 290 210					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Maa	300 000	300 000
Ehitised	4 489 776	3 370 183

Kokku	4 789 776	3 670 183
-------	-----------	-----------

Tagatised:
Hüpoteek kinnistule Kaldase tee 4, Maardu
Hüpoteek kinnistule Päevalille tn 6 // 8-6-16 , Tallinn

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	9 423	9 423	0	0	11
Võlad töövõtjatele	1 283	1 283	0	0	12
Võlad seotud osapooltele	69 380	69 380	0	0	11,23
Maksuvõlad	13 278	13 278	0	0	5
Muud võlad	1 668	1 668	0	0	
Intressivõlad	1 493	1 493	0	0	
Muud viitvõlad	175	175	0	0	
Saadud ettemaksed	1 100	1 100	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	1 100	1 100	0	0	
Seotud osapooltelt saadud ettemaksed ja tagatised	226 813	0	226 813	0	23
Kokku võlad ja ettemaksed	322 945	96 132	226 813	0	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	7 253	7 253	0	0	11
Võlad töövõtjatele	1 290	1 290	0	0	12
Võlad seotud osapooltele	170 226	150 212	20 014	0	11,23
Maksuvõlad	12 814	12 814	0	0	5
Muud võlad	2 416	2 416	0	0	
Intressivõlad	2 091	2 091	0	0	
Muud viitvõlad	325	325	0	0	
Saadud ettemaksed	1 100	1 100	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	1 100	1 100	0	0	
Seotud osapooltelt saadud ettemaksed ja tagatised	226 813	0	0	226 813	23
Kokku võlad ja ettemaksed	421 912	175 085	20 014	226 813	

Lisa 11 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Võlad tarnijatele (s.h.pikaajalised ajatatud)	69 380	170 226	10,23
Muud võlad tarnijatele	9 423	7 253	10
Kokku võlad tarnijatele	78 803	177 479	

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Töötasude kohustis	519	519	
Puhkusetasude kohustis	764	771	
Kokku võlad töövõtjatele	1 283	1 290	10

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 741 256	1 380 029
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	491 123	345 007
Kokku tingimuslikud kohustised	2 232 379	1 725 036

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	400 000	400 000
Osade arv (tk)	2	3
1.osa nimiväärtus = 160 000 eur 2.osa nimiväärtus = 240 000 eur 2023: 1.osa nimiväärtus = 160 000 eur 2.osa nimiväärtus = 160 000 eur 3.osa nimiväärtus = 80 000 eur		

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	808 151	677 563	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	808 151	677 563	
Kokku müügitulu	808 151	677 563	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürileandmine EMTAK 68201	769 244	646 044	6,8
Kinnisvara käitus EMTAK 68201	2 825	2 858	6
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused EMTAK 68329	36 082	28 661	
Kokku müügitulu	808 151	677 563	

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023
Trahvid, viivised ja hüvitised	4 621	0
Kokku muud äritulud	4 621	0

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Tooraine ja materjal	-4 185	0	
Veevarustusteenused	-5 125	-4 888	
Alltöövõtutööd	-700	-17 355	
Maamaks	-4 054	-4 504	
Väliterritoriumi ja siseruumide korrashoid	-12 539	-11 077	
Süsteemide ja seadme tehniline hooldus	-16 874	-6 131	
Haljastustööd	-1 992	-12 883	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-45 469	-56 838	6

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Mitmesugused bürookulud	-4 380	-1 941
Riiklikud ja kohalikud maksud	-25	-310
Konsultatsioonid, muud ostetud teenused	0	-18 919
Audiitorikulud	-3 150	-2 080
Andmeside, tarkvara, IT konsultatsioonid	-2 149	-2 059
Varakindlustus	-3 497	-1 259
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-13 201	-26 568

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	-6 738	-5 994
Sotsiaalmaksud	-2 277	-2 026
Kokku tööjõukulud	-9 015	-8 020
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 20 Intressitulud

(eurodes)

	2024	2023
Muud intressitulud	4	10
Kokku intressitulud	4	10

Lisa 21 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	-95 062	-108 679
Intressikulu omanikutelt saadud laenudelt	-35 231	-16 059
Muud intressikulud	-2 077	-5 008
Kokku intressikulud	-132 370	-129 746

Lisa 22 Muud ärikulud
(eurodes)

	2024	2023
Trahvid, viivised ja hüvitised	-4	-10
Kokku muud ärikulud	-4	-10

Lisa 23 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 911	3 498	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 911	3 498	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	800 000	0	9
Kokku laenukohustised	800 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	69 380	150 212	10
Kokku võlad ja ettemaksed	69 380	150 212	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	80 000	890 000	9
Kokku laenukohustised	80 000	890 000	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	226 813	246 827	10
Kokku võlad ja ettemaksed	226 813	246 827	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	890 000	0	890 000	16 059	9
Kokku laenukohustised	0	890 000	0	890 000	16 059	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	890 000	80 000	90 000	880 000	35 231	9
Kokku laenukohustised	890 000	80 000	90 000	880 000	35 231	

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	792 151	661 633
Kokku müüdnud	792 151	661 633

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	220	
Kokku ostetud	220	

ANTUD GARANTIID/TAGATISED			Lõpptähtaeg
	31.12.2024	31.12.2023	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 710 000	3 710 000	25.08.2028
Kokku antud garantiid/tagatised	3 710 000	3 710 000	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei arvestatud ja muid olulisi soodustusi ei tehtud.

Lisa 24 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei ole toimunud olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes, kuid mis oluliselt mõjutavad või võivad mõjutada järgmiste majandusaastate tulemusi. Ettevõtte on jätkusuutlik ja jätkab oma põhitegevust plaanipäraselt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.04.2025

Karu Kodu OÜ (registrikood: 14295559) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STANISLAV NEMKO	Juhatuse liige	23.04.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Karu Kodu OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Karu Kodu OÜ lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see lühendatud 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). 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 eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus 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

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Karu Kodu OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Iryna Esko,

Vandeaudiitori number 456.

Esko Audiitoribüroo OÜ.

Audiitorettevõtja tegevusloa number 20.

Staadioni tn 1-36, Tallinn, Harju maakond, 10132.

23.04.2025.a.

Audiitorite digitaalallkirjad

Karu Kodu OÜ (registrikood: 14295559) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IRYNA ESKO	Vandeaudiitor	23.04.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 725 036
Aruandeaasta kasum (kahjum)	507 343
Kokku	2 232 379
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 232 379
Kokku	2 232 379

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 725 036
Aruandeaasta kasum (kahjum)	507 343
Kokku	2 232 379
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 232 379
Kokku	2 232 379

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	772069	95.54%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	EMTAK 2025	36082	4.46%	Ei