

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Kodupargi OÜ

registrikood: 11893596

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 153
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11624

telefon: +372 6630300

faks: +372 6630301

e-posti aadress: info@kaamos.ee

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	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Muud nõuded	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Kasutusrent	9
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 10 Osakapital	10
Lisa 11 Müügitulu	11
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 15 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Kodupargi OÜ asutati 02.02.2010.aastal ning ettevõtte emaettevõtja on KJ Trading OÜ.

Kodupargi OÜ asutati eesmärgiga hakata tegelema kinnisvara arendusega. Sellest tulenevalt soetati kinnistu aadressil Pärnu mnt.104A, Tallinnas.

2013.aasta I kvartalis alustatigi 43 korteriga korterelamu (<http://www.kaamos.ee/kodupargi/>) ehitamisega antud kinnistul. Korterelamu ehitustöödega lõpetati 2014.aasta I kvartalis. 2014.aastal realiseeriti 43 korterist 42 ning lisaks müüdi ära 1 äripind.

2015 - 2016.aastal renditi välja viimane müümata korter eesmärgiga katta korteri ülevõlpidamisest tekkivad kulud. Ettevõtte plaanib jätkata korteri väljarentimist ka 2017.aastal.

Perioodil 2010-2016.a. ei töötanud ettevõttes ühtegi töötajat (arvestamata juhatuse liikmeid) ning seoses sellega puudusid ettevõttes aruandeaastal ja ka võrdlusperioodil tööjõukulud.

Juhatuse liikmetele tasusid aruandeaastal ja ka võrdlusperioodil ei arvestatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 980	5 021	2
Nõuded ja ettemaksed	2 530	1 167	3
Kokku käibevarad	7 510	6 188	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	497 245	443 805	5
Kinnisvarainvesteeringud	252 699	252 699	6
Kokku põhivarad	749 944	696 504	
Kokku varad	757 454	702 692	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	8 680	4 464	8
Kokku lühiajalised kohustised	8 680	4 464	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	14 671	16 766	8
Kokku pikaajalised kohustised	14 671	16 766	
Kokku kohustised	23 351	21 230	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	678 902	636 670	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 641	42 232	
Kokku omakapital	734 103	681 462	
Kokku kohustised ja omakapital	757 454	702 692	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	12 162	4 000	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 292	-106	12
Mitmesugused tegevuskulud	-1 669	-4 062	13
Ärikasum (kahjum)	7 201	-168	
Muud finantstulud ja -kulud	45 440	42 400	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	52 641	42 232	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 641	42 232	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kodupargi (edaspidi ka "Ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Finantsvarad

Ettevõttel on järgmised finantsvarad: raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Finantsvarad võetakse algsest arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest 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 vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõudeid hinnatakse lähtuvalt nende laekumise tõenäosusest, iga nõuet vaadatakse ja hinnatakse eraldi.

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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 õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastasel juhatuse liikme poolt määratud turuhinnal kasutades võrdleva turuhinna meetodit. Õiglasel väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglasel väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. 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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevat kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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 perioodil.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummal (kuni 31.12.2014 oli 21/79). Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast 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 võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	4 980	5 021
Kokku raha	4 980	5 021

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 363	1 363	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 363	1 363	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 167	1 167	0	0	4
Muud nõuded	497 245	0	497 245	0	5
Laenunõuded	497 245	0	497 245	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	499 775	2 530	497 245	0	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 167	1 167	0	0	4
Muud nõuded	443 805	0	443 805	0	5
Laenunõuded	443 805	0	443 805	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	444 972	1 167	443 805	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	3 317	0	2 096
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	14 670	0	16 766
Ettemaksukonto jääk	1 167		1 167	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 167	17 987	1 167	18 862

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	497 245	0	497 245	0				
Tagatiseta laenemaetevõttele	497 245	0	497 245	0	10%	EUR	31.12.2021	15
Kokku muud nõuded	497 245	0	497 245	0				

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	443 805	0	443 805	0				
Tagatiseta laenemaetevõttele	443 805	0	443 805	0	10%	EUR	31.12.2017	15
Kokku muud nõuded	443 805	0	443 805	0				

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	187 917
Ostud ja parendused	43 824
Muud muutused	20 958
31.12.2015	252 699
31.12.2016	252 699

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 162	4 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 962	-4 062

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015
Kasutusrenditulu	12 162	4 000

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	12 000	6 000
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	252 699	252 699
Kokku	252 699	252 699

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	5 364	5 364	0	0
Maksuvõlad	17 987	3 316	14 671	0
Kokku võlad ja ettemaksed	23 351	8 680	14 671	0
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 368	2 368	0	0
Maksuvõlad	18 862	2 096	10 480	6 286
Kokku võlad ja ettemaksed	21 230	4 464	10 480	6 286

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	585 234	543 122
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	146 309	135 780
Kokku tingimuslikud kohustised	731 543	678 902

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 560	2 560
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 162	4 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 162	4 000
Kokku müügitulu	12 162	4 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korteriomandi rent	12 162	4 000
Kokku müügitulu	12 162	4 000

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Realiseeritud kinnisvara arendustegevuseks soetatud materjalid ja teenused	-3 292	0
Muud	0	-106
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 292	-106

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	0	-186
Maamaks	-67	-67
Kommunaalkulud	0	-1 033
Panga teenused	-24	-54
Audiitorkontrolli teenus	0	-950
Raamatupidamise teenus	-1 499	-1 355
Kindlustuskulud	-79	-158
Konsultatsioonikulud	0	-259
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 669	-4 062

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulud antud laenudelt	45 440	42 400
Kokku muud finantstulud ja -kulud	45 440	42 400

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	KJ Trading OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	497 245	0	443 805	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	5 204	0	1 937

2016	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
KJ Trading	8 000	10%	EUR	31.12.2021

Ostud ja müügid

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 337	0	1 614	0

Kodupargi OÜ on arvestanud intresse järgmistele seotud osapooltele:

Emaettevõtjale antud laenult on arvestatud intressitulu summas 45 440 eurot (2015: 42 400), mis kapitaliseerit laenu põhiosale.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.04.2017

Kodupargi OÜ (registrikood: 11893596) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT UUSTULND	Juhatuse liige	03.04.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	678 902
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 641
Kokku	731 543
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	731 543
Kokku	731 543

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12162	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
KJ Trading OÜ	11726504	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2560 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6630300
Faks	+372 6630301
E-posti aadress	info@kaamos.ee