

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: KEVESTOM OÜ

registrikood: 10850515

tänav a nimi, maja number: Hallivanamehe tn 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11317

e-posti aadress: info@kodumaja.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Varud	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

TEGEVUSARUANNE

1. Sissejuhatus

Kevestom OÜ on asutatud 08. märtsil 2002. aastal. Majandustegevust taasalustati 2017. aastal.

Kevestom OÜ on Kodumaja kontserni koosseisus iseseisvalt tegutsev ettevõtte, mille osad kuuluvad 80% ulatuses kontserni valdusettevõttele Kodumaja AS.

2017. ja 2018. aastal osaühingul müügitulu ei olnud.

Ettevõttel töötajaid ei ole. Juhatuse liikmetele 2017. ja 2018. aastal tasusid ei ole makstud.

Kevestom OÜ ärikahjum moodustas 2018. aastal 47 563 eurot, 2017. aastal vastavalt 13 021 eurot.

Kevestom OÜ-d iseloomustavad:

Missioon:	Luua kasutajasõbralikku elukeskkonda kaasaegsete kinnisvaraarendus-projektide ning kvaliteetsete ehitustoodete ja –teenustega.
Äriidee:	Teenida kasumit arendades ja ehitades nii, et oleksid rahuldatud klientide järjest kasvavad nõudmised, soovid ja ootused.
Põhitegevus:	Kinnisvaraarendus, ehituse peatöövõtt ja projektide juhtimine Kodumaja kontserni toodangu baasil.
Iseloomulik joon:	Spetsialiseerumine ehitusele tehases toodetud ruum- ja tasaelementidest, pakkudes kliendikesksemat lähenemist arendusprojektide teostamisel ja paindlikumat arvestamist klientide soovide ning nõudmistega sisustuse ja viimistluse valikul.

Põhjaliku ülevaate Kodumaja kontsernist ja Kevestom OÜ-st saab: www.kodumaja.ee.

2. Kevestom OÜ finantsnäitajad

Näitaja[1]	2018	2017
Puhaskasum (tuh. EUR)	-47,6	-13,0
Käibevarad (tuh. EUR)	2 128,8	843,6
Lühiajalised kohustused (tuh. EUR)	90,7	41,7
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	22,4	20,3
Puhas käibekapital (tuh. EUR)	1 419,9	402,7
Varade tulukus (ROA)	-1,02%	-0,56%
Omakapitali tulukus (ROE)	-1,03%	-0,56%

[1] Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

* Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = keskmine käibevara / keskmised lühiajalised kohustused

* Puhas käibekapital = keskmised käibevarad – keskmised lühiajalised kohustused

* Varade tulukus (ROA) (%) = puhaskasum / keskmised varad kokku x 100

* Omakapitali tulukus (ROE) (%) = puhaskasum / keskmine omakapital kokku x 100

3. Olulised sündmused ja arengud

3.1. Paranemise märgid Eesti kinnisvara turul

Tallinnas ja Tallinna ümbruses laiemalt on käivitatud märkimisväärne arv uusi kinnisvaraarendusi. Ehkki potentsiaalsete elamispindade ostjate üldine kindlustunne on kasvanud, on Eesti kinnisvaraturg jätkuvalt hinnatundlik. Samuti on selgelt eristatavad piirkonnad, kuhu eelistatakse kortereid – maju soetada. 2018.a. toimus elamuarendusprojekti ettevalmistamine ehitustegevuseks ja müügiks, millega planeeritakse alustada 2019.aastal.

3.2. Kevestom OÜ arendustegevus Rae vallas

Kevestom OÜ omandas 2017. aastal Tallinna lähisel Rae vallas „Kesk-Peetri“ arendusprojekti, mille koosseisu kuulub 16 kinnistut pindalaga 56 686 m².

4. Lõpetuseks

Kevestom OÜ 2018. aasta majandustulemustest annab detailsema ülevaate ettevõtte 2018.a majandusaasta aruanne tervikuna.

Täiendava informatsiooni saamiseks ettevõtte toimimisest ja arenguperspektiividest tutvu Kodumaja AS 2018. aasta konsolideeritud majandusaasta aruande koosseisus oleva tegevusaruandega.

Vardo Loks
Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	35 169	244 558	
Nõuded ja ettemaksed	788	3 371	
Varud	2 092 827	595 658	2
Kokku käibevarad	2 128 784	843 587	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 544 971	3 828 720	3
Kokku põhivarad	2 544 971	3 828 720	
Kokku varad	4 673 755	4 672 307	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	90 742	41 741	
Kokku lühiajalised kohustised	90 742	41 741	
Kokku kohustised	90 742	41 741	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 000	4 000	
Muud reservid	4 640 000	4 640 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-13 434	-423	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-47 553	-13 011	
Kokku omakapital	4 583 013	4 630 566	
Kokku kohustised ja omakapital	4 673 755	4 672 307	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-37 950	0	
Brutokasum (-kahjum)	-37 950	0	
Turustuskulud	-3 268	-12 615	
Üldhalduskulud	-3 864	-406	
Muud ärikulud	-2 481	0	
Ärikasum (kahjum)	-47 563	-13 021	
Intressitulud	10	10	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-47 553	-13 011	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-47 553	-13 011	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kevestom 2018. aasta 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 on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid (edaspidi RTJ).

Vastavalt eelpool nimetatule on koostatud väikeettevõtja lühendatud majandusaasta aruanne.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud RTJ 1-s toodud alusprintsipiidest.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kasutatud soetusmaksumuse arvestuspõhimõtet, välja arvatud juhtudel, mis on kirjeldatud allpool.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- raha

- lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu; lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (näiteks positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid).

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Juhul kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga). Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla summani, mida põhjendatud hinnangu kohaselt võiks saada, kui seda finantsvara peaks müüma bilansipäeva seisuga. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arveldusarvel olevat raha.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtja tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (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.

Kõiki muid nõudeid (antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Varude soetusmaksumus on koosneb ostu-, tootmis- ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi. Juhul kui varud ostetakse tavapärasest maksetähtajast pikemaajalise järeelmaksuga, kajastatakse varude soetusmaksumusena ostuhinda tavapärase maksetähtaja puhul. Vahet soetusmaksumuse ja makstava summa vahel kajastatakse intressikuludena soetamise ja maksmise vahelise perioodi jooksul.

Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus on toote hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügil valmisolekus viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Varude soetusmaksumuse kuludesse kandmisel lähtutakse individuaalse hindamise meetodist.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud maad, mille ettevõtte on soetanud majandustegevuse eesmärgil ja millega seoses ei ole toimunud arendustegevust. 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).

Kinnisvarainvesteeringuna arvel oleva maa soetusmaksumust ei amortiseerita.

Pärast arendustegevuse alustamist klassifitseeritakse kinnisvarainvesteering ümber varudesse ning arendusprojekti raames tehtavad objekti väärtust tõstvad kulutused (sh vääristamise kulutused) kajastatakse sellest alates varude maksumuses.

Finantskohustised

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

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

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümneme kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtjal pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal on õigus bilansipäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis lähtutakse juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

Potentsiaalseks e. tingimuslikuks kohustiseks klassifitseeritakse need kohustised, mille realiseerimise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurus ei saa usaldusväärselt hinnata. Potentsiaalsete kohustiste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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. Arendustegevuse perioodil müügitulud puudusid.

Intressitulud kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulud ja kulud ei ole kasumiaruandes omavahel saldeeritud.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustised.

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

Seotud osapooled

Kevestom OÜ seotud osapooled on:

- omanikud (emaettevõtja ning emettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud),
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad,
- tegev- ja kõrgem juhtkond,
- eespool loetletud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtjad.

Bilansipäevajärgsete sündmuste kajastamine

Bilansipäevajärgseid sündmusi kajastatakse ettevõtja aruandes juhul, kui need on seotud aruandeperioodi tegevusega või tegemata jätmisega. Kõigil muudel juhtudel kajastatakse sedalaadi sündmused järgmise aasta aruandes ning esitatavas aruandes kirjeldatakse vaid sündmuste sisu ja olemust.

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Krundid	2 092 827	595 658
Kokku varud	2 092 827	595 658

Bilansipäeva seisuga on varude alla klassifitseeritud Rae vallas Kesk-Peetri arenduses olevad kinnistud. Käesolevaks ajaks on arendustegevus eskiisjooniste ja eelprojekti koostamise etapis.

Arendusprojekti I etapi projekt on tööde käigus muutunud. Projekteeritud lahendused summas 37 950.- eurot, mida kasutusele ei võeta, kajastati 2018.a. kuluna.

2018.a. ja 2017.a. varusid alla ei hinnatud.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	3 828 720	3 828 720
Jääkmaksumus	3 828 720	3 828 720
Ümberliigitamised	-1 283 749	-1 283 749
31.12.2018		
Soetusmaksumus	2 544 971	2 544 971
Jääkmaksumus	2 544 971	2 544 971

2017.a soetati Rae vallas maa kinnisvara alaseks arendustegevuseks viie aasta jooksul. Kinnisvarainvesteeringute alt on klassifitseeritud varude alla krundid, millel algas 2018.a. arendustegevus.

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus		Kodumaja AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud		Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja		Kodumaja AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud		Eesti Vabariik
2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		
Kodumaja AS	0	0

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Kodumaja AS	16 000	16 000	0	EUR	20.09.2017

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2019

KEVESTOM OÜ (registrikood: 10850515) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VARDO LOKS	Juhatuse liige	29.03.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

KEVESTOM OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud kaasneva KEVESTOM OÜ (ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018, kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisa, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte kaasneva lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatusetöövõtude standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) „Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus“. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Lühendatud 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 auditeerimisstandarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusel põhjal ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis paneks meid uskuma, et kaasnev lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit 31. detsembri 2018 seisuga ning ettevõtte finantstulemust sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Janno Hermanson
Vandeaudiitor, litsents nr 570

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

1. aprill 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

KEVESTOM OÜ (registrikood: 10850515) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	01.04.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-13 434
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-47 553
Kokku	-60 987
Katmine	
tuleviku perioodide kasumi arvelt	-60 987
Kokku	-60 987

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-13 434
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-47 553
Kokku	-60 987
Katmine	
tuleviku perioodide kasumi arvelt	-60 987
Kokku	-60 987

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	0		Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@kodumaja.ee