

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Kodu Kvartal OÜ

registrikood: 14344915

tänavanimi: Telliskivi tn 60/1-25

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10412

e-posti aadress: info@perton.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Kodu Kvartal OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraarendus.

Ettevõtte loodi Tallinna ostetavate kinnistute arendamiseks. Kinnistute ostu eelleping (VÕL) sõlmiti 2018. aastal.

Asjaõigusleping ja projekteerimine oli planeeritud 2019. aastasse. Ehitus pidi kõigi eelduste kohaselt algama 2020. aastal.

Kuna aga detailplaneeringu kinnitamine on meist sõltumatutel asjaoludel viibinud, siis on ka meie tegevused lükkunud.

Tänase info alusel loodame alustada projekteerimistega 2020. aastal, ehituse ja müükide broneerimistega saame alustada loodetavasti 2021. aastal.

Üldhaldus ja turunduskulusid ei kapitaliseerita. Seetõttu lõppes 2019. aasta 20 859 eurose kahjumiga (2018.a. 11 536 eurose kahjumiga).

Ettevõttel töötajaid ei ole ja juhatusele tasusid ei makstud.

Ehitust ja üldhaldust koordineerib Perton Ehitus OÜ, kellelt ostetakse vastavaid teenuseid sisse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	51	822	2
Nõuded ja ettemaksed	3 695	3 491	3
Varud	100 993	100 000	5
Kokku käibevarad	104 739	104 313	
Kokku varad	104 739	104 313	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	104 300	104 000	6
Võlad ja ettemaksed	30 334	9 349	7
Kokku lühiajalised kohustised	134 634	113 349	
Kokku kohustised	134 634	113 349	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-11 536	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 859	-11 536	
Kokku omakapital	-29 895	-9 036	
Kokku kohustised ja omakapital	104 739	104 313	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	993	0	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 323	-1 110	9
Mitmesugused tegevuskulud	-16 831	-6 849	10
Ärikasum (kahjum)	-17 161	-7 959	
Intressikulud	-3 698	-3 577	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-20 859	-11 536	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 859	-11 536	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kodu Kvartal OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtpabereid (pankade rahaturufondide osakuid).

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõudeid. Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse ning 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 vähendamisena.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otsestest kuludest.

Ettevõtte varud on üksikute arendusprojektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramine toimub iga objekti soetamiseks tehtud kulud eraldi kogudes.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

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.

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

Maksustamine

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

korrigeerimistelt. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärasest 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 tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, esitatakse aastaaruande lisas Tingimuslikud kohustised ja varad.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

OÜ-s Arte Maja loetakse seotud osapoolteks olulise osalusega osanikke, tegevjuhtkonna liikmeid, nende lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Pangakonto	51	822
Kokku raha	51	822

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500	8,12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 195	1 195	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 695	3 695	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500	8,12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	991	991	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 491	3 491	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	1 194	962
Ettemaksukonto jääk	1	29
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 195	991

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Lõpetamata toodang	993	0
Projekti arenduskulud	993	0
Ettemaksed varude eest	100 000	100 000
Kinnistu ettemaks	100 000	100 000
Kokku varud	100 993	100 000

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omanikega seotud ettevõtted	104 300	104 300			3,5%	EUR	31.12.2020	12
Lühiajalised laenud kokku	104 300	104 300						
Laenukohustised kokku	104 300	104 300						

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omanikega seotud ettevõtted	104 000	104 000			3,5%	EUR	31.12.2019	12
Lühiajalised laenud kokku	104 000	104 000						
Laenukohustised kokku	104 000	104 000						

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	23 785	23 785
Muud võlad	6 549	6 549
Intressivõlad	6 549	6 549
Kokku võlad ja ettemaksed	30 334	30 334
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 772	5 772
Muud võlad	3 577	3 577
Intressivõlad	3 577	3 577
Kokku võlad ja ettemaksed	9 349	9 349

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Osakapital	2 500	2 500	3
Osade arv (tk)	2	2	
Ettevõtte on asutatud osakapitali sissemakset tegemata. Vastavalt põhikirjale on osanikel kohustus tasuda osade eest 5 aasta jooksul või hiljemalt äriseadustikust tulenevate nõuete täitmiseks. Kohustus on üleval nõudena seotud osapoolte vastu.			

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Turunduskulud	330	960
Arenduskulud	993	0
Muud	0	150
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 323	1 110

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Juhtimis- ja bürooteenus	16 500	3 700
Juriidilised teenused	247	3 143
Muud	84	6
Kokku mitmesugused tegevuskulud	16 831	6 849

Lisa 11 Intressikulud (eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	3 698	3 577
Kokku intressikulud	3 698	3 577

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 500	134 634	2 500	113 349

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Omanikega seotud ettevõtted	300	0	725	3,5%	EUR	31.12.2020

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Omanikega seotud ettevõtted	104 800	800	3,5%	EUR	31.12.2019

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 823	4 810

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.05.2020

Kodu Kvartal OÜ (registrikood: 14344915) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO BÄÄRS	Juhatuse liige	07.05.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-11 536
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 859
Kokku	-32 395
Katmine	
Kokku	-32 395

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

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

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Matti Tilk	37804084224	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Marko Bäärs	37610254237	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@perton.ee