

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 11.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Kiili Kodukvartal OÜ

registrikood: 16136948

tänavanimi, Aia tn

maja ja korteri number: 4-19

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 53412286

e-posti aadress: hans@fondeholding.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Laenukohustised	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Seotud osapooled	10
Lisa 6 Sündmused pärast aruandekuupäeva	11
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Kiili Kodukvartal OÜ on loodud 11.01.2021.

Kiili Kodukvartal OÜ põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus.

Kiili vallas arendatakse 12,5-hektarilisel kinnistul 176 elamuühikuga elamukvartalit. 2021. aasta suvel lõpetati teede ja trasside väljaehitamine. 2021. aasta lõpus alustati esimeste kortermajade ehitusega. Kortere lamud valmivad 2023. aasta esimeses kvartalis. Teine etapp koosneb galerii-tüüpi korterelamutest, mis valmivad 2023. aasta teises kvartalis ning kolmas etapp hõlmab ridaelamuid, mis valmivad 2023. aasta lõpus.

31.12.2021 seisuga olid 55% korterelamute korteritest broneeritud ja/või võlaõiguslike müügilepingutega kaetud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	11.01.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	48 925	0	
Nõuded ja ettemaksed	14 920	0	
Kokku käibevarad	63 845	0	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	371 767	0	
Kinnisvarainvesteeringud	2 732 265	0	2
Kokku põhivarad	3 104 032	0	
Kokku varad	3 167 877	0	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	218 345	0	4
Kokku lühiajalised kohustised	218 345	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 025 000	0	3
Võlad ja ettemaksed	1 990 670	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	3 015 670	0	
Kokku kohustised	3 234 015	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-66 138	0	
Kokku omakapital	-66 138	0	
Kokku kohustised ja omakapital	3 167 877	0	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	11.01.2021 - 31.12.2021
Muud äritulud	32 859
Mitmesugused tegevuskulud	-36 041
Ärikasum (kahjum)	-3 182
Intressitulud	8
Intressikulud	-62 964
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-66 138
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-66 138

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	11.01.2021 - 31.12.2021	11.01.2021 - 11.01.2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-3 182	0
Korrigeerimised		
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-32 859	0
Kokku korrigeerimised	-32 859	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-386 687	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	427 945	0
Laekunud intressid	8	0
Kokku rahavood äritegevusest	5 225	0
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 024 333	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	43 033	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-981 300	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 215 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-190 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 025 000	0
Kokku rahavood	48 925	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	48 925	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	48 925	0

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Sissemaksmata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
11.01.2021	2 500	-2 500	0	0
11.01.2021	2 500	-2 500	0	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-66 138	-66 138
31.12.2021	2 500	-2 500	-66 138	-66 138

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kiili Kodukvartal OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Eesti finantsaruandluse standardiga.

Aruandes toodud tulud ja kulud on kajastatud tekkepõhiselt. Eelnevate perioodide andmed on võrreldavad aruandeaasta andmetega. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtete kategooriatele, liigitub Kiili Kodukvartal OÜ väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada raamatupidamise aastaaruanne lühendatud mahus.

Käesolev aruanne on koostatud, lähtudes väikeettevõttele lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest, mis on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetel ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse arvele soetusmaksumuses. Finantsvarade väärtuse muutus kajastatakse turuväärtuses aruandekuupäeval kasumiaruandes tulu või kuluna.

Raha

Rahana kajastatakse kassas ja panga arvelduskontol olevat raha.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest, seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjatelt laekumata arved, mille laekumistähtjast on möödas rohkem kui 360 päeva; hinnatakse ebatõenäoliselt laekuvateks. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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). Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud". Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tasumise tähtaeg saabub kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttele pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdiseväärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsiibi alusel. Ärikulude esitamise aluseks on tulude-kulude vastavuse printsiip.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtja kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtja 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 ettevõtja vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisades. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid (s.h. emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtjaid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
11.01.2021			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	1 506 990	1 235 449	2 742 439
Müügid	-10 174	0	-10 174
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 496 816	1 235 449	2 732 265
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	1 496 816	1 235 449	2 732 265

	11.01.2021 - 31.12.2021	11.01.2021 - 11.01.2021
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	43 033	0

Lisa 3 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								
Muud laenud	1 025 000	0	1 025 000	0	5	eur	2026	5
Pikaajalised laenud kokku	1 025 000	0	1 025 000	0				
Laenukohustised kokku	1 025 000	0	1 025 000	0				

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	99 888	99 888	0	
Võlad seotud osapooltele	1 618 457	118 457	1 500 000	5
Muud võlad	62 964	0	62 964	
Intressivõlad	62 964	0	62 964	5
Saadud ettemaksed	427 706	0	427 706	
Tulevaste perioodide tulud	427 706	0	427 706	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 209 015	218 345	1 990 670	

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	11.01.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	118 457	0	4
Kokku võlad ja ettemaksed	118 457	0	

PIKAAJALISED	31.12.2021	11.01.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 025 000	0	3
Kokku laenukohustised	1 025 000	0	
Võlad ja ettemaksed			

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 562 964	0	4
Kokku võlad ja ettemaksed	1 562 964	0	

LAENUKOHUSTISED	11.01.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 215 000	190 000	1 025 000	62 964	
Kokku laenukohustised	0	1 215 000	190 000	1 025 000	62 964	

OSTETUD	11.01.2021 - 31.12.2021	
	Põhivara	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		1 715 544
Kokku ostetud		1 715 544

Lisa 6 Sündmused pärast aruandekuupäeva

AS LHV Pank kasuks on sõlmitud ühishüpoteegi seadmise leping ja asjaõigusleping.

Lepinguosalised on lepingu esemele ühishüpoteegi seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ja Hüpoteegepidaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosade number 17905050, 17904950, 17914250, 17914850, 17904750, 17904850, 17904150 ja 17904550 neljandatesse jagudesse esimesele vabale järjekohale ühishüpoteek AS LHV Pank, registrikood 10539549, kasuks hüpoteegisummaga kümme miljonit seitsesada üheksakümmend tuhat (10 790 000) eurot igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.06.2022

Kiili Kodukvartal OÜ (registrikood: 16136948) 11.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HANS-ROBERT NIMMERFELDT	Juhatuse liige	08.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kiili Kodukvartal OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Kiili Kodukvartal OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see 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 töövõttude rahvusvahelise 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 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 raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Kiili Kodukvartal OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Sergei Tšistjakov

Vandeaudiitori number: 481

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number: 62

Lõõtsa tn 6, Tallinn, Harju maakond, 11415

08.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Kiili Kodukvartal OÜ (registrikood: 16136948) 11.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI TŠISTJAKOV	Vandeaudiitor	08.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-66 138
Kokku	-66 138

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ FONDE HOLDING	10941886	Lubja küla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	1675 EUR (Lihtomand)
Best Place OÜ	12770039	Kuressaare linn, Saaremaa vald, Saare maakond, Eesti	825 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53412286
E-posti aadress	hans@fondesholding.ee