

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 14.08.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Kodumaja KV Haldus OÜ

registrikood: 16029844

tänavanimi, maja number: Puidu tn 2

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 50409

telefon: +372 7385999

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 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 8 Üldhalduskulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

TEGEVUSARUANNE

1. Ülevaade tegevusest

Kodumaja KV Haldus OÜ (edaspidi ka: KMH) alustas tegevust augustis 2020, mil ettevõtte asutati Kodumaja AS jagunemise tulemusena. KMH põhitegevuseks on ärikinnisvara (äripindade) omamine ja pikaajaline üürimine – eelkõige Kodumaja kontserni ettevõtetele. Äripindade üürilepingud hakkasid kehtima alates 01.10.2020.

Aastal 2021 investeeris KMH täiesti uute ja täiendavate äripindade ehitamisse alljärgnevalt:

- tootmishall 5 246 m² ja materjalide värvimise ruum 530 m², kus asus tegutsema Kodumaja kontserni ettevõtte KM Element OÜ,
- materjalide varjualune 1 030 m², kus asus tegutsema Kodumaja kontserni ettevõtte, Kodumaja AS, materjalide ladu.

Uued äripinnad üüriti välja alates 01.09.2021.

2. Olulised näitajad

KMH olulised finantsnäitajad (seisuga 31.12.2021) on:

Näitaja ¹	2020 - 2021 ²
Müügitulu (MEUR)	1,660
Müügitulu muutus	100,0 %
Brutokasumi määr	50,3 %
Puhaskasum (MEUR)	0,696
Puhaskasumi kasv	100,0 %
Puhasrentaablus	41,9 %
Käibevarad (MEUR)	1,43
Lühiajalised kohustused (MEUR)	0,492
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,91
Puhas käibekapital (MEUR)	0,939
Varade tulukus (ROA)	5,4%
Omakapitali tulusus (ROE)	6,2%
EBITDA (MEUR)	1,519

¹ Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- müügitulu muutus (%) = $(\text{aruandeperioodi müügitulu} - \text{eelmise perioodi müügitulu}) / \text{eelmise perioodi müügitulu} \times 100$,
- brutokasumi määr (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} \times 100$,
- puhaskasum (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} \times 100$,
- lühiajaliste kohustuste kattekordaja = $\text{keskmise käibevara} / \text{keskmised lühiajalised kohustused}$,
- puhas käibekapital = $\text{keskmised käibevarad} - \text{keskmised lühiajalised kohustused}$,
- varade tulukus (ROA) (%) = $\text{koondkasum} / \text{keskmised varad kokku} \times 100$,
- omakapitali tulukus (ROE) (%) = $\text{koondkasum} / \text{keskmise omakapital kokku} \times 100$.

² Kuna KMH alustas tegevust augustis 2020 ning äripindade üürilepingud hakkasid kehtima alates 01.10.2020, siis kehtivad antud majandusnäitajad perioodi **14.08.2020 kuni 31.12.2021** kohta (pikem periood, kui 1 majandusaasta).

3. Olulised sündmused ja arengud

2021. aastal on KMH saanud laenu 3,2 MEUR põhivara investeeringute näol oma ühise omaniku mõju all olevalt ettevõttelt Kodumaja AS. Kuna laenu intress on seotud EURIBORiga, siis kannab laen endas intressiriski ning EURIBORI tõus toob endaga kaasa intressikulude tõusu. Ettevõtte hindab intressikasvu 2022. aastal ebatõenäoliseks.

Arvestades COVID pandeemiat ja sellega seonduvat, rakendati vastavalt kokkuleppele äripindadele mõnevõrra madalamaid üürimäärasid, kui on planeeritud pikaajalistes finantsplaanides. Eeldades, et olukord turgudel on muutumas taas normaalseks, siis on KMH majandusnäitajates oodata edaspidi arenguid positiivsemas suunas.

Lembit Lump
Kodumaja KV Haldus OÜ
juhatuse liige
07.03.2022

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	14.08.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 247 285	0	
Nõuded ja ettemaksed	183 074	0	2
Kokku käibevarad	1 430 359	0	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	13 429 839	10 940 086	3
Kokku põhivarad	13 429 839	10 940 086	
Kokku varad	14 860 198	10 940 086	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	428 951	0	10
Võlad ja ettemaksed	50 101	0	4
Eraldised	12 711	0	
Kokku lühiajalised kohustised	491 763	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 732 212	0	10
Kokku pikaajalised kohustised	2 732 212	0	
Kokku kohustised	3 223 975	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	6
Muud reservid	10 930 086	10 930 086	6
Aruandeaasta kasum (kahjum)	696 137	0	
Kokku omakapital	11 636 223	10 940 086	
Kokku kohustised ja omakapital	14 860 198	10 940 086	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	14.08.2020 - 31.12.2021	Lisa nr
Müügitulu	1 659 600	3, 10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-824 763	7
Brutokasum (-kahjum)	834 837	
Üldhalduskulud	-114 507	8
Ärikasum (kahjum)	720 330	
Intressitulud	42	
Intressikulud	-24 235	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	696 137	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	696 137	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kodumaja KV Haldus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Vastavalt eelpool nimetatule on koostatud väikeettevõtja lühendatud majandusaasta aruanne. Raamatupidamisaruande alguskuupäev on 14.08.2020 ning koostatud on pikema kui 12 kuud perioodi majandusaasta aruanne.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtja tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid ostjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised ja muud lühiajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse maad ja hooneid, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering on võetud bilansis arvele tema soetusmaksumuses.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent (näiteks vaheseinad), lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Maa, mis on arvel kinnisvarainvesteeringuna, soetusmaksumust ei amortiseerita.

Kinnisvarainvesteeringuna arvel olevate uute ehitiste amortisatsiooni perioodid:

ehitiste kapitaalsed konstruktsioonid 33 - 50 aastat

ehitiste kergkonstruktsioonid, katuskatted, tehnosüsteemid ja avatäited 16 - 25 aastat

tehnosüsteemide seadmed, ruumide siseviimistlus 12 - 16 aastat.

Kasutatud kinnisvarainvesteeringuna arvel olevate kasutatud ehitiste soetamisel ja nendele amortisatsiooninormi määramisel hinnatakse kõigepealt ehitise üldist seisukorda ja alles siis määratakse konkreetsed amortisatsiooninormid.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, 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 kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases

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; või ettevõttele pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Regulaarselt makstavatele dividendidele on kehtestatud alates 01.01.2019 soodsam maksumäär, milleks on 14% (14/86 netosummast). Äriühingud saavad kasutada soodsamat maksumäära neljandal aastal makstud dividendide puhul kolme eelneva aasta keskmise dividendi väljamakse ulatuses. Ülejäänud osa, mis ületab viimase kolme aasta keskmise väljamakse, maksustatakse tavapärase 20% maksumääraga (20/80 netosummast). Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel oli 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. 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.

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 trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata Kodumaja KV Haldus OÜ-le olulise täiendava maksusumma.

Seotud osapooled

Kodumaja KV Haldus OÜ seotud osapooled on:

- omanikud;
- omanike mõju all olevad ettevõtted;
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruandekuupäev on aruandega kaetud viimase aruandeperioodi lõppkuupäev.

Aruandeperiood on aruandega kaetud ajavahemik.

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmused kajastatakse aastaaruandes 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	181 758	181 758	10
Ettemaksed	1 316	1 316	
Kokku nõuded ja ettemaksed	183 074	183 074	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
14.08.2020			
Soetusmaksumus	3 054 977	7 885 109	10 940 086
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	3 054 977	7 885 109	10 940 086
Ostud ja parendused	0	3 293 029	3 293 029
Amortisatsioonikulu	0	-798 339	-798 339
Muud muutused	0	-4 937	-4 937
31.12.2021			
Soetusmaksumus	3 054 977	11 173 201	14 228 178
Akumuleeritud kulum	0	-798 339	-798 339
Jääkmaksumus	3 054 977	10 374 862	13 429 839

	14.08.2020 - 31.12.2021	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 659 600	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	824 763	

2021.a. kinnisvarainvesteering on soetatud Kodumaja AS-ist laenuga.

Kodumaja AS poolt võetud laenu tagatiseks on Swedbank AS-iga on sõlmitud ühishüpoteek summas 18,9 MEUR (tagatiseks on kinnistud - maad koos kontori- ja tootmishoonetega Tartus).

Täiendav informatsioon lisades 7 ja 10.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 042	1 042
Võlad töövõtjatele	8 923	8 923
Maksuvõlad	34 636	34 636
Saadud ettemaksed	5 500	5 500
Tulevaste perioodide tulud	5 500	5 500
Kokku võlad ja ettemaksed	50 101	50 101

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	14.08.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	556 909	0
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	139 227	0
Kokku tingimuslikud kohustised	696 136	0

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	14.08.2020
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	10 000	10 000
Osa nimiväärtus on 1 euro. Omakapitali koosseisus kajastatud Muud reservid tekkisid 14.08.2020 toimunud Kodumaja AS jagunemise käigus jagunemiskava alusel. Muude reservide alla kajastatakse vaba reservkapitali.		

Lisa 7 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	14.08.2020 - 31.12.2021	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	798 339	3
Kindlustuskulu	17 390	
Muud kulud	4 937	
Maamaks	4 097	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	824 763	

Lisa 8 Üldhalduskulud

(eurodes)

	14.08.2020 - 31.12.2021
Kulud eraldiste moodustamiseks	12 711
Tööjõukulud	70 062
Raamatupidamis- ja auditeerimiskulud	11 549
Muud teenused	20 185
Kokku üldhalduskulud	114 507

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	14.08.2020 - 31.12.2021
Palgakulu	48 000
Sotsiaalmaksud	15 840
Kokku tööjõukulud	63 840
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:	
Töölepingu alusel töötav isik	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2021	
	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	181 758	1 016

Laenud

14.08.2020 - 31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Kodumaja AS	3 266 408	105 245	24 235	6 kuu EURIBOR(kuid mitte väiksem kui 0)+3%	EUR	01.09.2028

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	14.08.2020 - 31.12.2021	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 772	1 659 660

Põhivarade ostud ja müügid

	14.08.2020 - 31.12.2021
	Ostetud põhivara
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 293 029

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	
	14.08.2020 - 31.12.2021
Arvestatud tasu	48 000

Tegevjuhtkonnale arvestatud tasudena on toodud välja brutotöötasud, mis sisaldavad puhkustasude väljamakseid ja ei sisalda kulusid palgamaksudele (sotsiaalmaks ja ettevõtte töötuskindlustusmaks) ning puhkusereservi moodustamisele. Tegevjuhtkonnaga seotud tingimuslikud kohustused (lahkumishüvitised) puuduvad.

Nõudeid seotud osapoolte vastu aruandeperioodil ei ole alla hinnatud.

Tehingud seotud osapooltega liikide lõikes:

Ost

- kaubad 5 608,00

- teenused 10 164,00

Müük (kinnisvara rent)

- teenused 1 659 600,00

Ostetud põhivara kohta täiendav informatsioon lisades 2 ja 3.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2022

Kodumaja KV Haldus OÜ (registrikood: 16029844) 14.08.2020 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LEMBIT LUMP	Juhatuse liige	31.03.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kodumaja KV Haldus OÜ osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kodumaja KV Haldus OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta (14. august 2020 kuni 31. detsember 2021) finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2021;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt lühendatud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Janno Hermanson

Vandeaudiitor, litsents nr 570

Rando Rand

Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

31. märts 2022

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Kodumaja KV Haldus OÜ (registrikood: 16029844) 14.08.2020 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	31.03.2022
RANDO RAND	Vandeaudiitor	31.03.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	696 137
Kokku	696 137

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	696 137
Kokku	696 137

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1659600	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Bonaares OÜ	10472119	Eesti	3967 EUR (Lihtomand)
Tõnu Laak	35001262730	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	996 EUR (Lihtomand)
Svea Sildmäe	45306130298	Harkujärve küla, Harku vald, Harju maakond, Eesti	996 EUR (Lihtomand)
Rain Lõhmus	36612300228	Suurbritannia	996 EUR (Lihtomand)
Olari Taal	35308072747	Haapsalu linn, Haapsalu linn, Lääne maakond, Eesti	996 EUR (Lihtomand)
Mai Kaarepere	46705080313	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	996 EUR (Lihtomand)
Heldur Meerits	35902270404	Kiiu-Aabla küla, Kuusalu vald, Harju maakond, Eesti	996 EUR (Lihtomand)
Andrus Leppik	36612310235	Ülenurme alevik, Kambja vald, Tartu maakond, Eesti	57 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7385999
E-posti aadress	info@kodumaja.ee