

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Kodu Kinnisvaraarendus OÜ

**registrikood:** 14010746

**tänava/talu nimi,** Saha-Loo tee 34  
**maja ja korteri number:**

**küla:** Iru küla

**vald:** Jõelähtme vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 74206

**telefon:** +372 6360021

**e-posti aadress:** Aleksandr@koduraasikul.ee

## Sisukord

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

## Tegevusaruanne

Kodu Kinnisvaraarendus OÜ loodi 2017.a aastal ja on 100% kodumaisel kapitalil baseeruv ettevõte.

### ***Tulud, kulud ja kasum***

Aruandeaasta müügitulust moodustas 100% hoonestusprojektide arenduse alane tegevus. Kulude koondsumma oli 1 724 578 eurot. Majandusaasta kasumiks kujunes 329 811 eurot.

### ***Personal ja tasud***

2021 majandusaastal ettevõttel töötajad puudusid ja töötasusid ei makstud.

### ***Seotud osapooled***

Ettevõtte tööd korraldab juhatus. Juhatus koosneb 1 liikmest. Majandusaastal juhatuse liikmele tasusid ei makstud ja soodustusi ei tehtud. Tehingud seotud osapooltega on kirjeldatud käesoleva aruande lisas nr 11.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021     | 31.12.2020     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 3 616          | 41 299         |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 4 274          | 26 351         | 2       |
| Varud                                        | 718 124        | 771 348        | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>726 014</b> | <b>838 998</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>726 014</b> | <b>838 998</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 10 000         | 510 000        | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 357 856        | 300 651        | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>367 856</b> | <b>810 651</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>367 856</b> | <b>810 651</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 25 847         | 24 778         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 329 811        | 1 069          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>358 158</b> | <b>28 347</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>726 014</b> | <b>838 998</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021           | 2020         | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|--------------|---------|
| Müügitulu                                   | 2 054 320      | 219 028      | 7       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -1 699 542     | -211 362     | 8       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -19 314        | -5 136       | 9       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>335 464</b> | <b>2 530</b> |         |
| Intressikulud                               | -5 722         | -1 469       |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 69             | 8            |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>329 811</b> | <b>1 069</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>329 811</b> | <b>1 069</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Kodu Kinnisvaraarendus OÜ on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

Ettevõtte 2021 majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Bilansi koostamisel on lähtutud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 1 toodud bilansiskeemist, täpsustades olemasolevate kirjete nimetusi. Bilansikirjeid, mis ei ole asjakohased ühingu finantsseisundi kajastamiseks, ei esitata.

Ettevõtte kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

### Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval s.t. päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

### Raha

Rahana ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogusid äritegevusest kajastatakse kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses (nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes.

Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse kasumiaruandes muude tegevuskulude all. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 365 päeva võrra või mille kohta on teada, et ostja on maksejõuetu, kantakse kuludesse täies ulatuses. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähendamisenä. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

### Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulud sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat mittetagastuvaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Iga aruandeperioodi lõpul vaadatakse varude nimekiri kriitiliselt üle ja kui on ilmnunud, et varud on riknenud või nende füüsiline seisund halvenenud või on sarnaste varuobjektide turuhind langenud või teatud varuobjekte ei suudeta realiseerida mõistliku aja vältel, siis kaalutakse varude allahindlust.

Materjale ja lõpetamata toodangut hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus

ületab samade valmistoodete neto realiseerimisväärtust.

### **Finantskohustised**

Lühiajalised finantskohustused (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm.) kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustustega kaasnevad intressikulud on kajastatud tekkepõhiselt periodiseerituna kasumiaruandes real Finantstulud ja –kulud.

Finantskohustuste kajastamine on lõpetatud kohustuse tasumisel, tühistamisel või aegumisel.

### **Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast, väljaarvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks ning tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

### **Kulud**

Kulud on kajastatud tekkepõhist arvestusprintsipi kasutades. Kulude kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

### **Seotud osapooled**

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõjuteise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte ja emaettevõtte omanikud
- Teised samase konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted
- Ettevõtte juhatus, nõukogu.

Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

### **Bilansipäevajärgsed sündmused**

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande kinnitamise kuupäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, avalikustatakse aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 116           | 116            |
| Ostjatelt laekumata arved          | 116           | 116            |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 174           | 174            |
| Ettemaksed                         | 3 984         | 3 984          |
| Muud makstud ettemaksed            | 3 984         | 3 984          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>4 274</b>  | <b>4 274</b>   |
|                                    |               |                |
|                                    | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 2 349         | 2 349          |
| Ostjatelt laekumata arved          | 2 349         | 2 349          |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 24 002        | 24 002         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>26 351</b> | <b>26 351</b>  |

## Lisa 3 Varud

(eurodes)

|                        | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Lõpetamata toodang     | 378 541        | 771 348        |
| Müügiks ostetud kaubad | 339 583        | 0              |
| <b>Kokku varud</b>     | <b>718 124</b> | <b>771 348</b> |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2021 |               | 31.12.2020    |           |
|-----------------------------------------------|------------|---------------|---------------|-----------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg     | Ettemaks      | Maksuvõlg |
| Käibemaks                                     | 174        | 45 434        | 24 002        |           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>174</b> | <b>45 434</b> | <b>24 002</b> | <b>0</b>  |



## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Laenud seotud osapoolelt         | 10 000     | 10 000                           |                     |             | 7,00%        | EUR         | 28.02.2022  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 10 000     | 10 000                           |                     |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 10 000     | 10 000                           |                     |             |              |             |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Laenud seotud osapoolelt         | 260 000    | 260 000                          |                     |             | 7,00%        | EUR         | 30.06.2021  |
| Laen COOP Pangast                | 250 000    | 250 000                          |                     |             | 6,50%        | EUR         | 19.03.2021  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 510 000    | 510 000                          |                     |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 510 000    | 510 000                          |                     |             |              |             |             |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021     | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 288 522        | 288 522        |
| Maksuvõlad                       | 45 434         | 45 434         |
| Saadud ettemaksed                | 23 900         | 23 900         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 23 900         | 23 900         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>357 856</b> | <b>357 856</b> |
|                                  |                |                |
|                                  | 31.12.2020     | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 248 161        | 248 161        |
| Saadud ettemaksed                | 52 490         | 52 490         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 52 490         | 52 490         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>300 651</b> | <b>300 651</b> |

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

|                                                           | 2021             | 2020           |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes               |                  |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                              |                  |                |
| Eesti                                                     | 2 054 320        | 219 028        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>                | <b>2 054 320</b> | <b>219 028</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                    | <b>2 054 320</b> | <b>219 028</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                             |                  |                |
| Müügitulu tegevusalade lõikes Hoonestusprojektide arendus | 2 054 320        | 219 028        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                    | <b>2 054 320</b> | <b>219 028</b> |

## Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2021             | 2020           |
|--------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Müügi eesmärgil ostetud kaubad                   | 1 077 438        | 0              |
| Alltöövõtutööd                                   | 618 953          | 208 953        |
| Muud                                             | 3 151            | 2 409          |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>1 699 542</b> | <b>211 362</b> |

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2021          | 2020         |
|----------------------------------------|---------------|--------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 945           | 721          |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 42            | 39           |
| Reklaam                                | 7 139         | 495          |
| Riigilõiv                              | 1 515         | 324          |
| Panga teenustasud                      | 2 768         | 2 515        |
| Muud                                   | 6 905         | 1 042        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>19 314</b> | <b>5 136</b> |

## Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

2021 ja 2020 majandusaastal ettevõttel puudusid töötajad ja tööjõukulud.

## Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                                        |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | M&O Haldus OÜ / AVG Capital Holding OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti                                  |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                 | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                       |                |                |
| Emaettevõtja                                                                                                 | 10 000         | 10 000         |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>10 000</b>  | <b>10 000</b>  |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                   |                |                |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 285 601        | 496 731        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                             | <b>285 601</b> | <b>496 731</b> |

| LAENUKOHUSTISED              | 31.12.2019    | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2020    |
|------------------------------|---------------|---------------|-----------------------------|---------------|
| Emaettevõtja                 | 10 000        | 500           | 500                         | 10 000        |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>10 000</b> | <b>500</b>    | <b>500</b>                  | <b>10 000</b> |

| LAENUKOHUSTISED              | 31.12.2020    | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2021 |
|------------------------------|---------------|---------------|-----------------------------|------------|
| Emaettevõtja                 | 10 000        | 0             | 10 000                      | 0          |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>10 000</b> | <b>0</b>      | <b>10 000</b>               | <b>0</b>   |

| OSTETUD                                                                                                      | 2021             | 2020           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
|                                                                                                              | Teenused         | Teenused       |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 447 008        | 735 999        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                         | <b>1 447 008</b> | <b>735 999</b> |

2021 ja 2020 majandusaastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ei arvestatud ja muid olulisi soodustusi ei tehtud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.04.2022

**Kodu Kinnisvaraarendus OÜ (registrikood: 14010746) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ALEKSANDR VÕGONNOI | Juhatuse liige     | 30.06.2022           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 25 847         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 329 811        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>355 658</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 355 658        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>355 658</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 25 847         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 329 811        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>355 658</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 355 658        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>355 658</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                  | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Hoonestusprojektide arendus | 41101      | 2054320         | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi            | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|---------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| M&O Haldus OÜ             | 14002758                                  | Eesti             | 1250 EUR<br>(Lihtomand)      |
| AVG Capital<br>Holding OÜ | 14005745                                  | Eesti             | 1250 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| Liik            | Sisu                      |
| Telefon         | +372 6360021              |
| E-posti aadress | Aleksandr@koduraasikul.ee |