

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kodu Kvartal OÜ

registrikood: 14344915

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa,
Telliskivi tn 60/1

postisihthnumber: 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 Müügitulu	10
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 12 Intressitulud	10
Lisa 13 Intressikulud	11
Lisa 14 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Kodu Kvartal OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraarendus.

Ettevõttele töötajaid ei ole ja juhatusele tasusid ei makstud.

Kv arendust (liitumised, tootearendus, projekteerimine), ehitust, müüki/turndust ja üldhaldust koordineerib Perton Ehitus OÜ, kellelt ostetakse vastavaid teenuseid sisse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	112 791	6 368	2
Nõuded ja ettemaksed	19	17 917	3
Varud	4 697 593	4 031 242	5
Kokku käibevarad	4 810 403	4 055 527	
Kokku varad	4 810 403	4 055 527	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 534 300	1 493 900	6
Võlad ja ettemaksed	1 950 538	334 717	7
Kokku lühiajalised kohustised	3 484 838	1 828 617	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 600 000	2 600 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	2 600 000	2 600 000	
Kokku kohustised	6 084 838	4 428 617	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Muud reservid	32 396	32 396	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-407 986	-102 592	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-901 345	-305 394	
Kokku omakapital	-1 274 435	-373 090	
Kokku kohustised ja omakapital	4 810 403	4 055 527	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	9 467	5 459	9
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	666 351	68 700	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-795 136	-66 695	10
Mitmesugused tegevuskulud	-483 977	-178 241	11
Muud ärikulud	-46	0	
Ärikasum (kahjum)	-603 341	-170 777	
Intressitulud	78	0	12
Intressikulud	-298 082	-134 617	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-901 345	-305 394	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-901 345	-305 394	

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 õiglases väärtuses, 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 omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi.

Seotud osapooled

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakonto	112 791	6 368
Kokku raha	112 791	6 368

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	0	0	
Muud nõuded	19	19	
Intressinõuded	19	19	
Kokku nõuded ja ettemaksed	19	19	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	211	211	
Ostjatelt laekumata arved	211	211	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17 706	17 706	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 917	17 917	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	4 351	17 706	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	4 351	17 706	0

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	4 697 593	4 031 242
Kinnistu	3 962 542	3 962 542
Arenduskulud	735 051	68 700
Kokku varud	4 697 593	4 031 242

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud ettevõtetelt	1 534 300	1 534 300			3,5%	EUR	31.12.2024	14
Lühiajalised laenud kokku	1 534 300	1 534 300						
Pikaajalised laenud								
Finantsasutustelt	2 600 000		2 600 000		8,5%	EUR	05.07.2025	
Pikaajalised laenud kokku	2 600 000		2 600 000					
Laenukohustised kokku	4 134 300	1 534 300	2 600 000					
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud ettevõtetelt	1 493 900	1 493 900			3,5%	EUR	31.12.2023	14
Lühiajalised laenud kokku	1 493 900	1 493 900						
Pikaajalised laenud								
Finantsasutustelt	2 600 000		2 600 000		8,5%	EUR	05.07.2025	
Pikaajalised laenud kokku	2 600 000		2 600 000					
Laenukohustised kokku	4 093 900	1 493 900	2 600 000					

2 600 000 eurose laenu tagatiseks on seatud hüpoteek Kodu Kvartal OÜ arendatavatele kinnistutele aadressil Kozebue 18, Tallinn.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 070	5 070	
Maksuvõlad	4 351	4 351	4
Muud võlad	130 975	130 975	
Intressivõlad	130 975	130 975	
Saadud ettemaksed	1 810 142	1 810 142	
Tulevaste perioodide tulud	1 810 142	1 810 142	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 950 538	1 950 538	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	256 666	256 666	
Muud võlad	78 051	78 051	
Intressivõlad	78 051	78 051	
Kokku võlad ja ettemaksed	334 717	334 717	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

2022. aastal omandasid ettevõtte võrdsete osadena MB Rühm OÜ ja Matti Tilk eraisikuna. Moodustatud on vabatahtlik reservkapital 32 396 eurot.

2022. aastal osteti kinnistu Tallinnas, aadressil Kotzebue 18 ja alustati selle arendamisega. Kuna üld-, turundus- ja finantskulud ei kapitaliseerita, kujunes 2022. aasta kahjumiks 305 394 eurot ning omakapital jäi miinusesse 373 090 eurot.

2023. aastal jätkus arendus ja alustati korterite eelmüüki. Tänu laenude intressidele, üld-, turundus- ja müügikuludele kujunes 2023. aasta kahjumiks 901 345 eurot ning omakapitali miinuseks jäi 1 274 435 eurot.

Samas müüdi 2023. aastal võlaõiguslepingutega kortereid 1 810 142 euro eest, millele lisandus ja millelt tasuti käibemaks, aga tuludes kajastub see alles korterite üleandmisel, ehk siis eeldatavasti 2025. aasta alguses.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 467	5 459
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 467	5 459
Kokku müügitulu	9 467	5 459
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rentimine	9 467	5 459
Kokku müügitulu	9 467	5 459

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Energia	1 979	1 042
Elektrienergia	1 979	1 042
Veevarustusteenused	32	18
Projekteerimine ja arendus	229 568	55 027
Lammutus-, ehituskulud	431 415	0
Turunduskulud	127 411	8 213
Juriidilised kulud	720	1 294
Muud	4 011	1 101
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	795 136	66 695

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	2 525
Juhtimis- ja bürooteenus	480 000	142 000
Juriidilised teenused	49	31 269
Muud	3 928	2 447
Kokku mitmesugused tegevuskulud	483 977	178 241

Lisa 12 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Pangaintress	78	0
Kokku intressitulud	78	0

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	298 082	134 617
Kokku intressikulud	298 082	134 617

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 534 300	1 493 900	6
Kokku laenukohustised	1 534 300	1 493 900	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	78 795	276 255	
Kokku võlad ja ettemaksed	78 795	276 255	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	24 650	0	24 650	0	89	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 320	1 491 171	591	1 493 900	25 870	6
Kokku laenukohustised	27 970	1 491 171	25 241	1 493 900	25 959	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 493 900	590 146	549 746	1 534 300	52 924	6
Kokku laenukohustised	1 493 900	590 146	549 746	1 534 300	52 924	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 053 182	200 239
Kokku ostetud	1 053 182	200 239

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2024

Kodu Kvartal OÜ (registrikood: 14344915) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO BÄÄRS	Juhatuse liige	29.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kodu Kvartal OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Kodu Kvartal OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4-12.

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 töövõtude 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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Kodu Kvartal OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aare Olander

Vandeaudiitori number 342

Gabler Audit OÜ

Auditoorteevõtja tegevusloa number 103

Mustamäe tee 60, Tallinn, Harju maakond, 12916

29.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Kodu Kvartal OÜ (registrikood: 14344915) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE OLANDER	Vandeaudiitor	29.06.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-407 986
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-901 345
Kokku	-1 309 331
Katmine	
Kokku	-1 309 331

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	9467	100.00%	Jah