

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Kodupargi OÜ

**registrikood:** 11893596

**tänavanimi ja maja number:** Veskiposti tn 2

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10138

**telefon:** +372 6630300

**e-posti aadress:** info@kaamos.ee

## Sisukord

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                           | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne             | 4  |
| Bilanss                                  | 4  |
| Kasumiaruanne                            | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad       | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed              | 7  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad  | 8  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud          | 8  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed               | 9  |
| Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad | 9  |
| Lisa 7 Osakapital                        | 9  |
| Lisa 8 Müügitulu                         | 10 |
| Lisa 9 Tööjõukulud                       | 10 |
| Lisa 10 Intressitulud                    | 10 |
| Lisa 11 Seotud osapooled                 | 10 |
| Aruande allkirjad                        | 12 |

## Tegevusaruanne

Kodupargi OÜ asutati 02.02.2010.aastal ning ettevõtte emaettevõtja on KJ Trading OÜ.

Ettevõtte asutati eesmärgiga hakata tegelema kinnisvara arendusega. Sellest tulenevalt soetati kinnistu aadressil Pärnu mnt.104A Tallinnas. 2013.aasta alustati ehitustöödega ning 2014. aastal olid peaaegu kõik korterid müüdud. 2015 - 2023. aastal renditi välja viimane müümata korter eesmärgiga katta korteri ülevõlpidamisest tekkivad kulud.

Ettevõtte plaanib jätkata korteri väljarentimist ka 2024. aastal.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei ole toimunud sündmusi, mis oluliselt mõjutavad koostatud aastaaruannet.

2022. ja 2023. aastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei makstud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       | 31.12.2022       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 57 005           | 46 365           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 461              | 1 711            | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>57 466</b>    | <b>48 076</b>    |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 806 500          | 774 650          | 2, 11   |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 220 000          | 220 000          | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 026 500</b> | <b>994 650</b>   |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 083 966</b> | <b>1 042 726</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 6 445            | 4 647            | 5, 3    |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>6 445</b>     | <b>4 647</b>     |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 0                | 2 096            | 5, 3    |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>0</b>         | <b>2 096</b>     |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>6 445</b>     | <b>6 743</b>     |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 560            | 2 560            | 7       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 033 423        | 1 004 691        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 41 538           | 28 732           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 077 521</b> | <b>1 035 983</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 083 966</b> | <b>1 042 726</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023          | 2022          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 12 000        | 12 000        | 8       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -1 800        | 0             | 11      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -500          | -741          |         |
| Muud ärikulud                               | -16           | 0             |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>9 684</b>  | <b>11 259</b> |         |
| Intressitulud                               | 31 854        | 17 473        | 10      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>41 538</b> | <b>28 732</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>41 538</b> | <b>28 732</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Kodupargi OÜ (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Aruande koostamisel on kasutatud väikeettevõttele kehtestatud nõudeid lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Finantsvarad

Ettevõtte finantsvarad on raha ja raha lähendid, nõuded ostjate vastu ning muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded).

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi, välja arvatud juhul, kui see pole lubatud.

Finantsvarad võetakse arvele siis, kui ettevõttest saab instrumendi lepinguline osapool. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering soetusmaksumuse meetodil.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, viitvõlad) 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 kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

### 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 perioodil.

**Maksustamine**

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Eesti kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eesti ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumäär on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Regulaarselt makstavatele dividendidele kohalduva juriidilise isiku tulumaksu määr on 14/86.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte 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 ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Lisas 6 on avalikustatud maksimaalne võimalik dividendi- ja tulumaksukulu.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

**Seotud osapooled**

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2023     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |               | Lisa nr |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------------|---------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 322            | 322                               | 0                   | 0             |         |
| Laenu nõuded                      | 795 530        | 0                                 | 723 530             | 72 000        | 11      |
| Muud nõuded                       | 10 970         | 0                                 | 0                   | 10 970        |         |
| Intressinõuded                    | 10 970         | 0                                 | 0                   | 10 970        |         |
| Ettemaksed                        | 139            | 139                               | 0                   | 0             |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>806 961</b> | <b>461</b>                        | <b>723 530</b>      | <b>82 970</b> |         |

  

|                                   | 31.12.2022     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |               | Lisa nr |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------------|---------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 1 571          | 1 571                             | 0                   | 0             |         |
| Laenu nõuded                      | 767 330        | 0                                 | 695 330             | 72 000        | 11      |
| Muud nõuded                       | 7 320          | 0                                 | 0                   | 7 320         |         |
| Intressinõuded                    | 7 320          | 0                                 | 0                   | 7 320         |         |
| Ettemaksed                        | 140            | 140                               | 0                   | 0             |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>776 361</b> | <b>1 711</b>                      | <b>695 330</b>      | <b>79 320</b> |         |

Üle 5 aastane laen on intressiga 5% aastas ning tähtajaga 31.07.2028.

### Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2023 |              | 31.12.2022 |              |
|-----------------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg    | Ettemaks   | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 0          | 4 184        | 0          | 4 192        |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 0          | 0            | 0          | 2 096        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>0</b>   | <b>4 184</b> | <b>0</b>   | <b>6 288</b> |

### Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
|                        |                | Kokku          |
|                        | Maa            |                |
| <b>31.12.2021</b>      |                |                |
| Soetusmaksumus         | 220 000        | 220 000        |
| Akumuleeritud kulum    | 0              | 0              |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>220 000</b> | <b>220 000</b> |
|                        |                |                |
|                        |                |                |
| <b>31.12.2022</b>      |                |                |
| Soetusmaksumus         | 220 000        | 220 000        |
| Akumuleeritud kulum    | 0              | 0              |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>220 000</b> | <b>220 000</b> |
|                        |                |                |
|                        |                |                |
| <b>31.12.2023</b>      |                |                |
| Soetusmaksumus         | 220 000        | 220 000        |
| Akumuleeritud kulum    | 0              | 0              |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>220 000</b> | <b>220 000</b> |

|                                                 | 2023   | 2022   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 12 000 | 12 000 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -2 868 | -3 088 |

Kinnisvarainvesteeringu all kajastatakse aadressil Pärnu mnt.104A välja renditavat korterit.

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 2 261        | 2 261                             | 0                   |         |
| Maksuvõlad                       | 4 184        | 4 184                             | 0                   | 3       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>6 445</b> | <b>6 445</b>                      | <b>0</b>            |         |

  

|                                  | 31.12.2022   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 455          | 455                               | 0                   |         |
| Maksuvõlad                       | 6 288        | 4 192                             | 2 096               | 3       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>6 743</b> | <b>4 647</b>                      | <b>2 096</b>        |         |

## Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 859 969          | 826 738          |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 214 992          | 206 685          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>1 074 961</b> | <b>1 033 423</b> |

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

|                                                                      | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                           | 2 560      | 2 560      |
| Osade arv (tk)                                                       | 1          | 1          |
| Ettevõtte osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 2 560 eurot. |            |            |

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2023          | 2022          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 12 000        | 12 000        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>12 000</b> | <b>12 000</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>12 000</b> | <b>12 000</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Üüritulu                                    | 12 000        | 12 000        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>12 000</b> | <b>12 000</b> |

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

2022. aastal tööjõukulud puudusid.

2023. aastal tööjõukulud puudusid.

## Lisa 10 Intressitulud

(eurodes)

|                            | 2023          | 2022          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Intressitulu laenudelt     | 31 850        | 17 469        |
| Muud intressitulud         | 4             | 4             |
| <b>Kokku intressitulud</b> | <b>31 854</b> | <b>17 473</b> |

## Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                   |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | KJ Trading OÜ     |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti             |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja              | Kaamos Holding OÜ |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud           | Eesti             |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                     | 31.12.2023   | 31.12.2022 |
|----------------------------------|--------------|------------|
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>       |              |            |
| Emaettevõtja                     | 1 800        | 0          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 800</b> | <b>0</b>   |

  

| PIKAAJALISED | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--------------|------------|------------|
|--------------|------------|------------|

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ja ettemaksed              |                |                |
| Emaettevõtja                      | 723 530        | 695 330        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>723 530</b> | <b>695 330</b> |

| ANTUD LAENUD              | 31.12.2021     | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2022     | Perioodi arvestatud intress |
|---------------------------|----------------|--------------|----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja              | 681 511        | 0            | 0                          | 695 330        | 13 819                      |
| <b>Kokku antud laenud</b> | <b>681 511</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>                   | <b>695 330</b> | <b>13 819</b>               |

| ANTUD LAENUD              | 31.12.2022     | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2023     | Perioodi arvestatud intress |
|---------------------------|----------------|--------------|----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja              | 695 330        | 0            | 0                          | 723 530        | 28 200                      |
| <b>Kokku antud laenud</b> | <b>695 330</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>                   | <b>723 530</b> | <b>28 200</b>               |

| OSTETUD                                                  | 2023         | 2022       |
|----------------------------------------------------------|--------------|------------|
|                                                          | Teenused     | Teenused   |
| Emaettevõtja                                             | 1 800        | 0          |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 199          | 400        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                     | <b>1 999</b> | <b>400</b> |

Emaettevõtjale antud laen on eurodes, intressiga 4% ja tähtajaga 31.12.2025 ning laenu tasumata intressid kapitaliseeritakse kalendriaasta lõppemisel laenujäägile.

2022 ja 2023 aastal osteti emaettevõtjalt juhtimisteenust ja samasse konsolideerimisgruppi kuuluvat ettevõtjalt raamatupidamisteenust.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2022. ja 2023. aastal tasu ei makstud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2024

Kodupargi OÜ (registrikood: 11893596) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| IVAR VAHTER        | Juhatuse liige     | 04.06.2024           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 033 423        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 41 538           |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>1 074 961</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 12000           | 100.00%     | Jah            |