

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 19.07.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** OÜ Katze Maja

**registrikood:** 14765203

**tänava nimi, maja ja korteri number:** Telliskivi tn 49-26

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 10611

**e-posti address:** 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 ettemaksud	7
Lisa 4 Varud	7
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksud	8
Lisa 7 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	8
Lisa 8 Osakapital	9
Lisa 9 Müügitulu	9
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 12 Intressikulud	10
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	10
Lisa 14 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

## Tegevusaruanne

Katze Maja OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraarendus.

Ettevõtte loodi Tallinnas Wismari tn 47a asuva kinnistu arendamiseks, kuhu kerkib 8 korteriga elumaja.

2020. aasta lõpuks jõuti arenduse ja ehitusega lõppjärku. Korteriid valmivad 2021. aasta alguses.

Kuna üldhaldus-, turundus- ja müügikulused ei kapitaliseerita, enamus neist kuludest aga jäävad arendus- ja ehitusperioodi, siis lõppes 2020. aasta 237 381 eurose kahjumiga ja negatiivse osakapitaliga. Käive jääb aastasse 2021 ja see katab eelmise perioodi kahjumi.

Ettevõttel töötajaid ei ole ja juhatusele töötasu ei makstud.

Arendust, ehitust ja turundust koordineerib Perton Ehitus OÜ, kellelt ostetakse vastavad teenused sisse.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	19.07.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 592	0	2
Nõuded ja ettemaksed	2 500	2 500	3
Varud	1 308 177	0	4
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>1 317 269</b>	<b>2 500</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>1 317 269</b>	<b>2 500</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	823 985	0	5
Võlad ja ettemaksed	728 165	0	6
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>1 552 150</b>	<b>0</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>1 552 150</b>	<b>0</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-237 381	0	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>-234 881</b>	<b>2 500</b>	8
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>1 317 269</b>	<b>2 500</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	<b>19.07.2019 - 31.12.2020</b>	<b>Lisa nr</b>
Müügitulu	6 944	9
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	926 103	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-987 470	10
Mitmesugused tegevuskulud	-152 824	11
Muud ärikulud	-552	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>-207 799</b>	
Intressikulud	-27 793	12
Muud finantstulud ja -kulud	-1 789	13
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-237 381</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-237 381</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Katze Maja OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti raamatupidamise standarditest. Aruanne on koostatud soetusmaksumuse printsiibil, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel. Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutada täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes. Aruande koostamisel on kasutatud väikeettevõtete lühendatud aruandevormi ja aruanne on 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 väärtpapereid (pankade rahaturufondide osakuid).

### Nõuded ja ettemaksud

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 kuldesse 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 kuludid 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. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele 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.

### Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele või muude maksustatavate kulude tekkimisele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärasest lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, esitatakse aastaaruande lisas Tingimuslikud kohustised ja varad.

### Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks omab kas kontrolli teise osapooli üle või olulist mõju teise osapooli äriiliste otsustele. Katze Maja OÜ-s loetakse seotud osapoolteks olulise osalusega osanikke, tegevjuhtkonna liikmeid, nende lähisugulasi ja nendega seotud

ettevõtteid.

**Lisa 2 Raha**

(eurodes)

	31.12.2020	19.07.2019
Pangakonto	6 592	0
<b>Kokku raha</b>	<b>6 592</b>	<b>0</b>

**Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed**

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500	8,14
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>2 500</b>	<b>2 500</b>	
	19.07.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500	8,14
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>2 500</b>	<b>2 500</b>	

**Lisa 4 Varud**

(eurodes)

	31.12.2020
<b>Lõpetamata toodang</b>	<b>1 308 177</b>
Kinnistu	382 074
Arenduskulud	926 103
<b>Kokku varud</b>	<b>1 308 177</b>

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	812 185	812 185			8,75%	EUR	17.05.2021	
Seotud ettevõtelt	11 800	11 800			3,5%	EUR	30.06.2021	14
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	823 985	823 985						
<b>Laenukohustised kokku</b>	823 985	823 985						

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	418 858	418 858	
Maksuvõlad	2 597	2 597	7
Muud võlad	6 160	6 160	
Intressivõlad	6 160	6 160	
Saadud ettemaksed	300 550	300 550	
Tulevaste perioodide tulud	300 550	300 550	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>728 165</b>	<b>728 165</b>	

## Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020
	Maksuvõlg
Käibemaks	1 468
Maamaks	577
Intress	552
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>2 597</b>



## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	19.07.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
<p>Ettevõtte on asutatud osakapitali sissemakseta.</p> <p>Vastavalt põhikirjale on osanikel kohustus tasuda osade eest 5 aasta jooksul või hiljemalt äriseadustikust tulenevate nõuete täitmiseks.</p> <p>Kohustus on üleval nõudena seotud osapoolte vastu.</p> <p>Kuna üldhaldus ja turunduskulusid ei kapitaliseerita, käive aga kajastub alles valmis korterite müügist, siis 2020.aasta lõpuks kujunes kahjumiks 237 381 eurot ning omakapital on sellega seonduvalt negatiivne.</p> <p>Korterite üleandmine algab plaanitul 2021. aasta veebruaris ja 2021. aasta müügitulu katab eelmiste perioodide kahjumi.</p>		

## Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	19.07.2019 - 31.12.2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	6 944
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>6 944</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>6 944</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Ehitus	6 944
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>6 944</b>

## Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	19.07.2019 - 31.12.2020
Alltöövõtutööd	908 943
Müügi- ja turunduskulud	61 367
Liitumistasud	13 066
Muud	4 094
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>987 470</b>

## Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	19.07.2019 - 31.12.2020
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 493
Juhtimis- ja bürooteenus	141 000
Lepingutasud	6 495
Notaritasud	3 081
Muud	755
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>152 824</b>

## Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	19.07.2019 - 31.12.2020
Intressikulu laenuidelt	27 793
<b>Kokku intressikulud</b>	<b>27 793</b>

## Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	19.07.2019 - 31.12.2020
Pangalaenu kohustistasu	-1 789
<b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b>	<b>-1 789</b>

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	
	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 500	430 253

Laenud

19.07.2019 - 31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Omanikega seotud ettevõtted	47 450	35 650	11	3,5%	EUR	30.06.2021

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.05.2021

**OÜ Katze Maja (registrikood: 14765203) 19.07.2019 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO BÄÄRS	Juhatuse liige	04.05.2021

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-237 381
<b>Kokku</b>	<b>-237 381</b>
Katmine	
<b>Kokku</b>	<b>-237 381</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	6944	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Matti Tiik	37804084224	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Marko Bäärs	37610254237	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

## Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@perton.ee