

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Kodulahe II OÜ

registrikood: 14173827

tänavanimi, maja number: Maakri 19/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

telefon: +372 6144630

e-posti aadress: info@arcovara.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	7
Lisa 4 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	8
Lisa 5 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

Kodulahe II OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara arendus.

Kodulahe II OÜ soetas 2017. aastal kinnistu Paldiski mnt 74. Kinnistule kavandatakse ehitada kortermajad, kuid planeerimistegevus alles käib, mistõttu täpsed mahud ja tähtajad pole veel selged.

Kodulahe II OÜ omakapital oli 31.12.2017 seisuga negatiivne, mistõttu emaettevõtte moodustas 2018. aastal enda antud laenu arvel reservi Kodulahe II OÜ omakapitali summas 20 000 eurot, et omakapital vastaks seaduse nõuetele.

Evelin Kanter, juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	28	2 171	
Nõuded ja ettemaksed	42 204	1 268	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 084	549	5
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	40 120	719	
Kokku käibevarad	42 232	3 439	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	956 948	367 333	2
Kokku põhivarad	956 948	367 333	
Kokku varad	999 180	370 772	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	16 000	3
Võlad tarnijatele	0	16 000	
Kokku lühiajalised kohustised	0	16 000	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	984 711	357 441	3
Kokku pikaajalised kohustised	984 711	357 441	
Kokku kohustised	984 711	373 441	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muud reservid	20 000	0	5
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 169	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 862	-5 169	
Kokku omakapital	14 469	-2 669	
Kokku kohustised ja omakapital	999 180	370 772	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 840	-5 169	4
Brutokasum (-kahjum)	-2 840	-5 169	
Üldhalduskulud	-22	0	
Ärikasum (kahjum)	-2 862	-5 169	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 862	-5 169	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 862	-5 169	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kodulahe II OÜ väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise 2018. aasta aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse finantsseisundi aruandes algul arvele 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 igal aruandepäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandepäeva tegelikelt turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse kasumiaruande eraldi real ärikasumi/-kahjumi koosseisus.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	0
Ostud ja parendused	367 333
31.12.2017	367 333
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	589 615
31.12.2018	956 948

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 840	5 169

Kinnisvarainvesteeringute otseste haldamiskulude kohta vaata lisa 4.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõttelt	984 711	0	984 711	0	12%	EUR	31.12.2020	5
Pikaajalised laenud kokku	984 711	0	984 711	0				
Laenukohustised kokku	984 711	0	984 711	0				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõttelt	357 441	0	357 441	0	12%	EUR	31.12.2020	5
Pikaajalised laenud kokku	357 441	0	357 441	0				
Laenukohustised kokku	357 441	0	357 441	0				

Konsolideerimisgrupi sisemise finantseerimise põhimõtete järgi kapitaliseeritakse laenudelt arvestatud intressid iga kvartali lõpus laenu põhisummaks.

Emaettevõttelt saadud laenult arvestati 2018. aastal intressi 85 269 eurot, mis kapitaliseeriti 100% kinnisvarainvesteeringu koosseisu (2017: 40 933 eurot).

Lisa 4 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2018	2017
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	5 169
Kinnistute haldus- ja hoolduskulud	1 500	0
Muud	1 340	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	2 840	5 169

Lisa 5 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Arco Vara AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Arco Vara AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	2 084	984 711	549	365 441
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	8 000

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Arco Vara AS	707 269	60 000	12%	EUR	31.12.2020

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Arco Vara AS	357 441	0	12%	EUR	31.12.2020

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	0	8 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	8 000

Kodulahe OÜ kuulub Arco Vara AS käibemaksu gruppi. Emaettevõtjale on 31.12.2018 seisuga nõue sisendkäibemaksu eest 2 084 eurot. Emaettevõtjalt saadud laenust konverteeriti 2018. aastal 20 000 eurot omakapitali muuks reserviks. Saadud laenude kohta vaata lisa 3.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2019

Kodulahe II OÜ (registrikood: 14173827) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELIN KANTER	Juhatuse liige	28.05.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 169
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 862
Kokku	-8 031
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-8 031
Kokku	-8 031

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Arco Vara AS	10261718	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6144630
E-posti aadress	info@arcovara.com