

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Kodukalda OÜ

registrikood: 11151400

tänava/talu nimi, Maakri tn 19/1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10145

telefon: +372 6144630

faks: +372 6144631

e-posti aadress: info@arcovara.com

veebilehe aadress: www.arcovara.com

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 Varud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Üldhalduskulud	8
Lisa 7 Seotud osapooled	8
Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

2019. aastal sai Arco Vara Haldus OÜst Kodukalda OÜ ning käivitati aktiivne majandustegevus. Ettevõtte soetas kinnistu ning alustas kinnisvaraarendusega Tartus Oa tänaval. Rajamisel on 4 väiksemat kortermaja kokku 30 korteriga. Ehitus peaks plaanide kohaselt lõppema 2020. aasta IV kvartalis.

Kodukalda OÜ 2019. aasta puhaskahjum oli 66 165 eurot (2018: 10 745). Kortermajade müügitulu kajastatakse korterite asjaõiguslepingu sõlmimise kuupäeval, mistõttu seni näib ettevõtte tegevus kahjumlik.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	43 439	382	
Nõuded ja ettemaksed	110 734	1 220	2
Varud	1 071 653	0	3
Kokku käibevarad	1 225 826	1 602	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	268 774	2
Kokku põhivarad	0	268 774	
Kokku varad	1 225 826	270 376	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	489 377	58	5
Kokku lühiajalised kohustised	489 377	58	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	532 296	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	532 296	0	
Kokku kohustised	1 021 673	58	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Ülekurss	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	264 950	254 205	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-66 165	10 745	
Kokku omakapital	204 153	270 318	
Kokku kohustised ja omakapital	1 225 826	270 376	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Üldhalduskulud	-76 193	-2 322	6
Ärikasum (kahjum)	-76 193	-2 322	
Intressitulud	10 028	13 067	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-66 165	10 745	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-66 165	10 745	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kodukalda OÜ väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhiolemus kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele ja muud nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Varud

Varuna kajastatud kinnisvaraobjektide soetamise eesmärk on elukeskkonna, täpsemalt kortermajade väljaarendamine ja moodustatud korteriomandite ning äripindade võõrandamine lõpptarbijatele. Varud kajastatakse bilansis nende soetamiseks tehtud väljaminekute summas, mis sisaldavad soetamisega kaasnevat kulutusi, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varud kajastatakse bilansis soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, olenevalt sellest, kumb on väiksem. Laenukulutused kapitaliseeritakse varudesse. Neto realiseerimismaksumus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmist soetushinda.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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 õiglase 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.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ja usaldusväärselt mõõdetavas määras, ning kui tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Kinnisasja müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisasjaga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse kinnisasja müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse bilansis ettemaksetena.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid omanikele väljamakstavaid kasumieraldisi (dividende). Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	110 734	110 734	0	7
Kokku nõuded ja ettemaksed	110 734	110 734	0	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 220	1 220	0	7
Muud nõuded	268 774	0	268 774	
Laenu nõuded	268 774	0	268 774	7
Kokku nõuded ja ettemaksed	269 994	1 220	268 774	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Lõpetamata toodang	1 071 653	0
Arendatavad kortermajad Oa tänaval	1 071 653	0
Kokku varud	1 071 653	0

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	174 024		174 024		7%	EUR	30.09.2021	
Arenduslaen emaettevõttelt	358 272		358 272		12%	EUR	31.12.2021	7
Pikaajalised laenud kokku	532 296		532 296					
Laenukohustised kokku	532 296		532 296					

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	241 849	241 849	
Saadud ettemaksed	31 193	31 193	
Tulevaste perioodide tulud	31 193	31 193	
Võlad seotud osapooltele	216 335	216 335	7
Kokku võlad ja ettemaksed	489 377	489 377	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	58	58	
Kokku võlad ja ettemaksed	58	58	

Lisa 6 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Muud	6 193	2 322	
Juhtimisteenus	70 000	0	7
Kokku üldhalduskulud	76 193	2 322	

Lisa 7 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

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	110 734	428 272	269 994	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	146 335	0	0

Laenud

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Arco Vara AS	358 272	12%	EUR	31.12.2021

2018	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Arco Vara AS	16 067	5%	EUR	31.12.2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	70 000	0

2019. aasta nõuded:

*emaettevõtte vastu on seotud käibemaksu nõudega on summas 110 734 eurot (vt lisa 2).

2018. aasta nõuded:

*emaettevõtte vastu on seotud antud laenuga summas 268 774 eurot ja käibemaksu nõudega summas 1220 eurot (vt lisa 2).

2019. aasta kohustused:

*emaettevõtte vastu on juhtimisteenuse eest 70 000 eurot (vt lisa 6);

*grupi teise ettevõtte vastu 146 335 eurot on seotud Oa kinnistu ostmisega.

Teise konsolideerimisgrupi ettevõtte vastu kanti 2018. aastal nõudeid ebatõenäoliseks summas 1866 eurot seoses ettevõtte maksejõuetusega.

Arco Vara kontserni ettevõtetele antud laenudelt teeniti 2019. aastal intresse 10 028 eurot (2018: 13 067).

Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Ettevõtte käsitleb koroonaviirust ja sellele järgnenud ühiskondlikku reaktsiooni ning sellest reaktsioonist tingitud finantsmõjusid bilansipäevajärgse, mitte korrigeeriva sündmusena.

Viiruse kui meditsiinilise probleemi kestvus ei ole ette teada, kuid kõige tõenäolisemaks hindame 12 kuud. Otsustuskriteeriumiks on, kas viiruse näol on tegemist meditsiiniliselt piisavalt kontrollitava (vaktsineeritava, või pensionieelses vanusegrupis ravitava) nähtusega. Arvame, et viirusprobleemi meditsiiniline lahendamine on muutunud globaalseks prioriteediks.

Meie plaanides isegi eelmüügi täielik peatamine ei peata ehitustöid, ning eelmüük ei ole ehitustööde õnnestumise või finantseerimise eeltingimus. Olemasolevad ehituslepingud on finantseeritud pankade poolt.

Viirusest tingitud otsene finantsmõju ettevõttele avaldub 2020. aastal ja hiljem. Seame end valmis arenduse müügiperioodide pikenemiseks ning sellega kaasnevaks täiendavaks intressikuluks. Taaskord tõuseb päevakorda olemasolevate kinnistute väärtuse hindamine, mis võib 2020. aasta kasumiproгноosi kõikuma lüüa.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2020

Kodukalda OÜ (registrikood: 11151400) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELIN KANTER	Juhatuse liige	29.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	264 950
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-66 165
Kokku	198 785
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	198 785
Kokku	198 785

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Arco Vara AS	10261718	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6144630
Faks	+372 6144631
E-posti aadress	info@arcovara.com
Veebilehe aadress	www.arcovara.com