

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Kodukalda OÜ

registrikood: 11151400

tänav a nimi, maja number: Rotermanni tn 10

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

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 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	7
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 5 Müügitulu	8
Lisa 6 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	8
Lisa 7 Turustuskulud	9
Lisa 8 Üldhalduskulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
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. 2020. aasta IV kvartaliks valmis 4 väiksemat kortermaja kokku 30 korteriga.

31.12.2021 seisuga on Kodukalda projekti kõik korterid müüdud ning majal on olemas kasutusluba.

Kodukalda OÜ 2021. aasta puhaskasum oli 119 701 eurot (2020: puhaskasum 232 884 eurot).

Finantsnäitaja	2021	2020
Müügitulu	2 010 048	2 310 161
EBITA/ ärikasum	144 161	254 197
Puhaskasum	119 701	232 884
Puhaskasumi marginaal	6%	10%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,5	1,2
ROE (omakapitali tootlus)	24%	73%

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

ROE (omakapitali tootlus) = puhaskasum / keskmine omakapital

Ettevõtte ei ole töötajaid ja juhatuse liikmetele tasu ei maksta. Enamus tegevuseks vajalikest teenustest (projektijuhtimine, finantsjuhtimine jt) ostetakse sisse emaettevõttest Arco Vara AS.

Samuti on emaettevõtte valmis tagastama talle antud laenu varasemalt, kui see vajalikuks osutub.

Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Ettevõtte eesmärgiks on arendada kvaliteetset ja terviklikku elukeskkonda ning seejuures järgitakse kõiki kehtivaid õigus- ja keskkonnanorme.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 445	315 778	
Nõuded ja ettemaksed	0	180 521	2
Varud	0	1 714 576	3
Kokku käibevarad	6 445	2 210 875	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	562 316	0	2
Kokku põhivarad	562 316	0	
Kokku varad	568 761	2 210 875	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 406 202	
Võlad ja ettemaksed	12 023	367 636	
Kokku lühiajalised kohustised	12 023	1 773 838	
Kokku kohustised	12 023	1 773 838	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Ülekurss	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	431 669	198 785	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	119 701	232 884	
Kokku omakapital	556 738	437 037	
Kokku kohustised ja omakapital	568 761	2 210 875	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	2 010 048	2 310 161	5
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 736 983	-1 869 864	6
Brutokasum (-kahjum)	273 065	440 297	
Turustuskulud	-55 512	-65 507	7
Üldhalduskulud	-72 201	-122 459	8
Muud äritulud	0	1 866	
Muud ärikulud	-1 191	0	
Ärikasum (kahjum)	144 161	254 197	
Intressitulud	19 194	3	
Intressikulud	-43 654	-21 316	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	119 701	232 884	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	119 701	232 884	

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 põhinõuded kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Äriühing vastab väikeettevõtja definitsioonile (nagu on defineeritud raamatupidamise seaduse paragrahvis 3). Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande. Väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne koosneb bilansist, kasumiaruandest ja juhendi RTJ 15 "Lisades avalikustav informatsioon" paragrahvis 59 sätestatud lisadest. 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 laekuvus 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 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.

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

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenu nõuded	562 316	0	562 316	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	562 316	0	562 316	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	180 521	180 521	0	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	180 521	180 521	0	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata toodang	0	1 714 576
Arendatavad kortermajad Oa tänaval	0	1 714 576
Kokku varud	0	1 714 576

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	441 096	345 335
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	110 274	86 334
Kokku tingimuslikud kohustised	551 370	431 669

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga. Seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020 on järgmise majandusaasta võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel kasutatud maksumäära 20/80.

Lisa 5 Müügitulu (eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 010 048	2 310 161
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 010 048	2 310 161
Kokku müügitulu	2 010 048	2 310 161
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamukinnisvara müük	2 009 833	2 305 013
Kommunaalteenuste müük	215	5 148
Kokku müügitulu	2 010 048	2 310 161

Lisa 6 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	3 385	17 293	
Energia	6 444	6 556	
Elektrienergia	0	397	
Soojusenergia	6 444	6 159	
Lähetuskulud	0	1 000	9
Riiklikud ja kohalikud maksud	111	336	
Müüdud kinnisvara omahind	1 727 043	1 844 679	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 736 983	1 869 864	

Lisa 7 Turustuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Kinnisvara vahendus kinnisvarabüroo poolt	55 512	64 507
Täiendav reklaam	0	1 000
Kokku turustuskulud	55 512	65 507

Lisa 8 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Muud	201	2 459	
Juhtimisteenus	72 000	120 000	9
Kokku üldhalduskulud	72 201	122 459	

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Arco Vara AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	OÜ Alarmo Kapital
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	180 521	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	180 521	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	744 931	
Kokku laenukohustised	0	744 931	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	120 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	120 000	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	562 316	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	562 316	0	

--

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	605 000	-61 867	562 316	19 185	2
Kokku antud laenud	0	605 000	-61 867	562 316	19 185	

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	72 000	120 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 000
Kokku ostetud	72 000	121 000

31.12.2020 nõuded emaettevõtte vastu oli käibemaksu nõue ühise käibemaksugrupi tõttu (vt lisa 2).

2020. aasta kohustused emaettevõtte vastu oli juhtimisteenuse eest 120 000 eurot ja saadud arenduslaen 744 931 eurot.

Juhatuse liikmetele aruandeperioodidel tasu ei arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2022

Kodukalda OÜ (registrikood: 11151400) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELIN KANTER	Juhatuse liige	27.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	431 669
Aruandeaasta kasum (kahjum)	119 701
Kokku	551 370
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	551 370
Kokku	551 370

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	2009833	99.99%	Jah

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
E-posti aadress	info@arcovara.com