

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Kolde OÜ

registrikood: 10423374

tänav a nimi, maja number: Rotermanni tn 10

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6144630

e-posti aadress: info@arcovara.com

veebilehe aadress: <https://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 Üldhalduskulud	8
Lisa 6 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10
Vandeaudiitori aruanne	11

Tegevusaruanne

Kolde sõlmis 2021. aastal lepingu maa ostuks Harku järve kaldale, aadressile Paldiski mnt 124b, Tallinn. Arendamisele tuleb enam kui 35 000 m² elamu- ja ärikinnisvara (brutoehitusmaht), mille oodatav arendusperiood on 6 aastat. Projekti esimese etapi ehituse algus on planeeritud 2023. aastasse. Käimas on detailplaneeringu protsess.

Kolde OÜ 2021. aasta puhaskahjum oli 39 312 eurot (2020: 57 eurot). 2021. a kahjum on ootuspärane, kuna arendatavate kortermajade müügitulu ja kasum kajastatakse korterite asjaõiguslepingute kuupäeval, mis on alates aastast 2025. Seni kajastatakse jooksvas kulus mitte kapitaliseeritavate teenuste tasud.

31.12.2020 seisuga ei vastanud Ettevõtte omakapital Äriseadustiku §301 nõuetele olles negatiivne summas 122 953 eurot. Samuti ületasid lühiajalised kohustused käibevara 122 953 euro võrra, kuid kogu summa sellest moodustab kohustus emaettevõtte ees. 2021. aastal on omakapital taastatud emaettevõtte poolt laenu suunamisega omakapitali summas 300 000 eurot.

Ettevõtte finantseerib oma tegevust läbi emaettevõttelt saadava pikaajalise laenu, mis on fikseeritud intressimääraga, mistõttu võib ütelda, et Euribori tõusu risk ettevõttes on maandatud.

Ettevõttel ei ole otseselt mõõdetavaid Ukraina sõjaga seotud mõjusid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 670	97	
Nõuded ja ettemaksed	93 548	17	2
Varud	4 031 194	0	3
Kokku käibevarad	4 128 412	114	
Kokku varad	4 128 412	114	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	123 067	4
Võlad ja ettemaksed	20	0	
Kokku lühiajalised kohustised	20	123 067	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 990 657	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	3 990 657	0	
Kokku kohustised	3 990 677	123 067	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	28 000	28 000	
Ülekurss	1 198 843	1 198 843	
Muud reservid	300 000	0	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 349 796	-1 349 739	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-39 312	-57	
Kokku omakapital	137 735	-122 953	
Kokku kohustised ja omakapital	4 128 412	114	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-21 058	0	
Brutokasum (-kahjum)	-21 058	0	
Turustuskulud	-1 950	0	
Üldhalduskulud	-16 310	-57	5
Äri kasum (kahjum)	-39 318	-57	
Intressitulud	6	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-39 312	-57	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-39 312	-57	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kolde OÜ 2021. aasta 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. Ettevõtte kasutab kasumiaruande skeemi nr 2.

Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

Raha

Raha ja raha lähenditeks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on näiteks sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiused.

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 tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmist soetushinda.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (näiteks võlad tarnijatele, võetud laenud ja viitvõlad) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki kohustuse tekkimisega otseselt kaasnevat kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses, millest on maha arvatud tehingukulutused. Järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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. Tulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- juhatajat ja nõukogu 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	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	93 189	93 189	6
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	340	340	
Ettemaksed	19	19	
Muud makstud ettemaksed	19	19	
Kokku nõuded ja ettemaksed	93 548	93 548	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17	17	
Ettemaksed			
Muud makstud ettemaksed	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17	17	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata toodang	679 659	0
Harku järve arendus	679 659	0
Ettemaksed varude eest	3 351 535	0
Ettemaks Harku järve kinnistu eest	3 351 535	0
Kokku varud	4 031 194	0

Varude allahindlusi aruandeperioodidel ei olnud.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõttelt	3 990 657	0	0	3 990 657	10%	EUR	31.12.2030	6
Pikaajalised laenud kokku	3 990 657	0	0	3 990 657				
Laenukohustised kokku	3 990 657	0	0	3 990 657				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen emattevõttelt	123 067	123 067			0%	EUR	31.12.2020	6
Lühiajalised laenud kokku	123 067	123 067						
Laenukohustised kokku	123 067	123 067	0	0				

Emattevõttelt võetud laenul ei ole tagatist.

Lisa 5 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020
Riiklikud ja kohalikud maksud	130	57
Juriidilised teenused	11 180	0
Raamatupidamisteenus	5 000	0
Kokku üldhalduskulud	16 310	57

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emattevõtja nimetus	Arco Vara AS
Riik, kus aruandekohustuslase emattevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emattevõtja	OÜ Alarmo Kapital
Riik, kus kontserni emattevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			

Emaettevõtja	93 189	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	93 189	0	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	123 067	4
Kokku laenukohustised	0	123 067	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	3 990 657	0	4
Kokku laenukohustised	3 990 657	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	55 012	68 055	0	123 067	0	4
Kokku laenukohustised	55 012	68 055	0	123 067	0	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	123 067	4 117 000	200 000	3 990 657	250 590	4
Kokku laenukohustised	123 067	4 117 000	200 000	3 990 657	250 590	

Harku järve projekti finantseerimise intress summas 250 590 eurot kapitaliseeriti varude maksumusse.

2021. aastal lisati 300 000 eurot emaettevõttelt saadud laenust omakapitali muu reservi koosseisu, et tagada ettevõtte vastavus äriseadustiku nõuetele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2022

Kolde OÜ (registrikood: 10423374) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELIN KANTER	Juhatuse liige	28.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kolde OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Kolde OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 9.

Juhtkonna vastustus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Kolde OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

Narva mnt 5

Tallinn 10117

Eesti Vabariik

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar

Vandeaudiitori number 446

28. juuni 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Kolde OÜ (registrikood: 10423374) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	28.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 349 796
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-39 312
Kokku	-1 389 108
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 389 108
Kokku	-1 389 108

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Arco Vara AS	10261718	Eesti	28000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6144630
E-posti aadress	info@arcovara.com
Veebilehe aadress	https://arcovara.com/