

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Kodulahe II OÜ

registrikood: 14173827

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 Laenukohustised	7
Lisa 3 Müügitulu	7
Lisa 4 Muud äritulud	8
Lisa 5 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	8
Lisa 6 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Kodulahe II OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara arendus Kodulahe Kvartali piirkonnas Merimetsas.

Kodulahe II OÜ soetas 2017. aastal kinnistu Paldiski mnt 74. Ettevõtte korraldas kinnistus detailplaneeringut, kortermaja projekteerimist ning algatas ka arhitektuurikonkursi. Kinnistu müüdi 2021. aastal, saades kasumit 47 319 eurot.

2021. aastal ostis ettevõtte järgmise kinnistu Kodulahe Kvartali piirkonda, aadressile Soodi 6, ning alustas selle projekteerimisprotsessiga. Soodi 6 kinnistule plaanis ettevõtte algselt ise arendada korterelamud, kuid loobus sellest protsessist ning müüs krundi 2022. aastal grupi ettevõttele Kodulahe OÜ.

Ettevõtte omakapital on bilansipäeval alla seadusega nõutud miinimumi. Aruande ilmumise päevaks on see küsimus juba lahendatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	45	770	
Nõuded ja ettemaksed	0	220	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	220	
Kokku varud	0	1 893 121	
Lõpetamata toodang	0	1 893 121	
Kokku käibevarad	45	1 894 111	
Kokku varad	45	1 894 111	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	1 088	
Muud võlad	0	1 088	6
Kokku lühiajalised kohustised	0	1 088	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	45	1 889 014	2
Kokku pikaajalised kohustised	45	1 889 014	
Kokku kohustised	45	1 890 102	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muud reservid	10 000	10 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-8 491	-33 528	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 009	25 037	
Kokku omakapital	0	4 009	
Kokku kohustised ja omakapital	45	1 894 111	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	2 075 000	0	3
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 076 091	-5 163	5
Brutokasum (-kahjum)	-1 091	-5 163	
Üldhalduskulud	-48	-49	
Muud äritulud	0	47 319	4
Ärikasum (kahjum)	-1 139	42 107	
Intressitulud	0	1	
Intressikulud	-2 870	-17 071	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 009	25 037	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 009	25 037	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kodulahe II OÜ väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise 2022. 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.

Varud

Varuna kajastatakse eelkõige elamuarenduse eesmärgil soetatud või arendatavad maa ja hooned. Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad sellised otsesed ja kaudsed ehitamise ning varude valmistamisega seotud väljaminekud, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügivalmidusse. Kaudsed kulutused, mis liigitatakse varuna kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, on muu hulgas ka ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimist alustatakse hetkest, kui on tekkinud laenukasutuse kulutusi ja varude arendamisega seotud kulutusi ning varude arendamist on alustatud. Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse aktiivse arendustegevuse ajal. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis (reeglina seotud ehitisele kasutusloa andmisega) või selle arendamine on pikemaks ajaks peatatud.

Kinnistute ja vallasvarana käsitletavate korterite kuluks kandmisel kalkuleeritakse ja kirjendatakse kuluks soetusmaksumus iga objekti puhul eraldi.

Varud kajastatakse finantsseisundi aruandes soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on väiksem. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude allahindlus, mis on vajalik nende neto realiseerimisväärtuseni viimiseks, esitatakse aruandeperioodi äritegevuse kuluna kasumiaruandes „Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu“ real.

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 kasutuseesmärgi.

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 iga aruandepäeval õiglaselt väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandepäeva tegelikest 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 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.

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõttelt	45	0	45		10%	EUR	31.12.2025	6
Pikaajalised laenud kokku	45	0	45					
Laenukohustised kokku	45	0	45					

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõttelt	1 889 014	0	1 889 014		10%	EUR	31.12.2023	6
Pikaajalised laenud kokku	1 889 014	0	1 889 014					
Laenukohustised kokku	1 889 014	0	1 889 014					

Lisa 3 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 075 000	0	6
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 075 000	0	
Kokku müügitulu	2 075 000	0	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Oma kinnistu müük	1 950 000	0	6
Projektijuhtimisteenus	125 000	0	6
Kokku müügitulu	2 075 000	0	

Lisa 4 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	47 319
Kokku muud äritulud	0	47 319

Lisa 5 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	2 067 668	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	6 750	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 673	5 163
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	2 076 091	5 163

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	1 088	2
Kokku võlad ja ettemaksed	0	1 088	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	45	1 889 014	6
Kokku laenukohustised	45	1 889 014	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 615 067	1 966 085	-1 692 138	1 889 014	54 085	
Kokku laenukohustised	1 615 067	1 966 085	-1 692 138	1 889 014	54 085	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 889 014	0	-1 888 969	45	174 508	
Kokku laenukohustised	1 889 014	0	-1 888 969	45	174 508	

MÜÜDUD	2022		2021
	Kaubad	Teenused	Põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 950 000	125 000	47 319
Kokku müüdud	1 950 000	125 000	47 319

Emaettevõttelt saadud laenu intress kapitaliseeriti finantseeritud kinnistu koosseisu.

Kodulahe II OÜ kuulub Arco Vara AS käibemaksugruppi. Emaettevõtjale on 31.12.2021. seisuga kohustus käibemaksu eest 1088 eurot.

Emaettevõttelt saadud laen oli osaliselt konverteeritud omakapitali muuks reserviks. Antud reservi vähendati 30 000 euro võrra 2021. aastal, taastades algset laenukohustust. Saadud laenude kohta vaata lisa 2.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2023

Kodulahe II OÜ (registrikood: 14173827) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELIN KANTER	Juhatuse liige	05.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-8 491
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 009
Kokku	-12 500
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-12 500
Kokku	-12 500

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1950000	93.98%	Jah
Hoonestusprojektide arendus	41101	125000	6.02%	Ei

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