

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Kodulahe Kvartal OÜ

registrikood: 10225881

tänav a nimi, maja number: Rotermanni tn 10

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6144630

e-posti aadress: info@arcovara.com

veebilehe aadress: <http://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	9
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	9
Lisa 8 Turustuskulud	10
Lisa 9 Üldhalduskulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Kodulahe Kvartal OÜ kuulub 100% OMX Tallinn väärtpaberibörsi põhinimekirjas emiteeritud Arco Vara AS-i kontserni. Ettevõtte tegevusalaks on Kodulahe elamukvartali arendamine Merimetsas, Tallinnas.

2021. aastal soetati kaks kinnistut Kodulahe Kvartali arenduspiirkonnas. Soodi 6 aadressil asuva kinnistu müüs ettevõtte 2021. edasi samasse gruppi kuuluvale ettevõttele. Teise kinnistu, aadressiga Lammi 8, soovis ettevõtte ise välja arendada ning 2022. aastal algas juba ka ehitustegevus. Kahest kortermajast ning paviljonist koosnev arendus kannab nime Rannakalda.

Rannakalda projektis ehitatakse 108 korterit ning 5 äripinda. Mitmel korteril on merevaade. Ehitus kestab 2023. aasta lõpuni. Aruande avaldamise päevaks on eelmüüdud 42 korterit ning 3 äripinda.

2022. aasta lõpetas Kodulahe Kvartal OÜ kahjumiga summas 307 514 eurot (2021: kahjum 28 565 eurot). 2022. ning 2021. aasta kahjum on ootuspärane, kuna kortermajade müügi tulu kajastatakse korterite asjaõiguslepingute kuupäeval, mis on alates 2023. aasta IV kvartalist. Seni kajastatakse mitte kapitaliseeritavate teenuste tasud jooksvas kulus.

(eurodes)	2022	2021
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	3,4	442,9
Finantsvõimendus (varad / omakapital)	27,4	3,3
Müügitulu	0	1 850 000
Kahjum	-307 514	-28 565

2021. aasta tuludes kajastus Soodi 6 müügitulu 1 850 000 eurot, tehingust kasumit ei saadud.

Kodulahe Kvartal OÜ finantseerib oma tegevust läbi emettevõttelt saadava käibekapitalilaenu ning 2022. aastast alates ka läbi Coop Pank ASist saadava arenduslaenu. Mõlemad laenud on fikseeritud intressimääraga, mistõttu võib ütelda, et Euribori tõusu risk intressikulu mõistes on ettevõttes maandatud.

Ettevõtte kasumlikkuse suurim oht 2022. aastal oli inflatsioon, seda läbi ehitushindade kasvu. Riskikohaks oli ka Ukraina sõjast tingitud ehitusmaterjalide defitsiit. Tõsiseid probleeme või seisakuid ehituse käigus siiski ei kogetud.

2023. aasta ohtlikum vastane on Euribor - Rannakaldasse kodu ostmise muutus Euribori tõusuga paljudele kättesaamatumaks. Ettevõtte arvestab, et projekti müügiperiood pikenes ning kehtivad laenulepingud toetavad ka pikema müügiperioodil ettevõtte tegevuse finantseerimist.

2023. aasta eesmärgiks on sujuv Rannakalda projekti arendusprotsess ning edukas müük.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	626 443	13 011	
Nõuded ja ettemaksed	4 359	99 278	2
Varud	11 439 773	2 373 449	3
Kokku käibevarad	12 070 575	2 485 738	
Kokku varad	12 070 575	2 485 738	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	3 527 676	5 612	5
Kokku lühiajalised kohustised	3 527 676	5 612	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 103 141	1 732 854	4
Kokku pikaajalised kohustised	8 103 141	1 732 854	
Kokku kohustised	11 630 817	1 738 466	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	140 000	140 000	
Ülekurss	78 053 277	78 053 277	
Kohustuslik reservkapital	14 000	14 000	
Muud reservid	16 045 561	16 045 561	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-93 505 566	-93 477 001	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-307 514	-28 565	
Kokku omakapital	439 758	747 272	
Kokku kohustised ja omakapital	12 070 575	2 485 738	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	0	1 850 000	6
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-5 653	-1 850 000	7
Brutokasum (-kahjum)	-5 653	0	
Turustuskulud	-84 729	-24 945	8
Üldhalduskulud	-256 786	-3 898	9
Muud äritulud	39 518	0	
Muud ärikulud	-54	0	
Ärikasum (kahjum)	-307 704	-28 843	
Intressitulud	190	278	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-307 514	-28 565	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-307 514	-28 565	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kodulahe Kvartal 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. Ettevõtte kasutab kasumiaruande skeemi nr 2.

Raha

Rahaks ja raha lähenditeks loetakse raha Ettevõtte pangakontol Eesti kommertsbankades.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvatele nõuetele tehtud allahindlused kajastatakse muudes ärikuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste ja lootusetute nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

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 kaasnevaid 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 soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

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

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud kohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. 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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid dividende, samuti erisoodustustusi, kingitusi, annetusi, vastuvõtukulusid, ettevõtlusega mitteseotud väljamakseid ning siirdehinna korrigeerimisi. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel), sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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 tütaretevõtted);
- juhatajat ja nõukogu liikmeid;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 359	4 359	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 359	4 359	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	83 943	83 943	10
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15 335	15 335	
Kokku nõuded ja ettemaksed	99 278	99 278	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Lõpetamata toodang	11 439 773	2 373 449	
Rannakalda arendus	11 439 773	2 373 449	4
Kokku varud	11 439 773	2 373 449	

Varude allahindlusi 2022. ning 2021. aastal ei olnud.

Lisa 4 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								
Laen emattevõttelt	1 073 417	0	1 073 417	0	10%	EUR	31.12.2025	10
Pangalaen	7 029 724	0	7 029 724	0	5%	EUR	01.04.2025	
Pikaajalised laenud kokku	8 103 141	0	8 103 141	0				
Laenukohustised kokku	8 103 141	0	8 103 141	0				

	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	1 732 854	0	1 732 854	0	10%	EUR	31.12.2025	10
Pikaajalised laenud kokku	1 732 854	0	1 732 854	0				
Laenukohustised kokku	1 732 854	0	1 732 854	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	11 439 773	2 373 449
Kokku	11 439 773	2 373 449

Emattevõttelt saadud laenul puudub tagatis. Pangalaenu tagatise kohta vaata lisa 3.

2021. aastal lisati 700 000 eurot emattevõttelt saadud laenust omakapitali muu reservi koosseisu, et tagada ettevõtte vastavus äriseadustiku nõuetele.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	50 302	50 302	
Võlad seotud osapooltele	2 105 811	2 105 811	10
Maksuvõlad	6 710	6 710	
Saadud ettemaksed	1 364 853	1 364 853	
Tulevaste perioodide tulud	1 364 853	1 364 853	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 527 676	3 527 676	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 762	3 762	
Võlad seotud osapooltele	1 850	1 850	10
Kokku võlad ja ettemaksed	5 612	5 612	

Rannakalda arenduse eest tasutud ettemaksud 31.12.2022 olid summas 1 364 853 eurot. Ettemaksudest saab müügitulu korterite valmimisel - üleandmisel algavast 2023. aasta novembris.

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	0	1 850 000	10
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	1 850 000	
Kokku müügitulu	0	1 850 000	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnistu müük	0	1 850 000	10
Kokku müügitulu	0	1 850 000	

Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	1 850 000
Alltöövõtutööd	1 550	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 903	0
Hindamisaruanne	1 200	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	5 653	1 850 000

Lisa 8 Turustuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Reklaam	10 354	30
Korporatiivturundus	46 811	24 915
Müügivahendus	27 564	0
Kokku turustuskulud	84 729	24 945

Lisa 9 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	2 013	69	
Riiklikud ja kohalikud maksud	3	0	
Muud	370	67	
Juriidiline teenindus	100	3 762	
Audit	2 300	0	
Juhtimisteenus emaettevõtelt	252 000	0	10
Kokku üldhalduskulud	256 786	3 898	

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Arco Vara AS
Riik, kus aruandekohustuslase 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	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	80 414	2
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 359	3 529	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 359	83 943	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	252 000	0	5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 853 811	1 850	5
Kokku võlad ja ettemaksed	2 105 811	1 850	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	1 073 417	1 732 854	4

Kokku laenukohustised	1 073 417	1 732 854	
------------------------------	------------------	------------------	--

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	3 842 547	-1 700 000	1 732 854	290 306	4
Kokku laenukohustised	0	3 842 547	-1 700 000	1 732 854	290 306	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 732 854	2 340 564	-3 000 000	1 073 417	194 234	4
Kokku laenukohustised	1 732 854	2 340 564	-3 000 000	1 073 417	194 234	

MÜÜDUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	1 850 000	0
Kokku müüdid	0	0	1 850 000	0

OSTETUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	252 000	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	6 968 051	1 700 000	0
Kokku ostetud	0	7 220 051	1 700 000	0

2022. aastal osteti Arco Tarc OÜ-lt Rannakalda projekti ehituse peatöövõtja teenust summas 6 968 051 eurot.

2021. aastal soetati grupi ettevõttelt Soodi 6 maa, mis müüdi peale arendustegevusi ka 2021. aastal edasi teisele grupi ettevõttele. Müügitulu kohta vaata lisa 6.

2021. aastal lisati 700 000 eurot emaettevõttelt saadud laenust omakapitali muu reservi koosseisu, et tagada ettevõtte vastavus äriseadustiku nõuetele.

Emaettevõttelt saadud laenult arvestati 2022. aastal 194 234 eurot ning 2021. aastal 290 306 eurot intressi, mis kapitaliseeriti varude omahinda. Seoses Soodi 6 kinnistu müügiga 2021. aastal, kajastati 2021. aasta kapitaliseeritud intressist müügi hetkel müüdid toodangu kulus 74 057 eurot.

Tegevjuhtkonnale väljamakseid 2022. ning 2021. aastal ei tehtud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2023

Kodulahe Kvartal OÜ (registrikood: 10225881) 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
MIKO-OVE NIINEMÄE	Juhatuse liige	05.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kodulahe Kvartal OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Kodulahe Kvartal OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilansi seisuga 31. detsember 2022;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised

võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt lühendatud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Janno Hermanson
Vandeaudiitor, litsents nr 570

Kristiina Veermäe
Vandeaudiitor, litsents nr 596

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

5. juuni 2023
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Kodulahe Kvartal OÜ (registrikood: 10225881) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	05.06.2023
KRISTIINA VEERMÄE	Vandeaudiitor	06.06.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-93 505 566
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-307 514
Kokku	-93 813 080
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-93 813 080
Kokku	-93 813 080

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Arco Vara AS	10261718	Tallinn, Harju maakond, Eesti	140000 EUR

Sidevahendid

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