

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Kolde OÜ

registrikood: 10423374

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: <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 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 6 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	8
Lisa 7 Turustuskulud	9
Lisa 8 Üldhalduskulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11
Vandeauditori aruanne	12

Tegevusaruanne

Kolde OÜ kuulub 100% OMX Tallinn väärtpaberibörsi põhinimekirjas emiteeritud Arco Vara AS-i kontserni. Ettevõtte tegevusalaks on Harku järve ääres asuva elamukvartali arendamine Tallinnas.

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 2024. aastasse. Käimas on detailplaneeringu protsess.

Kolde OÜ 2022. aasta puhaskahjum oli 20 785 eurot (2021: 39 312 eurot). 2022. ning 2021. a kahjumid olid ootuspärased, kuna arendatavate kortermajade müügitulu ja kasum kajastatakse korterite asjaõiguslepingute kuupäeval, mis on alates aastast 2025. Seni kajastatakse jooksvas kulus mitte kapitaliseeritavate teenuste tasud.

Ettevõtte ei ole otseselt mõõdetavaid Ukraina sõjaga seotud mõjusid.

Ettevõtte finantseerib oma tegevust läbi emaettevõttelt saadava pikaajalise laenu, mis on fikseeritud intressimääraga, mistõttu võib ütelda, et Euribori tõusu risk ettevõttes on lähiaastatel maandatud. Laenu osakaal on 97% bilansimahust. Euribori kõrge tase avaldab tulevikus mõju müügiperioodide pikenemise kaudu, kuna kinnisvara muutub vähematele klientidele kättesaadavaks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 006	3 670	
Nõuded ja ettemaksed	3 878	93 548	2
Varud	4 553 517	4 031 194	3
Kokku käibevarad	4 564 401	4 128 412	
Kokku varad	4 564 401	4 128 412	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	20	
Kokku lühiajalised kohustised	0	20	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 447 451	3 990 657	4
Kokku pikaajalised kohustised	4 447 451	3 990 657	
Kokku kohustised	4 447 451	3 990 677	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	28 000	28 000	
Ülekurss	1 198 843	1 198 843	
Muud reservid	300 000	300 000	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 389 108	-1 349 796	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 785	-39 312	
Kokku omakapital	116 950	137 735	
Kokku kohustised ja omakapital	4 564 401	4 128 412	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-58	-21 058	6
Brutokasum (-kahjum)	-58	-21 058	
Turustuskulud	-18 334	-1 950	7
Üldhalduskulud	-3 219	-16 310	8
Muud äritulud	826	0	
Ärikasum (kahjum)	-20 785	-39 318	
Intressitulud	0	6	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-20 785	-39 312	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 785	-39 312	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kolde OÜ 2022. 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 finantskohustised (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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõtte oli aruandepäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas. Muud kohustused, mis võivad teatud (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka aruandepäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

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 tütaretevõtted);
- 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)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 878	3 878	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 878	3 878	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	93 189	93 189	9
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	340	340	
Ettemaksed	19	19	
Muud makstud ettemaksed	19	19	
Kokku nõuded ja ettemaksed	93 548	93 548	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	1 201 982	679 659
Arcojärve arendus	1 201 982	679 659
Ettemaksed varude eest	3 351 535	3 351 535
Ettemaks Arcojärve kinnistu eest	3 351 535	3 351 535
Kokku varud	4 553 517	4 031 194

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 emaettevõttelt	4 447 451	0	0	4 447 451	10%	EUR	31.12.2030	9
Pikaajalised laenud kokku	4 447 451	0	0	4 447 451				
Laenukohustised kokku	4 447 451	0	0	4 447 451				

	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 emaettevõttelt	3 990 657	0	0	3 990 657	10%	EUR	31.12.2030	9
Pikaajalised laenud kokku	3 990 657	0	0	3 990 657				
Laenukohustised kokku	3 990 657	0	0	3 990 657				

Emaettevõttelt võetud laenul ei ole tagatist.

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Täiendav makse Arcojärve projekti eest	3 252 000	3 252 000
Kokku tingimuslikud kohustised	3 252 000	3 252 000

Kolde OÜ sõlmis 2021. aastal lepingu maa ostuks Harku järve kaldale, aadressile Paldiski mnt 124b Tallinn ning maksis 3 352 tuhat eurot. Arendada plaanitakse enam kui 30 000 m² elamu- ja ärikinnisvara (brutoehitusmaht). Sellega seoses on ettevõtte kohustus tasuda Harku järve äärse maa ostu eest täiendavalt kokku 3 252 tuhat eurot juhul, kui uue detailplaneeringuga lubatud ehitusõigus jääb üle 30 000 m² GBA (brutoehitusmaht). Juhtkonna hinnangul on 30 000 m² ehituse brutoehitusmaht reaalne ning maa ostu hinna tasumine on plaanis. Aruande esitamise ajaks on pool summast tasutud, teine pool kuulub tasumisele tõenäoliselt 2024. aastal.

Lisa 6 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	58	58
Arhitektuurikonkurss	0	21 000
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	58	21 058

Lisa 7 Turustuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Arcojärve brändi kujundus	18 334	1 950
Kokku turustuskulud	18 334	1 950

Lisa 8 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	25	130
Muud	20	0
Juriidilised teenused	874	11 180
Raamatupidamisteenus	0	5 000
Audit	2 300	0
Kokku üldhalduskulud	3 219	16 310

Lisa 9 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	93 189	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	93 189	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	4 447 451	3 990 657	4
Kokku laenukohustised	4 447 451	3 990 657	

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	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	3 990 657	569 871	-113 077	4 447 451	425 871	4
Kokku laenukohustised	3 990 657	569 871	-113 077	4 447 451	425 871	

Arcojärve projekti finantseerimise intress kapitaliseeriti varude maksumusse 2022. aastal 425 871 eurot ning 2021. aastal 250 590 eurot.

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

Tegevusjuhtkond ei ole 2022. ning 2021. aastal tasu saanud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2023

Kolde OÜ (registrikood: 10423374) 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

Kolde OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva Kolde OÜ (Ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022, kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte kaasneva lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatus töövõtude 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 lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis paneks meid uskuma, et kaasnev lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit 31. detsembri 2022 seisuga ning ettevõtte finantstulemust sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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

Kolde OÜ (registrikood: 10423374) 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)	-1 389 108
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 785
Kokku	-1 409 893
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 409 893
Kokku	-1 409 893

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/