

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kodulahe Kvartal OÜ

registrikood: 10225881

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Rotermanni tn 10

postisihthnumber: 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 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 8 Turustuskulud	10
Lisa 9 Üldhalduskulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Lisa 11 Ühinemine teise grupi ettevõttega	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

Kodulahe Kvartal OÜ kuulub 100% OMX Tallinn väärtpaberibörsi põhinimekirjas emiteeritud Arco Vara AS-i kontserni.

2023. aastal ühinesid Kodulahe OÜ ning Kodulahe Kvartal OÜ, mõlema ettevõtte tegevusalaks oli Kodulahe elamukvartali arendamine Merimetsas, Tallinnas. Ühinemise bilansipäev oli 01.07.2023, millest alates Kodulahe OÜ tehingud loeti tehtuks Kodulahe Kvartal OÜ arvel. Ühinemine viidi lõpuni 30.11.2023.

Ühinemise käigus lisandus Kodulahe Kvartal OÜ-sse kaks kinnistut Kodulahe Kvartali arenduspiirkonnas: Soodi 6 ning Lammi 6. Soodi 6 ning Lammi 6 on detailplaneeringu protsessis maatükid, millest esimesel planeeritakse ehitama hakata juba 2024. aastal.

Kodulahe Rannakalda projektis valmis 108 korterit ning 5 äripinda. Rannakalda korterite lõppmüükidest moodustus 2023. aasta müügitulu. Mitmel korteril on merevaade. Aruande avaldamise päevaks on Rannakaldas müümata 40 korterit ning 1 äripind.

2023. aasta lõpetas Kodulahe Kvartal OÜ kasumiga summas 4 032 839 eurot (2022: kahjum 307 514 eurot). 2023. aasta kasum ning 2022. aasta kahjum olid ootuspärased, kuna kortermajade müügi tulu kajastatakse korterite asjaõiguslepingute kuupäeval, mis oli alates 2023. aasta IV kvartalist. Seni kajastatakse mitte kapitaliseeritavate teenuste tasud jooksvas kulus.

(eurodes)	2023	2022
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	4,9	3,4
Finantsvõimendus (varad / omakapital)	2,3	27,4
Müügitulu	17 604 462	0
Kasum/ kahjum	4 032 839	-307 514

Kodulahe Kvartal OÜ finantseerib oma tegevust läbi ematettevõttelt saadava käibekapitalilaenu ning 2022. aastast alates ka läbi Coop Pank ASist saadava arenduslaenu. Mõlemad laenud on fikseeritud intressimääraga.

2023. aasta ühinemise käigus lisandus Bigbanki maalaen summas 3,4 miljonit eurot, mille intressil on olemas ka euribori komponent.

Ettevõtte kasumlikkuse suurim oht oli 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. ning 2024. aasta ohtlikuim vastane on Euribor - Rannakaldasse kodu ostmise muutus Euribori tõusuga paljudele kättesaamatumaks. Ettevõtte arvestab, et projekti müügiperiood pikenes ning kehtivad laenulepingud toetavad ka pikemal müügiperioodil ettevõtte tegevuse finantseerimist.

2024. aasta eesmärgiks on Rannakalda projekti edukas osaline müük ning Soodi 6 kodude müügiga alustamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	195 057	626 443	
Nõuded ja ettemaksed	1 912 132	4 359	2
Varud	19 423 767	11 439 773	3
Kokku käibevarad	21 530 956	12 070 575	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 236 745	0	2
Kokku põhivarad	1 236 745	0	
Kokku varad	22 767 701	12 070 575	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	63 598	0	4
Võlad ja ettemaksed	4 310 798	3 527 676	5
Eraldised	17 340	0	
Kokku lühiajalised kohustised	4 391 736	3 527 676	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 449 785	8 103 141	4
Kokku pikaajalised kohustised	8 449 785	8 103 141	
Kokku kohustised	12 841 521	11 630 817	
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)	-88 359 497	-93 505 566	11
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 032 839	-307 514	
Kokku omakapital	9 926 180	439 758	
Kokku kohustised ja omakapital	22 767 701	12 070 575	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	17 604 462	0	6
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-12 998 383	-5 653	7
Brutokasum (-kahjum)	4 606 079	-5 653	
Turustuskulud	-196 205	-84 729	8
Üldhalduskulud	-329 372	-256 786	9
Muud äritulud	12 030	39 518	
Muud ärikulud	-462	-54	
Ärikasum (kahjum)	4 092 070	-307 704	
Intressitulud	67 001	190	
Intressikulud	-126 232	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 032 839	-307 514	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 032 839	-307 514	

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.

30.11.2023 viidi lõpuni Kodulahe OÜ ning Kodulahe Kvartal OÜ ühinemine. Võrdlusperioodi tegevusmahud kuuluvad ainult Kodulahe Kvartal OÜ-le, alates ühinemise bilansipäevast 01.07.2023 on tegevusmahutades sees ka Kodulahe OÜ mahud (vaata lisa 11).

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 erisoodustusi, kingitusi, annetusi, vastuvõtukulusid, ettevõtlusega mitteseotud väljamakseid ning siirdehinna korrigeerimisi. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummal. 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;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	272 923	272 923	0	
Ostjatelt laekumata arved	272 923	272 923	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 875 954	1 639 209	1 236 745	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 148 877	1 912 132	1 236 745	
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 359	4 359	0	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 359	4 359	0	

Nõuete allahindlusi 2023. ning 2022. aastal ei olnud.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Lõpetamata toodang	19 423 767	11 439 773	4
Rannakalda arendus	11 463 453	11 439 773	
Lammi 6 (Kodulahe VIII etapp)	5 758 214	0	11
Soodi 6 (Kodulahe VII etapp)	2 202 100	0	11
Kokku varud	19 423 767	11 439 773	

Varude allahindlusi 2023. ning 2022. aastal ei olnud.
Panditud varude kohta vaata lisa 4.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõttelt	1 889 495	2 500	1 886 995	0	10%	EUR	31.12.2025	10,11
Arenduse pangalaen	3 188 028	0	3 188 028	0	5%	EUR	01.04.2025	
Maa pangalaen	3 435 860	61 098	3 374 762	0	9,64%	EUR	15.11.2027	
Pikaajalised laenud kokku	8 513 383	63 598	8 449 785	0				
Laenukohustised kokku	8 513 383	63 598	8 449 785	0				

	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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	7 960 314	0
Ehitised	11 463 453	11 439 773
Kokku	19 423 767	11 439 773

Emattevõttelt saadud laenul puudub tagatis. Pangalaenude tagastiste kohta vaata lisa 3.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	159 735	159 735	
Võlad seotud osapooltele	2 787 245	2 787 245	10
Maksuvõlad	1 263 818	1 263 818	
Muud võlad	100 000	100 000	
Muud viitvõlad	100 000	100 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 310 798	4 310 798	

	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	

31.12.2023 maksuvõlad sisaldasid 2023. aasta detsembris müüdü kinnisvara käibemaksukohustust, mille maksetähtaeg oli 2024. aasta jaanuaris.

Rannakalda arenduse eest tasutud ettemaksud 31.12.2022 olid summas 1 364 853 eurot. Ettemaksudest sai müügitulu korterite valmimisel 2023. aastal.

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	17 604 462	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	17 604 462	0
Kokku müügitulu	17 604 462	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	17 481 012	0
Liitumiste müük	101 625	0
Muu müük	21 825	0
Kokku müügitulu	17 604 462	0

Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	12 995 480	1 200
Alltöövõtutööd	0	1 550
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 903	2 903
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12 998 383	5 653

Lisa 8 Turustuskulud (eurodes)

	2023	2022
Reklaam	114 370	10 354
Korporatiivturundus	25 382	46 811
Müügivahendus	56 453	27 564
Kokku turustuskulud	196 205	84 729

Lisa 9 Üldhalduskulud (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Üür ja rent	16	0	
Mitmesugused bürookulud	4 727	2 013	
Uurimis- ja arengukulud	3 400	0	
Riiklikud ja kohalikud maksud	489	3	
Muud	2 332	370	
Juriidiline teenindus	6 408	100	
Audit	0	2 300	
Juhtimisteenus emaettevõttelt	312 000	252 000	10
Kokku üldhalduskulud	329 372	256 786	

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	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			

Emaettevõtja	998 947	0	2
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	640 261	4 359	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 639 208	4 359	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 500	0	4
Kokku laenukohustised	2 500	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	536 729	252 000	5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 220 516	1 853 811	5
Kokku võlad ja ettemaksed	2 757 245	2 105 811	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 236 745	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 236 745	0	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	1 886 995	1 073 417	4
Kokku laenukohustised	1 886 995	1 073 417	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	1 483 745	-247 000	1 236 745	66 019	2
Kokku antud laenud	0	1 483 745	-247 000	1 236 745	66 019	

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	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 073 417	1 291 678	-478 100	1 886 995	231 678	4
Kokku laenukohustised	1 073 417	1 291 678	-478 100	1 886 995	231 678	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	312 000	252 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	12 567 938	6 968 051
Kokku ostetud	12 879 938	7 220 051

2023. aastal osteti Arco Tarc OÜ-lt Rannakalda projekti ehituse peatöövõtja teenust summas 12 567 938 eurot, 2022. aastal 6 968 051 eurot.

Emaettevõttelt saadud laenult arvestati 2023. aastal 231 678 eurot ning 2022. aastal 194 234 eurot intressi, mis kapitaliseeriti varude omahinda. Intress sisaldub käesolevas lisas saadud laenud lahtris, sest intress kapitaliseeritakse laenu koosseisu kvartaalselt.

Tegevjuhtkonnale 2023. ning 2022. aastal tasu ei arvestatud. Soetud osapooltele aruandeperioodidel allahindlusi ei tehtud.

Lisa 11 Ühinemine teise grupi ettevõttega

Vastavalt 27.09.2023 sõlmitud ühinemislepingule ühinesid 01.07.2023 Kodulahe Kvartal OÜ (Ühendav ühing) ja Kodulahe OÜ (Ühendatav ühing).

01.07.2023 ühinemise tulemusena lisandusid ettevõtte bilanssi alljärgnevad varad, kohustised ja omakapital:

Raha	1 188	
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed	24 934	
Varud (Soodi 6 ning Lammi 6 kinnistu)	7 671 766	(lisa 3)
Pikaajaline laenuõue emaettevõttele	1 417 726	(lisa 10)
Maa pangalaenu lühiajaline osa	60 316	(lisa 4)
Lühiajaline laen emaettevõttelt	2 500	(lisa 4)
Võlad tarnijatele	87 835	
Muud viitvõlad	100 000	(lisa 5)
Garantiieraldised	5 700	
Maa pangalaenu pikaajaline osa	3 405 680	(lisa 4)
Eelmiste perioodide kasum	5 453 583	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2024

Kodulahe Kvartal OÜ (registrikood: 10225881) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIKO-OVE NIINEMÄE	Juhatuse liige	14.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kodulahe Kvartal OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kodulahe Kvartal OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilansi seisuga 31. detsember 2023;
- 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

17. juuni 2024
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Kodulahe Kvartal OÜ (registrikood: 10225881) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	17.06.2024
KRISTIINA VEERMÄE	Vandeaudiitor	17.06.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-88 359 497
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 032 839
Kokku	-84 326 658
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-84 326 658
Kokku	-84 326 658

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	17604462	100.00%	Jah