

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2024

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2024

**ärinimi:** Kodukalda OÜ

**registrikood:** 11151400

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

**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 Varud                                    | 6  |
| Lisa 3 Laenunõuded                              | 7  |
| Lisa 4 Laenukohustised                          | 7  |
| Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad        | 7  |
| Lisa 6 Müügitulu                                | 8  |
| Lisa 7 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 8  |
| Lisa 8 Üldhalduskulud                           | 8  |
| Lisa 9 Seotud osapooled                         | 8  |
| Aruande allkirjad                               | 10 |

## Tegevusaruanne

2024. aastal ostis ettevõtte grupi ettevõttelt Kuldlehel arenduse Pirital. Soetust rahastas ta osaliselt emaettevõttelt saadud laenuga ning osaliselt pangalaenuga.

2024. aastal müüdi 5 korteriga Kuldlehel kobarmajast 2 korterit lõpp klientidele.

| Finantsnäitaja       | 2024      | 2023   |
|----------------------|-----------|--------|
| Müügitulu            | 1 172 869 | 0      |
| Puhaskasum (-kahjum) | -424 855  | 30 239 |

Ettevõttel ei ole töötajaid ja juhatuse liikmele tasu ei maksta. Enamus tegevuseks vajalikest teenustest (projektijuhtimine, finantsjuhtimine jt) ostetakse sisse emaettevõttest Arco Vara AS. Samuti on emaettevõtte valmis tagastama talle antud laenu varasemalt, kui see vajalikuks osutub.

Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Ettevõtte eesmärgiks on arendada kvaliteetset ja terviklikku elukeskkonda ning seejuures järgitakse kõiki kehtivaid õigus- ja keskkonnanorme.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2024       | 31.12.2023     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                  |                |         |
| Käibevarad                                   |                  |                |         |
| Raha                                         | 39 074           | 0              |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 117 705          | 0              |         |
| Varud                                        | 2 106 136        | 0              | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>2 262 915</b> | <b>0</b>       |         |
| Põhivarad                                    |                  |                |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 0                | 616 004        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>0</b>         | <b>616 004</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 262 915</b> | <b>616 004</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                |         |
| Kohustised                                   |                  |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 129 776          | 0              |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>129 776</b>   | <b>0</b>       |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                |         |
| Laenukohustised                              | 1 941 990        | 0              | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>1 941 990</b> | <b>0</b>       |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>2 071 766</b> | <b>0</b>       |         |
| Omakapital                                   |                  |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556          |         |
| Ülekurss                                     | 2 556            | 2 556          |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 610 636          | 580 397        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -424 855         | 30 239         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>191 149</b>   | <b>616 004</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>2 262 915</b> | <b>616 004</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2024            | 2023          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-----------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 1 172 869       | 0             | 6       |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -1 415 705      | 0             | 7       |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>-242 836</b> | <b>0</b>      |         |
| Turustuskulud                               | -13 936         | 0             |         |
| Üldhalduskulud                              | -8 111          | -25           | 8       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-264 883</b> | <b>-25</b>    |         |
| Intressitulud                               | 11 180          | 30 264        |         |
| Intressikulud                               | -171 152        | 0             |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-424 855</b> | <b>30 239</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-424 855</b> | <b>30 239</b> |         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Kodukalda 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. Äriühing vastab väikeettevõtja definitsioonile (nagu on defineeritud raamatupidamise seaduse paragrahvis 3). Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande. Väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne koosneb bilansist, kasumiaruandest ja juhendi RTJ 15 "Lisades avalikustav informatsioon" paragrahvis 59 sätestatud lisadest. Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse eurodes.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele ja muud nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

#### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

#### Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

#### Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi emaettevõtte konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- juhatuse liiget;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

### Lisa 2 Varud

(eurodes)

|                      | 31.12.2024       | 31.12.2023 | Lisa nr |
|----------------------|------------------|------------|---------|
| <b>Valmistoodang</b> | <b>2 106 136</b> | <b>0</b>   |         |
| Kuldlehe korterid    | 2 106 136        | 0          | 9       |
| <b>Kokku varud</b>   | <b>2 106 136</b> | <b>0</b>   |         |

Lisa 3 Laenunõuded  
(eurodes)

|                        | 31.12.2023     | 1 - 5 aasta<br>jooksul | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|------------------------|----------------|------------------------|--------------|-------------|-------------|---------|
| Laen<br>emaettevõttele | 616 004        | 616 004                | 5%           | EUR         | 31.12.2025  | 9       |
| <b>Laenunõuded</b>     | <b>616 004</b> | <b>616 004</b>         |              |             |             |         |

Laen emaettevõttele tagastati 2024. aastal.

Lisa 4 Laenukohustised  
(eurodes)

|                                  | 31.12.2024       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |                  |                                   |                        |             |              |             |             |         |
| Pangalaen                        | 944 418          | 0                                 | 944 418                | 0           | 9,13%        | EUR         | 10.07.2026  |         |
| Laen emaettevõttelt              | 997 572          | 0                                 | 997 572                | 0           | 10,00%       | EUR         | 31.12.2027  | 9       |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>1 941 990</b> | <b>0</b>                          | <b>1 941 990</b>       | <b>0</b>    |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>1 941 990</b> | <b>0</b>                          | <b>1 941 990</b>       | <b>0</b>    |              |             |             |         |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |            |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------|
|                                                       | 31.12.2024       | 31.12.2023 |
| Ehitised                                              | 2 106 136        | 0          |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>2 106 136</b> | <b>0</b>   |

Kuldlehe arenduse korterid on pangalaenu tagatiseks. Emaettevõtte laenul tagatis puudub.

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad  
(eurodes)

|                                             | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                |                |
| Võimalikud dividendid                       | 149 096        | 488 509        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 42 053         | 122 127        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>191 149</b> | <b>610 636</b> |

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga. Seisuga 31.12.2024 on järgmise majandusaasta võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel kasutatud maksumäära 22/88, 31.12.2023 kasutati

tulumaksumäära 20/80.

## Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2024             | 2023     |
|---------------------------------------------|------------------|----------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |          |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |          |
| Eesti                                       | 1 172 869        | 0        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>1 172 869</b> | <b>0</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 172 869</b> | <b>0</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |          |
| Kinnisvara müük                             | 1 172 869        | 0        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 172 869</b> | <b>0</b> |

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

(eurodes)

|                                                        | 2024              | 2023     |
|--------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| Varude allahindlus ja mahakandmine                     | -35 000           | 0        |
| Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara                     | -1 364 486        | 0        |
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                       | -16 219           | 0        |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>-1 415 705</b> | <b>0</b> |

## Lisa 8 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                               | 2024         | 2023      |
|-------------------------------|--------------|-----------|
| Transpordikulud               | 13           | 0         |
| Riiklikud ja kohalikud maksud | 2 599        | 0         |
| Muud                          | 443          | 25        |
| Juriidilised toimingud        | 5 056        | 0         |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>   | <b>8 111</b> | <b>25</b> |

## 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                                             | 31.12.2024     | 31.12.2023 | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|----------------|------------|---------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                              |                |            |         |
| Emaettevõtja                                             | 115 539        | 0          |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                        | <b>115 539</b> | <b>0</b>   |         |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                               |                |            |         |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 85             | 0          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                         | <b>85</b>      | <b>0</b>   |         |

| PIKAAJALISED                      | 31.12.2024     | 31.12.2023     | Lisa nr |
|-----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>       |                |                |         |
| Emaettevõtja                      | 0              | 616 004        | 3       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>0</b>       | <b>616 004</b> |         |
| <b>Laenukohustised</b>            |                |                |         |
| Emaettevõtja                      | 997 572        | 0              | 4       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>      | <b>997 572</b> | <b>0</b>       |         |

| ANTUD LAENUD              | 31.12.2022     | Antud laenud  | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2023     | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|---------------------------|----------------|---------------|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------|
| Emaettevõtja              | 585 765        | 30 264        | -25                        | 616 004        | 30 264                      | 3       |
| <b>Kokku antud laenud</b> | <b>585 765</b> | <b>30 264</b> | <b>-25</b>                 | <b>616 004</b> | <b>30 264</b>               |         |

| ANTUD LAENUD              | 31.12.2023     | Antud laenud  | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2024 | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|---------------------------|----------------|---------------|----------------------------|------------|-----------------------------|---------|
| Emaettevõtja              | 616 004        | 10 991        | -626 995                   | 0          | 10 991                      | 3       |
| <b>Kokku antud laenud</b> | <b>616 004</b> | <b>10 991</b> | <b>-626 995</b>            | <b>0</b>   | <b>10 991</b>               |         |

| LAENUKOHUSTISED              | 31.12.2023 | Saadud laenud    | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2024     | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|------------------------------|------------|------------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|---------|
| Emaettevõtja                 | 0          | 2 887 572        | -1 890 000                  | 997 572        | 87 572                      | 4       |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>0</b>   | <b>2 887 572</b> | <b>-1 890 000</b>           | <b>997 572</b> | <b>87 572</b>               |         |

| OSTETUD                                                  | 2024             | 2023     |
|----------------------------------------------------------|------------------|----------|
|                                                          | Kaubad           | Kaubad   |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 3 400 000        | 0        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                     | <b>3 400 000</b> | <b>0</b> |

2024. aastal osteti Arco Vara grupi teiselt ettevõttelt Kuldlehe arenduse Piritallinn hinnaga 3 400 000 eurot.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.05.2025

Kodukalda OÜ (registrikood: 11151400) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| KRISTINA MUSTONEN  | Juhatuse liige     | 23.05.2025           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

**Kasumi jaotamise ettepanek**  
(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2024     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 610 636        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -424 855       |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>185 781</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 185 781        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>185 781</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                  | EMTAK kood | EMTAK versioon | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------|------------|----------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda kinnisvara ost ja müük | 68111      | EMTAK 2025     | 1172869         | 100.00%     | Jah            |