

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

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	8
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 9 Turustuskulud	12
Lisa 10 Üldhalduskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

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

Kodulahe Kvartal OÜs on kolm kinnistut Kodulahe Kvartali arenduspiirkonnas: Lammi 8, Lammi 6 ning Soodi 6. Soodi 6 on ehitusloa protsessis ning Lammi 6 aga detailplaneeringu protsessis maatükid, millest esimesel planeeritakse ehitama hakata juba 2025. aastal.

Lammi 8 ehk Kodulahe Rannakalda projektis valmis 2023. aastal 108 korterit ning 5 äripinda. Rannakalda korterite lõppmüükidest moodustus nii 2024. kui ka 2023. aasta müügitulu. 2024. aastal müüdi Rannakalda arenduses 21 kodu - aruande avaldamise päevaks on müümata 19 korterit.

2024. aasta lõpetas Kodulahe Kvartal OÜ kahjumiga summas 345 534 eurot (2023: kasum 4 032 839 eurot). Majanduskeskkonna volatiilsus ja kõrged laenukulud seadsid surve alla ettevõtte kasumlikkuse. Hoolimata sellest, suudeti hoida tugevat ja selget suunda tuleviku arendusmahtude kasvatamisel ning jätkata arendustegevust vastavalt strateegiale. 2024. aasta lõppes küll kahjumiga, kuid ettevõtte fookus püsis pikaajalise jätkusuutlikkuse tagamisel ja investeringute strateegilisel juhtimisel.

(eurodes)	2024	2023
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	17,2	4,9
Finantsvõimendus (varad / omakapital)	3,6	2,3
Müügitulu	5 979 179	462
Kasum/ kahjum	-345 534	4 032 839

Kodulahe Kvartal OÜ finantseerib oma tegevust läbi emaeetvõttelt saadava käibekapitalilaenu ning Eesti pankadest saadud arendus- ning maalaenu. Pangalaenu intressil on olemas ka euribori komponent.

2023. ning 2024. aasta tegevust piiravaim tegur oli Euribor - Rannakaldasse kodu ostmise muutus Euribori tõusuga paljudele kättesaamatuks. Ettevõtte arvestas, et projekti müügiperiood pikenes ning kehtivad laenulepingud toetavad ka pikema müügiperioodil ettevõtte tegevuse finantseerimist.

2024. aasta teises pooles täheldasime kinnisvaraturul stabiliseerumise märke – euribori langus mõjutas turgu positiivselt ning 2024. aasta neljandas kvartalis kasvas korterite tehingute maht võrreldes nii eelmise aasta sama perioodi kui ka 2024. aasta esimese poolaastaga. Samuti oli märgata hinnapoliitika ja hõivatuse määrade korrigeerumist nii eluasemeturul kui ka kommertsinnisvara sektoris.

Kodulahe Kvartal OÜ jätkas 2024. aastal olemasolevate projektide arendust. Ettevõtte tähelepanu püsis jätkusuutlikkuse edendamisel ning elukaare analüüsi laiendamisel kõigile uutele projektidele. Ettevõtte lubadus – ehitame tulevikku, loome väärtust – juhib iga tema otsust ning tegevust.

2024. aastal keskenduti kvaliteetsete elukeskkondade arendamisele, tugeva finantspositsiooni hoidmisele ning paindlikule kohanemisele turumuutustega, et tagada ettevõtte jätkusuutlik kasv ja konkurentsivõime. Ettevõtte missiooniks on luua kaasaegseid, kestlikke ja ihaldusväärseid elukeskkondi, kus klient saab kujundada oma unistuste kodu.

Ettevõtte peamine fookus on rahulolev klient – see jääb meie igapäevase töö keskmesse ka edaspidi. Kuigi 2024. aasta oli kohanemise ja tasakaalu leidmise aasta, oleme kindlad, et meie strateegiline suund ja teadlik juhtimine loovad tugeva aluse tulevastele arengutele ning jätkusuutlikule kasvule.

2025. aasta eesmärgiks on Rannakalda projekti edukas lõppmüük ning Soodi 6 kodude müügi ning ehitusega alustamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	200 169	195 057	
Nõuded ja ettemaksed	308 348	1 912 132	2
Varud	15 416 222	19 423 767	3
Kokku käibevarad	15 924 739	21 530 956	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	1 236 745	2
Materiaalsed põhivarad	521 117	0	4
Kokku põhivarad	521 117	1 236 745	
Kokku varad	16 445 856	22 767 701	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	81 059	63 598	5
Võlad ja ettemaksed	794 291	4 310 798	6
Eraldised	50 640	17 340	
Kokku lühiajalised kohustised	925 990	4 391 736	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 939 220	8 449 785	5
Kokku pikaajalised kohustised	10 939 220	8 449 785	
Kokku kohustised	11 865 210	12 841 521	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	140 000	140 000	
Ülekurss	78 053 277	78 053 277	
Kohustuslik reservkapital	14 000	14 000	
Muud reservid	11 045 561	16 045 561	5
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-84 326 658	-88 359 497	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-345 534	4 032 839	
Kokku omakapital	4 580 646	9 926 180	
Kokku kohustised ja omakapital	16 445 856	22 767 701	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	5 979 179	17 604 462	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 851 950	-12 998 383	8
Brutokasum (-kahjum)	1 127 229	4 606 079	
Turustuskulud	-250 912	-196 205	9
Üldhalduskulud	-644 548	-329 372	10
Muud äritulud	5 004	12 030	
Muud ärikulud	-33	-462	
Ärikasum (kahjum)	236 740	4 092 070	
Intressitulud	2 037	67 001	
Intressikulud	-584 311	-126 232	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-345 534	4 032 839	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-345 534	4 032 839	

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 kajastatakse grupis 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, millele 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 ning arendusjuhtide töötasud. 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 või selle arendamine on pikemaks ajaks peatatud.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude arvestamisel kasutatakse kontsernis kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud kajastatakse soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Varude allahindlus neto realiseerimisväärtuseni kajastatakse aruandeperioodi kuluna koondkasumiaruande eraldi real kasum (kahjum) varude allahindlusest. Juhul kui varem allahinnatud neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

Arendatud kinnisvara kantakse kuluks müüdüd ruutmeetrite mahu müügi kajastamise kuul.

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 õiglasest 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.

Kulud

Arendustegevusega seotud kulud kapitaliseeritakse varudes ja kantakse kulusse varude arvestuspõhimõttes kajastatud meetodil.

Tegevuskulud kajastatakse kulude tekkimise perioodis.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis edasilükkunud tulumaksukohustusena planeeritava dividendi väljamakse ulatuses. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

2024. aastal oli kehtiv tulumaksumäär 20% (20/80 makstavatest netodividendidest) ning kehtis erikord, mis nägi ette madalama tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Alates 1. jaanuarist 2025 on dividendide tulumaksumäär 22% (22/78 makstavatest netodividendidest). Regulaarsetele kasumijaotistele varem kehtinud soodusmäär 14% (14/86) on kaotatud ning kõigile dividendidele rakendub ühtne maksustamine. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse perioodi kuluna dividendide väljakuulutamisel.

31.12.2024 ning 31.12.2023 seisuga ettevõtte puudus jaotamata kasum, mida dividendidena välja maksta.

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 tüdarettevõtted);
- juhatajat;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	305 622	305 622	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	305 622	305 622	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	85	85	0	0	12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 392	2 392	0	0	
Ettemaksed	249	249	0	0	
Muud makstud ettemaksed	249	249	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	308 348	308 348	0	0	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
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		12
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 148 877	1 912 132	1 236 745		

Nõuete allahindlusi 2024. ning 2023. aastal ei olnud.

Lisa 3 Varud
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Lõpetamata toodang	15 416 222	19 423 767	
Rannakalda arendus	6 524 136	11 463 453	
Lammi 6 (Kodulahe VIII etapp)	6 132 386	5 758 214	
Soodi 6 (Kodulahe VII etapp)	2 759 700	2 202 100	
Kokku varud	15 416 222	19 423 767	5

Varude allahindlusi 2024. ning 2023. aastal ei olnud.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2023			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	0	5 000	5 000
Muud ostud ja parendused		5 000	5 000
Amortisatsioonikulu	-3 466	-417	-3 883
Ümberliigitamised	520 000	0	520 000
Ümberliigitamised varudega	520 000	0	520 000
31.12.2024			
Soetusmaksumus	520 000	5 000	525 000
Akumuleeritud kulum	-3 466	-417	-3 883
Jääkmaksumus	516 534	4 583	521 117

Ettevõtte hakkas müügiks ehitatud paviljoni kasutama showroomina ning liigitas hoone seetõttu varudest ümber põhivaraks.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaeetevõttelt	2 276 667	0	2 276 667	0	10,00%	EUR	31.12.2027	12
Arenduse pangalaen	5 370 919	0	5 370 919	0	8,50%	EUR	01.04.2026	
Maa pangalaen	3 372 693	81 059	3 291 634	0	8,78%	EUR	15.11.2027	
Pikaajalised laenud kokku	11 020 279	81 059	10 939 220	0				
Laenukohustised kokku	11 020 279	81 059	10 939 220	0				

	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 emaeetevõttelt	1 889 495	2 500	1 886 995	0	10,00%	EUR	31.12.2025	12
Arenduse pangalaen	3 188 028	0	3 188 028	0	5,00%	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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2024	31.12.2023
Maa	8 892 086	7 960 314
Ehitised	6 524 136	11 463 453
Kokku	15 416 222	19 423 767

Lisaks laenukohustisele ettevõtte kohustistes on emaeetevõtte andnud ettevõttele laenu, mis kajastub muu reservina omakapitalis. Ettevõtte maksevõime taastumisel on ettevõttel õigus reserv pöörata tagasi laenukohustuseks emaeetevõtte vastu. 31.12.2024 olid muud reservid 11 045 561 eurot, 31.12.2023 16 045 561 eurot. 2024. aastal pöörati muudest reservidest 5 000 000 eurot tagasi laenukohustuseks emaeetevõtte vastu. Taastatud laenust enamus ka 2024. aastal emaeetevõttele tasuti.

Panditud varade kohta vaata lisa 3.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	43 353	43 353	
Võlad seotud osapooltele	291 716	291 716	12
Maksuvõlad	70 867	70 867	
Muud võlad	169 735	169 735	
Muud viitvõlad	169 735	169 735	
Saadud ettemaksed	218 620	218 620	
Tulevaste perioodide tulud	218 620	218 620	
Kokku võlad ja ettemaksed	794 291	794 291	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	159 735	159 735	
Võlad seotud osapooltele	2 787 245	2 787 245	12
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	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 979 179	17 604 462
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 979 179	17 604 462
Kokku müügitulu	5 979 179	17 604 462
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	5 971 397	17 481 012
Liitumiste müük	2 217	101 625
Muu müük	5 565	21 825
Kokku müügitulu	5 979 179	17 604 462

Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügi eesmärgil ostetud teenused	4 818 854	12 995 480
Riiklikud ja kohalikud maksud	8 225	2 903
Tööjõukulud	24 871	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	4 851 950	12 998 383

Lisa 9 Turustuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Reklaam	145 473	114 370
Korporatiivturundus	60 003	25 382
Müügivahendus	45 436	56 453
Kokku turustuskulud	250 912	196 205

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2024	2023
Üür ja rent	0	16
Mitmesugused bürookulud	5 347	4 727
Uurimis- ja arengukulud	6 440	3 400
Riiklikud ja kohalikud maksud	222	489
Amortisatsioonikulu	417	0
Muud	322	2 332
Juriidiline teenindus	2 353	6 408
Audit	4 197	0
Raamatupidamisteenus	41 000	0
Juhtimisteenus emaettevõttelt	584 250	312 000
Kokku üldhalduskulud	644 548	329 372

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	18 588	0
Sotsiaalmaksud	6 283	0
Kokku tööjõukulud	24 871	0

Lisa 12 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
--------------	------------	------------	---------

Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	998 947	2
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	85	640 262	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	85	1 639 209	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	2 500	5
Kokku laenukohustised	0	2 500	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	290 581	566 729	6
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 135	2 220 516	6
Kokku võlad ja ettemaksed	291 716	2 787 245	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	1 236 745	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	1 236 745	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 276 667	1 886 995	5
Kokku laenukohustised	2 276 667	1 886 995	

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	

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 236 745	0	-1 236 745	0	0	2
Kokku antud laenud	1 236 745	0	-1 236 745	0	0	

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	5
Kokku laenukohustised	1 073 417	1 291 678	-478 100	1 886 995	231 678	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 886 995	6 481 701	-6 092 029	2 276 667	165 678	5
Kokku laenukohustised	1 886 995	6 481 701	-6 092 029	2 276 667	165 678	

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	584 300	312 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	-593 996	12 567 938
Kokku ostetud	-9 696	12 879 938

2023. aastal osteti Arco Tarc OÜ-lt Rannakalda projekti ehituse peatöövõtja teenust summas 12 567 938 eurot, 2024. aastal krediteeriti seda 593 996 euro võrra.

Emaettevõttelt saadud laenult arvestati 2023. aastal 231 678 eurot intressi, mis kapitaliseeriti varude omahinda. 2024. aastal arvestati emaettevõtte laenult 165 678 eurot intressi, kuid seoses Rannakalda ehituse valmimisega kajastati intress otse jooksva perioodi kulus.

Tegevjuhtkonnale 2024. ning 2023. aastal tasu ei arvestatud. Soetud osapooltele aruandeperioodidel allahindlusi ei tehtud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2025

Kodulahe Kvartal OÜ (registrikood: 10225881) 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

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kodulahe Kvartal OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Kodulahe Kvartal OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsed kahtlused ettevõtte

suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Ahtri 4
Tallinn 10151
Eesti Vabariik

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar
Vandeaudiitori number 446

23.05.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Kodulahe Kvartal OÜ (registrikood: 10225881) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	23.05.2025

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-84 326 658
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-345 534
Kokku	-84 672 192
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-84 672 192
Kokku	-84 672 192

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68111	EMTAK 2025	5971397	99.87%	Jah