

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: ARKAADIA HALDUSE AS

registrikood: 10257154

tänavatalu nimi, Mustamäe tee 5c
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10616

telefon: +372 6108555, +372 6108500

faks: +372 6108421

e-posti aadress: info@arkaadia.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 6 Muud nõuded	15
Lisa 7 Varud	15
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 9 Materiaalne põhivara	17
Lisa 10 Immateriaalne põhivara	18
Lisa 11 Laenukohustused	18
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 13 Eraldised	19
Lisa 14 Aktsiakapital	20
Lisa 15 Müügitulu	20
Lisa 16 Muud äritulud	21
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 19 Tööjõukulud	22
Lisa 20 Muud ärikulud	22
Lisa 21 Finantstulud ja -kulud	22
Lisa 22 Seotud osapooled	22
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27
Lisa 27 Sündmused pärast bilansipäeva	27

Tegevusaruanne

Emaettevõtte

Arkaadia Halduse AS on asutatud 1997. aastal ja alustas majandustegevust sama aasta märtsis.

Aktsiaseltsi peamiseks tegevusalaks on korteriühistutele ja –ühisustele ning äri- ja üürimajade omanikele hoonete haldus- ja hooldusteenuste osutamine. Lisaks tegeleb ettevõtte remonditööde korraldamise ja kinnisvaraarenduse projektijuhtimisega.

2012. aastal omandas aktsiaselts 100% osaluse Arkaadia Kinnisvarahaldus OÜ-s ja Hooldusmeiste OÜ-s.

2012. aasta konsolideeritud müügitulu 5 402 837 eurot ja puhaskasum 244 887 eurot.

Konsolideerimisgrupil oli seisuga 31.12.2012 318 töötajat. Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale aastal 2012 oli 223 töötajat, ning tööjõukulu kokku oli 1 935 054 eurot, sh juhatuse liikmete tasud 53 501 eurot.

2013. aastal on kavas jätkata samas tegevusvaldkonnas ja võimalusel suurendada kliendibaasi nii Tallinnas, Tartus kui Valgas. Suuremahulisi investeeringuid 2013. aastal plaanis ei ole.

2012 aasta lõpul omas aktsiaselts osalusi järgmistes ettevõtetes:

Arkaadia Kinnisvarahaldus OÜ

Osalus	100%
Tegevusala	Haldusteenuse osutamine koos hoonehalduse abitegevusega
Osakapital	2 556
Juhatus	Alo Rauk

Arkaadia Puhastuse OÜ

Osalus	100%
Tegevusala	koristusteenuste osutamine
Osakapital	2 556
Juhatus	Anneta Tiitson

Hooldusmeister OÜ

Osalus	100%
Tegevusala	Tehnosüsteemide remont- ja hooldustööd
Osakapital	2 500
Juhatus	Alo Rauk, Toomas Laan

Arkaadia Kinnisvarahaldus OÜ

Arkaadia Kinnisvarahaldus OÜ (endise nimega Skanska Haldus OÜ) on asutatud 2010. aastal, Skanska EMV Aktsiaseltsi poolt. Kuni 2012. aastani osaühingul reaalselt majandustegevust ei olnud.

2012. aasta mais andis Skanska EMV AS osaühingule üle oma kortermajadele kinnisvara haldamise ja hooldamise teenuseid osutava ettevõtte. Sama aasta augustis ostis Arkaadia Halduse AS äriühingu 2556 eurose nimiväärtusga osa mis moodustab 100% osaühingu osakapitalist. Osaga seotud õigused ja kohustused tulid üle alates oktoobrist 2012.

2012. aastal oli Arkaadia Kinnisvarahaldus OÜ müügitulu 940 086 eurot ja puhaskasum 8 073 eurot.

Arkaadia Kinnisvarahaldus OÜ ostab tööjõu teenust sisse oma emaettevõttelt ja 2012 aastal osaühingul töötajaid ei olnud. Juhatus liikmetele tasusid ei makstud.

2013 aastal on kavas jätkata majandustegevust samas tegevusvaldkonnas.

Arkaadia Puhastuse OÜ

2012. aastal oli Arkaadia Puhastuse OÜ müügitulu 1 407 717 eurot, mis on orienteeruvalt 20,0% võrra suurem võrreldes 2011. aastaga. Tõus on toimunud peamiselt põhitegevusega seotud lepingumahude suurenemise arvelt ehk nii hoolduskoristuse kui eripuhastustööde mahu kasvu arvelt.

Majandustegevuse piirkonnad jäid 2012 aastal samaks. Laienemist teistesse Eesti piirkondadesse endiselt ei toimunud.

2012 aastal võttis Arkaadia Puhastuse OÜ aktiivselt osa avaliku sektori poolt korraldatud koristushangetest. Aastal 2012 koristab Arkaadia Puhastuse OÜ Tallinna Ülikooli, Tallinna Sadamat ja Riigikogu. Seni peamiseks klientideks olnud korterelamute ja äriklientide kõrval teostas Arkaadia Puhastuse OÜ 2012.aastal ka mitmed mahukad eripuhastustööde- ning lumekoristusprojekte. Üheks suuremaks väljakutseks oli Raekojaplatsil toimunud Jõuluturg

Olulisi muutusi 2012.a. ettevõtte sisemistes struktuurides ei toimunud. Majandusaasta peamiseks ülesandeks oli kasvatada käivet ja turuosa. Suuremahulise teenuslepingu lisandumisega avalikus sektoris ning mitmete väikeste ärilepingute sõlmimisega seoses õnnestus töökohti mõnevõrra kasvatada nii kontoritöötajate kui teenindajate vahel.

Mõnevõrra suurenesid investeeringuid põhivarasse. Peamiselt sai uuendatud koristustehnoloogiat, millega seoses sai tehtud ka investeeringuid masinatesse/seadmetesse.

Kulutused reklaamile hoiti 2012. aastal minimaalsed

Uuel aruandeaastal on plaanis oma tähelepanu fokuseerida peamiselt kvaliteedi hoidmisele, käibe kasvule ja ettevõtte rentaablusele. Sellest tulenevalt on plaanis väga aktiivselt tegeleda teenuse müügiga ning leida võimalikult operatiivseid lahendusi teenuse osutamisel. Olulist rõhku tahame panna eritööde mahu kasvatamisele.

Hooldusmeister OÜ

Hooldusmeister OÜ on asutatud 2012. aastal, eesmärgiga omandada Skanska EMV AS-lt ettevõtte, milleks oli Skanska EMV AS-i tehnohoolduse üksus.

Eelnimetatud ettevõtte ostuleping sõlmiti 21. augustil 2012. aastal ja ettevõtte anti üle 30. septembril 2012. aastal.

Hooldusmeister OÜ peamiseks tegevusalaks on tehnosüsteemide hooldamine ja remont. 2012. aastal oli Hooldusmeister OÜ müügitulu kokku 123 238 eurot.

Töötajate keskmine arv aastal 2012 oli ca 12 töötajat ning tööjõukulu kokku oli ligikaudu 61,5 tuhat eurot. Juhatuse liikmetele 2012. aastal tasusid ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

2013. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas.

Arkaadia Halduse AS konsolideeritud finantssuhtarvud		
	2012	2011
Müügitulu eurodes	5 402 837	3 958 882
Müügitulu suurenemine (+)/ vähenemine (-)	36%	3%
Puhaskasum eurodes	244 887	240 842
Puhasrentaablus	5%	6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja kordades	2,42	3,12
ROA%	7%	8%
ROE%	11%	12%

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	179 746	185 534	2
Nõuded ja ettemaksed	3 063 606	2 602 769	3
Varud	162	9 405	7
Kokku käibevara	3 243 514	2 797 708	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	14 951	9 906	8
Materiaalne põhivara	132 010	111 968	9
Immateriaalne põhivara	308 969	92 901	10
Kokku põhivara	455 930	214 775	
Kokku varad	3 699 444	3 012 483	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	147 702	0	11
Võlad ja ettemaksed	1 085 601	800 072	12
Eraldised	104 712	96 429	13
Kokku lühiajalised kohustused	1 338 015	896 501	
Pikaajalised kohustused			
Eraldised	1 176	616	13
Kokku pikaajalised kohustused	1 176	616	
Kokku kohustused	1 339 191	897 117	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	70 000	63 912	14
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 038 975	1 804 221	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	244 887	240 842	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 360 253	2 115 366	
Kokku omakapital	2 360 253	2 115 366	
Kokku kohustused ja omakapital	3 699 444	3 012 483	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	5 402 837	3 958 882	15
Muud äritulud	41 742	31 112	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 615 089	-1 545 531	17
Mitmesugused tegevuskulud	-527 341	-433 357	18
Tööjõukulud	-1 935 054	-1 688 878	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-34 123	-25 578	9;10
Muud ärikulud	-106 840	-76 560	20
Ärikasum (kahjum)	226 132	220 090	
Finantstulud ja -kulud	18 755	20 752	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	244 887	240 842	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	244 887	240 842	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	244 887	240 842	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	226 132	220 090	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	34 123	25 578	9;10
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-5 938	-976	
Kokku korrigeerimised	28 185	24 602	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-211 191	38 624	3
Varude muutus	9 243	1 806	7
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	296 872	54 481	12;13
Kokku rahavood äritegevusest	349 241	339 603	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-115 005	-46 419	9;10
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	8 108	1 598	9;10
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-167 500	0	5;9;10;
Antud laenud	-420 750	-766 515	6
Antud laenude tagasimaksed	195 684	373 368	6
Laekunud intressid	207	1 284	21
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-499 256	-436 684	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	213 702	0	11
Saadud laenude tagasimaksed	-66 000	0	11
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-725	11
Makstud intressid	-3 475	-987	21
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	144 227	-1 712	
Kokku rahavood	-5 788	-98 793	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	185 534	284 327	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 788	-98 793	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	179 746	185 534	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	63 912	6 391	1 804 221	1 874 524
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	240 842	240 842
31.12.2011	63 912	6 391	2 045 063	2 115 366
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	244 887	244 887
Emiteeritud aktiivkapital	6 088	0	-6 088	0
31.12.2012	70 000	6 391	2 283 862	2 360 253

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arkaadia Haldusel AS 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasumiaruanne on koostatud vastavalt skeemile 1.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtjad) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtja kontrolli all olevate ettevõtjate tulemus ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

2012. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Arkaadia Halduse AS (emaettevõtja) ning tema tütarettevõtjate Arkaadia Puhastuse OÜ, Hooldusmeister OÜ ja Arkaadia Kinnisvarahaldus OÜ finantsnäitajad.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtjatesse soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Kui emaettevõtja omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtja üle kontrolli, on vastav tütarettevõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtja varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase

väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Tütarettevõtjate edasine kajastamine toimub soetusmaksumuses.

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtja kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Osulust omandatud sidusettevõtja varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtjate aktsiad või osad“.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse muudes ärituludes.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitul, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 2-12,5% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta või maksumusega alates 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara amortiseeritaks lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast. Amortisatsiooninormid on põhivara gruppide lõikes järgnevad:

Hooned 2% aastas

Muu inventar 24-33% aastas

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Määramata kasuliku elueaga immateriaalseid põhivarasid (äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtus ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test ning juhul kui nende kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse vara alla kaetava väärtuseni .

Määratud kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

Arendusväljaminekud 20%

Tarkvara, patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara 20-33%

Firmaväärtus

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus selle soetusmaksumuses immateriaalse varana.

Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Äriühendusest tekkinud firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest.

Firmaväärtuste osas, mis tekkisid enne 1. jaanuari 2005 toimunud äriühenduste tulemusena, on seisuga 1. jaanuar 2005 lõpetatud firmaväärtuse amortiseerimine, bilansipäeval läbi viidud vara väärtuse languse test ning vajadusel firmaväärtust alla hinnatud.

Negatiivne firmaväärtus on negatiivne vahe omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes tuluna.

Enne 1. jaanuari 2005 tekkinud negatiivne firmaväärtus on seisuga 1. jaanuar 2005 kajastatud eelmiste perioodide jaotamata kasumis.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdiseväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Kõikide finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

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 dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstud summalt.

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

Osapooled loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. Seotud osapoolte näideteks on:

- (a) Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud); (b) Tütarettevõtted;
- (c) Sidusettevõtted;
- (d) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
- (e) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele;
- (f) Punktis (e) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näit. elukaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Teenuse täitmise valmidusastet hinnatakse lähtudes teenusele seni tehtud kulutuste osast võrreldes projekti kogukuludega.

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulud kajastatakse siis kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Kommunaalteenuste vahendamist korteriomaniike ühisustele kajastatakse analoogiliselt sihtfinantseerimisele. See tähendab, et laekumised korteriomaniikelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks laekumised on mõeldud. Eelnimetatud laekumistega kaasnevaid võimalikke kohustusi kajastatakse aruandes saadud ettemaksetena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	8 764	5 742
Arvelduskontod	158 904	179 792
Tähtajalised hoiused	12 078	0
Tähtajaline hoius Danske Bank A/S Eesti filiaal	12 078	0
Kokku raha	179 746	185 534

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	562 900	562 900	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20 671	20 671			4
Muud nõuded	2 480 035	2 480 035	0	0	6
Laenunõuded	2 317 028	2 317 028	0	0	
Intressinõuded	159 365	159 365	0	0	
Viitlaekumised	3 642	3 642	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 063 606	3 063 606	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	370 393	370 393	0	0	
Muud nõuded	2 232 376	2 232 376	0	0	6
Laenunõuded	2 091 962	2 091 962	0	0	
Intressinõuded	137 342	137 342	0	0	
Viitlaekumised	3 072	3 072	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 602 769	2 602 769	0	0	

Laenunõuete alusvaluuta on euro.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	20 671	48 364	0	33 015
Üksikisiku tulumaks	0	38 587	0	26 881
Erisoodustuse tulumaks	0	377	0	445
Sotsiaalmaks	0	88 255	0	66 451
Kohustuslik kogumispension	0	3 459	0	2 216
Töötuskindlustusmaksed	0	8 828	0	7 497
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20 671	187 870	0	136 505

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
10981157	Arkaadia Puhastuse OÜ	Eesti	Hoonete üldpuhastus	100	100
12331216	Hooldusmeister OÜ	Eesti	Hoonete remondi- ja hooldustööd	0	100
11934332	Arkaadia Kinnisvarahaldus OÜ	Eesti	Hoonete ja üürimajade haldus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	31.12.2012
Arkaadia Puhastuse OÜ	2 556	0	2 556
Hooldusmeister OÜ	0	2 500	2 500
Arkaadia Kinnisvarahaldus OÜ	0	2 557	2 557
Kokku	2 556	5 057	7 613

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	2 317 028	2 317 028	0	0
Intressinõuded	159 365	159 365	0	0
Viitlaekumised	3 642	3 642	0	0
Muud nõuded	3 642	3 642	0	0
Kokku muud nõuded	2 480 035	2 480 035	0	0

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	2 091 962	2 091 962	0	0
Intressinõuded	137 342	137 342	0	0
Viitlaekumised	3 072	3 072	0	0
Muud nõuded	3 072	3 072	0	0
Kokku muud nõuded	2 232 376	2 232 376	0	0

Seisuga 31.12.2012 on laenunõuete alusvaluuta euro. Laenud tähtjad on jaanuar 2013 kuni detsember 2013 ja intressid vahemikus 1%-2,4% aastas.

Seisuga 31.12.2011 oli laenunõuete alusvaluuta euro. Laenude tähtjad olid veebruar 2012 kuni detsember 2012 ja intressid vahemikus 1%-9% aastas.

Lisa 7 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Müügiks ostetud kaubad	162	9 405
Kokku varud	162	9 405

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	9 906	9 906
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	9 906	9 906
31.12.2011		
Soetusmaksumus	9 906	9 906
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	9 906	9 906
Ostud ja parendused	5 045	5 045
31.12.2012		
Soetusmaksumus	14 951	14 951
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	14 951	14 951

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Ehitised	Masina- ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2010						
Soetusmaksumus	69 931	113 764	33 392	9 824	9 824	226 911
Akumuleeritud kulum	-19 244	-90 033	-25 885	0	0	-135 162
Jääkmaksumus	50 687	23 731	7 507	9 824	9 824	91 749
Ostud ja parendused	0	30 059	1 255	15 105	15 105	46 419
Amortisatsioonikulu	-1 766	-20 404	-3 408	0	0	-25 578
Müügid	-622	0	0	0	0	-622
31.12.2011						
Soetusmaksumus	69 292	127 875	34 647	24 929	24 929	256 743
Akumuleeritud kulum	-20 993	-94 489	-29 293	0	0	-144 775
Jääkmaksumus	48 299	33 386	5 354	24 929	24 929	111 968
Ostud ja parendused	845	50 566	5 123	49	49	56 583
Amortisatsioonikulu	-1 713	-28 002	-3 033	0	0	-32 748
Müügid	-2 171	0	0	0	0	-2 171
Ümberklassifitseerimised	-1 622	0	0	0	0	-1 622
31.12.2012						
Soetusmaksumus	65 465	163 508	39 770	24 978	24 978	293 721
Akumuleeritud kulum	-21 827	-107 558	-32 326	0	0	-161 711
Jääkmaksumus	43 638	55 950	7 444	24 978	24 978	132 010

Lisa 10 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Firmaväärtus	Muu immateriaalne põhivara	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	92 901	22 326	115 227
Akumuleeritud kulum	0	-22 326	-22 326
Jääkmaksumus	92 901	0	92 901
31.12.2011			
Soetusmaksumus	92 901	22 326	115 227
Akumuleeritud kulum	0	-22 326	-22 326
Jääkmaksumus	92 901	0	92 901
Ostud ja parendused	162 443	55 000	217 443
Amortisatsioonikulu	0	-1 375	-1 375
31.12.2012			
Soetusmaksumus	255 344	77 326	332 670
Akumuleeritud kulum	0	-23 701	-23 701
Jääkmaksumus	255 344	53 625	308 969

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud laenukohustused				
Arvelduskrediit	26 702	26 702	0	0
Muu laenukohustuse	121 000	121 000	0	0
Muud laenukohustused kokku	147 702	147 702	0	0
Laenukohustused kokku	147 702	147 702	0	0
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud laenukohustused				
Muu laenukohustus	0	0	0	0
Laenukohustused kokku	0	0	0	0

Seisuga 31.12.2012 on laenukohustuste alusvaluuta euro. Laenud tähtajad on jaanuar 2013 kuni detsember 2013 ja intressid vahemikus 3%-6% aastas. Arvelduskrediidi alusvaluuta on euro. Leping on tähtajatu ja intress on 2,75%.

Seisuga 31.12.2011 oli laenukohustuste saldo 0 eurot.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	282 360	282 360	0	0	
Võlad töövõtjatele	200 325	200 325	0	0	
Maksuvõlad	187 870	187 870	0	0	4
Muud võlad	6 940	6 940	0	0	
Saadud ettemaksed	408 106	408 106	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 085 601	1 085 601	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	202 200	202 200	0	0	
Võlad töövõtjatele	150 527	150 527	0	0	
Maksuvõlad	136 505	136 505	0	0	4
Muud võlad	35	35	0	0	
Saadud ettemaksed	310 805	310 805	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	800 072	800 072	0	0	

Lisa 13 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2010	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2011
Üüri tagatised	256	360	0	616
Muud eraldised	73 699	75 000	-52 270	96 429
Kokku eraldised	73 955	75 360	-52 270	97 045

	31.12.2011	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2012
Üüri tagatised	616	560	0	1 176
Muud eraldised	96 429	52 500	-44 217	104 712
Kokku eraldised	97 045	53 060	-44 217	105 888

Lisa 14 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	70 000	63 912
Aktsiate arv (tk)	100 000	100 000
Aktsiate nimiväärtus	0.70	0.64

Seoses vajadusega arvestada Aktsiaseltsi aktsiakapital ja aktsiate nimiväärtused ümber eurodesse ning tuginedes ÄS §-le 222, § 223 lõigetele 1 ja 2, §-le 342, §-le 350 ning §-le 525³,

Suurendas Aktsiaselts aktsiakapitali fondi emissiooni teel 6 088,00 euro võrra ehk 63 912 eurost 70 000 euroni, ning aktsiakapitali ja aktsiate nimiväärtusi väljendatakse edaspidi eurodes.

Fondi emissioon viidi läbi Aktsiaseltsi bilansi, seisuga 31.12.2011 alusel, mille järgi on Aktsiaseltsi jaotamata kasum oli 2 045 063 eurot.

Aktsiakapitali suurendamine toimus aktsionäridele kuuluvate aktsiate nimiväärtuse suurendamise teel. Iga aktsia nimiväärtust suurendatakse 9,5462% võrra.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2012 oli 2 283 862 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega on 479 611 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 1 804 251 eurot.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2011 oli 2 045 063 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega on 429 463 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 1 615 600 eurot.

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 402 837	3 958 882
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 402 837	3 958 882
Kokku müügitulu	5 402 837	3 958 882
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete ja üürimajade haldus	1 760 689	1 611 568
Hoonehalduse abitegevus	2 206 679	1 285 868
Puhastusteenused	1 156 856	935 715
Hooldusteenused	53 738	0
Vahendatud koristusvahendid	140 598	110 401
Vahendatud kaubad ja teenused	1 593	0
Remondi- ja hooldustööd	69 208	0
Kinnisvara üürileandmine	13 476	15 330
Kokku müügitulu	5 402 837	3 958 882

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	5 938	976
Trahhid, viivised ja hüvitised	35 047	30 011
Muud	757	125
Kokku muud äritulud	41 742	31 112

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Lepinguliste teenuste kulud	358 457	240 111
Müügiks ostetud kaubad ja teenused	293 200	240 474
Vahendatud kommunaalteenused	1 934 938	1 060 702
Vahendatud remondi- ja hooldustööd	22 685	0
Muud	5 809	4 244
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 615 089	1 545 531

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	124 581	122 500
Energia	86 494	66 418
Elektrienergia	21 387	19 318
Soojusenergia	12 488	9 241
Kütus	52 619	37 859
Mitmesugused bürookulud	95 618	91 126
Koolituskulud	1 814	2 299
Riiklikud ja kohalikud maksud	15 279	16 732
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	8 670	-1 060
Muud	194 885	135 342
Kokku mitmesugused tegevuskulud	527 341	433 357

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	1 440 420	1 254 813
Sotsiaalmaksud	494 634	434 065
Kokku tööjõukulud	1 935 054	1 688 878
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	223	193

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	870	1 460
Muud	105 970	75 100
Kokku muud ärikulud	106 840	76 560

Arkaadia Puhastuse OÜ on 2012 aastal tagastanud Arkaadia Kapital AS-le aastatel 2005-2007 viimase poolt lootusetult laekuvaks hinnatud nõuetest 105 965 eurot (2011 aastal 75 100 eurot, 2010 aastal 38 347 eurot). Seisuga 31.12.2012 on osaühingul nimetatud nõudest tagastamata 0,- eurot (seisuga 31.12.2011 105 965 eurot).

Arkaadia Puhastuse OÜ on 2011 aastal tagastanud Arkaadia Kapital AS-le aastatel 2005-2007 viimase poolt lootusetult laekuvaks hinnatud nõuetest 75 100 eurot (2010 aastal 38 347 eurot). Seisuga 31.12.2011 on osaühingul nimetatud nõudest tagastamata 105 965 eurot (seisuga 31.12.2010 181 065 eurot).

Lisa 21 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	22 411	21 743
Intressikulud	-3 656	-991
Intressikulu laenudelt	-3 656	-982
Intressikulu kapitalirendilt	0	-9
Kokku finantstulud ja -kulud	18 755	20 752

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Arkaadia Kapital AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	2 431 974	14	2 208 920	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	40 915	5	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	19 500	0

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	23	46	341 145	140 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	81 812	22 405	60 500	20 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 329	3 471	0	0

2011	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	6	40	373 402	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	79 009	15 358	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 774	4 150	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	53 501	52 711

2012 aastal andis aktsiaselts emaettevõttele laenu 341 145 eurot ja sai tagasi 140 000 eurot. Intress oli 1-1,25%, mis on 21 908 eurot.

2011 aastal andis aktsiaselts emaettevõttele laenu 373 402 eurot. Intress oli 1-1,25% mis on 20 502 eurot. Laenu tagasimakseid ei tehtud.

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	29 261	67 287
Nõuded ja ettemaksed	2 691 476	2 560 764
Varud	162	0
Kokku käibevara	2 720 899	2 628 051
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	7 613	2 556
Kinnisvarainvesteeringud	14 951	9 906
Materiaalne põhivara	95 911	93 082
Immateriaalne põhivara	255 344	92 901
Kokku põhivara	373 819	198 445
Kokku varad	3 094 718	2 826 496
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	92 702	0
Võlad ja ettemaksed	635 041	667 942
Eraldised	95 212	96 429
Kokku lühiajalised kohustused	822 955	764 371
Pikaajalised kohustused		
Eraldised	1 176	616
Kokku pikaajalised kohustused	1 176	616
Kokku kohustused	824 131	764 987
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	70 000	63 912
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 985 118	1 756 773
Aruandeaasta kasum (kahjum)	209 078	234 433
Kokku omakapital	2 270 587	2 061 509
Kokku kohustused ja omakapital	3 094 718	2 826 496

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	3 085 112	2 925 742
Muud äritulud	40 590	29 857
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 543 770	-1 460 418
Mitmesugused tegevuskulud	-400 626	-366 801
Tööjõukulud	-974 768	-900 797
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-17 015	-13 597
Muud ärikulud	-4	-310
Kokku ärikasum (-kahjum)	189 519	213 676
Finantstulud ja -kulud	19 559	20 757
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	209 078	234 433
Aruandeaasta kasum (kahjum)	209 078	234 433

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	189 519	213 676
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	17 015	13 597
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-5 938	-976
Kokku korrigeerimised	11 077	12 621
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	113 577	17 681
Varude muutus	-162	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-69 739	57 330
Kokku rahavood äritegevusest	244 272	301 308
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-27 059	-29 524
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	8 108	1 598
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-167 500	0
Antud laenud	-422 150	-766 515
Antud laenude tagasimaksed	199 884	373 368
Laekunud intressid	205	1 284
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-408 512	-419 789
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	167 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-65 000	0
Arvelduskrediidi saldo muutus	26 702	0
Makstud intressid	-2 488	-982
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	126 214	-982
Kokku rahavood	-38 026	-119 463
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	67 287	186 750
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-38 026	-119 463
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	29 261	67 287

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	63 912	6 391	1 756 773	1 827 076
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	234 433	234 433
31.12.2011	63 912	6 391	1 991 206	2 061 509
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-2 556	-2 556
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	56 413	56 413
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011	63 912	6 391	2 045 063	2 115 366
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	209 078	209 078
Emiteeritud aktsiakapital	6 088	0	-6 088	0
31.12.2012	70 000	6 391	2 194 196	2 270 587
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-7 613	-7 613
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	97 279	97 279
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012	70 000	6 391	2 283 862	2 360 253

Lisa 27 Sündmused pärast bilansipäeva

2012. aasta 7. detsembril sõlmisid Arkaadia Halduse AS ja Arkaadia Kapital AS ühinemislepingu, mille kohaselt ühendavaks ühinguks on Arkaadia Halduse AS ning esimene ühine bilansipäev on 01. jaanuar 2013.

Mõlema äriühingu aktsionärid on eelnimetatud ühinemislepingu on heaks kiitnud 13. jaanuaril 2013 aastal.

Ühinemine on plaanis kanda äriregistrisse 2013. aasta juulis.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2013

ARKAADIA HALDUSE AS (registrikood: 10257154) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALO RAUK	Juhatuse liige	25.06.2013
TOOMAS LAAN	Juhatuse liige	25.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ARKAADIA HALDUSE AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud ARKAADIA HALDUSE AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 27.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ARKAADIA HALDUSE AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu

25. juuni 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

ARKAADIA HALDUSE AS (registrikood: 10257154) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	25.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 038 975
Aruandeaasta kasum (kahjum)	244 887
Kokku	2 283 862
Jaotamine	
Aktiikapitali suurendamine (vähendamine)	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 283 862
Kokku	2 283 862

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 038 975
Aruandeaasta kasum (kahjum)	244 887
Kokku	2 283 862
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 283 862
Kokku	2 283 862

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	1632833	52.93%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	1438524	46.63%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	13755	0.45%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6108555
Telefon	+372 6108500
Faks	+372 6108421
E-posti aadress	info@arkaadia.ee