

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Arco Vara Haldus OÜ

registrikood: 11151400

tänava/talu nimi, Jõe tn 2b

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10151

telefon: +372 6144630

faks: +372 6144631

e-posti aadress: info@arcovara.ee

veebilehe aadress: www.arcovara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Tingimuslikud kohustused ja varad	10
Lisa 6 Seotud osapooled	10

Tegevusaruanne

2012. aasta juulis alustas ettevõtte (kandis sel ajal nime T53 Maja OÜ) Tallinnas aadressil Tehnika 53 kortermaja ehitust peale üle kahe aasta kestnud ettevalmistusi. Ehitus valmis juuliks 2013 ja kõik 14 korterimandit oli 31.12.2013 seisuga müüdnud.

2013. aasta müügitulu oli 1 863 997 eurot (2012. aastal müügitulu puudus) ja teeniti puhaskasumit 9 120 eurot (2012. aasta lõpetati kahjumiga 28 563 eurot).

30. septembril 2013 viidi äriregistris sisse ettevõtte nimevahetus, T53 Maja OÜ asemel kannab ettevõtte nüüd nime Arco Vara Haldus OÜ. Nagu nimemuutusest võib järeldada, on ettevõtte edaspidiseks tegevuseks planeeritud kinnisvara haldusteenus. 2013. aastal haldusteenusest tulu veel ei teenitud, esimesed haldusteenuse osutamise lepingud sõlmiti juba aruandepäeva järgselt. 2014. aasta I kvartalis.

Ettevõttel 2013. aastal töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmetele tasu ei makstud. Kõik vajalikud teenused on seni sisse ostetud Arco Vara kontsernist, kuhu ettevõtte kuulub. Mais 2013 müüdi ettevõtte kontsernisiseselt kontserni emaettevõttele Arco Vara AS.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	135 306	9 374	
Nõuded ja ettemaksed	86 393	120 749	2
Varud	0	805 699	3
Kokku käibevara	221 699	935 822	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	1 011	0	
Kokku põhivara	1 011	0	
Kokku varad	222 710	935 822	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	3 500	725 732	4
Kokku lühiajalised kohustused	3 500	725 732	
Kokku kohustused	3 500	725 732	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Ülekurss	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	204 722	233 285	5
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 120	-28 563	5
Kokku omakapital	219 210	210 090	
Kokku kohustused ja omakapital	222 710	935 822	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	1 863 997	0	3
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 835 908	-2 051	3
Brutokasum (-kahjum)	28 089	-2 051	
Turustuskulud	-9 329	-8 042	3
Üldhalduskulud	-4 170	-24 346	
Muud äritulud	0	34	
Muud ärikulud	-2 950	0	
Ärikasum (kahjum)	11 640	-34 405	
Intressikulud	-7 804	0	
Muud finantstulud ja -kulud	5 284	5 842	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 120	-28 563	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 120	-28 563	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	11 640	-34 405	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	147	0	
Muud korrigeerimised	-627 226	0	3
Kokku korrigeerimised	-627 079	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	34 338	-36 852	2
Varude muutus	805 699	-629 653	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-722 232	704 191	4
Kokku rahavood äritegevusest	-497 634	3 281	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 158	0	
Antud laenud	-250 895	-305 940	6
Antud laenude tagasimaksed	248 640	290 783	6
Laekunud intressid	4 639	7 110	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	16 127	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 226	8 080	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 015 800	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-388 953	0	
Makstud intressid	-4 507	0	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-2 190	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	622 340	-2 190	
Kokku rahavood	125 932	9 171	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 374	203	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	125 932	9 171	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	135 306	9 374	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	2 556	256	233 285	238 653
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-28 563	-28 563
31.12.2012	2 556	2 556	256	204 722	210 090
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0			9 120	9 120
31.12.2013	2 556	2 556	256	213 842	219 210

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arco Vara Haldus OÜ 2013. 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. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse nõudmiseni hoivuseid Eesti kommertsbankades.

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.

Varud

Varuna on ettevõttes kajastatud ehitamisel olev elamu, milles asuvad korterimandid müüakse ehituse valmimisel. Varud kajastatakse bilansis nende soetamiseks tehtud väljaminekute summas, mis sisaldavad otseseid soetamiskulutusi ning varude arendus- ja ehitustegevusega seotud kulud, mis on vajalikud varude viimiseks müügivalmidusse.

Varude kuluks kandmisel nende soetusmaksumus kalkuleeritakse ja kirjendatakse kuluks iga objekti puhul eraldi. Varud kajastatakse bilansis soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, olenevalt sellest, kumb on väiksem. Neto realiseerimismaksumus leitakse, arvates tavapärasest äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude allahindlused nende neto realiseerimismaksumuseni kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes müüdüd toodangu kulu real.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud ja viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Tulu korterimandi müügist kajastatakse siis, kui kõik korterimandiga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse korterimandi müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne asjaõiguslepingu sõlmimist, kajastatakse bilansi kohustuste poolel saadud ettemaksetena.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid omanikele väljamakstavaid kasumieraldisi (dividende).

Alates 1. jaanuarist 2008 on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 000	5 000
Ostjatelt laekumata arved	5 000	5 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	875	875
Muud nõuded	80 284	80 284
Laenunõuded	80 284	80 284
Ettemaksed	234	234
Muud makstud ettemaksed	234	234
Kokku nõuded ja ettemaksed	86 393	86 393
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	40 447	40 447
Muud nõuded	80 302	80 302
Laenunõuded	75 940	75 940
Intressinõuded	4 362	4 362
Kokku nõuded ja ettemaksed	120 749	120 749

Rida "Muud nõuded" kajastab 31.12.2013 seisuga nõudeid teiste Arco Vara kontserni kuuluvate ettevõtete vastu summas 80 284 eurot (31.12.2012 seisuga: 80 302 eurot).

Rida "Ettemaksed" sisaldab 31.12.2013 seisuga ettemakseid teistele Arco Vara kontserni kuuluvatele ettevõtetele summas 200 eurot.

Vaata ka lisa 6.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tooraine ja materjal	0	805 699
Ehitatav korterelamu	0	805 699
Kokku varud	0	805 699

Varudena oli 31.12.2012 seisuga kajastatud aadressile Tehnika 53 Tallinn ehitatud 14 korteriga elamu soetamise, arenduse ja ehitusega seotud kulud. Elamu valmis juunis 2013 ja 31.12.2013 seisuga olid kõik korterid müüdud.

Kogu müügitulu korterite müügist oli kokku 1 863 997 eurot ja müüdud korterite soetusmaksumus 1 835 908 eurot. Vaata kasumiaruandes "Müügitulu" ja "Müüdud toodangu kulu". Lisaks tehti 2013. aastal korterite müügil turunduskulusid 9 329 eurot, sellest 8 625 eurot oli Arco Vara grupi ettevõtetelt ostetud kinnisvara vahendusteenus.

Korterite müügil oli osa tehinguid, kokku summas 627 226 eurot, Ettevõtte seisukohast mitterahalised, sealhulgas tasusid korterite ostjad osa makseid otse maja ehitust finantseerinud pangale ehituslaenu tagastustena kokku summas 559 052 eurot. Kokku kasutati 2013. aastal kortermaja ehituse osaliseks finantseerimiseks pangalaenu summas 730 000 eurot, mis korterite müügil tagastati.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	3 500	3 500		
Muud viitvõlad	3 500	3 500		
Kokku võlad ja ettemaksed	3 500	3 500		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	151 663	151 663		
Muud võlad	42 000	42 000		
Muud viitvõlad	42 000	42 000		
Saadud ettemaksed	532 069	532 069		
Tulevaste perioodide tulud	532 069	532 069		
Kokku võlad ja ettemaksed	725 732	725 732		

31.12.2012 seisuga sisaldavad Võlad tarnijatele ja Muud viitvõlad kohustusi Arco Vara grupi ettevõtetele kokku summas 43 223 eurot. Vaata ka lisa 6.

Tulevaste perioodide tulud 31.12.2012 seisuga sisaldasid ettemakseid Tehnika 53 korteriomandite ostjatelt. Tuluna kajastati ettemaksed korteriomandite üleandmisel peale elamu ehituse lõppemist 2013. aastal.

Lisa 5 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	168 935	161 730
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	44 907	42 992
Kokku tingimuslikud kohustused	213 842	204 722

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Arco Vara AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Arco Vara AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	80 484	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	80 302	43 223

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	250 895	172 700	145 000	182 455
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	48 842	7	0	75 940	140 800	35 550

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	68 258	0	0	60 783
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	29 391	0	305 940	230 000

31.12.2013 seisuga sisaldavad nõuded seotud osapooltele laenukoodeid kokku 80 284 eurot ja tehtud ettemakseid summas 200 eurot. Vaata ka lisa 2.

Arco Vara kontserni ettevõtetele antud laenudelt teeniti 2013. aastal intressitulu 5 239 eurot (2012. aastal: 5 819 eurot) ja võetud laenudelt arvestati intressikulu 3 068 eurot.

2013. aastal Arco Vara grupi ettevõtetele ostetud teenustest suur osa kapitaliseeriti varude soetusmaksumusse summas 34 129 eurot. Kapitaliseeriti Tehnika 53 projektijuhtimise teenust kuni hoone valmimiseni juunis 2013.

2012. aastal kapitaliseeriti Arco Vara grupi ettevõtetele ostetud projektijuhtimise teenust varudesse summas 68 258 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2014

Arco Vara Haldus OÜ (registrikood: 11151400) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELIN KANTER	Juhatuse liige	04.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	204 722
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 120
Kokku	213 842

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1863997	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Arco Vara AS	10261718	Jõe 2B, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6144630
Faks	+372 6144631
E-posti aadress	info@arcovara.ee
Veebilehe aadress	www.arcovara.ee