

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ

registrikood: 11346894

tänava/talu nimi, Rävala pst 5

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10143

telefon: +372 6144600

faks: +372 6144631

e-posti aadress: info@arcovara.ee

veebilehe aadress: www.arcovara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Laenukohustised	13
Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 13 Turustuskulud	15
Lisa 14 Üldhalduskulud	15
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Intressikulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Arco Vara Kinnisvarabüroo on esimene kinnisvarafirma Eestis (asutatud 1992. aastal). Oleme üle-eestilise kinnisvaraettevõttena keskendunud kinnisvara vahendus- ja hindamisteenuse osutamisele.

Arco Vara Kinnisvarabüroo on jätkuvalt tuntuim ja parima mainega kinnisvarabüroo Eestis (Turu-uuringute AS uuring 2019).

Arco Vara Kinnisvarabüroo kaubamärgi all tegutseb üle 80 maakleri-hindaja ja 4 frantsiisi ning meie teenused on kättesaadavad kõikjal Eestis.

Arco Vara Kinnisvarabüroo tegutseb Arco Vara AS ja Arco Vara Kinnisvarabüroo AS vahel sõlmitud litsentsilepingu alusel.

Aktsionäride 01.01.2019 otsusega on Arco Vara Kinnisvarabüroo AS ümber kujundatud osahinguks ärinimega Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ. Ümberkujunduse kanne kinnitati äriregistris 25.03.2019.

2021. aasta eesmärgiks oli kasvada käibes, objektide ja inimeste arvus vähemalt 20%.

Ettevõtte peamises fookuses oli jätkuv kontrollitud kasv läbi järgmiste tegevuste:

1. Ettevõtte-ülene müügicoachingu juurutamine, uute kaasaegsete koolitussüsteemide rakendamine
2. Portfelli kasvatamine läbi uusarenduste müügi kasvatamise ning turult vihjete kogumise süsteemide juurutamise
3. Uute inimeste värbamise

Ettevõtte saavutas endale 2021. aastaks seatud eesmärgid nii objektide kui inimeste arvu kasvu osas.

2021. aasta müügituluks kujunes 3,18 mln eur (2020: 2,56 mln eur). Müügitulu suurenes võrreldes 2020. aastaga kõikides ettevõtte põhitegevustes kokku ca 24%, sh. vahendustegevuse müügitulu suurenes ca 9% ja hindamistegvus ca 50%.

2021. aasta finantstulemuseks kujunes puhaskasum 314,2 tuh eur (2020: 261,7 tuh eur).

Tulude ja kulude detailne jaotus on lahti kirjutatud aruande lisades.

Arco Vara Kinnisvarabüroo keskmine töötajate arv 2021. aastal oli 9 töötajat. Ettevõtte juhatus on kolmeliikmeline ning ühele juhatuse liikmele maksti töötasu 12 tuh eur.

2022. aastal keskendume jätkuvalt kinnisvarabüroo kasvatamisele.

Fookuses on portfelli ja frantsiisiäri jõulisem kasv.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	432 119	349 667	2
Nõuded ja ettemaksed	36 217	146 739	3
Varud	9 708	1 901	4
Kokku käibevarad	478 044	498 307	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	179 500	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	112 698	115 010	5
Materiaalsed põhivarad	7 319	3 831	6
Kokku põhivarad	299 517	118 841	
Kokku varad	777 561	617 148	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 071	6 974	8
Võlad ja ettemaksed	355 348	340 813	7
Kokku lühiajalised kohustised	362 419	347 787	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	64 617	71 688	8
Kokku pikaajalised kohustised	64 617	71 688	
Kokku kohustised	427 036	419 475	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	42 000	42 000	
Ülekurss	5 809 307	5 809 307	
Muud reservid	1 032 795	1 194 159	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 847 793	-7 109 527	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	314 216	261 734	
Kokku omakapital	350 525	197 673	
Kokku kohustised ja omakapital	777 561	617 148	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	3 181 303	2 555 386	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 929 619	-1 559 586	12
Brutokasum (-kahjum)	1 251 684	995 800	
Turustuskulud	-307 733	-252 990	13
Üldhalduskulud	-611 945	-496 120	14
Muud äritulud	11 915	28 481	
Muud ärikulud	-31 689	-13 862	
Ärikasum (kahjum)	312 232	261 309	
Intressitulud	4 464	1 104	
Intressikulud	-2 480	-679	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	314 216	261 734	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	314 216	261 734	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ (edaspidi "Ettevõtte") väikeettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti. 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. Raamatupidamise aastaaruandes esitletud summad on eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Kinnisvarainvesteeringud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutusele võtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Alates 01.10.2020 kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Raha

Raha ja rahalähenditeks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on väike. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekiinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt 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. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurendamise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke. Elamuarenduse eesmärgil soetatud maad või hooned kajastatakse varuna. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering iga bilansipäeval soetusmaksumuse meetodil millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse vähenemisest tulenevad allahindlused.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglase väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga jaotamata kasumis, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleli olevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja

bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 1 000 EUR ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 1 000 EUR ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutusele võtmiseni varudes väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusele võtmise hetkel 100% ulatuses kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse vähenemisest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb selgesti eristatavatest ja erineva eeldatava kasuliku elueaga komponentidest, võetakse komponendid raamatupidamises arvele eraldi varakirjetena. Iga komponendi amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid:

(a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu, ning

(b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse bilansist välja.

Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kantakse soetusmaksumust lineaarselt kuluks. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse, kui vara lõppväärtus ületab vara bilansilist jääkmaksumust. Lõppväärtus on summa, mille ettevõtte saaks vara võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul. Kui hindamisaluseid muudetakse, võetakse muudatused arvesse edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse vähenemise hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt allpool (vt vara väärtuse vähenemise arvestusprintsip).

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum ja kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned	20-50 aastat
Masinad ja seadmed	5 aastat
Muu inventar	4-5 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab 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. Pikaajalised finantskohustused võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel

arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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.

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimine on valitsusepoolne abi, mida teostatakse ettevõttele teatud ressursside üleandmise kaudu ning mille saamiseks peab ettevõtte äritegevus vastama teatud kindlaksmääratud kriteeriumitele. Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ on sihtfinantseerimise all kajastanud tegevuse sihtfinantseerimist. Tegevuse sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna muudes ärituludes siis, kui sihtfinantseerimise laekumine on praktiliselt kindel ja sihtfinantseerimisega seotud sisulised tingimused on täidetud. Saadud sihtfinantseerimine, mille puhul tuluna kajastamise tingimused ei ole täidetud, kajastatakse bilansis kohustisena (lühiaja- või pikaajalisena sõltuvalt sihtfinantseerimisega kaasnevate tingimuste täitmisest). Sihtfinantseerimise tagastamine kajastatakse selles perioodis, millal tagastamise vajadus sai teatavaks.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras ning tehingust saadavatasu laekumine on tõenäoline.

Tulu kinnisvara müügist

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 kliendil on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Maaklertegevuse tulu kajastatakse üldjuhul vahendustehingu sõlmimise hetkel.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse renditajal tuluna lineaarselt. Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuste, vee jm eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Tulu muude kaupade müügist

Kaupade müügi tulu kajastatakse siis, kui kauba omandiõigusega seotud olulised riskid ja tulud on üle läinud ostjale, ning juhul, kui müügitulu summat on võimalik usaldusväärselt määrata.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid dividende maksumääraga 20/80.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestulike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükatud tulumaksu nõue või kohustus.

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

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ 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 tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	427 768	332 349
Kassad	4 351	17 318
Kokku raha	432 119	349 667

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	25 112	25 112	0	
Ostjatelt laekumata arved	25 112	25 112	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	180 370	870	179 500	17
Ettemaksed	10 235	10 235	0	
Tulevaste perioodide kulud	145	145	0	
Muud makstud ettemaksed	10 090	10 090	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	215 717	36 217	179 500	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	38 389	38 389	0	
Ostjatelt laekumata arved	38 389	38 389	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	98 246	98 246	0	17
Muud nõuded	700	700	0	
Viitlaekumised	700	700	0	
Ettemaksed	9 404	9 404	0	
Tulevaste perioodide kulud	131	131	0	
Muud makstud ettemaksed	9 273	9 273	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	146 739	146 739	0	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Müügiks ostetud kaubad	9 311	1 457
Ettemaksed varude eest	397	444
Kokku varud	9 708	1 901

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	115 588	115 588
Amortisatsioonikulu	-578	-578
31.12.2020		
Soetusmaksumus	115 588	115 588
Akumuleeritud kulum	-578	-578
Jääkmaksumus	115 010	115 010
Amortisatsioonikulu	-2 312	-2 312
31.12.2021		
Soetusmaksumus	115 588	115 588
Akumuleeritud kulum	-2 890	-2 890
Jääkmaksumus	112 698	112 698

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	10 954	2 317
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 224	-326

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019					
Soetusmaksumus	7 958	2 517	10 475	36 865	47 340
Akumuleeritud kulum	-5 534	-604	-6 138	-32 300	-38 438
Jääkmaksumus	2 424	1 913	4 337	4 565	8 902
Ostud ja parendused	0	1 837	1 837	0	1 837
Muud ostud ja parendused	0	1 837	1 837	0	1 837
Amortisatsioonikulu	-1 514	-1 028	-2 542	-4 091	-6 633
Muud muutused				-275	-275
31.12.2020					
Soetusmaksumus	2 340	4 354	6 694	1 565	8 259
Akumuleeritud kulum	-1 430	-1 632	-3 062	-1 366	-4 428
Jääkmaksumus	910	2 722	3 632	199	3 831
Ostud ja parendused	5 882	0	5 882	650	6 532
Amortisatsioonikulu	-1 384	-1 331	-2 715	-329	-3 044
31.12.2021					
Soetusmaksumus	8 222	4 354	12 576	2 215	14 791
Akumuleeritud kulum	-2 814	-2 963	-5 777	-1 695	-7 472
Jääkmaksumus	5 408	1 391	6 799	520	7 319

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	219 355	219 355	
Võlad töövõtjatele	33 935	33 935	10
Võlad seotud osapooltele	12 166	12 166	17
Maksuvõlad	34 452	34 452	9
Muud võlad	14 635	14 635	
Muud viitvõlad	14 635	14 635	
Saadud ettemaksed	40 805	40 805	
Tulevaste perioodide tulud	11 270	11 270	
Muud saadud ettemaksed	29 535	29 535	
Kokku võlad ja ettemaksed	355 348	355 348	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	219 450	219 450	
Võlad töövõtjatele	26 053	26 053	10
Võlad seotud osapooltele	17 267	17 267	17
Maksuvõlad	41 241	41 241	9
Muud võlad	22 594	22 594	
Muud viitvõlad	22 594	22 594	
Saadud ettemaksed	14 208	14 208	
Tulevaste perioodide tulud	1 308	1 308	
Muud saadud ettemaksed	12 900	12 900	
Kokku võlad ja ettemaksed	340 813	340 813	

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank laen	71 688	7 071	64 617		3,2%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	71 688	7 071	64 617				
Laenukohustised kokku	71 688	7 071	64 617				

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank laen	78 662	6 974	71 688		3,2%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	78 662	6 974	71 688				
Laenukohustised kokku	78 662	6 974	71 688				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	112 698	115 010
Kokku	112 698	115 010

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	88	0	681
Käibemaks	0	19 637	0	31 469
Üksikisiku tulumaks	0	4 952	0	3 029
Sotsiaalmaks	0	8 804	0	5 430
Kohustuslik kogumispension	0	355	0	261
Töötuskindlustusmaksed	0	616	0	371
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	34 452	0	41 241

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Töötasude kohustis	18 386	11 640
Puhkusetasude kohustis	15 549	14 414
Kokku võlad töövõtjatele	33 935	26 054

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 181 303	2 555 136
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	0	250
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 181 303	2 555 386
Kokku müügitulu	3 181 303	2 555 386
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Vahendustegevus	1 791 121	1 639 104
Hindamistegevus	1 182 431	788 097
Konsultatsiooniteenus	184 956	104 339
Muu müügitulu	22 795	23 846
Kokku müügitulu	3 181 303	2 555 386

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020
Tooraine ja materjal	0	-14
Koolituskulud	-6 980	-4 969
Tööjõukulud	-106 238	-87 038
Vahendusteenus	-1 561 218	-1 260 598
Haldus- ja hoolduskulud	-16 123	-26 231
Muud	-239 060	-180 736
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 929 619	-1 559 586

Lisa 13 Turustuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Tööjõukulud	-60 375	-46 984
Reklaamikulud	-247 358	-206 006
Kokku turustuskulud	-307 733	-252 990

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	-121 522	-128 711
Mitmesugused bürookulud	-269 998	-215 336
Koolituskulud	-4 309	-5 172
Riiklikud ja kohalikud maksud	-3 601	-2 573
Tööjõukulud	-149 518	-84 244
Amortisatsioonikulu	-5 356	-7 421
Muud	-210	-1 645
Vahendusteenus	-36 213	-24 318
Transport	-21 218	-26 700
Kokku üldhalduskulud	-611 945	-496 120

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-219 073	-150 840
Sotsiaalmaksud	-73 708	-50 742
Puhkusereservi kulu	-20 343	-16 684
Kokku tööjõukulud	-313 124	-218 266
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	8
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	8	7
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-2 448	-517
Muud intressikulud	-32	-162
Kokku intressikulud	-2 480	-679

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	179	0	3
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	180 191	98 246	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	180 370	98 246	3
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 166	17 267	7
Kokku võlad ja ettemaksed	12 166	17 267	7

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	52 000	97 500	52 000	97 500	1 086	
Kokku antud laenud	52 000	97 500	52 000	97 500	1 086	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	97 500	132 000	50 000	179 500	4 434	
Kokku antud laenud	97 500	132 000	50 000	179 500	4 434	

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 760	10 043
Kokku müüdnud	9 760	10 043

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	178 165	169 935
Kokku ostetud	178 165	169 935

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	11 808	11 816

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.02.2022

Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ (registrikood: 11346894) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELVER TÕKKE	Juhatuse liige	16.02.2022
PEEP-AIN SAAR	Juhatuse liige	16.02.2022
ELARI TAMM	Juhatuse liige	16.02.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 847 793
Aruandeaasta kasum (kahjum)	314 216
Kokku	-6 533 577

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 847 793
Aruandeaasta kasum (kahjum)	314 216
Kokku	-6 533 577

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	3181303	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6144600
Faks	+372 6144631
E-posti aadress	info@arcovara.ee
Veebilehe aadress	www.arcovara.ee