

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 7 Sihtfinantseerimine	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 10 Turustuskulud	14
Lisa 11 Üldhalduskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Intressikulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16

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 5 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 osäühinguks ärinimega Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ. Ümberkujunduse kanne kinnitati äriregistris 25.03.2019.

2020. aasta eesmärgiks oli kasvada käibes, objektide ja inimeste arvus vähemalt 25%.

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 2020. aastaks seatud eesmärgid nii objektide kui inimeste arvu kasvu osas liitunud frantsiisi kaudu.

2020. aasta müügituluks kujunes 2,56 mln eur (2019: 2,36 mln eur). Müügitulu suurenes võrreldes 2019. aastaga kõikides ettevõttepõhitegevustes kokku ca 8%, sh. vahendustegevuse müügitulu suurenes ca 4% ja hindamistegevus ca 7%.

2020. aasta finantstulemuseks kujunes puhaskasum 261,7 tuh eur (2019: 180,8 tuh eur).

Tulude ja kulude detailne jaotus on lahti kirjutatud aruande lisades.

Arco Vara Kinnisvarabüroo keskmine töötajate arv 2020. aastal oli 7 töötajat. Ettevõtte juhatus on kolmeliikmeline ning ühele juhatuse liikmele maksti töötasu 12 tuh eur.

2020. aastal oli kinnisvaraturul Covid-19 pandeemiast tingitult ülemaailmne enneolematu olukord, mis mõjutas kinnisvarasektorit enim II kvartalis. Tulenevalt eelnevast, kasutati 2020. aasta aprillis ja mais riigi poolset abi Töötukassa töötasu hüvitise näol.

III kvartalis hakkas turg taastuma, kuid 2020. aasta tehingute arv jäi väiksemaks 2019. aasta tehingute arvust.

2021. aastal keskendume jätkuvalt kinnisvarabüroo kasvatamisele.

Fookuses on portfelli ja frantsiisi äri jõulisem kasv.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	349 667	304 864	
Nõuded ja ettemaksed	146 739	85 690	2
Varud	1 901	1 727	
Kokku käibevarad	498 307	392 281	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	115 010	0	3
Materiaalsed põhivarad	3 831	8 902	4
Kokku põhivarad	118 841	8 902	
Kokku varad	617 148	401 183	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 974	0	
Võlad ja ettemaksed	340 813	328 577	5,6
Kokku lühiajalised kohustised	347 787	328 577	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	71 688	0	
Kokku pikaajalised kohustised	71 688	0	
Kokku kohustised	419 475	328 577	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	42 000	42 000	
Ülekurss	5 809 307	5 809 307	
Muud reservid	1 194 159	1 330 826	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 109 527	-7 290 307	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	261 734	180 780	
Kokku omakapital	197 673	72 606	
Kokku kohustised ja omakapital	617 148	401 183	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	2 555 386	2 362 403	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 559 586	-1 432 715	9
Brutokasum (-kahjum)	995 800	929 688	
Turustuskulud	-252 990	-272 514	10
Üldhalduskulud	-496 120	-480 324	11
Muud äritulud	28 481	25 593	
Muud ärikulud	-13 862	-20 619	
Ärikasum (kahjum)	261 309	181 824	
Intressitulud	1 104	135	
Intressikulud	-679	-1 179	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	261 734	180 780	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	261 734	180 780	

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 tagasimaksed 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 mittekinnipidamine. 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.

Finantskohustised

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 (lühi- 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 kliendid 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	39 135	39 135
Ostjatelt laekumata arved	39 135	39 135
Muud nõuded	98 200	98 200
Laenunõuded	97 500	97 500
Viitlaekumised	700	700
Ettemaksed	9 404	9 404
Tulevaste perioodide kulud	131	131
Muud makstud ettemaksed	9 273	9 273
Kokku nõuded ja ettemaksed	146 739	146 739
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	20 763	20 763
Ostjatelt laekumata arved	20 763	20 763
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 905	9 905
Muud nõuded	54 000	54 000
Laenunõuded	52 000	52 000
Viitlaekumised	2 000	2 000
Ettemaksed	1 022	1 022
Tulevaste perioodide kulud	29	29
Muud makstud ettemaksed	993	993
Kokku nõuded ja ettemaksed	85 690	85 690

Lisa 3 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

	2020	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 317	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-326	

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018					
Soetusmaksumus	7 958	0	7 958	39 308	47 266
Akumuleeritud kulum	-3 543	0	-3 543	-30 007	-33 550
Jääkmaksumus	4 415	0	4 415	9 301	13 716
Ostud ja parendused		2 517	2 517		2 517
Muud ostud ja parendused		2 517	2 517		2 517
Amortisatsioonikulu	-1 991	-604	-2 595	-2 293	-4 888
Muud muutused				-2 443	-2 443
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		1 837	1 837		1 837
Muud ostud ja parendused		1 837	1 837		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

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	236 717	236 717
Võlad töövõtjatele	26 053	26 053
Maksuvõlad	41 241	41 241
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
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	212 095	212 095
Võlad töövõtjatele	22 776	22 776
Maksuvõlad	49 518	49 518
Muud võlad	25 640	25 640
Muud viitvõlad	25 640	25 640
Saadud ettemaksed	18 548	18 548
Muud saadud ettemaksed	18 548	18 548
Kokku võlad ja ettemaksed	328 577	328 577

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Töötasude kohustis	11 640	12 624
Puhkusetasude kohustis	14 414	10 152
Kokku võlad töövõtjatele	26 054	22 776

Lisa 7 Sihtfinantseerimine

(eurodes)

Varad soetusmaksumuses

	Laekunud	Kajastatud kasumiaruandes
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks		
Töötukassa töötasu hüvitis	20 786	20 786
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	20 786	20 786
Kokku sihtfinantseerimine	20 786	20 786

Covid-19-st tingitud eriolukorra tõttu toimus 2020 aasta aprillis ja mais ettevõtte käibe langus ning vähendati töötajate tööaega.

Tekkinud olukorra leevendamiseks esitati Töötukassale taotlus töötasu hüvitisele.

Töötukassa makstavat hüvitist, nii brutotasu kui ka töötukassa poolt kinni makstud tööandja maksud, kajastati tegevus sihtfinantseerimisena.

Töötukassa makstavat töötasu hüvitist kajastati tuluna siis, kui selle laekumine oli praktiliselt kindel ja hüvitise saamisega soetud sisulised tingimused olid täidetud. Kasumiaruandes kajastuvad nii tööjõukulud kui ka saadud sihtfinantseerimise tulu.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 555 136	2 361 411
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	250	992
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 555 386	2 362 403
Kokku müügitulu	2 555 386	2 362 403
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Vahendustegevus	1 639 104	1 587 250
Hindamistegevus	788 097	732 399
Konsultatsiooniteenus	104 339	39 244
Muu müügitulu	23 846	3 510
Kokku müügitulu	2 555 386	2 362 403

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-14	-15	
Koolituskulud	-4 969	-50 141	
Tööjõukulud	-87 038	-98 085	12
Vahendusteenus	-1 260 598	-1 157 428	
Sõidukite kulud			
Haldus- ja hoolduskulud	-26 231	-8 642	
Muud	-180 736	-118 404	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 559 586	-1 432 715	

Lisa 10 Turustuskulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tööjõukulud	-46 984	-56 288	12
Reklaamikulud	-206 006	-216 226	
Sõidukite kulud			
Kokku turustuskulud	-252 990	-272 514	

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Üür ja rent	-128 711	-155 722	
Mitmesugused bürookulud	-215 336	-221 336	
Koolituskulud	-5 172	-4 507	
Tööjõukulud	-84 244	-54 078	12
Amortisatsioonikulu	-7 421	-6 552	
Muud	-4 218	-1 727	
Sõidukite kulud			
Vahendusteenus	-24 318	-19 945	
Transport	-26 700	-16 457	
Kokku üldhalduskulud	-496 120	-480 324	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	-150 840	146 284
Sotsiaalmaksud	-50 742	50 822
Puhkusereservi kulu	-16 684	11 345
Kokku tööjõukulud	-218 266	208 451
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	9
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	7	8
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenu delt	-517	0
Muud intressikulud	-162	1 179
Kokku intressikulud	-679	1 179

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Havanna Kapital OÜ						
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
River Kinnisvara OÜ		23 400	205	3%	EUR	28.02.2020
St Elmar Invest OÜ		23 400	207	3%	EUR	28.02.2020
Tagahoov OÜ		5 200	46	3%	EUR	28.02.2020
Havanna Kapital OÜ	97 500		628	3%	EUR	31.12.2025

2019	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
River Kinnisvara OÜ	23 400	3 %	EUR	28.02.2020
St Elmar Invest OÜ	23 400	3 %	EUR	28.02.2020
Tagahoov OÜ	5 200	3 %	EUR	28.02.2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	169 935	10 043	122 245	2 738

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2020	2019
Arvestatud tasu	11 816	15 960

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ (registrikood: 11346894) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELVER TÕKKE	Juhatuse liige	30.06.2021
ELARI TAMM	Juhatuse liige	01.07.2021
PEEP-AIN SAAR	Juhatuse liige	01.07.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 109 527
Aruandeaasta kasum (kahjum)	261 734
Kokku	-6 847 793

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 109 527
Aruandeaasta kasum (kahjum)	261 734
Kokku	-6 847 793

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	2555386	100.00%	Jah

Sidevahendid

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