

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Arkaadia Investeeringute OÜ

registrikood: 12348116

tänavatalu nimi, Mehaanika tn 12
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10616

telefon: +372 6108555

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	14
Lisa 4 Varud	14
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	16
Lisa 8 Laenunõuded	17
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	18
Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad	19
Lisa 12 Kapitalirent	19
Lisa 13 Laenukohustised	20
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	21
Lisa 15 Osakapital	21
Lisa 16 Müügitulu	22
Lisa 17 Muud äritulud	22
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	23
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	23
Lisa 20 Tööjõukulud	23
Lisa 21 Muud ärikulud	24
Lisa 22 Intressikulud	24
Lisa 23 Intressitulud	24
Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud	24
Lisa 25 Tulumaks	24
Lisa 26 Seotud osapooled	25
Lisa 27 Konsolideerimata bilanss	26
Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne	27
Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	27
Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	28
Aruande allkirjad	29
Vandeaudiitori aruanne	30

Tegevusaruanne

Emaettevõtte

Arkaadia Investeeringute OÜ on asutatud 2012. aastal.

Ettevõtte peamiseks tegevusaladeks pikaajaliste finantsinvesteeringute haldamine ning äri- ja juhtimisalaste konsultatsioonide andmine (EMTAK 70221).

Kontserni finantsinvesteeringud on investeeritud läbi emaettevõtja ja tütarettevõtjate Arkaadia Halduse AS, Arkaadia Puhastuse AS ning Falkonet Metall OÜ.

Suuremahulisi investeeringuid ega uurimis- ja arendustegevuse projekte 2023. aastal ei tehtud ja 2024. aastal plaanis ei ole.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei ole toimunud olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes, kuid mis oluliselt mõjutavad või võivad mõjutada järgmiste majandusaastate tulemusi.

Osaühingu tegevuskeskkonna üldine areng, sh Ukraina sõda ning kõrge inflatsioon on avaldavad ettevõtte tegevusele mõju, kuid ettevõtte on suutnud muutunud tingimustega kohaneda. Äritegevuse hooajalisus ning tegevusega kaasnevad keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud ühingu majandustegevusele ning finantstulemustele aruandeperioodil mõju ei avaldanud.

Kontserni finantstulemust mõjutab börsil noteeritud aktsiate ja võlakirjade väärtise muutus. Intressimäärade ja valuutakursside muutuse mõju finantstulemusele puudub kuna kontserni laenukohustus on minimaalne ning tehingud on tehtud eurodes.

Konsolideerimisgrupi töötajate arv taandatuna täistööajale oli 2023. aastal 398 töötajat ja tööjõukulud kokku olid 9 091985 eurot.

Arkaadia Investeeringute OÜ konsolideeritud finantssuhtarvud

	2023	2022
Müügitulu eurodes	17 824 651	16 870 305
Müügitulu suurenemine (+)/ vähenemine (-)	6%	12%
Puhaskasum eurodes	2 371 102	-2 054 446
Puhasrentaablus	13%	-12%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja kordades	3,87	3,93
ROA%	9%	-7%
ROE%	10%	-8%

Puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja kordades = käibevarad / lühiajalised kohustused

Varade tootlus (ROA) = puhaskasum / keskmine varade maht

Omakapitali tootlus (ROE) = puhaskasum / keskmine omakapital

Konsolideerimisgrupi teistest ettevõtetest.

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.

2023. aasta müügitulu oli 3 290 706 eurot ja puhaskasum 281 052 eurot.

2024. aastal on kavas jätkata samas tegevusvaldkonnas ja võimalusel suurendada kliendibaasi nii Tallinnas, Tartus kui Valgas. Suuremahulisi investeeringuid 2024. aastal plaanis ei ole.

Arkaadia Puhastuse OÜ on asutatud 2003. aastal.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on puhastusteenuste osutamine Tallinnas ja Tartus.

2023. aasta müügitulu oli 5 426 726 eurot ja puhaskasum 669 777 eurot.

2024. aastal on kavas jätkata samas tegevusvaldkonnas ja võimalusel suurendada kliendibaasi nii Tallinnas kui Tartus. Suuremahulisi investeeringuid 2024. aastal plaanis ei ole.

Cleanpro OÜ on asutatud 2011 aastal ja on alates 2016. aastast 100% Arkaadia Puhastuse OÜ tütarettevõtte.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on puhastusteenuste osutamine Tartus.

2023. aasta müügitulu oli 684 745 eurot ja puhaskasum 40 389 eurot.

2024. aastal on kavas jätkata samas tegevusvaldkonnas ja võimalusel suurendada kliendibaasi Tartus. Suuremahulisi investeeringuid 2024. aastal plaanis ei ole.

Hooldusmeister OÜ on asutatud 2012. aastal.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on tehnosüsteemide hooldamine ja remont.

2023. aastal oli müügitulu kokku 1 540 734 eurot ja puhaskasum 148 324 eurot.

2024. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas ja suuremahulisi investeeringuid plaanis ei ole.

Falkonet Metall OÜ

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on metallmööbli tootmine.

2023. aastal oli müügitulu 6 648 660 eurot, ärikasum 678 980 eurot ja puhaskahjum 1 190 802 eurot. Osaühingu käibest 82% moodustab eksport ja suurimaks turuks on jätkuvalt Soome Vabariik.

Aruande perioodil investeeriti materiaalsesse põhivarasse 262 549 euro.

2024. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas ja suuremahulisi investeeringuid plaanis ei ole.

Osaühingu finantstulemust mõjutab, finantsinvesteeringutena kajastatud, börsil noteeritud aktsiate ja võlakirjade väärtise muutus.

Color Kinnisvara OÜ on asutatud 2015. aastal ja on 100% Falkonet Metall OÜ tütarettevõtte.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks kinnisvara üürileandmine. 2021. aastal võõrandas ettevõtte kinnisvarainvesteeringu ja jätkas alates märtsist tegutsemist võõrandatud objekti operaatorina.

2023. aastal oli müügitulu kokku 138 997 eurot ja puhaskasum 1 651 eurot.

2024. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas.

Iron Arenduse OÜ on asutatud 2006. aastal.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on enda omanduses oleva kinnisvara üürileandmine.

2023. aasta müügitulu oli 330 867 eurot ja puhaskasum 92 310 eurot.

2024. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas ja suuremahulisi investeeringuid plaanis ei ole.

Hepatica Invest OÜ on asutatud 2015. aastal ja kulub kontserni alates 2016 aastast.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on enda omanduses oleva kinnisvara üürileandmine.

2023. aasta müügitulu oli 147 082 eurot ja puhaskasum 30 421 eurot.

2024. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas. Suuremahulisi investeeringuid plaanis ei ole.

Arkaadia Kapital OÜ on asutatud 2021. aastal.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on enda omanduses oleva kinnisvara üürileandmine.

2023. aasta müügitulu oli 34270 eurot ja puhaskahjum 4 207 eurot.

2024. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas. Suuremahulisi investeeringuid plaanis ei ole.

Arkaadia Finance OÜ on asutatud 2014. aastal.

Osaühing tegeleb pika- ja lühiajaliste finantsinvesteeringute haldamise ja juhtimisega.

AMV Invest OÜ on asutatud 1998. aastal.

Osaühing tegeleb pika- ja lühiajaliste laenuõuete haldamisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 905 648	4 427 483	2
Finantsinvesteeringud	0	12 000	
Nõuded ja ettemaksed	1 205 948	1 088 232	3
Varud	1 242 195	1 698 713	4
Kokku käibevarad	7 353 791	7 226 428	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	14 408 824	14 015 228	7
Nõuded ja ettemaksed	1 623 262	1 636 367	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 462 158	2 507 184	9
Materiaalsed põhivarad	1 307 151	1 264 375	10
Immateriaalsed põhivarad	23 154	30 397	11
Kokku põhivarad	19 824 549	19 453 551	
Kokku varad	27 178 340	26 679 979	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	110 797	111 121	13
Võlad ja ettemaksed	1 788 317	1 727 890	14
Kokku lühiajalised kohustised	1 899 114	1 839 011	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	821 271	930 943	13
Võlad ja ettemaksed	30 094	28 020	14
Kokku pikaajalised kohustised	851 365	958 963	
Kokku kohustised	2 750 479	2 797 974	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	56 000	56 000	15
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 465 091	16 238 618	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 827 961	-771 674	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	16 349 052	15 522 944	
Vähemusosalus	8 078 809	8 359 061	
Kokku omakapital	24 427 861	23 882 005	
Kokku kohustised ja omakapital	27 178 340	26 679 979	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	17 824 651	16 870 305	16
Muud äritulud	90 636	42 151	17
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	14 845	46 752	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 243 332	-5 271 164	18
Mitmesugused tegevuskulud	-1 315 612	-1 115 451	19
Tööjõukulud	-9 091 985	-8 199 140	20
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-307 855	-407 216	9,10,11
Muud ärikulud	-5 490	-2 656	21
Ärikasum (kahjum)	1 965 858	1 963 581	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	580 523	-3 857 219	7
Intressitulud	208 048	122 638	23
Intressikulud	-59 748	-37 300	22
Muud finantstulud ja -kulud	26 533	7 459	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 721 214	-1 800 841	
Tulumaks	-350 112	-253 605	25
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 371 102	-2 054 446	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 827 961	-771 674	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	543 141	-1 282 772	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 965 858	1 963 581	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	307 931	407 215	9,10,11
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-43 610	-13 405	
Muud korrigeerimised	0	30	
Kokku korrigeerimised	264 321	393 840	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-108 500	-67 753	
Varude muutus	456 518	-477 012	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	60 498	-54 031	
Muud rahavood äritegevusest	-92	-20 284	
Kokku rahavood äritegevusest	2 638 603	1 738 341	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-378 528	-397 175	10,11
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	123 700	3 500	10,11
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	4 957	14 808	9
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-546 074	-470 770	7
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	589 000	0	7
Antud laenud	-254 000	-7 740	8
Antud laenude tagasimaksed	256 483	1 847 559	8
Laekunud intressid	232 526	123 557	
Laekunud dividendid	156 600	154 830	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	184 664	1 268 569	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-107 505	-277 872	13
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-2 491	-14 183	12
Makstud intressid	-59 748	-37 300	22
Makstud dividendid	-1 825 246	-1 384 204	25
Makstud ettevõtte tulumaks	-350 112	-253 604	25
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 345 102	-1 967 163	
Kokku rahavood	478 165	1 039 747	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 427 483	3 387 736	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	478 165	1 039 747	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 905 648	4 427 483	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2021	56 000	17 086 023	10 178 632	27 320 655
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-771 674	-1 282 772	-2 054 446
Väljakuulutatud dividendid	0	-847 405	-536 799	-1 384 204
31.12.2022	56 000	15 466 944	8 359 061	23 882 005
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 827 961	543 141	2 371 102
Väljakuulutatud dividendid	0	-1 113 833	-711 413	-1 825 246
Muud muutused omakapitalis	0	111 980	-111 980	0
31.12.2023	56 000	16 293 052	8 078 809	24 427 861

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arkaadia Investeeringute OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Kasumiaruanne on koostatud vastavalt skeemile 1.

Arkaadia Investeeringute OÜ on koostanud suure ettevõtja täismahus aastaaruande.

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.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Arkaadia Investeeringute OÜ (emaettevõtja) ning tema tütarettevõtjate Arkaadia Halduse AS, Arkaadia Puhastuse OÜ, Cleanpro OÜ, Hooldusmeister OÜ, Falkonet Metall OÜ, Color Kinnisvara OÜ, Iron Arenduse OÜ, Hepatica Invest OÜ, Arkaadia Kapital OÜ, Arkaadia Finance OÜ ja AMV Invest 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.

Edasi kajastatakse tütarettevõtjaid soetusmaksumuse meetodil.

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 edasi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtja kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

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

Nõuded ja ettemaksud

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).

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. 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 intressitulul, 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 tööeest. 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta või maksumusega alates 600 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 600 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 tööeest. Amortisatsioonimäärade vahemikud on põhivara gruppide lõikes järgnevad:

- * Maad ei amortiseerita
- * Ehitised 2-10% aastas
- * Masinad ja seadmed 20-50% aastas
- * Muud materiaalsed põhivarad 20-50% 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.

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% aastas
- * Tarkvara, patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara 20-50% aastas

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 ja akumulieeritud kulum. firmaväärtuse amortisatsioonimäär on 10% aastas.

Kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) viiakse läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest.

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

Müügiotel põhivara amortiseerimine lõpetatakse ning seda kajastatakse kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam, käibevarana eraldi bilansikirjel „Müügiotel põhivara“.

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 rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, 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.

Finantskohustised

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 kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Tulud

Tulu kaupade ja 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 korteriomanike ühisustele kajastatakse analoogiliselt sihtfinantseerimisele. See tähendab, et laekumised korteriomanikelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks laekumised on mõeldud. Eelnimetatud laekumistega kaasnevaid võimalikke kohustusi kajastatakse aruandes saadud ettemaksetena.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäärat saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooled loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale 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 isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele;
- (f) Punktis (e) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näit. elukkaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Sularaha kassas	3 565	3 197
Arvelduskontod	4 902 083	4 424 286
Kokku raha	4 905 648	4 427 483

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 126 380	1 126 380	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 126 380	1 126 380	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	32 836	32 836	0	0	5
Laenunõuded	1 615 426	15 176	1 600 250	0	8
Muud nõuded	49 861	26 849	23 012	0	
Intressinõuded	11 871	11 871	0	0	
Viitlaekumised	37 990	14 978	23 012	0	
Ettemaksed	4 707	4 707	0	0	
Muud makstud ettemaksed	4 707	4 707	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 829 210	1 205 948	1 623 262	0	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 035 166	1 035 166	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 035 166	1 035 166	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 910	5 910	0	0	5
Laenunõuded	1 617 909	17 909	1 600 000	0	8
Muud nõuded	52 875	16 508	36 367	0	
Intressinõuded	10 323	10 323	0	0	
Viitlaekumised	42 552	6 185	36 367	0	
Ettemaksed	12 739	12 739	0	0	
Muud makstud ettemaksed	12 739	12 739	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 724 599	1 088 232	1 636 367	0	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tooraine ja materjal	1 069 698	1 518 556
Lõpetamata toodang	121 156	120 164
Valmistoodang	51 341	37 488
Ettemaksed varude eest	0	22 505
Kokku varud	1 242 195	1 698 713

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	18 588	157 304	2 760	144 319
Üksikisiku tulumaks	0	150 847	0	134 746
Erisoodustuse tulumaks	0	1 178	0	1 256
Sotsiaalmaks	0	327 653	0	290 621
Kohustuslik kogumispension	0	7 803	0	7 116
Töötuskindlustusmaksed	0	21 845	0	19 301
Intress	0	90	0	0
Ettemaksukonto jääk	14 248		3 150	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	32 836	666 720	5 910	597 359

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
12303139	Arkaadia Finance OÜ	Eesti	Investeeringute haldamine	100	100
16403220	Arkaadia Kapital OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
12888083	Hepatica Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
10257154	Arkaadia Halduse AS	Eesti	Hoonete ja üürimajade haldamine	100	100
10981157	Arkaadia Puhastuse OÜ	Eesti	Heakorrateenuste osutamine	100	100
12209372	Cleanpro OÜ	Eesti	Heakorrateenuste osutamine	100	100
12331216	Hooldusmeister OÜ	Eesti	Tehnosüsteemide hooldamine	100	100
10423598	AMV Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
11329884	Iron Arenduse OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	80	80
10524187	Falconet Metall OÜ	Eesti	Metallmööbli tootmine	56	56
12856485	Color Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	56	56

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Arkaadia Finance OÜ	2 500	2 500
Arkaadia Kapital OÜ	2 500	2 500
Hepatica Invest OÜ	2 520	2 520
Arkaadia Halduse AS	56 000	56 000
Arkaadia Puhastuse OÜ	2 556	2 556
Cleanpro OÜ	5 423	5 423
Hooldusmeister OÜ	2 500	2 500
AMV Invest OÜ	8 947	8 947
Iron Arenduse OÜ	2 044	2 044
Falkonet Metall OÜ	624 903	624 903
Color Kinnisvara OÜ	1 400	1 400
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	711 293	711 293

Arkaadia Investeeringute OÜ omab äriühingus Cleanpro OÜ osalust läbi tütarettevõtja Arkaadia Puhastuse OÜ ja äriühingus Color Kinnisvara OÜ läbi tütarettevõtja Falkonet Metall OÜ ning ülejäänud tütarettevõtjates omab Arkaadia Investeeringute OÜ osalust otse.

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

				Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	
31.12.2021	16 721 640	105 984	739 488	17 567 112
Soetamine	0	470 770	0	470 770
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-3 793 335	-200 326	-18 388	-4 012 049
Muud	0	0	-10 605	-10 605
31.12.2022	12 928 305	376 428	710 495	14 015 228
				Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	
31.12.2022	12 928 305	376 428	710 495	14 015 228
Soetamine	513 074	0	33 000	546 074
Müük müügihinnas või lunastamine	0	0	-592 436	-592 436
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	588 424	-168 403	7 937	427 958
Muud	12 000	0	0	12 000
31.12.2023	14 041 803	208 025	158 996	14 408 824

2023. aastal laekus aktsiatelt dividende 156 600 eurot.

2022. aastal laekus aktsiatelt dividende 154 830 eurot.

Lisa 8 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	1 615 426	15 176	1 600 250	0	3-11,5%	€	2024-2025

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	1 617 909	17 909	1 600 000	0	9-10%	€	2023-2024

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	558 250	2 251 721	0	2 809 971
Akumuleeritud kulum	0	-257 759	0	-257 759
Jääkmaksumus	558 250	1 993 962	0	2 552 212
Amortisatsioonikulu	0	-45 028	0	-45 028
31.12.2022				
Soetusmaksumus	558 250	2 251 401	0	2 809 651
Akumuleeritud kulum	0	-302 467	0	-302 467
Jääkmaksumus	558 250	1 948 934	0	2 507 184
Amortisatsioonikulu	0	-45 026	0	-45 026
31.12.2023				
Soetusmaksumus	558 250	2 251 401	0	2 809 651
Akumuleeritud kulum	0	-347 493	0	-347 493
Jääkmaksumus	558 250	1 903 908	0	2 462 158

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	375 392	391 313
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-75 983	-42 328
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	10 000

Arkaadia Investeeringute OÜ ei ole kajastanud kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses kuna juhtkonna hinnangul ei ole võimalik kinnisvarainvesteeringuid hinnata usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega.

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021					
Soetusmaksumus	63 912	939 926	2 019 880	206 856	3 230 574
Akumuleeritud kulum	0	-300 337	-1 591 168	-183 314	-2 074 819
Jääkmaksumus	63 912	639 589	428 712	23 542	1 155 755
Ostud ja parendused	0	0	355 996	41 179	397 175
Amortisatsioonikulu	0	-25 811	-246 922	-15 697	-288 430
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	-30	0	-30
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-95	0	-95
31.12.2022					
Soetusmaksumus	63 912	939 926	2 304 524	220 710	3 529 072
Akumuleeritud kulum	0	-326 148	-1 766 863	-171 686	-2 264 697
Jääkmaksumus	63 912	613 778	537 661	49 024	1 264 375
Ostud ja parendused	0	0	355 665	22 863	378 528
Amortisatsioonikulu	0	-25 811	-206 778	-22 997	-255 586
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	-76	0	-76
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-80 090	0	-80 090
31.12.2023					
Soetusmaksumus	63 912	939 926	2 460 523	239 460	3 703 821
Akumuleeritud kulum	0	-351 959	-1 854 141	-190 570	-2 396 670
Jääkmaksumus	63 912	587 967	606 382	48 890	1 307 151

Müüdid materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2023	2022
--	------	------

Masinad ja seadmed	123 200	2 500
Kokku	123 200	2 500

Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2021					
Soetusmaksumus	692 506	10 206	3 106	58 821	764 639
Akumuleeritud kulum	-595 424	-10 206	-3 106	-51 748	-660 484
Jääkmaksumus	97 082	0	0	7 073	104 155
Amortisatsioonikulu	-69 251	0	0	-4 507	-73 758
31.12.2022					
Soetusmaksumus	692 506	10 206	3 106	58 821	764 639
Akumuleeritud kulum	-664 675	-10 206	-3 106	-56 255	-734 242
Jääkmaksumus	27 831	0	0	2 566	30 397
Amortisatsioonikulu	-6 958	0	0	-285	-7 243
31.12.2023					
Soetusmaksumus	69 577	0	0	3 821	73 398
Akumuleeritud kulum	-48 704	0	0	-1 540	-50 244
Jääkmaksumus	20 873	0	0	2 281	23 154

Lisa 12 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirent	1 086	1 086	0	0	3,3% +euribor	€	2024	13
Kapitalirendikohustised kokku	1 086	1 086	0	0				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirent	3 577	2 495	1 082	0	3,3%+euribor	€	2024	13
Kapitalirendikohustised kokku	3 577	2 495	1 082	0				

Lisa 13 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	930 982	109 711	821 271	0	2,5-3,1%+euribor	€	2025	
Pikaajalised laenud kokku	930 982	109 711	821 271					
Kapitalirendikohustised kokku	1 086	1 086	0	0				12
Laenukohustised kokku	932 068	110 797	821 271	0				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	1 038 487	108 626	929 861	0	2,5-3,1%+euribor	€	2025	
Pikaajalised laenud kokku	1 038 487	108 626	929 861	0				
Kapitalirendikohustised kokku	3 577	2 495	1 082	0				12
Laenukohustised kokku	1 042 064	111 121	930 943	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	532 798	532 798
Ehitised	1 852 371	1 895 814
Kokku	2 385 169	2 428 612

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	293 322	293 322	0	0	
Võlad töövõtjatele	820 966	820 966	0	0	
Maksuvõlad	666 720	666 720	0	0	5
Muud võlad	576	576	0	0	
Muud viitvõlad	576	576	0	0	
Saadud ettemaksed	36 827	6 733	30 094	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 818 411	1 788 317	30 094	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	285 255	285 255	0	0	
Võlad töövõtjatele	791 529	791 529	0	0	
Maksuvõlad	597 359	597 359	0	0	5
Muud võlad	1 209	1 209	0	0	
Muud viitvõlad	1 209	1 209	0	0	
Saadud ettemaksed	80 558	52 538	28 020	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 755 910	1 727 890	28 020	0	

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	56 000	56 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtused: 31.12.2023 31997 eurot ja 24003 eurot 31.12.2022 31997 eurot ja 24003 eurot		

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2023 oli 16 293 052 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega on 3 258 610 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 13 034 422 eurot.

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2022 oli 15 466 944 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega on 3 093 389 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 12 373 555 eurot.

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 390 214	11 687 943
Soome	4 560 312	4 421 827
Läti	145 370	134 242
Leedu	36 973	35 822
Rootsi	658 121	571 086
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	17 790 990	16 850 920
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Norra	33 661	19 385
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	33 661	19 385
Kokku müügitulu	17 824 651	16 870 305
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete ja üürimajade haldus	2 591 912	2 502 966
Hoonehalduse abitegevused	518 682	425 897
Tehnosüsteemide hooldusteenused	615 572	566 263
Puhastusteenused	5 682 023	4 963 812
Vahendatud kaubad ja teenused	508 483	419 238
Tehnosüsteemide remondi- ja hooldustööd	935 689	950 202
Kinnisvara üürileandmine	323 630	327 914
Metallmööbli tootmine	6 648 660	6 714 013
Kokku müügitulu	17 824 651	16 870 305

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	10 000	9
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	43 610	1 005	10
Trahvid, viivised ja hüvitsed	25 450	27 700	
Muud	21 576	3 446	
Kokku muud äritulud	90 636	42 151	

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2023	2022
Tooraine ja materjal	2 696 188	2 849 683
Energia	115 817	184 708
Elektrienergia	115 817	184 708
Alltöövõtutööd	227 138	221 295
Transpordikulud	202 838	221 662
Lepinguliste teenuste kulud	560 885	566 373
Müügiks ostetud kaubad ja teenused	706 189	668 630
Remondi- ja ehitustööde kulud	377 440	461 143
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	118 552	97 670
Muud	238 285	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	5 243 332	5 271 164

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	95 457	91 828
Energia	192 806	198 254
Elektrienergia	45 626	51 977
Soojusenergia	20 076	19 182
Kütus	127 104	127 095
Mitmesugused bürookulud	272 722	272 337
Lähetuskulud	54 573	35 709
Koolituskulud	8 465	10 040
Riiklikud ja kohalikud maksud	9 019	9 227
Kulu ebatähtselt laekuvatest nõuetest	348	30
Muud	682 222	498 026
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 315 612	1 115 451

Lisa 20 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	6 827 282	6 171 332
Sotsiaalmaksud	2 264 703	2 027 808
Kokku tööjõukulud	9 091 985	8 199 140
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	398	393

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 663	935
Muud	2 827	1 721
Kokku muud ärikulud	5 490	2 656

Lisa 22 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	59 595	37 104
Intressikulu kapitalirendilt	153	196
Kokku intressikulud	59 748	37 300

Lisa 23 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu võlakirjadelt	45 834	40 594
Intressitulu laenudelt	161 803	81 341
Muud intressitulud	411	703
Kokku intressitulud	208 048	122 638

Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-21
Arvelduskonto intressid	22 892	442
Muud	3 641	7 038
Kokku muud finantstulud ja -kulud	26 533	7 459

Lisa 25 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	1 825 246	350 112	1 384 652	253 717
Eesti	1 825 246	350 112	1 384 652	253 717
Kokku	1 825 246	350 112	1 384 652	253 717

Lisa 26 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 373	992
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 373	992
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 127	2 231
Kokku võlad ja ettemaksed	6 127	2 231

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	0
Kokku antud laenud	0	0	0	0	0

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	250 000	250 000	0	225
Kokku antud laenud	0	250 000	250 000	0	225

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 724	34 188
Kokku müüdid	27 724	34 188

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	63 859	27 313
Kokku ostetud	63 859	27 313

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	258 313	221 128

2023. aastal maksti seotud osapooltele dividende 1 825 246 eurot.

2022. aastal maksti seotud osapooltele dividende 1 384 204 eurot.

Lisa 27 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	50 941	50 375
Kokku käibevarad	50 941	50 375
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	701 970	701 970
Finantsinvesteeringud	176 787	319 901
Kokku põhivarad	878 757	1 021 871
Kokku varad	929 698	1 072 246
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	80	80
Kokku lühiajalised kohustised	80	80
Kokku kohustised	80	80
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	56 000	56 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-97 667	314 531
Aruandeaasta kasum (kahjum)	971 285	701 635
Kokku omakapital	929 618	1 072 166
Kokku kohustised ja omakapital	929 698	1 072 246

Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	4 800	4 800
Mitmesugused tegevuskulud	-4 461	-3 933
Kokku ärikasum (-kahjum)	339	867
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 113 833	847 405
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-143 114	-150 869
Intressitulud	0	4 218
Muud finantstulud ja -kulud	227	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	971 285	701 635
Aruandeaasta kasum (kahjum)	971 285	701 635

Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	339	867
Muud rahavood äritegevusest	0	499 911
Kokku rahavood äritegevusest	339	500 778
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-470 770
Laekunud intressid	227	4 232
Laekunud dividendid	1 113 833	847 405
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 114 060	380 867
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-1 113 833	-847 405
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 113 833	-847 405
Kokku rahavood	566	34 240
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	50 375	16 135
Raha ja raha ekvivalentide muutus	566	34 240
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	50 941	50 375

Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	56 000	23 119	79 119
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	701 635	701 635
Väljakuulutatud dividendid	0	-847 405	-847 405
Muud muutused omakapitalis	0	1 138 817	1 138 817
31.12.2022	56 000	1 016 166	1 072 166
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-701 970	-701 970
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	15 152 748	15 152 748
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	56 000	15 466 944	15 522 944
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	971 285	971 285
Väljakuulutatud dividendid	0	-1 113 833	-1 113 833
31.12.2023	56 000	873 618	929 618
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-701 970	-701 970
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	16 121 404	16 121 404
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	56 000	16 293 052	16 349 052

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.03.2024

Arkaadia Investeeringute OÜ (registrikood: 12348116) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LAAN	Juhatuse liige	25.03.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Arkaadia Investeeringute OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Arkaadia Investeeringute OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2023 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

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

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

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

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

26. märts 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Arkaadia Investeeringute OÜ (registrikood: 12348116) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	26.03.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 465 091
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 827 961
Kokku	16 293 052
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	16 293 052
Kokku	16 293 052

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	4800	100.00%	Jah

Sidevahendid

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