

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Arkaadia Investeeringute OÜ

registrikood: 12348116

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	13
Lisa 4 Varud	14
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	16
Lisa 8 Muud nõuded	16
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	18
Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad	19
Lisa 12 Laenukohustised	20
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	21
Lisa 14 Eraldised	21
Lisa 15 Osakapital	22
Lisa 16 Müügitulu	23
Lisa 17 Muud äritulud	23
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	24
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	24
Lisa 20 Tööjõukulud	24
Lisa 21 Muud ärikulud	25
Lisa 22 Intressikulud	25
Lisa 23 Tulumaks	25
Lisa 24 Seotud osapooled	25
Lisa 25 Konsolideerimata bilanss	27
Lisa 26 Konsolideerimata kasumiaruanne	27
Lisa 27 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	28
Lisa 28 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	29
Aruande allkirjad	30
Vandeaudiitori aruanne	31

Tegevusaruanne

Emaettevõtte

Arkaadia Investeeringute OÜ on asutatud 2012. aastal.

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

Konsolideerimisgrupi töötajate arve taandatuna täistööajale oli 2017. aastal 372 töötajat ja tööjõukulud kokku olid 5 381 482 eurot sh juhatuse liikmete tasud 140 494 eurot.

Arkaadia Investeeringute OÜ konsolideeritud finantssuhtarvud

	2017	2016
Müügitulu eurodes	15 177 622	15 512 602
Müügitulu suurenemine (+)/ vähenemine (-)	-2%	11%
Puhaskasum eurodes	1 701 395	3 973 707
Puhasrentaablus	11%	26%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja kordades	1,99	2,71
ROA%	10%	28%
ROE%	15%	43%

Konsolideerimisgrupi teistest ettevõtetest.

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

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

2017. aasta müügitulu oli 4 135 646 eurot ja puhaskasum 550 744 eurot.

2018. aastal on kavas jätkata samas tegevusvaldkonnas ja võimalusel suurendada kliendibaasi nii Tallinnas, Tartus kui Valgas. Suuremahulisi investeeringuid 2018. aastal plaanis ei ole.

Arkaadia Kinnisvarahaldus OÜ on asutatud 2010. aastal.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on korteriühistutele ja -ühisustele kinnisvara haldamise ja hooldamise teenuste osutamine.

2017. aastal oli Arkaadia Kinnisvarahaldus OÜ müügitulu 1 314 259 eurot ja puhaskasum 26 228 eurot.

2018. aastal on kavas jätkata majandustegevust samas tegevusvaldkonnas. Suuremahulisi investeeringuid 2018. aastal plaanis ei ole.

Arkaadia Puhastuse OÜ on asutatud 2003. aastal.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on puhastusteenuste osutamine Tallinnas ja Tartus.

2017. aasta müügitulu oli 2 707 296 eurot ja puhaskasum 189 600 eurot.

2018. aastal on kavas jätkata samas tegevusvaldkonnas ja võimalusel suurendada kliendibaasi nii Tallinnas kui Tartus. Suuremahulisi investeeringuid 2018. aastal plaanis ei ole.

Cleanpro OÜ on asutatud 2011 aastal ja kulub kontserni alates 2016 aastast.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on puhastusteenuste osutamine Tartus.

2017. aasta müügitulu oli 501 960 eurot ja puhaskasum 59 176 eurot.

2018. aastal on kavas jätkata samas tegevusvaldkonnas ja võimalusel suurendada kliendibaasi Tartus. Suuremahulisi investeeringuid 2018. aastal plaanis ei ole.

Hooldusmeister OÜ on asutatud 2012. aastal.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on tehnosüsteemide hooldamine ja remont.

2017. aastal oli müügitulu kokku 718 658 eurot ja puhaskasum 52 386 eurot.

2018. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas. Suuremahulisi investeeringuid 2018. aastal plaanis ei ole.

AMV Invest OÜ on asutatud 1998. aastal.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on enda omanduses oleva kinnisvara üürileandmine.

2017. aasta müügitulu oli 28 800 eurot ja puhaskahjum 7 494 eurot, mis kaeti eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

2018. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas.

Greenland Invest OÜ on asutatud 2010. aastal.

2017. aastal osaühingul aktiivset majandustegevust ei olnud.

Falkonet Metall OÜ

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on metallmööbli tootmine.

2017. aastal oli müügitulu 5 960 761 eurot ja puhaskasum 1 595 613 eurot.

Osaühingu käibest 80% moodustab eksport ja suurimaks turuks on jätkuvalt Soome vabariik.

2018. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas. Suuremahulisi investeeringuid 2018. aastal plaanis ei ole.

Color Kinnisvara OÜ on asutatud 2015. aastal.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on enda omanduses oleva kinnisvara üürileandmine.

Osaühing võõrandas 2016. aastal ärikinnistu Tallinnas, pärast mida aktiivne majandustegevus puudus. 2017. aastal omandas osaühing uue kinnistu Tallinnas, mis hakkab üüritulu teenima 2018. aastal

2017. aastal müügitulu puudus ja puhaskahjum oli 66 257 eurot.

Arkaadia Finance OÜ on asutatud 2014. aastal.

Osaühing tegeleb pika- ja lühiajaliste finantsinvesteeringute haldamise ja juhtimisega.

Iron Arenduse OÜ on asutatud 2006. aastal.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on enda omanduses oleva kinnisvara üürileandmine.

2017. aasta müügitulu oli 274 835 eurot ja puhaskasum 125 824 eurot.

2018. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas. Suuremahulisi investeeringuid 2018. aastal 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.

2017. aasta müügitulu oli 48114 eurot ja puhaskasum 7 880 eurot.

2018. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas. Suuremahulisi investeeringuid 2018. aastal plaanis ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 367 317	4 066 927	2
Finantsinvesteeringud	12 000	12 000	
Nõuded ja ettemaksed	1 509 468	788 046	3
Varud	610 345	705 147	4
Kokku käibevarad	4 499 130	5 572 120	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	3 736 120	3 503 159	7
Nõuded ja ettemaksed	141 894	159 374	3
Kinnisvarainvesteeringud	5 285 317	3 089 379	9
Materiaalsed põhivarad	1 418 447	1 343 540	10
Immateriaalsed põhivarad	1 736 944	2 081 696	11
Kokku põhivarad	12 318 722	10 177 148	
Kokku varad	16 817 852	15 749 268	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	370 238	298 908	12
Võlad ja ettemaksed	1 814 143	1 669 799	13
Eraldised	72 069	88 185	14
Kokku lühiajalised kohustised	2 256 450	2 056 892	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 896 479	2 720 437	12
Võlad ja ettemaksed	12 547	6 459	13
Kokku pikaajalised kohustised	2 909 026	2 726 896	
Kokku kohustised	5 165 476	4 783 788	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	56 000	56 000	15
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 447 712	4 607 140	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 003 313	2 430 692	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	7 507 025	7 093 832	
Vähemususalus	4 145 351	3 871 648	
Kokku omakapital	11 652 376	10 965 480	
Kokku kohustised ja omakapital	16 817 852	15 749 268	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	15 177 622	15 512 602	16
Muud äritulud	64 116	301 805	17
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	15 446	6 640	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 655 452	-6 600 260	18
Mitmesugused tegevuskulud	-869 183	-954 698	19
Tööjõukulud	-5 381 482	-5 251 647	20
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-625 682	-701 763	9,10,11
Muud ärikulud	-6 299	-133 409	21
Ärikasum (kahjum)	1 719 086	2 179 270	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	293 307	2 026 341	
Intressikulud	-67 305	-74 284	22
Muud finantstulud ja -kulud	9 932	18 705	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 955 020	4 150 032	
Tulumaks	-253 625	-176 325	23
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 701 395	3 973 707	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 003 313	2 430 692	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	698 082	1 543 015	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 719 086	2 179 270	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	625 682	701 763	9,10,11
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-10 092	-108 147	
Kokku korrigeerimised	615 590	593 616	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-289 810	161 153	
Varude muutus	94 803	-68 569	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	110 983	-39 136	
Makstud ettevõtte tulumaks	-253 625	-176 325	23
Kokku rahavood äritegevusest	1 997 027	2 650 009	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-339 888	-91 336	10,11
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	38 351	37 440	10,11
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 250 563	-1 220 156	9
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	61 250	2 219 005	9
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-77 520	
Antud laenud	-565 300	-64 650	8
Antud laenude tagasimaksed	101 771	12 850	8
Laekunud intressid	68 898	17 180	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	72 979	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 885 481	905 792	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	586 642	838 393	12
Saadud laenude tagasimaksed	-260 120	-1 267 232	12
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-79 150	-177 964	12
Makstud intressid	-44 028	-63 739	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	2 520	
Makstud dividendid	-1 014 500	-705 300	23
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-811 156	-1 373 322	
Kokku rahavood	-1 699 610	2 182 479	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 066 927	1 884 448	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 699 610	2 182 479	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 367 317	4 066 927	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2015	56 000	4 972 478	2 601 433	7 629 911
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	2 430 692	1 543 015	3 973 707
Väljakuulutatud dividendid	0	-347 200	-272 800	-620 000
Muud muutused omakapitalis	0	-18 138	0	-18 138
31.12.2016	56 000	7 037 832	3 871 648	10 965 480
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 003 313	698 083	1 701 396
Väljakuulutatud dividendid	0	-590 120	-424 380	-1 014 500
31.12.2017	56 000	7 451 025	4 145 351	11 652 376

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 keskmise suurusega ettevõtja 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 (emettevõtja) ning tema tütarettevõtjate Arkaadia Finance OÜ, Iron Arenduse OÜ, Hepatica Invest OÜ, Arkaadia Halduse AS, Arkaadia Kinnisvarahaldus OÜ, Arkaadia Puhastuse OÜ, Cleanpro OÜ, Hooldusmeister OÜ, AMV Invest OÜ, Greenland Invest OÜ, Falkonet Metall OÜ ja Color Kinnisvara 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 ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

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

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

Muud nõuded

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt 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 tööeas. 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 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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

Põhivara amortiseeritaks lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeas.

Amortisatsiooninormid on põhivara gruppide lõikes järgnevad:

Hooned 2% aastas

Muu materiaalne põhivara 24-33% aastas

Immateriaalne põhivara

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

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

Määratud kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised: Arendusväljaminekud 20%

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

Firmaväärtus

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

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

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

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

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

Müügiotool põhivaraks loetakse materiaalsel või immateriaalsel põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul ning mille puhul juhtkond on alustanud aktiivset müügitgevust ning varaobjekte pakutakse müügiks realistliku hinna eest võrreldes nende õiglase väärtusega.

Müügiotool põhivara amortiseerimine lõpetatakse ning seda kajastatakse kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam, käibevarana eraldi bilansikirjel „Müügiotool 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 rendimaksede 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 korteriomaniike ühisustele kajastatakse analoogiliselt sihtfinantseerimisele. See tähendab, et laekumised korteriomaniikelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks laekumised on mõeldud. Eelnimetatud laekumistega kaasnevaid võimalikke kohustusi kajastatakse aruandes saadud ettemaksetena.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

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

Seotud osapooled

Osapooled loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele 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 äriliste 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	1 391	3 893
Arvelduskontod	2 365 926	4 063 034
Kokku raha	2 367 317	4 066 927

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	873 141	873 141	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	873 141	873 141	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	44 188	44 188	0	0	5
Muud nõuded	734 033	592 139	71 052	70 842	8
Laenunõuded	728 977	587 083	71 052	70 842	
Intressinõuded	3 091	3 091	0	0	
Viitlaekumised	1 965	1 965	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 651 362	1 509 468	71 052	70 842	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	641 678	641 678	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	641 678	641 678	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	42 393	42 393	0	0	5
Muud nõuded	262 263	102 889	78 311	81 063	8
Laenunõuded	259 272	99 898	78 311	81 063	
Intressinõuded	2 325	2 325	0	0	
Viitlaekumised	666	666	0	0	
Ettemaksed	1 086	1 086	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	947 420	788 046	78 311	81 063	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tooraine ja materjal	478 433	599 230
Lõpetamata toodang	45 364	43 928
Valmistoodang	74 500	59 054
Ettemaksed varude eest	12 048	2 935
Kokku varud	610 345	705 147

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	36 377	78 679	15 264	78 040
Üksikisiku tulumaks	0	80 092	8	81 226
Erisoodustuse tulumaks	0	1 038	0	963
Sotsiaalmaks	0	181 814	0	174 473
Kohustuslik kogumispension	0	7 911	0	7 482
Töötuskindlustusmaksed	0	12 448	0	11 687
Ettemaksukonto jääk	7 811		27 121	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	44 188	361 982	42 393	353 871

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
12303139	Arkaadia Finance OÜ	Eesti	Investeeringute haldamine	100	100
11329884	Iron Arenduse OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	80	80
12888083	Hepatica Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
10257154	Arkaadia Halduse AS	Eesti	Hoonete ja üürimajade haldamine	100	100
11934332	Arkaadia Kinnisvarahaldus OÜ	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
11879343	Greenland Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara arendamine	100	100
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	31.12.2016	Omandamine	Müük	Muud muutused	31.12.2017
Arkaadia Finance OÜ	2 500	0	0	0	2 500
Iron Arenduse OÜ	2 044	0	0	0	2 044
Hepatica Invest OÜ	2 520	0	0	0	2 520
Arkaadia Halduse AS	56 000	0	0	0	56 000
Arkaadia Kinnisvarahaldus OÜ	2 557	0	0	0	2 557
Arkaadia Puhastuse OÜ	2 556	0	0	0	2 556
Cleanpro OÜ	5 423	0	0	0	5 423
Hooldusmeister OÜ	2 500	0	0	0	2 500
AMV Invest OÜ	8 947	0	0	0	8 947
Greenland Invest OÜ	2 569	0	0	0	2 569
Falconet Metall OÜ	624 903	0	0	0	624 903
Color Kinnisvara OÜ	1 400	0	0	0	1 400
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	713 919	0	0	0	713 919

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
31.12.2015	1 300 800	115 059	1 415 859
Soetamine	60 959	0	60 959
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	2 009 304	17 037	2 026 341
31.12.2016	3 371 063	132 096	3 503 159
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
31.12.2016	3 371 063	132 096	3 503 159
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	228 429	4 532	232 961
31.12.2017	3 599 492	136 628	3 736 120

Lisa 8 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	728 977	587 083	71 052	70 842	2,4-9,0%	EUR	12.10.20-10.11.28
Intressinõuded	3 091	3 091	0	0			
Viitlaekumised	1 965	1 965	0	0			
Kokku muud nõuded	734 033	592 139	71 052	70 842			
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	259 272	99 898	78 311	81 063	0,0-9,0%	EUR	14.12.20-10.11.28
Intressinõuded	2 325	2 325	0	0			
Viitlaekumised	666	666	0	0			
Kokku muud nõuded	262 263	102 889	78 311	81 063			

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	879 753	3 255 523	4 135 276
Akumuleeritud kulum	0	-145 232	-145 232
Jääkmaksumus	879 753	3 110 291	3 990 044
Ostud ja parendused	332 143	803 013	1 135 156
Müügid	-465 186	-1 519 222	-1 984 408
Amortisatsioonikulu	0	-51 413	-51 413
31.12.2016			
Soetusmaksumus	746 710	2 507 370	3 254 080
Akumuleeritud kulum	0	-164 701	-164 701
Jääkmaksumus	746 710	2 342 669	3 089 379
Ostud ja parendused	977 440	1 273 123	2 250 563
Müügid	0	-12 197	-12 197
Amortisatsioonikulu	0	-42 428	-42 428
31.12.2017			
Soetusmaksumus	1 724 150	3 760 722	5 484 872
Akumuleeritud kulum	0	-199 555	-199 555
Jääkmaksumus	1 724 150	3 561 167	5 285 317

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	273 746	408 601
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-72 036	-134 533
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	61 250	2 125 705

Arkaadia Investeeringute OÜ ei ole kajastanud kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest 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	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2015						
Soetusmaksumus	63 912	910 306	1 723 487	143 771	25 951	2 867 427
Akumuleeritud kulum	0	-158 328	-1 352 516	-127 170		-1 638 014
Jääkmaksumus	63 912	751 978	370 971	16 601	25 951	1 229 413
Ostud ja parendused	0	0	397 398	16 189	0	413 587
Amortisatsioonikulu	0	-24 677	-273 350	-14 488	0	-312 515
Muud muutused	0	0	11 896	1 159	0	13 055
31.12.2016						
Soetusmaksumus	63 912	910 306	1 844 694	149 523	25 951	2 994 386
Akumuleeritud kulum	0	-183 005	-1 337 779	-130 062	0	-1 650 846
Jääkmaksumus	63 912	727 301	506 915	19 461	25 951	1 343 540
Ostud ja parendused	0	0	307 116	32 772	0	339 888
Amortisatsioonikulu	0	-24 677	-198 481	-15 345	0	-238 503
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	0	0	-25 951	-25 951
Müügid	0	0	-527	0	0	-527
Ümberliigitamised	0	0	-336	336	0	0
31.12.2017						
Soetusmaksumus	63 912	910 305	1 929 655	167 196	0	3 071 068
Akumuleeritud kulum	0	-207 681	-1 314 968	-129 972	0	-1 652 621
Jääkmaksumus	63 912	702 624	614 687	37 224	0	1 418 447

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2017	2016
Masinad ja seadmed	38 351	36 650
Kokku	38 351	36 650

Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2015					
Soetusmaksumus	3 291 350	14 363	3 106	78 296	3 387 115
Akumuleeritud kulum	-987 405	-6 200	-3 059	-40 492	-1 037 156
Jääkmaksumus	2 303 945	8 163	47	37 804	2 349 959
Ostud ja parendused	69 577	0	0	0	69 577
Amortisatsioonikulu	-329 135	-3 061	-47	-5 597	-337 840
31.12.2016					
Soetusmaksumus	3 360 927	13 453	3 106	55 970	3 433 456
Akumuleeritud kulum	-1 316 540	-8 351	-3 106	-23 763	-1 351 760
Jääkmaksumus	2 044 387	5 102	0	32 207	2 081 696
Amortisatsioonikulu	-336 093	-3 062	0	-5 597	-344 752
31.12.2017					
Soetusmaksumus	3 360 927	10 204	3 106	55 970	3 430 207
Akumuleeritud kulum	-1 652 633	-8 164	-3 106	-29 360	-1 693 263
Jääkmaksumus	1 708 294	2 040	0	26 610	1 736 944

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	2 354 786	301 292	2 053 494	0	1,5-1,9%+euribor	EUR	26.03.19-25.09.22
Muud laenud	666 861	0	666 861	0	0-12%	EUR	31.12.19-31.12.20
Pikaajalised laenud kokku	3 021 647	301 292	2 720 355	0			
Kapitalirendikohustised kokku	245 070	68 946	176 124	0			
Laenukohustised kokku	3 266 717	370 238	2 896 479	0			
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	2 128 265	218 580	1 879 428	30 257	1,5-1,9%+euribor	EUR	26.03.19-25.09.22
Muud laenud	566 861	0	566 861	0	0-12%	EUR	31.12.2018
Pikaajalised laenud kokku	2 695 126	218 580	2 446 289	30 257			
Kapitalirendikohustised kokku	324 219	80 328	243 891	0			
Laenukohustised kokku	3 019 345	298 908	2 690 180	30 257			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	795 106	1 245 106
Ehitised	3 404 655	4 280 857
Kokku	4 199 761	5 525 963

Seisuga 31.12.17 oli kapitalirendikohustuste alusvaluuta euro ja intressimäär 1,4-2,4%. Kohustuste lõpptähtaeg oli 2018-2022.

Seisuga 31.12.16 oli kapitalirendikohustuste alusvaluuta euro ja intressimäär 0,0-3,5%. Kohustuste lõpptähtaeg oli 2017-2022.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	313 197	313 197	0	0	
Võlad töövõtjatele	475 604	475 604	0	0	
Maksuvõlad	361 982	361 982	0	0	5
Muud võlad	180 924	180 924	0	0	
Intressivõlad	156 214	156 214	0	0	
Muud viitvõlad	24 710	24 710	0	0	
Saadud ettemaksed	494 983	482 436	12 547	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 826 690	1 814 143	12 547	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	321 292	321 292	0	0	
Võlad töövõtjatele	438 938	438 938	0	0	
Maksuvõlad	353 871	353 871	0	0	5
Muud võlad	145 439	145 439	0	0	
Intressivõlad	139 200	139 200	0	0	
Muud viitvõlad	6 239	6 239	0	0	
Saadud ettemaksed	416 718	410 259	6 459	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 676 258	1 669 799	6 459	0	

Lisa 14 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2016	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2017
Muud eraldised	88 185	63 512	-79 628	72 069
Kokku eraldised	88 185	63 512	-79 628	72 069

	31.12.2015	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2016
Muud eraldised	100 676	77 000	-89 491	88 185
Kokku eraldised	100 676	77 000	-89 491	88 185

Muud eraldised on majandustegevuse tulemustustest sõltuvate teulemustasude maksmiseks moodustatud reservid.

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	56 000	56 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtused: 31.12.2017 31997 eurot ja 24003 eurot 31.12.2016 31997 eurot ja 24003 eurot		

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2017 oli 7 451 025 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega on 1 490 205 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 5 960 820 eurot.

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2016 oli 7 037 832 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega on 1 407 566 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 5 630 266 eurot.

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	10 617 809	10 973 707
Soome	3 938 831	3 784 858
Läti	109 359	132 077
Leedu	83 314	139 787
Rootsi	239 395	321 316
Suurbritannia	11 926	42 716
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	104 707	76 375
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	15 105 341	15 470 836
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Norra	72 281	41 766
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	72 281	41 766
Kokku müügitulu	15 177 622	15 512 602
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete ja üürimajade haldus	1 729 844	1 655 106
Hoonehalduse abitegevused	3 429 134	4 123 082
Tehnosüsteemide hooldusteenused	334 888	273 815
Puhastusteenused	2 829 423	2 754 441
Vahendatud kaubad ja teenused	261 925	300 608
Tehnosüsteemide remondi- ja hooldustööd	396 623	384 689
Kinnisvara üürileandmine	235 024	365 233
Muu mööbli tootmine	5 960 761	5 655 628
Kokku müügitulu	15 177 622	15 512 602

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	35 509	269 428
Trahvid, viivised ja hüvitised	19 429	27 385
Muud	9 178	4 992
Kokku muud äritulud	64 116	301 805

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

	2017	2016
Tooraine ja materjal	2 121 850	1 712 556
Energia	74 415	70 572
Elektrienergia	74 415	70 572
Alltöövõtutööd	197 587	218 454
Transpordikulud	266 648	308 531
Lepinguliste teenuste kulud	445 553	397 544
Müügiks ostetud kaubad ja teenused	456 166	594 734
Vahendatud kommunaalteenused	2 899 740	3 109 937
Remondi- ja ehitustööde kulud	162 727	162 758
Arendatud kinnisvara kuluk omahinnas	0	160
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	15 320	25 014
Muud	15 446	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	6 655 452	6 600 260

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	138 429	143 834
Energia	82 130	82 915
Elektrienergia	21 665	24 058
Soojusenergia	8 085	9 340
Kütus	52 380	49 517
Mitmesugused bürookulud	250 814	315 609
Lähetuskulud	63 421	55 199
Koolituskulud	7 251	5 747
Riiklikud ja kohalikud maksud	7 398	13 369
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	6 118	-18
Muud	313 622	338 043
Kokku mitmesugused tegevuskulud	869 183	954 698

Lisa 20 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	4 043 072	3 933 785
Sotsiaalmaksud	1 338 410	1 317 862
Kokku tööjõukulud	5 381 482	5 251 647
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	372	395

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	126 382
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 231	2 433
Muud	5 068	4 594
Kokku muud ärikulud	6 299	133 409

Lisa 22 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	62 995	69 315
Intressikulu kapitalirendilt	4 310	4 969
Kokku intressikulud	67 305	74 284

Lisa 23 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2017		2016	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	1 014 500	253 625	620 000	155 000
Eesti	1 014 500	253 625	620 000	155 000
Kokku	1 014 500	253 625	620 000	155 000

Lisa 24 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 134	722 933	382	706 061

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Pikaajaline laen	0	0	331 255	0

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 300	9 109	10 300	9 523

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	140 494	115 244

Seisuga 31.12.2017 oli seotud osapooltelt saadud laenude alusvaluuta euro, intressimäär 0-12% ja lõpptähtaeg 2019-2020.

Seisuga 31.12.2016 oli seotud osapooltelt saadud laenude alusvaluuta euro, intressimäär 0-12% ja lõpptähtaeg 2018-2020.

Lisa 25 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	5 746	1 008
Nõuded ja ettemaksed	0	8
Kokku käibevarad	5 746	1 016
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	63 064	63 064
Kokku põhivarad	63 064	63 064
Kokku varad	68 810	64 080
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	124	7
Kokku lühiajalised kohustised	124	7
Kokku kohustised	124	7
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	56 000	56 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-582 047	-342 469
Aruandeaasta kasum (kahjum)	594 733	350 542
Kokku omakapital	68 686	64 073
Kokku kohustised ja omakapital	68 810	64 080

Lisa 26 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	7 200	6 000
Mitmesugused tegevuskulud	-2 587	-2 658
Kokku ärikasum (-kahjum)	4 613	3 342
Kasum (kahjum) tütarettevõtjalt	590 120	347 200
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	594 733	350 542
Aruandeaasta kasum (kahjum)	594 733	350 542

Lisa 27 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	4 613	3 342
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8	-8
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	117	-169
Kokku rahavood äritegevusest	4 738	3 165
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 520
Laekunud dividendid	590 120	347 200
Kokku rahavood investeerimistegevusest	590 120	344 680
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-590 120	-347 200
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-590 120	-347 200
Kokku rahavood	4 738	645
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 008	363
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 738	645
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 746	1 008

Lisa 28 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	56 000	4 731	60 731
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	350 542	350 542
Väljakuulutatud dividendid	0	-347 200	-347 200
31.12.2016	56 000	8 073	64 073
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-63 064	-63 064
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	7 092 823	7 092 823
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016	56 000	7 037 832	7 093 832
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	594 733	594 733
Väljakuulutatud dividendid	0	-590 120	-590 120
31.12.2017	56 000	12 686	68 686
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-63 064	-63 064
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	7 501 403	7 501 403
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	56 000	7 451 025	7 507 025

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2018

Arkaadia Investeeringute OÜ (registrikood: 12348116) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LAAN	Juhatuse liige	29.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Arkaadia Investeeringute OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Arkaadia Investeeringute OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2017 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 2017 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 arvestuseksperдите eetikakodeksiga (Eesti) (eetikakodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, millele oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast 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 oluliselt lahknab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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 arvamust. 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 arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste 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 märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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, millele oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeauditori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditiorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

29. juuni 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Arkaadia Investeeringute OÜ (registrikood: 12348116) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	29.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 447 712
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 003 313
Kokku	7 451 025
Jaotamine	
Dividendideks	715 360
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 735 665
Kokku	7 451 025

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimiselane nõustamine	70221	7200	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Toomas Laan	36808190245	Eesti	31997 EUR (Lihtomand)
Alo Rauk	36809020261		24003 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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