

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Arco Vara Kinnisvarabüroo AS

registrikood: 11346894

tänavanimi, maja ja korteri number: Rävälä pst 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10143

telefon: +372 6144630

e-posti aadress: info@arcovara.ee

veebilehe aadress: www.arcovara.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Arco Vara Kinnisvarabüroo AS-i müügitulu oli 2018. aastal 2,08 mln eurot (2017: 1,79 mln eurot). Müügitulu suurenes kõikides ettevõtte põhitegevustes kokku ca 16%, sh. vahendustegevuse müügitulu suurenes ca 18% ja hindamistegevus ca 5%). Tulude ja kulude detailne jaotus on lahtikirjutatud aruande lisades.

Arco Vara Kinnisvarabüroo AS-i kahjum vähenes 2018. aastal võrrelduna 2017. aastaga ca kaks korda (2017. aasta -204 616 eurot ja 2018. aasta -101 000 eurot).

2018. aasta viimases kvartalis ellu viidud kulude optimeerimise otsused realiseeruvad suuresti alles 2019. aasta esimeses kvartalis.

2019. aasta jaanuari tulem on juba positiivne (ca. 30 000 eurot). Positiivse tendentsi põhjal prognoosib ettevõtte juhatus kasumliku tegevuse jätkumist ja kasvu.

Ettevõtte plaanib 2019. aasta jooksul katta eelmiste perioodide kahjumi tulevase perioodi kasumi arvelt ning viia netovara vastavusse äriseadustiku nõuetele.

Personal

Arco Vara Kinnisvarabüroo AS-i keskmine töötajate arv 2018. aastal oli 12 töötajat. Ettevõtte juhatus on kolmeliikmeline ning juhatuse liikmetele töötasu ei arvestatud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2018. aasta oli Arco Vara Kinnisvarabüroo AS-le muudatuste aasta. Ettevõtte tegevjuhtkond ostis välja ettevõtte senise omaniku ja jätkab tööd litsentsilepingu alusel. Kinnisvara turg on jätkuvalt aktiivne ning ettevõtte näeb 2019. aastat kasvu võimalusena.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	99 795	107 530	
Nõuded ja ettemaksed	25 731	12 816	2
Varud	514	0	
Kokku käibevarad	126 040	120 346	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	0	34 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	0	50 253	4
Materiaalsed põhivarad	13 716	69 876	5
Kokku põhivarad	13 716	154 129	
Kokku varad	139 756	274 475	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	247 930	479 092	6
Kokku lühiajalised kohustised	247 930	479 092	
Kokku kohustised	247 930	479 092	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	42 000	42 000	8
Ülekurss	5 809 307	5 809 307	
Muud reservid	1 330 826	1 124 964	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 180 888	-6 946 025	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-109 419	-234 863	
Kokku omakapital	-108 174	-204 617	
Kokku kohustised ja omakapital	139 756	274 475	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	2 088 816	1 793 620	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 161 079	-1 024 234	10
Brutokasum (-kahjum)	927 737	769 386	
Turustuskulud	-311 316	-256 570	11
Üldhalduskulud	-712 386	-730 388	12
Muud äritulud	5 103	9 974	
Muud ärikulud	-18 630	-15 721	
Ärikasum (kahjum)	-109 492	-223 319	
Intressitulud	73	6	
Intressikulud	0	-11 550	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-109 419	-234 863	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-109 419	-234 863	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arco Vara Kinnisvarabüroo AS-i (edaspidi "Ettevõtte") väikeettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruandes esitletud summad on eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdiseväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida.

Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate abi. Olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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

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

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

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

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

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

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

- (a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu, ning
 - (b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse bilansist välja.
- Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

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

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

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

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

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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
hooned	20 aastat
masinad ja seadmed	5 aastat
muu inventar	4-5 aastat

Rendid

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel

arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Tulud

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

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

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Tulu muude teenuste müügist

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

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

Tulu kaupade müügist

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

Finantstulud

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

Maksustamine

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

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

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

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

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

Seotud osapooled

Arco Vara Kinnisvarabüroo AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	21 137	21 137
Ostjatelt laekumata arved	21 137	21 137
Muud nõuded	1 000	1 000
Viitlaekumised	1 000	1 000
Ettemaksed	3 594	3 594
Tulevaste perioodide kulud	3 594	3 594
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 731	25 731
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 288	4 288
Ostjatelt laekumata arved	4 288	4 288
Nõuded seotud osapoolte vastu	6 335	6 335
Muud nõuded	1 812	1 812
Laenunõuded	150	150
Viitlaekumised	1 662	1 662
Ettemaksed	381	381
Tulevaste perioodide kulud	381	381
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 816	12 816

Nõuded ostjate vastu sisaldab 31.12.2017 nõudeid emaeettevõtte vastu 1 144 eurot, nõudeid teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu 5 191 eurot, vt lisa 15.

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2016	0	0
Soetamine	34 000	34 000
31.12.2017	34 000	34 000
		Kokku
	Muud	
31.12.2017	34 000	34 000
Soetamine	23 800	23 800
Müük müügihinnas või lunastamine	-57 800	-57 800
31.12.2018	0	0

2017. aastal soetas Arco Vara Kinnisvarabüroo AS 16,67% osaluse ettevõttes Sadaüksteist OÜ. 2018. aasta tehti ettevõttesse täiendavaid sissemakseid summas 23 800 eurot.

2018. aastal müüs Arco Vara Kinnisvarabüroo AS 16,67% osaluse ettevõttes Sadaüksteist OÜ Arco Vara AS'ile.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	50 253
31.12.2017	50 253
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-7 956
Müügid	-42 297
31.12.2018	0

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	416	614
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	42 297	0

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2017					
Soetusmaksumus	113 202	5 618	5 618	39 308	158 128
Akumuleeritud kulum	-63 319	-1 417	-1 417	-23 516	-88 252
Jääkmaksumus	49 883	4 201	4 201	15 792	69 876
Ostud ja parendused	0	2 340	2 340	0	2 340
Muud ostud ja parendused		2 340	2 340	0	2 340
Amortisatsioonikulu	-3 990	-2 126	-2 126	-6 491	-12 607
Müügid	-45 893				-45 893
31.12.2018					
Soetusmaksumus	0	7 958	7 958	39 308	47 266
Akumuleeritud kulum	0	-3 543	-3 543	-30 007	-33 550
Jääkmaksumus	0	4 415	4 415	9 301	13 716

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	
Ehitised	47 223	
Kokku	47 223	

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	129 995	129 995	
Võlad töövõtjatele	16 115	16 115	7
Maksuvõlad	22 475	22 475	
Muud võlad	67 158	67 158	
Muud viitvõlad	67 158	67 158	
Saadud ettemaksed	12 187	12 187	
Tulevaste perioodide tulud	12 187	12 187	
Kokku võlad ja ettemaksed	247 930	247 930	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	244 506	244 506	
Võlad töövõtjatele	22 708	22 708	7
Maksuvõlad	33 452	33 452	
Muud võlad	172 317	172 317	
Muud viitvõlad	172 317	172 317	
Saadud ettemaksed	6 109	6 109	
Tulevaste perioodide tulud	6 109	6 109	
Kokku võlad ja ettemaksed	479 092	479 092	

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Töötasude kohustis	9 227	12 972
Puhkusetasude kohustis	6 888	9 736
Kokku võlad töövõtjatele	16 115	22 708

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	42 000	42 000
Aktsiate arv (tk)	60 000	60 000
Aktsiate nimiväärtus	0.70	0.70

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 087 383	1 793 620
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	1 433	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 088 816	1 793 620
Kokku müügitulu	2 088 816	1 793 620
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Vahendustegevus	1 264 956	1 067 473
Hindamistegevus	682 659	652 458
Konsultatsiooniteenus	138 779	67 062
Muu müügitulu	2 422	6 627
Kokku müügitulu	2 088 816	1 793 620

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	-736	-894
Koolituskulud	-26 831	-16 161
Tööjõukulud	-66 147	-69 745
Vahendusteenus	-993 602	-851 062
Sõidukite kulud	-29 300	-26 705
Haldus- ja hoolduskulud	-853	-721
Muud	-43 610	-58 946
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 161 079	-1 024 234

Lisa 11 Turustuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Tööjõukulud	-63 317	-64 444
Reklaamikulud	-245 871	-189 444
Sõidukite kulud	-2 128	-2 682
Kokku turustuskulud	-311 316	-256 570

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	-106 427	-75 986
Mitmesugused bürookulud	-314 706	-281 420
Lähetuskulud	-2 084	-942
Koolituskulud	-6 993	-13 257
Tööjõukulud	-130 856	-154 025
Amortisatsioonikulu	-12 607	-20 339
Muud	-2 410	-75 790
Sõidukite kulud	-10 112	-8 356
Vahendusteenus	-126 191	-100 273
Kokku üldhalduskulud	-712 386	-730 388

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	194 653	215 468
Sotsiaalmaksud	65 668	72 746
Kokku tööjõukulud	260 321	288 214
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	11	12
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	11	12

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	0	-592
Intressikulu seotud osapole ees	0	-10 958
Kokku intressikulud	0	-11 550

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	0	1 144	282 925
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	5 191	0

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Arco Vara AS	19 000	890 389	8%	EUR	31.12.2017

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	278 372	6 186	204 285	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 350	162 040	0	177 594
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	54 500	748	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	11 933	0

31.12.2018 alates on Arco Vara Kinnisvarabüroo AS-l uued omanikud, mistõttu nõudeid ja kohustusi Arco Vara AS ja tema tütaretevõtete vastu ei kirjeldata enam kui nõudeid seotud osapoolte vastu.

2017. aasta nõuded emaettevõtte ja teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete vastu on seotud ostjatelt laekumata arvetega, vt lisa 2. Nõudeid seotud osapoolte vastu ei ole alla hinnatud 2017. ja 2018. aastal.

2017. aasta kohustised emaettevõtte vastu on seotud võlgadega tarnijatele ning muude viitvõlgadega, vt lisa 7.

2017. aasta arvestati emaettevõttelt saadud laenudelt intressikulu 10 958 eurot, vt lisa 15. Saadud laenude kohta vaata lisa 6.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.03.2019

Arco Vara Kinnisvarabüroo AS (registrikood: 11346894) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELVER TÕKKE	Juhatuse liige	11.03.2019
ELARI TAMM	Juhatuse liige	11.03.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 180 888
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-109 419
Kokku	-7 290 307
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-7 290 307
Kokku	-7 290 307

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 180 888
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-109 419
Kokku	-7 290 307
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-7 290 307
Kokku	-7 290 307

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	2088816	100.00%	Jah

Sidevahendid

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