

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ

**registrikood:** 11346894

**tänavanimi, maja ja korteri number:** Rävälä pst 5

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10143

**telefon:** +372 6144600

**faks:** +372 6144631

**e-posti aadress:** info@arcovara.ee

**veebilehe aadress:** www.arcovara.ee

## Sisukord

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

## Tegevusaruanne

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

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

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

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

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

2019. aasta oli Arco Vara Kinnisvarabüroole esimene täispikk aasta uute omanike käe all. Peamises fookuses olid järgmised tegevused:

1. Ettevõtte efektiivsuse tõstmine läbi kulustruktuuri ülevaatamise ning ajakohastamise
2. Teenuse kvaliteedi tõstmine läbi sisekoolituste süsteemi uuendamise
3. Ettevõtte kasvatamine läbi uute maaklerite ja hindajate värbamise

Ettevõtte saavutas endale 2019. aastaks seatud eesmärgid nii müügitulu kui kasumi osas.

2019. aasta müügituluks kujunes 2,36 mln eur (2018: 2,08 mln eur). Müügitulu suurenes võrreldes 2018. aastaga kõikides ettevõtte põhitegevustes kokku ca 13%, sh. vahendustegevuse müügitulu suurenes ca 25% ja hindamistegevus ca 7%.

2019. aasta finantstulemuseks kujunes puhaskasum 180,8 tuh eur (2018: -101,0 tuh eur).

Tulude ja kulude detailne jaotus on lahtikirjutatud aruande lisades.

Arco Vara Kinnisvarabüroo keskmine töötajate arv 2019. aastal oli 9 töötajat. Ettevõtte juhatuse kolmeliikmeline ning ühele juhatuse liikmele maksti töötasu 12 tuh eur.

2019. aastal sõlmisid Arco Vara kaubamärgi all tegutsevad maaklerid üle 1 500 vahendustehingu ja hindajad koostasid üle 4 500 eksperthinnangu.

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

Ettevõtte peamises fookuses on jätkuv kontrollitud kasv läbi järgmiste tegevuste:

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

2019. aasta oli kinnisvaraturul väga soodne olukord tänu üldisele majanduskasvule. Hoolimata 2020. aasta enneolematust ülemaailmsest olukorrast, näeme Arco Vara Kinnisvarabüroona jätkuvat nõudluse kasvu nii uute elukondlike kui ka jätkusuutlike ärihoonete järgi. Sellegipoolest jääb 2020. aasta kinnisvaraturu tehingute arv tugevalt alla möödunud aastale ja keskmes on üüritehingud nii elukondlikus kui ka ärikinnisvaras. Suuri investeerimisotsuseid 2020. aastal me pigem ei prognoosi.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019     | 31.12.2018      | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|-----------------|---------|
| Varad                                        |                |                 |         |
| Käibevarad                                   |                |                 |         |
| Raha                                         | 304 864        | 99 795          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 85 690         | 25 731          | 2       |
| Varud                                        | 1 727          | 514             |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>392 281</b> | <b>126 040</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                 |         |
| Materiaalsed põhivarad                       | 8 902          | 13 716          | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>8 902</b>   | <b>13 716</b>   |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>401 183</b> | <b>139 756</b>  |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                 |         |
| Kohustised                                   |                |                 |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                 |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 328 577        | 247 930         | 4;5     |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>328 577</b> | <b>247 930</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>328 577</b> | <b>247 930</b>  |         |
| Omakapital                                   |                |                 |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 42 000         | 42 000          |         |
| Ülekurss                                     | 5 809 307      | 5 809 307       |         |
| Muud reservid                                | 1 330 826      | 1 330 826       |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -7 290 307     | -7 180 888      |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 180 780        | -109 419        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>72 606</b>  | <b>-108 174</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>401 183</b> | <b>139 756</b>  |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2019           | 2018            | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|-----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 2 362 403      | 2 088 816       | 6       |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -1 432 715     | -1 161 079      | 7       |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>929 688</b> | <b>927 737</b>  |         |
| Turustuskulud                               | -272 514       | -311 316        | 8       |
| Üldhalduskulud                              | -480 324       | -712 386        | 9       |
| Muud äritulud                               | 25 593         | 5 103           |         |
| Muud ärikulud                               | -20 619        | -18 630         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>181 824</b> | <b>-109 492</b> |         |
| Intressitulud                               | 135            | 73              |         |
| Intressikulud                               | -1 179         | 0               |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>180 780</b> | <b>-109 419</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>180 780</b> | <b>-109 419</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ (edaspidi "Ettevõtte") väikeettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise 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 maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

### Kinnisvarainvesteeringud

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

### Finantskohustused

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

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

arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

**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 OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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



## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 20 763        | 20 763         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 20 763        | 20 763         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 9 905         | 9 905          |
| Muud nõuded                        | 54 000        | 54 000         |
| Laenunõuded                        | 52 000        | 52 000         |
| Viitlaekumised                     | 2 000         | 2 000          |
| Ettemaksed                         | 1 022         | 1 022          |
| Tulevaste perioodide kulud         | 29            | 29             |
| Muud makstud ettemaksed            | 993           | 993            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>85 690</b> | <b>85 690</b>  |
|                                    |               |                |
|                                    | 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          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>25 731</b> | <b>25 731</b>  |

Antud laenude tagasimakse tähtajad on 28.02.2020, intressimäär 3% laenujäägilt. Laen on väljastatud eurodes.

## Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                          |                            |                         |                    |                             | Kokku   |
|--------------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|---------|
|                          | Arvutid ja arvutisüsteemid | Muud masinad ja seadmed | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad |         |
| <b>31.12.2018</b>        |                            |                         |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus           | 7 958                      | 0                       | 7 958              | 39 308                      | 47 266  |
| Akumuleeritud kulum      | -3 543                     | 0                       | -3 543             | -30 007                     | -33 550 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 4 415                      | 0                       | 4 415              | 9 301                       | 13 716  |
|                          |                            |                         |                    |                             |         |
| Ostud ja parendused      |                            | 2 517                   | 2 517              |                             | 2 517   |
| Muud ostud ja parendused |                            | 2 517                   | 2 517              |                             | 2 517   |
| Amortisatsioonikulu      | -1 991                     | -604                    | -2 595             | -2 293                      | -4 888  |
| Muud muutused            |                            |                         |                    | -2 443                      | -2 443  |
|                          |                            |                         |                    |                             |         |
| <b>31.12.2019</b>        |                            |                         |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus           | 7 958                      | 2 517                   | 10 475             | 36 865                      | 47 340  |
| Akumuleeritud kulum      | -5 534                     | -604                    | -6 138             | -32 300                     | -38 438 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 2 424                      | 1 913                   | 4 337              | 4 565                       | 8 902   |

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019     | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 212 095        | 212 095        |
| Võlad töövõtjatele               | 22 776         | 22 776         |
| Maksuvõlad                       | 49 518         | 49 518         |
| Muud võlad                       | 25 640         | 25 640         |
| Muud viitvõlad                   | 25 640         | 25 640         |
| Saadud ettemaksed                | 18 548         | 18 548         |
| Muud saadud ettemaksed           | 18 548         | 18 548         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>328 577</b> | <b>328 577</b> |
|                                  |                |                |
|                                  | 31.12.2018     | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 129 995        | 129 995        |
| Võlad töövõtjatele               | 16 115         | 16 115         |
| 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         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>247 930</b> | <b>247 930</b> |

## Lisa 5 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                 | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Töötasude kohustis              | 12 624        | 9 227         |
| Puhkusetasude kohustis          | 10 152        | 6 888         |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>22 776</b> | <b>16 115</b> |

## Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2019             | 2018             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 2 361 411        | 2 087 383        |
| Müük Euroopa Liidu riikidele, muud          | 992              | 1 433            |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>2 362 403</b> | <b>2 088 816</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>2 362 403</b> | <b>2 088 816</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Vahendustegevus                             | 1 587 250        | 1 264 956        |
| Hindamistegevus                             | 732 399          | 682 659          |
| Konsultatsiooniteenus                       | 39 244           | 138 779          |
| Muu müügitulu                               | 3 510            | 2 422            |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>2 362 403</b> | <b>2 088 816</b> |

## Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

|                                                        | 2019              | 2018              | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Mitmesugused bürookulud                                | -15               | -736              |         |
| Koolituskulud                                          | -50 141           | -26 831           |         |
| Tööjõukulud                                            | -98 085           | -66 147           | 10      |
| Vahendusteenus                                         | -1 157 428        | -993 602          |         |
| Sõidukite kulud                                        | 0                 | -29 300           |         |
| Haldus- ja hoolduskulud                                | -8 642            | -853              |         |
| Muud                                                   | -118 404          | -43 610           |         |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>-1 432 715</b> | <b>-1 161 079</b> |         |

## Lisa 8 Turustuskulud

(eurodes)

|                            | 2019            | 2018            | Lisa nr |
|----------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Tööjõukulud                | -56 288         | -63 317         | 10      |
| Reklaamikulud              | -216 226        | -245 871        |         |
| Sõidukite kulud            | 0               | -2 128          |         |
| <b>Kokku turustuskulud</b> | <b>-272 514</b> | <b>-311 316</b> |         |

## Lisa 9 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                             | 2019            | 2018            | Lisa nr |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Üür ja rent                 | -155 722        | -106 427        |         |
| Mitmesugused bürookulud     | -221 336        | -314 706        |         |
| Lähetuskulud                | 0               | -2 084          |         |
| Koolituskulud               | -4 507          | -6 993          |         |
| Tööjõukulud                 | -54 078         | -130 856        | 10      |
| Amortisatsioonikulu         | -6 552          | -12 607         |         |
| Muud                        | -1 727          | -2 410          |         |
| Sõidukite kulud             | 0               | -10 112         |         |
| Vahendusteenus              | -19 945         | -126 191        |         |
| Transport                   | -16 457         | 0               |         |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b> | <b>-480 324</b> | <b>-712 386</b> |         |

## Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2019           | 2018           |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                            | 146 284        | 194 653        |
| Sotsiaalmaksud                                       | 50 822         | 65 668         |
| Puhkusereservi kulu                                  | 11 345         | 0              |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>208 451</b> | <b>260 321</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 9              | 11             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |                |                |
| Töölepingu alusel töötav isik                        | 8              | 11             |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 1              | 0              |

## Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2019         | 2018     |
|----------------------------|--------------|----------|
| Muud intressikulud         | 1 179        | 0        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>1 179</b> | <b>0</b> |

## Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Laenud

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

|                                                                                                                                  | 2019                      |                            | 2018                      |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
|                                                                                                                                  | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 122 245                   | 2 738                      | 0                         | 0                          |

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

|                 | 2019   | 2018   |
|-----------------|--------|--------|
| Arvestatud tasu | 15 960 | 11 933 |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.04.2020

**Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ (registrikood: 11346894) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| HELVER TÕKKE       | Juhatuse liige     | 16.04.2020           |
| PEEP-AIN SAAR      | Juhatuse liige     | 16.04.2020           |
| ELARI TAMM         | Juhatuse liige     | 16.04.2020           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2019        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -7 290 307        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 180 780           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-7 109 527</b> |
| Katmine                                                                |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -7 109 527        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-7 109 527</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2019        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -7 290 307        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 180 780           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-7 109 527</b> |
| Katmine                                                                |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -7 109 527        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-7 109 527</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|---------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Kinnisvarabüroode tegevus | 68311      | 2362403         | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

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