

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Arkaadia Investeeringute OÜ

registrikood: 12348116

tänava/talu nimi, Mehaanika tn 12
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	14
Lisa 4 Varud	14
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	16
Lisa 8 Muud nõuded	17
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	19
Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad	20
Lisa 12 Kapitalirent	20
Lisa 13 Laenukohustised	21
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	22
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 Intressitulud	25
Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud	25
Lisa 25 Tulumaks	25
Lisa 26 Seotud osapooled	26
Lisa 27 Konsolideerimata bilanss	27
Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne	27
Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	28
Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	29
Lisa 31 Viirus Covid-19 mõju majandustegevusele	29
Aruande allkirjad	31
Vandeaudiitori aruanne	32

Tegevusaruanne

Emaettevõte

Arkaadia Investeeringute OÜ on asutatud 2012. aastal.

2012. aasta 7. detsembril sõlmisid Arkaadia Kapital AS ja Arkaadia Halduse AS ühinemislepingu, mille kohaselt oli ühendavaks ühinguks Arkaadia Halduse AS ning esimene ühine bilansipäev oli 01. jaanuar 2013. Arkaadia Investeeringute OÜ-le kuulunud Arkaadi Kapital AS-i aktsiad asendati ühendava ettevõtte aktsiatega. Seega sai aktsiaseltsist Arkaadia Halduse Aktsiaseltsist alguse saanud ettevõtete grupi emaettevõte.

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

Konsolideerimisgrupi töötajate arv taandatud aastatööajale oli 2020. aastal 392 töötajat ja tööjõukulud kokku olid 6 665 578 eurot sh juhatuse liikmete tasud 157 941 eurot.

Arkaadia Investeeringute OÜ konsolideeritud finantssuhtarvud

	2020	2019
Müügitulu eurodes	13 491 746	14 376 292
Müügitulu suurenemine (+)/ vähenemine (-)	-6%	-6%
Puhaskasum eurodes	4 451 515	3 230 480
Puhasrentaablus	33%	22%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja kordades	3,54	1,84
ROA%	23%	19%
ROE%	28%	25%

Konsolideerimisgrupi teistest ettevõtetest.

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

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

2020. aasta müügitulu oli 2 922 853 eurot ja puhaskasum 405 799 eurot.

2021. aastal on kavas jätkata samas tegevusvaldkonnas ja võimalusel suurendada kliendibaasi nii Tallinnas, Tartus kui Valgas. Suuremahulisi investeeringuid 2021. aastal plaanis ei ole.

Arkaadia Puhastuse OÜ on asutatud 2003. aastal.

Osaühingu peapeamiseks tegevusalaks on puhastusteenuste osutamine Tallinnas ja Tartus.

2020. aasta müügitulu oli 3 641 309 eurot ja puhaskasum 446 897 eurot.

2021. aastal on kavas jätkata samas tegevusvaldkonnas ja võimalusel suurendada kliendibaasi nii Tallinnas kui Tartus. Suuremahulisi investeeringuid 2021. aastal plaanis ei ole.

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

Osaühingu peapeamiseks tegevusalaks on puhastusteenuste osutamine Tartus.

2020. aasta müügitulu oli 480 800 eurot ja puhaskasum 44 265 eurot.

2021. aastal on kavas jätkata samas tegevusvaldkonnas ja võimalusel suurendada kliendibaasi Tartus. Suuremahulisi investeeringuid 2021. aastal plaanis ei ole.

Hooldusmeister OÜ on asutatud 2012. aastal.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on tehnosüsteemide hooldamine ja remont.

2020. aastal oli müügitulu kokku 910 023 eurot ja puhaskasum 74 499 eurot.

2021. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas ja suuremahulisi investeeringuid plaanis ei ole.

AMV Invest OÜ on asutatud 1998. aastal.

2019. aastal müüdi ettevõtte omanduses olnud kinnistu ja 2020. aastal osaühingul aktiivset majandustegevust ei olnud.

Greenland Invest OÜ on asutatud 2010. aastal.

2020. aastal osaühingul aktiivset majandustegevust ei olnud.

Falkonet Metall OÜ

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on metallmööbli tootmine.

2020. aastal oli müügitulu 5 447 641 eurot, ärikasum 886 527 eurot ja puhaskasum 3 730 673 eurot.

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

2021. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas. Suuremahulisi investeeringuid 2021. aastal plaanis ei ole.

Kontserni finantsinvesteeringud on investeeritud läbi Falkonet Metall OÜ.

Color Kinnisvara OÜ on asutatud 2015. aastal.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on enda omanduses oleva kinnisvara üürileandmine.

2020. aasta müügitulu oli 105 598 eurot ja puhaskasum 5 579 eurot.

2021. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas.

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.

2020. aasta müügitulu oli 247 887 eurot ja puhaskasum 92 883 eurot.

2021. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas. Suuremahulisi investeeringuid 2021. 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.

2020. aasta müügitulu oli 146 786 eurot ja puhaskasum 68 810 eurot.

2021. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas. Suuremahulisi investeeringuid plaanis ei ole.

Ajavahemikul 12. märtsist kuni 17. maini 2020 kehtis Eestis koroonaviiruse COVID-19 laialdase leviku tõttu eriolukord.

Eriolukorrast tingitud ebamäärasuse mõju majandusele on ebaselge. Juhtkond eeldab, et nimetatud asjaolust tulenevalt ei ole vajadust 2020. a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 114 223	3 443 009	2
Finantsinvesteeringud	12 000	12 000	
Nõuded ja ettemaksed	841 988	938 155	3
Varud	813 022	818 328	4
Kokku käibevarad	5 781 233	5 211 492	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	8 202 163	5 265 881	7
Nõuded ja ettemaksed	163 316	141 425	3
Kinnisvarainvesteeringud	4 405 264	4 466 508	9
Materiaalsed põhivarad	1 288 149	1 375 265	10
Immateriaalsed põhivarad	709 835	1 051 525	11
Kokku põhivarad	14 768 727	12 300 604	
Kokku varad	20 549 960	17 512 096	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	231 279	1 540 378	13
Võlad ja ettemaksed	1 402 165	1 297 139	14
Kokku lühiajalised kohustised	1 633 444	2 837 517	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 428 121	823 871	13
Võlad ja ettemaksed	23 573	22 921	14
Kokku pikaajalised kohustised	1 451 694	846 792	
Kokku kohustised	3 085 138	3 684 309	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	56 000	56 000	15
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 641 208	6 881 119	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 793 897	2 233 558	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	11 491 105	9 170 677	
Vähemusosalus	5 973 717	4 657 110	
Kokku omakapital	17 464 822	13 827 787	
Kokku kohustised ja omakapital	20 549 960	17 512 096	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	13 491 746	14 376 292	16
Muud äritulud	171 461	494 893	17
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-61 121	11 679	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 561 969	-4 250 849	18
Mitmesugused tegevuskulud	-977 838	-1 075 141	19
Tööjõukulud	-6 665 578	-6 437 289	20
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-679 753	-645 048	9,10,11
Muud ärikulud	-4 157	-6 096	21
Ärikasum (kahjum)	1 712 791	2 468 441	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	2 935 181	897 088	7
Intressitulud	5 797	117 552	23
Intressikulud	-54 297	-53 009	22
Muud finantstulud ja -kulud	250	242	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 599 722	3 430 314	
Tulumaks	-148 207	-199 834	25
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 451 515	3 230 480	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 793 897	2 233 558	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	1 657 618	996 992	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 712 791	2 468 441	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	679 753	645 048	9,10,11
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-2 673	-497 076	
Kokku korrigeerimised	677 080	147 972	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	101 450	-105 738	
Varude muutus	5 305	154 369	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	105 478	-286 117	
Kokku rahavood äritegevusest	2 602 104	2 378 927	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-189 738	-246 875	10,11
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	2 484	36 661	10,11
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-975	-16 169	9
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	3 400	1 206 995	9
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-118 000	-528 884	7
Antud laenud	-49 500	-2 050	8
Antud laenude tagasimaksed	20 325	32 475	8
Laekunud intressid	51 487	116 414	
Laekunud dividendid	71 460	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-209 057	598 567	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	368 031	13
Saadud laenude tagasimaksed	-607 580	-880 019	13
Arvelduskrediidi saldo muutus	-51 276	-11 087	13
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-45 993	-61 735	12
Makstud intressid	-54 297	-225 953	22
Makstud dividendid	-814 480	-937 825	25
Makstud ettevõtte tulumaks	-148 207	-199 834	25
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 721 833	-1 948 422	
Kokku rahavood	671 214	1 029 072	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 443 009	2 413 937	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	671 214	1 029 072	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 114 223	3 443 009	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2018	56 000	7 479 845	3 999 287	11 535 132
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	2 233 558	996 922	3 230 480
Väljakuulutatud dividendid	0	-598 726	-339 099	-937 825
31.12.2019	56 000	9 114 677	4 657 110	13 827 787
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	2 793 897	1 657 618	4 451 515
Väljakuulutatud dividendid	0	-473 469	-341 011	-814 480
31.12.2020	56 000	11 435 105	5 973 717	17 464 822

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 täismahus aastaaruande.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtjad) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtja kontrolli all olevate ettevõtjate tulemuses 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 edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtja kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

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

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu

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

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

Muud nõuded

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulul, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o

notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 2-12,5% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta või maksumusega alates 60 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 60 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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

Põhivara amortiseeritaks lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeest. Amortisatsioonimäärade vahemikud on põhivara gruppide lõikes järgnevad:

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

Immateriaalne põhivara

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

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

Amortisatsioonimäärade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

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

Firmaväärtus

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

Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused ja akumulieeritud kulum. firmaväärtuse amortisatsioonimäär on 10% aastas.

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

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

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

Rendid

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

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

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

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

Tulud

Tulu kaupade ja teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Teenuse täitmise valmidusastet hinnatakse lähtudes teenusele seni tehtud kulutuste osast võrreldes projekti kogukuludega.

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulud kajastatakse siis kui tekib nõudeõigus dividendidele.

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

Maksustamine

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

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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

Seotud osapooled

Osapooled loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale otsustele. Seotud osapoolte näideteks on:

- (a) Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud); (b) Tütarettevõtted;
- (c) Sidusettevõtted;
- (d) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
- (e) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele;
- (f) Punktis (e) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näit. elukkaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Sularaha kassas	14 253	19 341
Arvelduskontod	4 099 970	3 423 668
Kokku raha	4 114 223	3 443 009

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	794 464	794 464	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	794 464	794 464	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 775	4 775	0	0	5
Muud nõuded	197 437	34 121	123 070	40 246	8
Laenunõuded	150 091	24 341	85 504	40 246	
Intressinõuded	5 608	5 608	0	0	
Viitlaekumised	41 738	4 172	37 566	0	
Ettemaksed	8 628	8 628	0	0	
Muud makstud ettemaksed	8 628	8 628	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 005 304	841 988	123 070	40 246	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	789 484	789 484	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	789 484	789 484	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	124 750	124 750	0	0	5
Muud nõuded	165 346	23 921	92 456	48 969	8
Laenunõuded	120 917	14 112	57 836	48 969	
Intressinõuded	5 608	5 608	0	0	
Viitlaekumised	38 821	4 201	34 620	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 079 580	938 155	92 456	48 969	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tooraine ja materjal	725 161	655 265
Lõpetamata toodang	44 171	44 440
Valmistoodang	43 189	104 310
Ettemaksed varude eest	501	14 313
Kokku varud	813 022	818 328

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	128 472	20 040	100 262
Üksikisiku tulumaks	0	103 593	0	99 600
Erisoodustuse tulumaks	0	767	0	1 464
Sotsiaalmaks	0	233 942	0	229 411
Kohustuslik kogumispension	0	10 122	0	9 811
Töötuskindlustusmaksed	0	15 756	0	15 449
Ettemaksukonto jääk	4 775		104 710	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 775	492 652	124 750	455 997

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
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
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 üürileandmine	100	100
10524187	Falkonet Metall OÜ	Eesti	Metallmööbli tootmine	56	56
12856485	Color Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	56	56

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Muud muutused	31.12.2020
Arkaadia Finance OÜ	2 500	0	2 500
Iron Arenduse OÜ	2 044	0	2 044
Hepatica Invest OÜ	2 520	0	2 520
Arkaadia Halduse AS	56 000	0	56 000
Arkaadia Puhastuse OÜ	2 556	0	2 556
Cleanpro OÜ	5 423	0	5 423
Hooldusmeister OÜ	2 500	0	2 500
AMV Invest OÜ	8 947	0	8 947
Greenland Invest OÜ	2 569	0	2 569
Falkonet Metall OÜ	624 903	0	624 903
Color Kinnisvara OÜ	1 400	0	1 400
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	711 362	0	711 362

2019.a. ühendati 100% Arkaadia Halduse AS tütarettevõtte Arkaadia Kinnisvarahaldus OÜ emaettevõttega.

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

				Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	
31.12.2018	3 274 153	129 616	438 817	3 842 586
Soetamine	345 000	0	183 884	528 884
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	894 107	4 066	-3 762	894 411
31.12.2019	4 513 260	133 682	618 939	5 265 881
				Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	
31.12.2019	4 513 260	133 682	618 939	5 265 881
Soetamine	0	0	118 000	118 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	2 820 788	-18 247	15 741	2 818 282
31.12.2020	7 334 048	115 435	752 680	8 202 163

Lisa 8 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	150 091	24 341	85 504	40 246	3-9%	€	2023-2029
Intressinõuded	5 608	5 608	0	0			
Viitlaekumised	41 738	4 172	37 566	0			
Kokku muud nõuded	197 437	34 121	123 070	40 246			

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	120 917	14 112	57 836	48 969	4,5-9,0%	€	2020-2028
Intressinõuded	5 608	5 608	0	0			
Viitlaekumised	38 821	4 201	34 620	0			
Kokku muud nõuded	165 346	23 921	92 456	48 969			

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2018				
Soetusmaksumus	1 724 150	3 798 108	24 894	5 547 152
Akumuleeritud kulum	0	-274 524	0	-274 524
Jääkmaksumus	1 724 150	3 523 584	24 894	5 272 628
Ostud ja parendused	0	159 804	1 365	161 169
Müügid	-182 851	-719 528	0	-902 379
Amortisatsioonikulu	0	-64 910	0	-64 910
31.12.2019				
Soetusmaksumus	1 541 299	3 102 386	26 259	4 669 944
Akumuleeritud kulum	0	-203 436	0	-203 436
Jääkmaksumus	1 541 299	2 898 950	26 259	4 466 508
Ostud ja parendused	0	0	975	975
Müügid	0	-189	0	-189
Amortisatsioonikulu	0	-62 030	0	-62 030
31.12.2020				
Soetusmaksumus	1 541 299	3 102 035	27 234	4 670 568
Akumuleeritud kulum	0	-265 304	0	-265 304
Jääkmaksumus	1 541 299	2 836 731	27 234	4 405 264

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	413 631	466 842
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-33 404	-40 206
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 200	1 362 795

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

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018					
Soetusmaksumus	63 912	910 305	1 883 587	176 462	3 034 266
Akumuleeritud kulum	0	-232 358	-1 304 373	-130 696	-1 667 427
Jääkmaksumus	63 912	677 947	579 214	45 766	1 366 839
Ostud ja parendused	0	0	236 128	10 746	246 874
Amortisatsioonikulu	0	-24 677	-190 985	-22 786	-238 448
31.12.2019					
Soetusmaksumus	63 912	910 305	1 900 939	178 845	3 054 001
Akumuleeritud kulum	0	-257 035	-1 276 582	-145 119	-1 678 736
Jääkmaksumus	63 912	653 270	624 357	33 726	1 375 265
Ostud ja parendused	0	48 500	124 098	17 140	189 738
Amortisatsioonikulu	0	-24 798	-228 026	-23 209	-276 033
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-821	0	-821
31.12.2020					
Soetusmaksumus	63 912	958 805	1 954 173	192 406	3 169 296
Akumuleeritud kulum	0	-281 833	-1 434 565	-164 749	-1 881 147
Jääkmaksumus	63 912	676 972	519 608	27 657	1 288 149

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2020	2019
Masinad ja seadmed	2 484	36 661
Kokku	2 484	36 661

Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2018					
Soetusmaksumus	3 360 927	10 206	3 106	55 970	3 430 209
Akumuleeritud kulum	-1 988 725	-10 206	-3 106	-34 957	-2 036 994
Jääkmaksumus	1 372 202	0	0	21 013	1 393 215
Amortisatsioonikulu	-336 093	0	0	-5 597	-341 690
31.12.2019					
Soetusmaksumus	3 360 927	10 206	3 106	55 970	3 430 209
Akumuleeritud kulum	-2 324 818	-10 206	-3 106	-40 554	-2 378 684
Jääkmaksumus	1 036 109	0	0	15 416	1 051 525
Amortisatsioonikulu	-336 093	0	0	-5 597	-341 690
31.12.2020					
Soetusmaksumus	3 360 927	10 206	3 106	55 970	3 430 209
Akumuleeritud kulum	-2 660 911	-10 206	-3 106	-46 151	-2 720 374
Jääkmaksumus	700 016	0	0	9 819	709 835

Lisa 12 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirent	58 399	46 637	11 762	0	1,4%	€	2022
Kapitalirendikohustised kokku	58 399	46 637	11 762	0			
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirent	104 392	45 993	58 399	0	1,4%	€	2022
Kapitalirendikohustised kokku	104 392	45 993	58 399	0			

Lisa 13 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	1 501 001	184 642	1 316 359	0	2,5-3,4%+euribor	€	2024-2025	
Muud laenud	100 000	0	100 000	0	4,0%	€	2023	26
Pikaajalised laenud kokku	1 601 001	184 642	1 416 359	0				
Kapitalirendikohustised kokku	58 399	46 637	11 762	0				
Laenukohustised kokku	1 659 400	231 279	1 428 121	0				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	1 682 326	1 443 109	239 217	0	1,7-3,4%+euribor	€	2020-2024	
Muud laenud	526 255	0	526 255	0	0,0-4,0%	€	2021-2023	26
Pikaajalised laenud kokku	2 208 581	1 443 109	765 472	0				
Kapitalirendikohustised kokku	104 392	45 993	58 399	0				
Muud laenukohustised								
Arvelduskrediit	51 276	51 276	0	0	1,5%+SEB baas	€	tähtajatu	
Muud laenukohustised kokku	51 276	51 276	0	0				
Laenukohustised kokku	2 364 249	1 540 378	823 871	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Maa	532 798	596 710
Ehitised	1 982 702	2 667 522
Muud varad	624 903	624 903
Kokku	3 140 403	3 889 135

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	217 702	217 702	0	0	
Võlad töövõtjatele	641 506	641 506	0	0	
Maksuvõlad	492 652	492 652	0	0	5
Muud võlad	126	126	0	0	
Muud viitvõlad	126	126	0	0	
Saadud ettemaksed	73 752	50 179	23 573	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 425 738	1 402 165	23 573	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	189 239	189 239	0	0	
Võlad töövõtjatele	584 710	584 710	0	0	
Maksuvõlad	455 997	455 997	0	0	5
Muud võlad	79	79	0	0	
Muud viitvõlad	79	79	0	0	
Saadud ettemaksed	90 035	67 114	22 921	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 320 060	1 297 139	22 921	0	

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	56 000	56 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtused: 31.12.2020 31997 eurot ja 24003 eurot 31.12.2019 31997 eurot ja 24003 eurot		

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2020 oli 11 435 105 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega on 2 287 021 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 9 148 084 eurot.

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2019 oli 9 114 677 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega on 1 822 935 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 7 291 742 eurot.

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 085 277	8 943 817
Soome	3 537 824	4 334 828
Läti	102 117	153 307
Leedu	42 957	160 415
Rootsi	670 559	686 459
Suurbritannia	2 694	1 185
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 441 428	14 280 011
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Norra	50 318	96 281
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	50 318	96 281
Kokku müügitulu	13 491 746	14 376 292
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete ja üürimajade haldus	2 348 827	2 242 378
Hoonehalduse abitegevused	383 369	363 946
Tehnosüsteemide hooldusteenused	448 033	408 091
Puhastusteenused	3 782 513	3 316 429
Vahendatud kaubad ja teenused	320 902	408 220
Tehnosüsteemide remondi- ja hooldustööd	476 986	559 760
Kinnisvara üürileandmine	283 475	336 685
Metallmööbli tootmine	5 447 641	6 740 783
Kokku müügitulu	13 491 746	14 376 292

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 011	460 415
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	1 662	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	11 789	20 730
Muud	156 999	13 748
Kokku muud äritulud	171 461	494 893

Real muud on kajastatud aruandeperioodil viiruse COVID-19 raames Eesti Töötukassalt saadud toetus summas 144696 EUR

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

	2020	2019
Tooraine ja materjal	1 923 808	2 333 153
Energia	65 455	86 792
Elektrienergia	65 455	86 792
Alltöövõtutööd	165 352	228 616
Transpordikulud	224 453	262 785
Lepinguliste teenuste kulud	434 280	457 933
Müügiks ostetud kaubad ja teenused	518 881	572 532
Remondi- ja ehitustööde kulud	211 326	265 149
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	18 414	23 624
Muud	0	20 265
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	3 561 969	4 250 849

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	80 275	69 101
Energia	103 914	110 845
Elektrienergia	19 964	21 871
Soojusenergia	11 926	12 863
Kütus	72 024	76 111
Mitmesugused bürookulud	217 376	237 498
Lähetuskulud	26 781	69 148
Koolituskulud	5 612	7 160
Riiklikud ja kohalikud maksud	9 445	11 396
Kulu ebatähtselt laekuvatest nõuetest	825	5 027
Muud	533 610	564 966
Kokku mitmesugused tegevuskulud	977 838	1 075 141

Lisa 20 Tööjõukulud (eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	5 025 575	4 839 837
Sotsiaalmaksud	1 640 003	1 597 452
Kokku tööjõukulud	6 665 578	6 437 289
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	392	386

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 515	3 507
Muud	2 642	2 589
Kokku muud ärikulud	4 157	6 096

Lisa 22 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	53 133	51 089
Intressikulu kapitalirendilt	1 164	1 920
Kokku intressikulud	54 297	53 009

Lisa 23 Intressitulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressitulu laenudelt	5 252	117 384
Muud intressitulud	545	168
Kokku intressitulud	5 797	117 552

Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Arvelduskonto intressid	250	242
Kokku muud finantstulud ja -kulud	250	242

Lisa 25 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020		2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	814 480	148 207	937 825	199 834
Eesti	814 480	148 207	937 825	199 834
Kokku	814 480	148 207	937 825	199 834

Lisa 26 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	429	102 071	0	526 255

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Muud laenud	0	426 255	8 778	0-4%	€	2023

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Muud laenud	0	0	9 938	0-4%	€	2022-2023

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	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	20 707	6 156	0	4 144

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	157 941	155 885

Lisa 27 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	14 255	12 334
Kokku käibevarad	14 255	12 334
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	63 064	63 064
Kokku põhivarad	63 064	63 064
Kokku varad	77 319	75 398
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	80	40
Kokku lühiajalised kohustised	80	40
Kokku kohustised	80	40
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	56 000	56 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-454 111	-581 436
Aruandeaasta kasum (kahjum)	475 350	600 794
Kokku omakapital	77 239	75 358
Kokku kohustised ja omakapital	77 319	75 398

Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	4 800	4 800
Mitmesugused tegevuskulud	-2 919	-2 950
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 881	1 850
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjalt	473 469	598 726
Intressitulud	0	218
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	475 350	600 794
Aruandeaasta kasum (kahjum)	475 350	600 794

Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 881	1 850
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	40	-79
Kokku rahavood äritegevusest	1 921	1 771
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	0	10 000
Laekunud intressid	0	226
Laekunud dividendid	473 469	598 726
Kokku rahavood investeerimistegevusest	473 469	608 952
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-473 469	-598 726
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-473 469	-598 726
Kokku rahavood	1 921	11 997
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 334	337
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 921	11 997
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14 255	12 334

Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2018	56 000	17 290	73 290
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	600 794	600 794
Väljakuulutatud dividendid	0	-598 726	-598 726
31.12.2019	56 000	19 358	75 358
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	9 158 383	9 158 383
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	56 000	9 114 677	9 170 677
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	475 350	475 350
Väljakuulutatud dividendid	0	-473 469	-473 469
31.12.2020	56 000	21 239	77 239
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	11 476 930	11 476 930
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	56 000	11 435 105	11 491 105

Lisa 31 Viirus Covid-19 mõju majandustegevusele

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid-19) olemasolu, mis levis kiiresti üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse ning viirus ei ole taandunud ka aruandekuupäevaks 31.12.2020. Covid-19 on põhjustanud probleeme enamiku ettevõtete majandustegevusele, mõjutades ka Arkaadia Investeeringute OÜ tegevust. Juhtkond käsitleb haiguspuhangu jätkumist bilansipäevajärgse mittekorrigeeriva sündmusena. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, ei pea juhtkond otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele, jätkates aga samas ettevõtte tegevuse monitoorimist koroonaviiruse kriisi tingimustes.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.03.2021

Arkaadia Investeeringute OÜ (registrikood: 12348116) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LAAN	Juhatuse liige	26.03.2021

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 2020 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 2020 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 eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatus standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie 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 arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie 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 arvamus 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 arvamus. 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, mille 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

26. märts 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Arkaadia Investeeringute OÜ (registrikood: 12348116) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	26.03.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 641 208
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 793 897
Kokku	11 435 105
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 435 105
Kokku	11 435 105

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	4800	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