

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** osäühing Arcadia

**registrikood:** 10059425

**tänavatalu nimi,** Mehaanika tn 12  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10616

**telefon:** +372 5017442

**e-posti aadress:** toomas@arkaadia.ee

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Seotud osapooled            | 7  |
| Aruande allkirjad                  | 10 |

## Tegevusaruanne

Osaühing Arcadia peamiseks tegevusalaks on enda omanduses oleva kinnisvara üürileandmine ja investeeringute haldamine.

2022. aastal äriühingul töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikmetele 2022. aastal tasusid ei makstud.

Praegusega analoogsete teenuste osutamisega on plaanis jätkata ka järgmisel aastal.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Varad                                        |                  |                  |
| Käibevarad                                   |                  |                  |
| Raha                                         | 551              | 3 323            |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 3 212            | 41 191           |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>3 763</b>     | <b>44 514</b>    |
| Põhivarad                                    |                  |                  |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 14 576           | 17 076           |
| Finantsinvesteeringud                        | 213 457          | 229 147          |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 487 274        | 1 505 274        |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 273 349          | 273 349          |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 988 656</b> | <b>2 024 846</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 992 419</b> | <b>2 069 360</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |
| Kohustised                                   |                  |                  |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |
| Võlad ja ettemaksed                          | 394              | 227              |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>394</b>       | <b>227</b>       |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |
| Laenukohustised                              | 83 087           | 569 587          |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>83 087</b>    | <b>569 587</b>   |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>83 481</b>    | <b>569 814</b>   |
| Omakapital                                   |                  |                  |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 881 510        | 732 857          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 24 616           | 763 877          |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 908 938</b> | <b>1 499 546</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 992 419</b> | <b>2 069 360</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022          | 2021           |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|
| Müügitulu                                   | 12 850        | 835 857        |
| Muud äritulud                               | 1 100         | 191            |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -3 553        | -51 433        |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -4 778        | -12 575        |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>5 619</b>  | <b>772 040</b> |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | -26 965       | -26 254        |
| Intressitulud                               | 45 960        | 18 058         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 2             | 33             |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>24 616</b> | <b>763 877</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>24 616</b> | <b>763 877</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

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

Osaühing Arcadia on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas ja arvelduskontodel olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades ja tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

### 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.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

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 laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### 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 tööeast. 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. Maad ei amortiseerita.

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 objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

## Rendid

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

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

## Finantskohustised

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

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

## Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

## Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 20/80 või 14/86 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja makstakse.

## Lisa 2 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED         | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------------|------------|------------|
| Nõuded ja ettemaksed |            |            |

|                                                                                                                                   |          |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 0        | 10 000        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>0</b> | <b>10 000</b> |

| <b>PIKAAJALISED</b>                                                                                                               | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nõuded ja ettemaksed                                                                                                              |                   |                   |
| Tütarettevõttjad                                                                                                                  | 135 000           | 135 000           |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 1 352 000         | 1 370 000         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>1 487 000</b>  | <b>1 505 000</b>  |
| Laenukohustised                                                                                                                   |                   |                   |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 83 087            | 569 587           |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                      | <b>83 087</b>     | <b>569 587</b>    |

| <b>ANTUD LAENUD</b>                                                                                                               | <b>31.12.2020</b> | <b>Antud laenud</b> | <b>Antud laenude tagasimaksed</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>Perioodi arvestatud intress</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| Tütarettevõttjad                                                                                                                  | 135 000           | 63 200              | 63 200                            | 135 000           | 4 121                              |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 10 000            | 1 480 000           | 110 000                           | 1 380 000         | 0                                  |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                         | <b>145 000</b>    | <b>1 543 200</b>    | <b>173 200</b>                    | <b>1 515 000</b>  | <b>4 121</b>                       |

| <b>ANTUD LAENUD</b>                                                                                                               | <b>31.12.2021</b> | <b>Antud laenud</b> | <b>Antud laenude tagasimaksed</b> | <b>31.12.2022</b> | <b>Perioodi arvestatud intress</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| Tütarettevõttjad                                                                                                                  | 135 000           | 0                   | 0                                 | 135 000           | 0                                  |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 1 380 000         | 375 000             | 403 000                           | 1 352 000         | 43 929                             |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                         | <b>1 515 000</b>  | <b>375 000</b>      | <b>403 000</b>                    | <b>1 487 000</b>  | <b>43 929</b>                      |

| <b>LAENUKOHUSTISED</b>                                                                                                            | <b>31.12.2020</b> | <b>Saadud laenud</b> | <b>Saadud laenude tagasimaksed</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>Perioodi arvestatud intress</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|------------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 67 587            | 560 000              | 58 000                             | 569 587           | 0                                  |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                      | <b>67 587</b>     | <b>560 000</b>       | <b>58 000</b>                      | <b>569 587</b>    | <b>0</b>                           |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2021     | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2022    | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 569 587        | 0             | 486 500                     | 83 087        | 0                           |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>569 587</b> | <b>0</b>      | <b>486 500</b>              | <b>83 087</b> | <b>0</b>                    |

| MÜÜDUD                                                                                                                           | 2022     | 2021           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|
|                                                                                                                                  | Teenused | Teenused       |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0        | 823 969        |
| <b>Kokku müüdud</b>                                                                                                              | <b>0</b> | <b>823 969</b> |

| OSTETUD                                                                                                                          | 2022     | 2021          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|
|                                                                                                                                  | Teenused | Teenused      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0        | 51 870        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                             | <b>0</b> | <b>51 870</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.05.2023

osaühing Arcadia (registrikood: 10059425) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ALAR LAAN          | Juhatuse liige     | 09.06.2023           |

# Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 881 510        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 24 616           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 906 126</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 906 126        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 906 126</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 10880           | 84.67%      | Jah            |
| Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine           | 46191      | 1970            | 15.33%      | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Toomas Laan    | 36808190245                               | Eesti             | 2556 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu               |
|-----------------|--------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5017442       |
| E-posti aadress | toomas@arkaadia.ee |