

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Arca Varahaldus

registrikood: 12392672

tänava/talu nimi, Kannustiiva tn 13
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11913

telefon: +372 5168457

e-posti aadress: fa@fertumholding.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	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Varud	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 8 Muud nõuded	15
Lisa 9 Laenunõuded	16
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	18
Lisa 12 Laenukohustised	19
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 14 Eraldised	20
Lisa 15 Müügitulu	21
Lisa 16 Muud äritulud	21
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	22
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	23
Lisa 19 Tööjõukulud	23
Lisa 20 Muud ärikulud	24
Lisa 21 Seotud osapooled	24
Lisa 22 Konsolideerimata bilanss	27
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	28
Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	29
Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	30
Aruande allkirjad	31
Vandeauditori aruanne	32

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2022. aastal OÜ Arca Varahaldus on koostanud konsolideeritud aastaaruande (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtjad Maarjamaa Kodud OÜ, VEN Arendus OÜ, Tiskreliiva OÜ, Sadama 26 Arenduse OÜ ja Saue 9 Arenduse OÜ.

Emaettevõtte OÜ Arca Varahaldus põhitegevuseks oli 2021. aastal kinnisvarabüroode tegevus ja kinnisvara üürileandmine.

Tütarettevõtte Maarjamaa Kodud OÜ põhitegevus oli väljaspool kodu osutatav hooldusteenus eakatele.

Tütarettevõtte VEN Arendus OÜ põhitegevus oli kinnisvara üürileandmine.

Tütarettevõtjad Tiskreliiva OÜ, Sadama 26 Arenduse OÜ ja Saue 9 Arenduse OÜ kortermajade ehitamine ja renoveerimine Tallinas ja Haapsalus.

Tulud, kulud ja kasum:

2022 aasta käive oli 6 714 576 eurot.

Müüdnud teenuste kulud olid 3 390 951 eurot ja üldhalduskulud olid 512 021 eurot.

Aruandeaasta kasum on 1 272 441 eurot.

Personal:

OÜ Arca Varahaldus juhatusel on üks liige ja nõukogus üks liige ning 1 töötajat ja palgakulu 28 495 eurot.

2022. aastal Maarjamaa Kodud OÜ-s töötas 42 inimest ja palgakulu oli 621 251 eurot.

2022. aastal Saue 9 Arenduse OÜ-s töötas 3 inimest ja palgakulu oli 59 645 eurot.

VEN Arendus OÜ, Tiskreliiva OÜ ja Sadama 26 Arenduse OÜ töötajaid ei olnud.

Suhtarvud

Peamised finantssuhtarvud	2022	2021
Omakapitali kordaja (%)	83,6%	80,2%
Tulususe suhtarvud (%)		
Käibe ärirentaablus	19,1%	32,2%
Käibe puhasrentaablus	19,0%	33,2%
Omakapitali puhasrentaablus	13,3%	14,4%
Likviidsussuhtarvud		
Maksevõime kordaja	39,7	24,4

<i>Omakapitali kordaja = Omakapital / Varad*100</i>		
<i>Käibe ärirentaablus = Ärikasum / Netokäive*100</i>		
<i>Käibe puhasrentaablus = Puhaskasum / Netokäive *100</i>		
<i>Omakapitali puhasrentaablus = Puhaskasum / Keskmise omakapital *100</i>		

<i>Maksevõime kordaja = Käibevara / Lühiajalised kohustused</i>	
---	--

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ Arca Varahaldus eesmärgiks järgmisel majandusaastal on firma turupositsiooni edasine tugevdamine ja laiendamine, samuti võimaluste otsimine firma finantsolukorra parandamiseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 021 655	2 216 234	2
Nõuded ja ettemaksed	1 631 752	596 968	3
Varud	1 862 892	2 102 034	4
Kokku käibevarad	5 516 299	4 915 236	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	15 400	39 408	6,7
Nõuded ja ettemaksed	2 481 002	1 709 991	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 718 573	3 533 127	10
Materiaalsed põhivarad	753 615	385 632	11
Kokku põhivarad	5 968 590	5 668 158	
Kokku varad	11 484 889	10 583 394	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	361 028	490 069	12
Võlad ja ettemaksed	827 287	1 326 548	13
Eraldised	200 000	200 000	14
Kokku lühiajalised kohustised	1 388 315	2 016 617	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	439 951	82 341	12
Võlad ja ettemaksed	25 334	0	13
Sihtfinantseerimine	31 973	0	
Kokku pikaajalised kohustised	497 258	82 341	
Kokku kohustised	1 885 573	2 098 958	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 326 936	7 259 168	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 272 441	1 222 768	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	9 601 877	8 484 436	
Vähemusosalus	-2 561	0	
Kokku omakapital	9 599 316	8 484 436	
Kokku kohustised ja omakapital	11 484 889	10 583 394	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	6 714 576	3 682 293	15
Muud äritulud	223 507	415 465	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 390 951	-1 527 848	17
Mitmesugused tegevuskulud	-512 021	-605 183	18
Tööjõukulud	-912 714	-709 674	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-104 847	-70 591	10,11
Muud ärikulud	-738 546	-551	20
Ärikasum (kahjum)	1 279 004	1 183 911	
Intressitulud	153 763	68 918	
Intressikulud	-133 705	-1 311	
Muud finantstulud ja -kulud	4 475	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 303 537	1 251 518	
Tulumaks	-35 407	-28 750	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 268 130	1 222 768	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 272 441	1 222 768	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-4 311	0	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 279 004	1 183 911	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	104 847	70 591	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-41 125	0	
Muud korrigeerimised	155 000	115 000	
Kokku korrigeerimised	218 722	185 591	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 874 560	1 531 916	
Varude muutus	239 142	-1 360 434	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	499 261	-397 818	
Kokku rahavood äritegevusest	361 569	1 143 166	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-453 470	-168 756	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	0	198 000	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 447 332	-3 055 000	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 701 484	0	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	35 582	0	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-5 875	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1 700	-1 250	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	13 350	0	
Antud laenud	-1 365 700	-551 760	
Antud laenude tagasimaksed	881 029	612 713	
Laekunud intressid	43 646	13 118	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-593 111	-2 958 810	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	391 991	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-152 650	-207 000	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-10 069	-22 068	
Makstud intressid	-1 902	-1 311	
Makstud dividendid	-155 000	-115 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-35 407	-28 750	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	36 963	-374 129	
Kokku rahavood	-194 579	-2 189 773	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 216 234	4 406 007	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-194 579	-2 189 773	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 021 655	2 216 234	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2020	2 500	7 374 168		7 376 668
Korrigeeritud saldo 31.12.2020	2 500	7 374 168		7 376 668
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 222 768		1 222 768
Väljakuulutatud dividendid		-115 000		-115 000
31.12.2021	2 500	8 481 936		8 484 436
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	2 500	8 481 936		8 484 436
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 272 441		1 272 441
Väljakuulutatud dividendid		-155 000		-155 000
Muud muutused omakapitalis			-2 561	-2 561
31.12.2022	2 500	9 599 377	-2 561	9 599 316

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Arca Varahaldus 2022. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standarditega, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Finantsaruandluse standardite põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ Arca Varahaldus 2022. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2022. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Arca Varahaldus OÜ (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtjad Maarjamaa Kodud OÜ, VEN Arendus OÜ, Tiskreliiva OÜ, Sadama 26 Arenduse OÜ ja Saue 9 Arenduse OÜ finantsnäitajad.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtted) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemused ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Ebaolulise mõjuga tütarettevõtteid kontsernis ei konsolideerita vaid kajastatakse soetushinna meetodil. Vajadusel on tütarettevõtte arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad loetakse ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja sidusettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtja tegevust ja finantspoliitikat. Tütar- ja sidusettevõtjad on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas.

Varud

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

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi.

Varude kulude kandmisel kasutatakse FIFO meetodit, arendatavate kinnisvaraobjektide puhul kasutatakse keskmise ühikuhinna meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Netorealiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekus viimiseks ja müügi sooritamiseks.

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3500 euro. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3500 eurot, 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara 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.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 3-5%
- Tootmiseseadmed 8-10%
- Muud masinad ja seadmed 10-33%
- Muu inventar ja IT seadmed 20-33%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3500**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.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodil, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele (tütarettevõtted).

Osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Pangakontod	2 017 009	2 213 332
Kassa	4 646	2 902
Kokku raha	2 021 655	2 216 234

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	427 520	427 520			
Ostjatelt laekumata arved	427 520	427 520			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	43 646	43 646			5
Laenunõuded	3 408 502	927 500	1 719 602	761 400	9
Muud nõuded	231 334	231 334			
Intressinõuded	229 041	229 041			8
Viitlaekumised	2 293	2 293			
Ettemaksed	1 752	1 752			
Tulevaste perioodide kulud	59	59			
Muud makstud ettemaksed	1 693	1 693			
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 112 754	1 631 752	1 719 602	761 400	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	63 383	63 383			
Ostjatelt laekumata arved	63 383	63 383			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	16 900	16 900			5
Laenunõuded	1 998 291	288 300	731 291	978 700	9
Muud nõuded	228 385	228 385			8
Intressinõuded	228 065	228 065			
Viitlaekumised	320	320			
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 306 959	596 968	731 291	978 700	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	1 862 892	2 102 034
Lõpetamata toodang	1 862 892	2 102 034
Kokku varud	1 862 892	2 102 034

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1 644		282 517
Üksikisiku tulumaks		17 347		7 546
Sotsiaalmaks		37 294		14 653
Kohustuslik kogumispension		1 253		473
Töötuskindlustusmaksed		2 453		1 024
Intress		1		0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	43 646		16 900	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	43 646	59 992	16 900	306 213

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
16364715	Sadama 26 Arenduse OÜ	Eesti	Elamukorter ehitus	65	65
16323834	Saue 9 Arenduse OÜ	Eesti	Elamukorter ehitus	70	65
10804627	Maarjamaa Kodud OÜ	Eesti	Vanurite ja puuetega inimeste hoolekandeesutuste tegevus	100	100
16299231	VEN Arendus OÜ	Eesti	Hoonete rent	100	100
16320333	Tiskreliiva OÜ	Eesti	Elamukorter ehitus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Müük	Muud muutused	31.12.2022
Sadama 26 Arenduse OÜ	1 625				1 625
Saue 9 Arenduse OÜ	1 750		-125		1 625
Maarjamaa Kodud OÜ	252 556				252 556
VEN Arendus OÜ	2 500				2 500
Tiskreliiva OÜ	0	1 250		1 250	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	258 431	1 250	-125	1 250	260 806

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
12849485	BCG Mining OÜ	Eesti	Kinnisvara tegevus	50	0
14660510	Navis Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara tegevus	50	50
14285124	Suntermin OÜ	Eesti	Tekstiiltoodete jaemüük	50	50
10308176	Stopptuli OÜ	Eesti	Sõiduatode ja väikebusside müük	33	0
14345725	Wooluvabrik OÜ	Eesti	Kinnisvara tegevus	25	25
16320333	Tiskreliiva OÜ	Eesti	Korterelamu ehitus	50	0
16504139	Tallinna mnt 88 Arenduse OÜ	Eesti	Korterelamu ehitus	0	33
16556975	Jaama Arenduse OÜ	Eesti	Korterelamu ehitus	0	33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Müük	Muud muutused	31.12.2022
BCG Mining OÜ	1 250		-1 250		0
Navis Invest OÜ	1 250				1 250
Suntermin OÜ	1 250				1 250
Stopptuli OÜ	19 833		-19 833		0
Wooluvabrik OÜ	11 200				11 200
Tiskreliiva OÜ	1 250			-1 250	0
Tallinna mnt 88 Arenduse OÜ	0	850			850
Jaama Arenduse OÜ	0	850			850
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	36 033	1 700	-21 083	-1 250	15 400

Lisa 8 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Intressinõuded	229 041	229 041			
Eraisik	3 002	3 002	5%	2023	
Eraisik	1 509	1 509	5%	2023	
Sidusettevõtja	1 926	1 926	10%	2027	21
Sidusettevõtja	138 032	138 032	5%	2023	21
Sidusettevõtja	41 617	41 617	5%	2023	21
Sidusettevõtja	6 544	6 544	10%	2023	21
Juriidiline isik	5 490	5 490	8,5%	2023	
Juriidiline isik	2 678	2 678	9%	2023	
Juriidiline isik	793	793	3%	2023	21
Juriidiline isik	27 450	27 450	5%	2025	
Viitlaekumised	2 293	2 293			
Kokku muud nõuded	231 334	231 334			

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Intressinõuded	228 065	228 065			
Eraisik	3 002	3 002	5%	2022	
Eraisik	1 084	1 084	5%	2022	
Sidusettevõtja	37 542	37 542	10%	2027	21
Sidusettevõtja	138 032	138 032	5%	2022	21
Sidusettevõtja	41 617	41 617	5%	2022	21
Sidusettevõtja	1 181	1 181	5%	2022	21
Tütarettevõtja	2 131	2 131	5%	2022	21
Juriidiline isik	3 476	3 476	2,5%	2022	21
Viitlaekumised	320	320			
Kokku muud nõuded	228 385	228 385			

Lisa 9 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Juriidiline isik	10 000		10 000		20%	2023	
Eraisik	51 777		51 777		5%	2023	
Eraisik	14 000	14 000			5%	2023	
Eraisik	8 500	8 500			5%	2023	
Sidusettevõtja	761 400			761 400	0-7%	2028	19
Sidusettevõtja	125 170		125 170		4,5-10%	2023-2027	19
Sidusettevõtja	109 655		109 655		5%	2023	19
Sidusettevõtja	235 000		235 000		10%	2024	19
Juriidiline isik	750 000	750 000			8,5%	2023	
Juriidiline isik	30 000	30 000			9%	2023	
Juriidiline isik	120 000	120 000			3%	2024	19
Juriidiline isik	1 193 000	5 000	1 188 000		5%	2024-2025	19
Laenunõuded	3 408 502	927 500	1 719 602	761 400			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Juriidiline isik	10 000		10 000		20%	2023	
Eraisik	51 777		51 777		5%	2023	
Eraisik	14 000	14 000			5%	2022	
Eraisik	8 500	8 500			5%	2022	
Sidusettevõtja	761 400			761 400	0-7%	2028	19
Sidusettevõtja	278 300		61 000	217 300	4,5-10%	2022-2027	19
Sidusettevõtja	346 054		346 054		5%	2023	19
Juriidiline isik	265 800	265 800			2,5%	2022	19
Tütarettevõtja	159 600		159 600		5%	2023	19
Tütarettevõtja	2 860		2 860		5%	2023	19
Sidusettevõtja	100 000		100 000		5%	2023	19
Laenunõuded	1 998 291	288 300	731 291	978 700			

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	484 580	0	484 580
Akumuleeritud kulum		0	
Jääkmaksumus	484 580	0	484 580
Ostud ja parendused	2 087 000	968 000	3 055 000
Amortisatsioonikulu		-6 453	-6 453
31.12.2021			
Soetusmaksumus	2 571 580	968 000	3 539 580
Akumuleeritud kulum	0	-6 453	-6 453
Jääkmaksumus	2 571 580	961 547	3 533 127
Ostud ja parendused	1 609 140		1 609 140
Müügid	-1 672 334		-1 672 334
Amortisatsioonikulu		-19 360	-19 360
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-732 000		-732 000
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 776 386	968 000	2 744 386
Akumuleeritud kulum		-25 813	-25 813
Jääkmaksumus	1 776 386	942 187	2 718 573

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	355 031	119 615
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	175 715	21 690
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 701 484	0

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad		
			Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed				
31.12.2020								
Soetusmaksumus	120 000	130 000	182 899		182 899	20 867		453 766
Akumuleeritud kulum		-5 200	-60 956		-60 956	-7 334		-73 490
Jääkmaksumus	120 000	124 800	121 943		121 943	13 533		380 276
Ostud ja parendused			234 758		234 758			234 758
Amortisatsioonikulu		-5 200	-52 643		-52 643	-6 295		-64 138
Müügid (jääkmaksumuses)			-165 264		-165 264			-165 264
31.12.2021								
Soetusmaksumus	120 000	130 000	252 393		252 393	20 867		523 260
Akumuleeritud kulum		-10 400	-113 599		-113 599	-13 629		-137 628
Jääkmaksumus	120 000	119 600	138 794		138 794	7 238		385 632
Ostud ja parendused		259 870	35 000	61 886	96 886	73 785	22 929	453 470
Amortisatsioonikulu		-8 836	-49 965	-8 094	-58 059	-18 592		-85 487
31.12.2022								
Soetusmaksumus	120 000	389 870	287 393	61 886	349 279	94 652	22 929	976 730
Akumuleeritud kulum		-19 236	-163 564	-8 094	-171 658	-32 221		-223 115
Jääkmaksumus	120 000	370 634	123 829	53 792	177 621	62 431	22 929	753 615

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Masinad ja seadmed	0	228 000
Transpordivahendid	0	228 000
Kokku	0	228 000

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud isikute laenud	350 000	350 000			0-2%	31.12.2023	21
Lühiajalised laenud kokku	350 000	350 000					
Pikaajalised laenud							
Swedbank Liising AS	4 012	2 515	1 497		2,49%	15.04.2024	
SEB Lising AS	54 976	8 513	46 463		3 kuu euribor+2,3%	15.07.2026	
Seotud isikute laenud	391 991		391 991		15%	31.12.2024	
Pikaajalised laenud kokku	450 979	11 028	439 951				
Laenukohustised kokku	800 979	361 028	439 951				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud isikute laenud	450 000	450 000			0-2%	31.12.2022	21
Juriidiliste isikute laen	30 000	30 000			2-7%	31.12.2022	
Lühiajalised laenud kokku	480 000	480 000					
Pikaajalised laenud							
Eesti Vabariik	22 650		22 650		10%	10.09.2026	
Swedbank Liising AS	6 466	2 454	4 012		2.49%	15.04.2024	
SEB Lising AS	63 294	7 615	55 679		3 kuu euribor+2,3%	15.07.2026	
Pikaajalised laenud kokku	92 410	10 069	82 341				
Laenukohustised kokku	572 410	490 069	82 341				

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	146 494	146 494		
Võlad töövõtjatele	72 366	72 366		19
Võlad seotud osapooltele	25 334		25 334	
Maksuvõlad	59 992	59 992		5
Muud võlad	15 447	15 447		
Muud viitvõlad	15 447	15 447		
Saadud ettemaksed	532 988	532 988		
Tulevaste perioodide tulud	453 481	453 481		
Muud saadud ettemaksed	79 507	79 507		
Kokku võlad ja ettemaksed	852 621	827 287	25 334	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	404 502	404 502		
Võlad töövõtjatele	57 369	57 369		19
Maksuvõlad	306 213	306 213		5
Muud võlad	19 344	19 344		
Muud viitvõlad	19 344	19 344		
Saadud ettemaksed	539 120	539 120		
Tulevaste perioodide tulud	539 120	539 120		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 326 548	1 326 548		

Lisa 14 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2021	Kasutamine	31.12.2022
Kokku eraldised	200 000		200 000
Sealhulgas:			
Lühiajalised	200 000		200 000
Muud eraldised	200 000		200 000

	31.12.2020	Kasutamine	31.12.2021
Kokku eraldised	500 000	-300 000	200 000
Sealhulgas:			
Lühiajalised	500 000	-300 000	200 000
Muud eraldised	500 000	-300 000	200 000

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 676 076	3 682 293
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 676 076	3 682 293
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Island	38 500	0
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	38 500	0
Kokku müügitulu	6 714 576	3 682 293
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üüritulu	38 000	38 000
Korterelamu realiseerimine	4 223 027	1 827 981
Auto ja tehnika rendi tulud	39 044	12 348
Kinnisvara tegevus	358 078	175 464
Ruumide ja hoonete rent	380 297	148 566
Üldhooldusteenus ja üldhooldusteenuse õendusteenus	1 595 772	1 479 934
Hoteli majutusteenus Sotsiaalkindlustusametile	77 528	0
Muu müügitulu	2 092	0
Kauba müük	738	0
Kokku müügitulu	6 714 576	3 682 293

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	29 150	0
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	0	24 736
Tulu sihtfinantseerimisest	17 297	4 580
Trahvid, viivised ja hüvitised	834	4 846
Sotsiaalministeeriumi COVID-19 toetus	0	24 302
Varude jääkide muutus	170 004	0
Muud	6 222	357 001
Kokku muud äritulud	223 507	415 465

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2022	2021
Tooraine ja materjal	3 127	52 040
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	2 925 760	1 179 424
Energia	123 899	35 970
Elektrienergia	103 013	35 970
Soojusenergia	20 886	0
Veevarustusteenused	2 180	0
Transpordikulud	5 419	2 546
Üür ja rent	5 247	0
Toidikaubad	128 896	127 489
Ravimid ja muu med.vahendid	70 484	81 356
Muud põhitegevusega seotud kulud	84 868	49 023
Kulutused majutusteenusele	39 099	0
Muud	1 972	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	3 390 951	1 527 848

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Energia	1 703	33 829
Elektrienergia	0	26 040
Soojusenergia	0	5 648
Kütus	1 703	2 141
Veevarustusteenused	0	1 517
Mitmesugused bürookulud	31 867	20 796
Uurimis- ja arengukulud	7 550	0
Lähetuskulud	6 084	4 608
Riiklikud ja kohalikud maksud	15 664	7 952
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	219	0
Juriidilisteenused	16 966	10 204
Sõidukikulud	24 862	19 787
Raamatupidamise ja audiitori teenused	19 075	5 500
Riigilõiv	4 635	4 221
Projekteemise teenused	0	194 315
Reklaamikulud	777	0
Konsultatsiooniteenused	134 239	148 710
Ruumide kommunaalkulud, hooldus ja remont	214 174	153 744
Vara kindlustus	3 414	0
Telefon ja internrt	7 624	0
Vahendustasu	10 000	0
Muud	13 168	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	512 021	605 183

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	687 126	534 357
Sotsiaalmaksud	225 588	175 317
Kokku tööjõukulud	912 714	709 674
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	26	41
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	46	41
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	6
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	6 255	4
Allahindlused väärtuse languse tõttu	732 000	0
Muud	291	547
Kokku muud ärikulud	738 546	551

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	0	2 131
Sidusettevõtjad	544 879	218 372
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	161 601	269 277
Kokku nõuded ja ettemaksed	706 480	489 780
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100 000	150 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	250 000	300 000
Kokku laenukohustised	350 000	450 000
Võlad ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	0	19 833
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	313 465
Kokku võlad ja ettemaksed	0	333 298

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	0	162 460
Sidusettevõtjad	1 231 225	1 485 754
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 188 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 419 225	1 648 214

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad		162 460		162 460	2 131
Sidusettevõtjad	1 937 467	161 000	612 713	1 485 754	61 142
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 500	228 300		265 800	3 381
Kokku antud laenud	1 974 967	551 760	612 713	1 914 014	66 654

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	1 485 754	235 700	490 229	1 231 225	22 798
Kokku antud laenud	1 485 754	235 700	490 229	1 231 225	22 798

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	200 000	50 000	150 000	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	345 000	45 000	300 000	0
Kokku laenukohustised	545 000	95 000	450 000	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	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	150 000	50 000	100 000	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	300 000	50 000	250 000	0
Kokku laenukohustised	450 000	100 000	350 000	0

MÜÜDUD	2022		2021	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tütarettevõttjad		337 400		0
Sidusettevõttjad		356 759		0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		0		25 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	75 315	990 000	47 870	
Kokku müüdud	75 315	1 684 159	47 870	25 000

OSTETUD	2022		2021	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	515 910	50 000	2 114 399	0
Kokku ostetud	515 910	50 000	2 114 399	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	13 200	0

Lisa 22 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 653 783	1 918 379
Nõuded ja ettemaksed	1 614 766	536 673
Varud	12 348	2 102 034
Kokku käibevarad	3 280 897	4 557 086
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	283 706	294 464
Nõuded ja ettemaksed	6 127 710	4 359 991
Kinnisvarainvesteeringud	676 386	869 580
Materiaalsed põhivarad	272 546	68 119
Kokku põhivarad	7 360 348	5 592 154
Kokku varad	10 641 245	10 149 240
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	352 515	482 454
Võlad ja ettemaksed	47 235	1 191 105
Eraldised	200 000	200 000
Kokku lühiajalised kohustised	599 750	1 873 559
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 497	26 662
Kokku pikaajalised kohustised	1 497	26 662
Kokku kohustised	601 247	1 900 221
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 091 519	7 142 964
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 945 979	1 103 555
Kokku omakapital	10 039 998	8 249 019
Kokku kohustised ja omakapital	10 641 245	10 149 240

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	4 658 148	2 053 792
Muud äritulud	29 867	381 815
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 925 760	-1 207 970
Mitmesugused tegevuskulud	-58 916	-243 620
Tööjõukulud	-28 495	-18 655
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-42 693	-45 040
Muud ärikulud	-6 510	-24
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 625 641	920 298
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	155 000	115 000
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	11 975	0
Intressitulud	153 734	68 903
Intressikulud	-371	-646
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 945 979	1 103 555
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 945 979	1 103 555

Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 625 641	920 298
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	42 693	45 040
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-41 125	0
Kokku korrigeerimised	1 568	45 040
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 626 893	1 552 241
Varude muutus	2 089 686	-1 360 434
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 143 870	-445 878
Kokku rahavood äritegevusest	946 132	711 267
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-247 120	-167 123
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	0	198 000
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 447 332	-385 000
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 701 484	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-8 750	-5 875
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1 700	-1 250
Laekunud sidusettevõtjate müügist	13 350	0
Antud laenud	-2 099 948	-3 201 760
Antud laenude tagasimaksed	881 029	612 713
Laekunud intressid	153 734	18 604
Laekunud dividendid	155 000	115 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-900 253	-2 816 691
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-152 650	-207 000
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-2 454	-6 923
Makstud intressid	-371	-646
Makstud dividendid	-155 000	-115 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-310 475	-329 569
Kokku rahavood	-264 596	-2 434 993
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 918 379	4 353 372
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-264 596	-2 434 993
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 653 783	1 918 379

Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 500	7 257 964	7 260 464
Korrigeeritud saldo 31.12.2020	2 500	7 257 964	7 260 464
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 103 555	1 103 555
Väljakuulutatud dividendid		-115 000	-115 000
31.12.2021	2 500	8 246 519	8 249 019
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-258 431
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			490 474
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021			8 481 062
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	2 500	8 246 519	8 249 019
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 945 979	1 945 979
Väljakuulutatud dividendid		-155 000	-155 000
31.12.2022	2 500	10 037 498	10 039 998
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-268 306
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			415 136
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022			10 186 828

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.11.2023

OÜ Arca Varahaldus (registrikood: 12392672) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VINERA ALJUKOVA	Juhatuse liige	08.11.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Arca Varahaldus osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Arca Varahaldus ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2022 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2022 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 arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse 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 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 lahkneb oluliselt 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 auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid

mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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/

Irina Somova

Vandeaudiitori number 263

I.S. AUDIITORTEENUSTE OSAÜHING

Audiitorettevõtja tegevusloa number 104

Väike-Ameerika 8-216, Tallinn, Harju maakond, 10129

08.11.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Arca Varahaldus (registrikood: 12392672) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IRINA SOMOVA	Vandeaudiitor	08.11.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 326 936
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 272 441
Kokku	9 599 377

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 326 936
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 272 441
Kokku	9 599 377

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	4581104	98.35%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	38000	0.82%	Ei
Ehitusmasinate ja -seadmete rentimine ja kasutusrent	77321	35320	0.76%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	3724	0.08%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5168457
E-posti aadress	fa@fertumholding.ee