

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ

registrikood: 11346894

tänava/talu nimi, Rävala pst 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10143

telefon: +372 6144600

faks: +372 6144631

e-posti aadress: info@arcovara.ee

veebilehe aadress: www.arcovara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Varud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad	12
Lisa 9 Laenukohustised	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 14 Turustuskulud	15
Lisa 15 Üldhalduskulud	16
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Intressikulud	16
Lisa 18 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	19

Tegevusaruanne

Arco Vara Kinnisvarabüroo on esimene kinnisvarafirma Eestis (asutatud 1992. aastal). Oleme üle-eestilise kinnisvaraettevõttena keskendunud kinnisvara vahendus- ja hindamisteenuse ning seadustamise teenuse osutamisele. Samuti tegeleme kinnisvara investeringute juhtimisega.

Arco Vara Kinnisvarabüroo on jätkuvalt tuntuim ja parima mainega kinnisvarabüroo Eestis (Turu-uuringute AS uuring 2022.a.).

Arco Vara Kinnisvarabüroo kaubamärgi all tegutseb üle 80 maakleri-hindaja ja 4 frantsiisi ning meie teenused on kättesaadavad kõikjal Eestis.

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

2023. aastal andsid tehingute tegemise aktiivsuse vähenemine ja kõrgeenenud intresside tõttu kallinenud laenud ning klientide ebakindlus tunda ka Arco Vara Kinnisvarabüroo tegevuses ja tulemis. Ettevõtte võttis positsiooni rohkem järelturul. Ettevõtte jätkas oma strateegilist tegevust, milleks on maaklerite ja hindajate kutsetaseme tõstmine. Keerulisematel aegadel on oluline laduda vundamenti järgmiseks kasvufaasiks ja teha sisemisi korrektuure arenguks. Ettevõtte panustas rohkem juhtimise arengusse ja kaasas väliseid koolitajaid toomaks juhtkonna arengusse uut jõudu.

2023. aasta müügituluks kujunes 2,85 mln eur (2022: 3,35 mln eur). Müügitulu vähenes võrreldes 2022. aastaga kõikides ettevõtte põhitegevustes kokku ca 15%.

2023. aasta finantstulemuseks kujunes puhaskasum 42,3 tuh eur (2022: 228,5 tuh eur).

Tulude ja kulude detailne jaotus on lahti kirjutatud aruande lisades.

Arco Vara Kinnisvarabüroo keskmine töötajate arv 2023. aastal oli 8 töötajat. Ettevõtte juhatus on kolmeliikmeline ning ühele juhatuse liikmele maksti töötasu 12 tuh eur.

2024. aastal keskendume jätkuvalt kinnisvarabüroo kasvatamisele ja kvaliteedi tõstmisele. Ettevõtte pikaajaline plaan on meie maaklerite ja hindajate jätkuv taseme tõstmine läbi kutseeksami.

Alustame ka mitmete uusarenduste vahendusega, peamiselt Tallinnas ja Tartus.

Plaanis on suurendada maaklerite ja hindajate osakaalu Tallinnas ning laiendada meie frantsiisiäri võrgustikku.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	214 458	252 411	2
Nõuded ja ettemaksed	81 678	38 500	3
Varud	4 113	5 486	5
Kokku käibevarad	300 249	296 397	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	268 700	262 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	0	110 387	6
Materiaalsed põhivarad	226 845	5 998	7
Immateriaalsed põhivarad	0	30 000	8
Kokku põhivarad	495 545	408 385	
Kokku varad	795 794	704 782	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	14 162	7 441	9
Võlad ja ettemaksed	286 405	246 298	10
Kokku lühiajalised kohustised	300 567	253 739	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	98 891	57 044	9
Kokku pikaajalised kohustised	98 891	57 044	
Kokku kohustised	399 458	310 783	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	42 000	42 000	
Ülekurss	5 809 307	5 809 307	
Muud reservid	807 795	847 795	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 305 103	-6 533 577	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 337	228 474	
Kokku omakapital	396 336	393 999	
Kokku kohustised ja omakapital	795 794	704 782	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	2 853 778	3 349 704	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 919 695	-2 183 825	13
Brutokasum (-kahjum)	934 083	1 165 879	
Turustuskulud	-255 099	-295 801	14
Üldhalduskulud	-612 402	-621 147	15
Muud äritulud	780	4 664	
Muud ärikulud	-26 258	-27 669	
Ärikasum (kahjum)	41 104	225 926	
Intressitulud	7 023	5 060	
Intressikulud	-5 790	-2 512	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	42 337	228 474	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 337	228 474	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Raha

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

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade 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. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval soetusmaksumuse meetodil millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse vähenemisest tulenevad allahindlused.

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

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

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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

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

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

(a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu, ning

(b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse bilansist välja.

Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

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

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

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

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

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

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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned	20-50 aastat
Masinad ja seadmed	5 aastat
Muu inventar	4-5 aastat

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

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

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

arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras ning tehingust saadavatasu laekumine on tõenäoline.

Tulu kinnisvara müügist

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

Tulu muude teenuste müügist

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

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

Tulu muude kaupade müügist

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

Finantstulud

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

Maksustamine

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

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

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

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

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

Seotud osapooled

Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	184 583	235 635
Kassad	29 875	16 776
Kokku raha	214 458	252 411

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	69 051	69 051	0	
Ostjatelt laekumata arved	69 051	69 051	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	271 321	2 621	268 700	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	520	520	0	4
Ettemaksed	9 486	9 486	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 066	1 066	0	
Muud makstud ettemaksed	8 420	8 420	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	350 378	81 678	268 700	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	27 915	27 915	0	
Ostjatelt laekumata arved	27 915	27 915	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	263 556	1 556	262 000	18
Ettemaksed	9 029	9 029	0	
Tulevaste perioodide kulud	229	229	0	
Muud makstud ettemaksed	8 800	8 800	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	300 500	38 500	262 000	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	171	0	278
Käibemaks	0	8 589	0	5 373
Üksikisiku tulumaks	0	2 850	0	4 027
Sotsiaalmaks	0	5 376	0	7 194
Kohustuslik kogumispension	0	236	0	323
Töötuskindlustusmaksed	0	366	0	499
Ettemaksukonto jääk	520		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	520	17 588	0	17 694

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Müügiks ostetud kaubad	3 113	4 986
Ettemaksed varude eest	1 000	500
Kokku varud	4 113	5 486

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	115 588	115 588
Akumuleeritud kulum	-2 890	-2 890
Jääkmaksumus	112 698	112 698
Amortisatsioonikulu	-2 311	-2 311
31.12.2022		
Soetusmaksumus	115 588	115 588
Akumuleeritud kulum	-5 201	-5 201
Jääkmaksumus	110 387	110 387
Amortisatsioonikulu	5 201	5 201
Ümberliigitamised	-115 588	-115 588
31.12.2023		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	5 142
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	0	-3 376

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Ehitised	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021						
Soetusmaksumus	0	8 222	4 354	12 576	2 215	14 791
Akumuleeritud kulum	0	-2 814	-2 963	-5 777	-1 695	-7 472
Jääkmaksumus	0	5 408	1 391	6 799	520	7 319
Ostud ja parendused	0	0	1 665	1 665	0	1 665
Amortisatsioonikulu	0	-1 795	-1 061	-2 856	-130	-2 986
31.12.2022						
Soetusmaksumus	0	8 222	6 019	14 241	2 215	16 456
Akumuleeritud kulum	0	-4 609	-4 024	-8 633	-1 825	-10 458
Jääkmaksumus	0	3 613	1 995	5 608	390	5 998
Ostud ja parendused	120 180	2 373	1 275	3 648	0	123 828
Amortisatsioonikulu	-10 546	-1 619	-1 073	-2 692	-130	-13 368
Ümberliigitamised	110 387	0	0	0	0	110 387
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	110 387	0	0	0	0	110 387
31.12.2023						
Soetusmaksumus	235 768	10 595	7 294	17 889	2 215	255 872
Akumuleeritud kulum	-15 747	-6 228	-5 097	-11 325	-1 955	-29 027
Jääkmaksumus	220 021	4 367	2 197	6 564	260	226 845

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
Ostud ja parendused	30 000	30 000
31.12.2022		
Soetusmaksumus	30 000	30 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	30 000	30 000
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-30 000	-30 000
31.12.2023		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Järelmaks	2 397	2 397			0%	EUR	2024
Lühiajalised laenud kokku	2 397	2 397					
Pikaajalised laenud							
Swedbank laen	57 044	7 680	49 364		3,2%+ 6 kuud EURIBOR	EUR	2025
Luminor laen	53 612	4 085	49 527		2,85% + 6 kuud EURIBOR	EUR	2028
Pikaajalised laenud kokku	110 656	11 765	98 891				
Laenukohustised kokku	113 053	14 162	98 891				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank laen	64 485	7 441	57 044		4,97%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	64 485	7 441	57 044				
Laenukohustised kokku	64 485	7 441	57 044				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	192 222	110 387
Kokku	192 222	110 387

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	200 826	200 826	
Võlad töövõtjatele	22 612	22 612	11
Võlad seotud osapooltele	21 143	21 143	18
Maksuvõlad	17 588	17 588	4
Muud võlad	10 131	10 131	
Muud viitvõlad	10 131	10 131	
Saadud ettemaksed	14 105	14 105	
Muud saadud ettemaksed	14 105	14 105	
Kokku võlad ja ettemaksed	286 405	286 405	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	154 103	154 103	
Võlad töövõtjatele	32 561	32 561	11
Võlad seotud osapooltele	16 826	16 826	18
Maksuvõlad	17 694	17 694	4
Muud võlad	11 912	11 912	
Muud viitvõlad	11 912	11 912	
Saadud ettemaksed	13 202	13 202	
Tulevaste perioodide tulud	1 215	1 215	
Muud saadud ettemaksed	11 987	11 987	
Kokku võlad ja ettemaksed	246 298	246 298	

Lisa 11 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Töötasude kohustis	10 285	15 352
Puhkusetasude kohustis	12 327	17 209
Kokku võlad töövõtjatele	22 612	32 561

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 853 778	3 349 704
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 853 778	3 349 704
Kokku müügitulu	2 853 778	3 349 704
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Vahendustegevus	1 574 691	1 890 348
Hindamistegevus	1 067 034	1 231 330
Konsultatsiooniteenus	176 666	178 011
Muu müügitulu	35 387	50 015
Kokku müügitulu	2 853 778	3 349 704

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022
Tööjõurent	-85 597	-100 587
Uurimis- ja arengukulud	-2 635	0
Koolituskulud	-11 741	-12 491
Tööjõukulud	-115 907	-153 133
Amortisatsioonikulu	-10 688	0
Kulu varade väärtuse langusest	-30 000	0
Vahendusteenus	-1 458 296	-1 693 558
Haldus- ja hoolduskulud	-5 331	-6 988
Muud	-199 500	-217 068
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 919 695	-2 183 825

Lisa 14 Turustuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Tööjõukulud	-48 357	-72 621
Amortisatsioonikulu	-148	0
Reklaamikulud	-206 594	-223 180
Kokku turustuskulud	-255 099	-295 801

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	-159 961	-151 341
Transpordikulud	-31 720	-29 131
Mitmesugused bürookulud	-248 860	-229 982
Koolituskulud	-8 233	-12 490
Riiklikud ja kohalikud maksud	-5 648	-5 792
Tööjõukulud	-92 616	-119 116
Amortisatsioonikulu	-2 532	-5 297
Muud	0	-186
Vahendusteenus	-62 832	-67 812
Kokku üldhalduskulud	-612 402	-621 147

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-181 447	-241 981
Sotsiaalmaksud	-61 229	-81 563
Puhkusereservi kulu	-14 204	-21 326
Kokku tööjõukulud	-256 880	-344 870
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	10
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	7	9
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-5 790	-2 512
Kokku intressikulud	-5 790	-2 512

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	221	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 621	1 335	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 621	1 556	3
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	21 143	16 826	
Kokku võlad ja ettemaksed	21 143	16 826	10

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	268 700	262 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	268 700	262 000	3

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	179 500	407 000	324 500	262 000	5 028	
Kokku antud laenud	179 500	407 000	324 500	262 000	5 028	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	262 000	6 700	0	268 700	5 241	
Kokku antud laenud	262 000	6 700	0	268 700	5 241	

MÜÜDUD	2023		2022
	Kaubad	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	496	2 500	6 150
Kokku müüdnud	496	2 500	6 150

OSTETUD	2023		2022
	Kaubad	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	187 032	185 618
Kokku ostetud	0	187 032	185 618

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	12 000	11 093

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.03.2024

Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ (registrikood: 11346894) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELVER TÕKKE	Juhatuse liige	26.03.2024
PEEP-AIN SAAR	Juhatuse liige	26.03.2024
ELARI TAMM	Juhatuse liige	27.03.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 305 103
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 337
Kokku	-6 262 766

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 305 103
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 337
Kokku	-6 262 766

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	2853778	100.00%	Jah

Sidevahendid

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