

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2024

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2024

**ärinimi:** osühing Arcadia

**registrikood:** 10059425

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,  
Mehaanika tn 12

**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                  | 9 |

## Tegevusaruanne

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

2024. aastal äriühingul töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikmetele 2024. aastal tasusid ei makstud.

Praegusega analoogsete teenuste osutamisega on plaanis jätkata ka järgmisel aastal.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2024       | 31.12.2023       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Varad                                        |                  |                  |
| Käibevarad                                   |                  |                  |
| Raha                                         | 78 782           | 20 742           |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 860            | 1 644            |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>80 642</b>    | <b>22 386</b>    |
| Põhivarad                                    |                  |                  |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 14 576           | 14 576           |
| Finantsinvesteeringud                        | 270 888          | 238 780          |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 362 274        | 1 422 274        |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 273 349          | 273 349          |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 921 087</b> | <b>1 948 979</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 001 729</b> | <b>1 971 365</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |
| Kohustised                                   |                  |                  |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |
| Võlad ja ettemaksed                          | 360              | 719              |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>360</b>       | <b>719</b>       |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |
| Laenukohustised                              | 9 587            | 9 587            |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>9 587</b>     | <b>9 587</b>     |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>9 947</b>     | <b>10 306</b>    |
| Omakapital                                   |                  |                  |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 958 247        | 1 906 126        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 30 723           | 52 121           |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 991 782</b> | <b>1 961 059</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>2 001 729</b> | <b>1 971 365</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2024          | 2023          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu                                   | 14 538        | 13 639        |
| Muud äritulud                               | 0             | 100           |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -4 324        | -3 310        |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -4 071        | -5 743        |
| Muud ärikulud                               | 0             | -425          |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>6 143</b>  | <b>4 261</b>  |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | -22 826       | -3 440        |
| Intressitulud                               | 47 400        | 51 300        |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 6             | 0             |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>30 723</b> | <b>52 121</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>30 723</b> | <b>52 121</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 -kohustised ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustised, 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

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemisesmärgil 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

Nõuetena 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 kinnisvara-investeeringutele 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 rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooni-perioodiks 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 dividende 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

| PIKAAJALISED         | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|----------------------|------------|------------|
| Nõuded ja ettemaksed |            |            |
| Tütarettevõtjad      | 135 000    | 135 000    |

|                                                                                                                                  |                  |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 227 000        | 1 287 000        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>1 362 000</b> | <b>1 422 000</b> |
| Laenukohustised                                                                                                                  |                  |                  |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 9 587            | 9 587            |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>9 587</b>     | <b>9 587</b>     |

| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2022       | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2023       | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|----------------------------|------------------|-----------------------------|
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 135 000          | 0            | 0                          | 135 000          | 0                           |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 352 000        | 0            | 65 000                     | 1 287 000        | 51 300                      |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>1 487 000</b> | <b>0</b>     | <b>65 000</b>              | <b>1 422 000</b> | <b>51 300</b>               |

| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2023       | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2024       | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|----------------------------|------------------|-----------------------------|
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 135 000          | 0            | 0                          | 135 000          | 0                           |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 287 000        | 0            | 60 000                     | 1 227 000        | 47 400                      |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>1 422 000</b> | <b>0</b>     | <b>60 000</b>              | <b>1 362 000</b> | <b>47 400</b>               |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2022    | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2023   | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 83 087        | 0             | 73 500                      | 9 587        | 0                           |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>83 087</b> | <b>0</b>      | <b>73 500</b>               | <b>9 587</b> | <b>0</b>                    |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2023   | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2024   | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 9 587        | 0             | 0                           | 9 587        | 0                           |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>9 587</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>                    | <b>9 587</b> | <b>0</b>                    |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2025

osaühing Arcadia (registrikood: 10059425) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| TOOMAS LAAN        | Juhatuse liige     | 27.05.2025           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

**Kasumi jaotamise ettepanek**  
(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2024       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 958 247        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 30 723           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 988 970</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 988 970        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 988 970</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | EMTAK versioon | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|----------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | EMTAK 2025     | 11360           | 78.14%      | Jah            |
| Spetsialiseerimata hulgimüügi vahendusteenus         | 46191      | EMTAK 2025     | 3178            | 21.86%      | Ei             |