



Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2022

Ärinimi	AS Arealis
Äriregistri kood	11122663
Aadress	Liivalaia 13, Tallinn 10118
Telefon	372 6 671 560
Faks	372 6 272 027
Elektronpost	arealis@arealis.com
Kodulehekülg	www.arealis.com
Majandusaasta algus	01. jaanuar 2022
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2022

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
KONTSERNI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	10
Konsolideeritud bilanss	10
Konsolideeritud kasumiaruanne	11
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	12
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	13
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	14
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	14
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu	18
Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded.....	18
Lisa 4. Tütaretevõtete aktsiad ja osad	18
Lisa 5. Maksunõuded ja –kohustused	19
Lisa 6. Varud.....	19
Lisa 7. Edasilükkunud tulumaksuvara	19
Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud.....	19
Lisa 9. Kasutusrendikulu	20
Lisa 10. Laenukohustused.....	20
Lisa 11. Võlad tarnijatele.....	20
Lisa 12. Muud võlad	20
Lisa 13. Aktsiakapital	20
Lisa 14. Müügitulu.....	20
Lisa 15. Müüdud kaupade ja teenuste kulud.....	21
Lisa 16. Üldhalduskulud	21
Lisa 17. Tööjõukulud	21
Lisa 18. Tehingud seotud osapooltega.....	21
Lisa 19. Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded	23
Juhatuse allkirjad 2022. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele	27
Kahjumi katmise ettepanek.....	28
Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri	29
Tegevusalade loetelu (emaettevõtte)	30

Tegevusaruanne

AS Arealis kontserni tegevusalaks on kinnisvara arendustegevus, esmajoones pikaajalised büroohoonetega seotud kinnisvarainvesteeringud ning enda omanduses oleva kinnisvara haldamine. Koduturuna on AS Arealis kontsern defineerinud Balti riigid.

Makromajanduslik raamistik

Rahvusvahelise Valuutafondi hinnangul aeglustus maailmamajanduse aastakasv neljandas kvartalis 1,9%ni. Maailmamajandusele avaldasid enim mõju karmistunud rahastamistingimused, Venemaa sõda Ukraina vastu, üldine hinnatõus ja koroonapiirangud Hiinas. Viimases kvartalis aeglustus enamike riikide majanduse aastakasv olulisel määral. Samuti rauges globaalse kaubavahetuse kasv. 2023. aasta esimesed kuud on andnud siiski positiivseid märke kasvu kiirenemisest. Majanduskasvu elavnemisele viitab globaalse aktiivsusekoondindeksi (PMI) märkimisväärne kasv. PMI indeks kerkis veebruaris 52,1 punktini, mis näitab, et esimest korda viimase kuue kuu jooksul on maailmamajanduse aktiivsus suurenenud. Ettevõtete kindlustunnet on suurendanud peamiselt vähenenud majandussurutise risk, tõrgete leevenemine tarneahelates ja Hiina majanduse taasavamine. Sektorite arvestuses toetas PMI kasvu peamiselt teenuste sektor, kuid paranes ka tööstussektori koondindeks. Arenevate riikide aktiivsuseindeks tugevnes enim Indias ja Hiinas. Majandusaktiivsus tõusis vähesemal määral ka Ameerika Ühendriikides, euroalal ja Ühendkuningriigis. See näitab, et arenenud riikide majandused on seni tulnud võrdlemisi edukalt toime hindade kasvu ja kõrgemate intressimääradega. Ameerika Ühendriikide tööturg on jätkuvalt tugev, mida ilmestab madal tööpuudus (3,6%), arvukas vabade töökohtade olemasolu ja viimase paarikümne aasta keskmist ületav palgakasvutempo (6,1%). Samal ajal on näha märke, et hinnatõus ja karmistunud rahastamistingimused avaldavad siiski mõju. Sellele viitab neljandas kvartalis aeglustunud tarbijakulutuste ja eluasemeinvesteeringute kasvutempo.

Üleilmne inflatsioon on mõnevõrra aeglustunud, kuid hinnakasvurive püsib tugev. Rahvusvahelise Valuutafondi hinnangul jäi üleilmse hinnatõusu tipp kolmandasse kvartalis ning on tänu madalamatele toormehindadele sellest alates liikunud langusjoonel. Samal ajal on hinnakasvukiirus jätkuvalt suur. Ameerika Ühendriikides vähenes hinnakasv juba kaheksandat kuud järjest ja jõudis veebruaris 6%ni. Ühendkuningriigis on inflatsiooni aeglustumine toimunud vaevaleisemalt olles veebruaris veel suhteliselt kõrge (10,4%). Euroala inflatsioonitempo (8,5%) veebruaris oluliselt ei muutunud. Jaapanis kerkis jeeni nõrga kursi tõttu inflatsioon jaanuaris (4%) koguni viimase 41 aasta kõrgeimale tasemele. Võib öelda, et kui ülemaailmne kauba- ja energiahindade tõus on mõnevõrra leevenenud, siis tekitavad tugevat hinnatõusurvet teenused. Kallinevate teenusehindade tõttu on toidu- ja energiahindasid mitte arvesse võttev alusinflatsioon püsinud seetõttu kiire ja avaldab seeläbi maailmamajandusele endiselt tugevat hinnasurvet. Teenuste hinnakasvu toetab tugev tööturg ja sellest tulenev palgasurve, eeskätt arenenud riikides. Arenevatel turgudel on hinnatõus olnud riigiti võrdlemisi erinev. Osades arenguriikides, nagu näiteks Brasiilias, kus hinnatõus ja rahapoliitika karmistamine algas varem, on alusinflatsioon juba märgatavalt raugenud. Hiinas aeglustus veebruaris hinnakasv üllatuslikult 1%ni. Seevastu kiirenes taas toidukaupade hinnatõusu tõttu inflatsioon Indias peale mõnekuulist aeglustumist jaanuaris (6,5%).

Kiire hinnakasv on keskpankasid sundinud intressimäärasisid oodatust tempokamalt tõstma. Intresside tõstmine oli oodatust kiirem eeskätt Ameerika Ühendriikides ja euroalal. Ainukese erandina suurimatest keskpankadest ei ole rahapoliitikat karmistanud Jaapani keskpank. Kuna inflatsioonisurve on vaatamata intresside märkimisväärsele tõstmisele laiapõhjaline ja püsiv, peavad keskpankad vajalikuks hoida intressimäärasisid kõrgel tasemel. Rangemad rahastamistingimused hakkavad aina enam nõudlust piirama ja inflatsiooni aeglustama.

Hiina majanduse aastakasv aeglustus neljandas kvartalis koroonatolerantsi tõttu seotud laialdaste piirangute tõttu 2,9%ni. Rangetest piirangutest loobumine detsembris tõi kaasa nakkusjuhtumite järsu tõusu, mis piiras inimeste liikumist ning hoidis seetõttu tagasi tarbimist. Aasta alguses on koroonapuhangu taandudes nii tööstus- kui teenidussektor siiski kiirelt elavnendunud. Teenuste PMI tõusis veebruaris 55 punktini ja tugeva hüppe tegi ettevõtete kindlustunne. Tööstuse PMI kerkis 51,6 punktini,

tõustes üle kaheksa kuu taas üle 50 punkti taseme. Kindlustunnet on suurendanud ka valituse fiskaalmeetmed ja keskpanga leebe rahapoliitika. Samas ei ole tarbimise kiiret taastumist veel toimunud, millele viitab jaanuaris ja veebruaris langust jätkanud import ning aeglustunud tarbijahindade kasv. Hiina ametivõimud on püüdnud erinevate likviidsus- ja toetusmeetmetega leevendada kinnisvarasektori olukorda, kuid hetkel on veel vara öelda kas kriis on läbi. Siiski on näha mõningaid positiivseid märke, näiteks uute kodude müük kasvas veebruaris esimest korda 20 kuu jooksul ning kinnisvarahinnad suuremates linnades on kas stabiliseerunud või kergelt kasvanud. Hiina ametivõimud on seadnud 2023. aasta majanduskasvu eesmärgiks 5%, mistõttu on oodata, et fiskaal- ja rahapoliitika jääb majanduskasvu terve aasta vältel toetama. Sellel on omakorda laiem mõju toormehindadele, Aasia regiooni riikidele ning laiemalt kogu maailma majandusele. India majandus on vaatamata keerulisele maailmamajanduse olukorrale tänu tugevale tarbimisele ja ettevõtete investeringutele hästi vastu pidanud, kuid tõenäoliselt edaspidi kasv mõnevõrra aeglustub tööstussektori nõrgema väljavaate tõttu.

Euroala SKP kvartalikasv aeglustus kolmanda kvartali 0,4%lt neljandas kvartalis 0%ni. Kokkuvõttes kasvas euroala majandus eelmisel aastal 3,5%. Hoogsa inflatsiooni tõttu langenud ostujõud sundis euroala majapidamisi oma kulutusi kokku tõmbama ja seega vähenes tarbimine märkimisväärselt. Visalt kiire hinnakasv, suurenevad laenukulud ja endiselt ka tarneahelahäired kahandasid ka ettevõtete aktiivsust ja kindlustunnet. Euroala suurriikidest üllatas majanduse kvartali kasvutempo positiivselt Hispaanias (0,2%) ja Prantsusmaal (0,1%), samas kui Saksamaal ja Itaalias ulatus majanduslangus vastavalt 0,4 ja 0,1%ni. Selle aasta alguskuude küsitlusandmed viitavad aga sellele, et Hiina majanduse taasavamine on euroala ettevõtjad optimistlikumaks muutnud. Ka energia kättesaadavusega seonduvad mured on tootmissektoris praeguseks tänu piisavatele varudele lahenenud. Nii tõusis ettevõtete kindlustunne järsult, kuid jäi siiski veel madalamaks, kui see oli vahetult enne Venemaa algatatud sõda Ukraina vastu.

Euroala majapidamiste kindlustunne on viimastel kuudel tasapisi paranenud. Tarbijate kindlustunne kerkis ka veebruaris ehk nüüd juba viiendat kuud järjest. Siiski on see ajaloolises võrdluses endiselt nõrk. Mitmed valitsused euroalal pakkusid sel talvel kodumajapidamistele küll üsna heldeid toetusi, et kompenseerida kõrgeenenud energiahindade mõju. Peale selle on majanduskasvu aeglustumine ja nõudluse nõrgenemine viimastel kuudel kaasa aidanud energiahindade langusele. Eriti on langenud euroala majapidamiste jaoks väga tähtis gaasi hind. Kõik see peaks aitama tarbimisel kosuda. Sellele vaatamata püsib tarbimine suhteliselt tagasihoidlik, kuigi jaemüügi kasv kiirenes jaanuaris kuises arvestuses pisut ehk 0,3%ni pärast detsembrikuist 1,7% langust. Enim kasvas jaanuaris toidukaupade müük, kuid müük interneti kaudu vähenes juba mitmendat kuud järjest. Aastavõrdluses jäi jaemüük siiski veel väikesesse langusse.

Euroala tööstustoodang kukkus kuises arvestuses detsembris 1,3% ja enim kahanes vahetarbekaupade tootmine. Energiatoodang seevastu kasvas pärast viit kuud kestnud langust 1,3%. Kuigi tööstussektori aktiivsus veebruaris pisut nõrgenes jaanuariga võrreldes, kasvasid uued tellimused esimest korda alates 2022. aasta maist ja tarneahelahäirete leevenemine on jätkunud. Lisaks on tööstussektoris kulururve märkimisväärselt järele andnud, sest sisendihindade inflatsioon on langenud kahe ja poole aasta madalaimale tasemele. Kuigi euroala väliskaubandus oli aasta lõpus endiselt defitsiidis, on see pidevalt vähenenud. Kaubaeksport kerkis detsembris aastaga 9% ja import suurenes 8,7%, eelkõige energiatoodete impordi toel. Euro vahetuskurs on jätkanud tugevnemist meie peamiste kaubanduspartnerite valuutade suhtes. Samas püsib euro viimaste aastate võrdluses veel suhteliselt odav. Eksportivaid ettevõtteid peaks see veidike abistama. Rahastamistingimused on euroalal aga kiire hinnatõusu tõttu karmistunud rahapoliitika tõttu varasemast piiravamad. See muudab ettevõtete investeerimisvõimalused ahtamaks.

Vaatamata sellele, et koguinflatsioon euroalal veebruaris aeglustus, kiirenes alusinflatsioon endiselt. Inflatsioon aeglustus jaanuari 8,6%lt veebruaris 8,5%ni. Eelmise kuuga võrreldes tõusid hinnad 0,8%. Inflatsiooni aeglustumine on suuresti seotud energiahindadega, mis kerkisid aeglasemalt (veebruaris vaid 13,7% võrreldes aasta varasemaga ja võrreldes näiteks eelmise aasta oktoobri 41,5% tõusuga). Seevastu toiduainete hinnad jätkasid kiiret kasvu (15%). Riigiti oli inflatsioon erinev. Aasta varasemaga

võrreldes tõusid hinnad näiteks Itaalias 9,9%, Saksamaal 9,3% ning Prantsusmaal 7,2%. Euroala kiireim inflatsioon oli endiselt Balti riikides. Alusinflatsioon kiirenes jaanuari 5,3%lt veebruaris 5,6%le. See on rekordiline alusinflatsiooni kasvutempo alates euro kasutuselevõtust. Ettevaates seega riskid püsivad, sest vaatamata koguinflatsiooni aeglustumisele viimastel kuudel pole sisemaine hinnasurve eriti leevenenud ja seega püsib alusinflatsioon kiire. Tootjahinnaindeksi kasv aeglustus 2022. aasta oktoobri 24,5%lt novembris 15%ni. Tööturu olukord on euroalal seni hea ja majanduse nõrgem seis seal veel ei kajastu. Töötus püsis jaanuaris euroalal väga madal ehk 6,7% ja hõivatute arv suureneb. Hea seis tööturul ja hoogne inflatsioon on siiski hakanud mõjutama ka palkasid, kuivõrd hüvitise kasv töötaja kohta kerkis eelmise aasta neljandas kvartalis 5% juurde.

Eesti peamised kaubanduspartnerid

Neljandas kvartalis langes majanduskasv pea kõigi Eesti peamiste kaubanduspartnerite juures. Enim aeglustus kvartalikasv Leedus (-1,7%ni) ja Rootsis (-0,9%ni). Saksamaal oli majanduslangus 0,4%, Soomes 0,6% ning Lätis 0%. Möödunud aasta kokkuvõttes kasvas Eesti peamiste kaubanduspartnerite majandus siiski veel üsna jõudsalt (1,8% kuni 4,8%). Eratarbimise kasv on aga olnud nõrk kõikjal. See kiirenes neljandas kvartalis aastavõrdluses vaid Lätis. Leedus kahandaski SKPd viletsam eratarbimine ja eksport. Rootsi majanduses panustas neljanda kvartali langusse peale eratarbimise ka investeeringute vähesus. Saksamaa SKP neljanda kvartali kasv aeglustus aastavõrdluses veidi samuti peamiselt pisema eratarbimise kasvu ja kahanenud investeeringute tõttu. Soome majanduse nõrkus seisnes samuti era- ja valitsusetarbimises ning ka investeeringute vähesuses. Lätis ja Leedus langes tööstustoodang aasta viimastel kuudel järsult. Soomes ja Rootsis on suurem probleem pigem ehitussektoris, kus on kindlustunne alates sügisest kiiresti langenud.

Rootsi ja Saksamaa eksport on eelmise aasta jooksul olnud palju stabiilsem kui teistel kaubanduspartneritel. Väliskaubanduses on tugevaim seis Saksamaal, mis ekspordib peamiselt masinaid, sõidukeid ja kemikaale ehk olulisi tootmissisendeid. Sellele aitab kaasa ka autotööstuse taastumine. Jaanuaris Saksamaa autode eksport kasvas. Samas pole seal veel kriisieelset taset saavutatud. Ka Rootsi eksport suurenes jaanuaris aastaga hoogsalt vaatamata eelnevale madalseisule.

Eesti peamiste kaubanduspartnerite seni tugevana püsinud tööturu olukord halveneb ja töötus on kasvanud. Kolmandas kvartalis langes töötuse määr vaid Rootsis. Töötuse määr püsib 5,5–9% juures. Vaid Saksamaal on see olnud palju madalam. Leedus on töötuse määr 9%ga ekspordipartnerite kõrgeim. Kuigi tööealiste elanike arv on Leedus Ukraina immigrandide tõttu kasvanud, sisenes neist tööturule eelmise aasta lõpuks umbes 25 000. Soome ja Rootsi töötuse määr lähenesid teineteisele aasta lõpus ning jaanuaris võrdsustasid 7,6% juures.

Kaubanduspartnerite kiire inflatsioon aeglustub, erandiks selles osas on Läti, kus hinnatõus püsib euroala tipus. Viimaste andmete järgi oli meie partnerriikide inflatsioon Saksamaal 8,7%, Soomes 8,8%, Rootsis 11,7%, Leedus 18,7% ja Lätis 20,3%. Läti ja Leedu inflatsioon on seega palju kiirem kui meie teistel kaubanduspartneritel. Alusinflatsioon on aga osades riikides veidi pidurdunud alles selle aasta jaanuaris. Inflatsiooni lükkasid möödunud aastal tagant energia- ja toormaterjalide hindade kasv ning tarneahelaprobleemid. Toiduainete ülikiire hinnatõus ja tootjahinnakasv on alates suvest aeglustunud. Majapidamiste ostujõud on kokkuvõttes siiski vähenenud. Kaubanduspartnerite alusinflatsioon oli viimastel kuudel vahemikus 5%–13%. Kuna inflatsioon on hoogne, kergitas ka Rootsi keskpank veebruaris baasintressimäära 3% tasemele ja plaanib jätkata selle tõstmist. Kiire hinnakasv ja kõrged intressimäärad raskendavad tarbimist ning kinnisvaraturu olukorda. Rootsis on eluasemelaenude tähtjad suhteliselt pikad ja kinnisvarahinnad kukkusid kiiresti kogu eelmise aasta jooksul. 2022. aasta lõpus oli siiski näha, et kinnisvara hinnalangus aeglustus kergelt.

Eesti majanduskonjunktuur

Statistikaameti andmetel kahanes Eesti sisemajanduse koguprodukt mullu neljandas kvartalis aastavõrdluses 4,1% ja sesoonselt ning tööpäevade arvuga korrigeeritult võrreldes kolmanda kvartaliga 1,6%. 2022. aasta kokkuvõttes vähenes SKP 1,3%. Kuigi ka eratarbimine vähenes, oli ekspordi langus neljandas kvartalis sellest märksa suurem ja majanduslangust vedas seega ekspordiv sektor.

2022. aastal toimus kaubavahetuses kiire kasv. Statistikaameti andmetel suurenes kaupade eksport 2022. aastal võrreldes 2021. aastaga 17% ning import 23%. 2022. aasta detsembris jäi nii eksport kui ka import 2021. aasta tasemele. 2022. aastal eksporditi Eestist kaupu jooksevhindades 21 miljardi ja imporditi 25 miljardi euro eest. Kaubavahetuse puudujääk oli 3,3 miljardit eurot, mis oli 1,5 miljardi euro võrra suurem kui eelneval aastal. Puudujäägi kasvu mõjutasid enim keemiatööstuse tooraine ja toodete, transpordivahendite ning mineraalsete kütuste kaubavahetus. Suurim ülejääk oli puidu ja puittoodete ning mitmesuguste tööstustoodete (sh mööbli, kokkupandavate puitehitiste) kaubavahetuses.

2022. aasta jääb meelde kiire hinnakasvuga, mis mõjutas oluliselt kaubavahetuse käibe suurenemist. Eestist eksporditi kaupu 190 riiki ja imporditi 156 riigist. Eesti peamisteks kaubanduspartneriteks olid Euroopa Liidu liikmesriigid, ekspordis moodustas nende osatähtsus 70% ja impordis 78%.

Statistikaameti ja Eesti Panga andmetel kasvasid 2022. aasta neljandas kvartalis 2021. aasta sama perioodiga võrreldes teenuste eksport jooksevhindades 12% ja import 25%. 2022. aastal tervikuna kasvas teenuste eksport 31% ja import 19%. Statistikaameti sõnul on neljandas kvartalis teenuste ekspordi aeglasema kasvu osaliseks põhjuseks kõrge võrdlusbaas. Samas ületab teenuste eksport jätkuvalt importi ning see tasakaalustab kaupade väliskaubanduse negatiivset bilanssi.

Aastases võrdluses oli teenuste eksport ja import 2022. aastal rekordtasemel. Teenuseid eksporditi 10,8 miljardi euro ning imporditi 8,4 miljardi euro eest. Mõlemaid suundi mõjutas enim muude äriteenuste, transpordi-, telekommunikatsiooni-, arvuti- ja infoteenuste ning reisiteenuste osutamise mahtude suurenemine. Teenuseid eksporditi enim Soome, Rootsi ja Ühendkuningriiki ning osteti kõige enam Soomest, Saksamaalt ja Leedust.

Statistikaameti andmetel tootsid tööstusettevõtted 2022. aastal püsivhindades 1,9% vähem toodangut kui aasta varem. Toodang kasvas tööstuse kolmest sektorist kahes: mäetööstuses 7,3% ja energeetikas 5,4%, kuid kahanes töötlevas tööstuses 2,7%. 2022. aasta alguses kasvas tööstustoodang hoogsalt, aasta parim kuu oli märts, mis töötleva tööstuse toodang kasvas aastaga 6,7%. Aasta teises pooles olid töötleva tööstuse mahud languses, suurim oli langus novembris – 13,1%. Töötleva tööstuse 23 tegevusalast langesid eelmisel aastal mahud rohkem kui pooltel. Suurematest tegevusaladest kasvas arvutite ja elektroonikaseadmete (10,3%) ja elektriseadmete toomine (4,8%). Pea samale tasemele jäi põlevkiviõli ning toiduainete toomine. Suurema osatähtsusega tööstusharudest vähenes puidutöötlemine (7,6%) ning metalltoodete (5,2%) ja mööbli (10,1%) tootmine. Kogu töötleva tööstuse toodangust müüdi 2022. aastal välisurule 67,4%. Võrreldes varasema aastaga suurenes eksport kalendaarselt korrigeeritud andmetel jooksevhindades 18,1%, müük kodumaisele turule aga 17,1%.

Statistikaameti esialgsetel andmetel ehitasid ehitusettevõtted 2022. aastal Eestis ja välisriikides kokku 1% vähem kui aasta varem. Ehitusettevõtted ehitasid kokku 4,2 miljardi euro eest, sellest hooneid 2,8 miljardi ja rajatisi 1,4 miljardi euro eest. Võrreldes 2021. aastaga ehitati hooneid 6% vähem ja rajatisi (nagu teed, sillad, sadamad, magistraalteed, side- ja elektriliinid, spordiväljakud jms) 9% rohkem. 2022. aastal iseloomustas ehitusturgu kiire ehituskulude kasv. Enim mõjutas Eesti turgu hoonete ehitusmahtude kiire vähenemine, seda remondi- ja rekonstrueerimistöde mahtude vähenemise tõttu, uusehitus jäi aasta varasemaga samale tasemele. Rajatiste puhul kasvas ehitusmaht eelkõige remondi- ja rekonstrueerimistöde tõttu, rajatiste uusehitus aga vähenes.

Statistikaameti esialgsetel andmetel oli Eesti valitsemissektori eelarve puudujääk 2022. aastal 1% ja võlatase 18% sisemajanduse koguproduktist (SKP). Möödunud aasta lõpus ületasid valitsemissektori koondelarve kulud tulusid 335 miljoni euroga. Valitsemissektori konsolideeritud võlg kasvas, moodustades aasta lõpuks 6,7 miljardit eurot. Jätkuvalt suurenes nii keskvalitsuse kui ka kohalike omavalitsuste võlg. Samas jäi valitsemissektori võlatase SKP suhtes stabiilseks, kuna ka SKP kasvas.

Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2022. aastal 2021. aasta keskmisega võrreldes 19,4%. Tarbijahinnaindeksi suurimaks mõjutajaks olid 2022. aastal eluasemega seotud hinnamuutused, mis kokku andsid kogutõusust kaks viiendikku. Kodudesse jõudnud elekter kallines aastavõrdluses 94,4%, gaas 123,8%, tahkekütus 73,5% ja soojusenergia 49,1%. Toit ja mittealkohoolsed joogid andsid

kogutõusust ligi veerandi. Toidukaupadest kallinesid enim ehk 53,6% jahu ja tangained, suhkur (50,9%), muud õlid (49,5%) ja munad (45%). Bensiin oli 30% ja diislikütus 45,9% kallim.

Majanduslangusele vaatamata näitavad äriotsused hinnangud, et majanduse olukord on pigem keskmine. Ettevõtete hinnang tööjõupuudusele ja tootmisvõimsuse rakendatusele on võrreldes 2021. aasta lõpuga järsult halvenenud, kuid lähedal äriotsuse ajaloolisele keskmisele tasemele. Kui seni on majanduse kõrgkonjunktuur võimaldanud ettevõtetel hindu kergesti tõsta ja kasumeid suurendada, siis edaspidi on see ilmselt keerulisem.

2023. aasta algus ei ole majandusaktiivsuse rindele suuremat paranemist toonud, kindlustunne on kõigis sektorites endiselt nõrk nii meil kui ka mujal ning aasta esimesel kuul olid languses nii toodangu- kui ka tarbimismahud. Vähesed olemasolevad andmed lubavad esimesse kvartalisse oodata aastavõrdluses ligikaudu sama suurt majanduslangust, kui nägime mullu viimases kvartalis.

Tööturg

Kriisi ja selle põhjustatud majanduslanguse mõju oli Eesti tööturule 2022. aasta lõpus ja 2023. aasta alguses prognoositust väiksem. Nii tööjõu-uuringu kui ka maksu- ja tolliameti andmete järgi jäi hõive ligikaudu muutumatuks ning püsis väga kõrgel tasemel. Samas heidab kõrgele hõivemääradele varju see, et palgatöötajate arv kahanes 2022. aasta viimaseks kvartaliks võrreldes aasta teise kvartaliga 1,4% ning hõivatute seas oli varasemast märksa rohkem osakoormusega töötajaid. See võib osutada võlaõiguslike ja mittepüsivate lepingutega töötamise ja platvormitöö tähtsuse tõusule, mis maskeerib kindlate töökohtade arvu vähenemist kriisi tõttu.

Eeskätt sõjapõgenike tõttu suurenes Eesti tööealine rahvastik 2023. aastaks pea 19 000 inimese võrra ehk 1,8%. Alates 2022. aasta teisest kvartalist on hõivesse järjest lisandunud Ukraina sõjapõgenikke, kelle arv ulatus 2023. aasta märtsi keskpaigaks 10 855ni.

2022. aasta majanduslangus tulenes põhiliselt eksportiva sektori lisandväärtuse kahanemisest ning see peegeldub ka hõivenäitajates. Töötlevas tööstuses palka saavate töötajate arv vähenes 2022. aasta lõpus allapoole 2019. aasta keskmist taset. Hõivekasv pidurdus aga ka põlevkivisektoris, ehituses ja teenustesektoris.

2023. aasta alguskuudel püsisid ettevõtete ootused hõive edasise arengu kohta pikaajalisest keskmisest pessimistlikumad, välja arvatud kaubanduses. Ka töötukassa vahendatavate töökohtade arv oli 2023. aasta jaanuaris ja veebruaris aastavõrdluses kahanenud – kuu lõpu seisuga 36% võrra. Kuu jooksul laekunud kuulutuste arv oli vähenenud 29%.

Töötuse määr oli 2022. aasta neljandas kvartalis väga madal ehk 5,4% ega suurenenud Eurostati avaldatud andmete põhjal ka 2023. aasta esimestes kuudes. Registreeritud töötus on suurenenud rohkem kui töötus ILO definitsiooni järgi. 2023. aasta veebruari lõpu seisuga oli töötukassas arvel 54 782 tööotsijat, nende seas 6450 sõjapõgenikku Ukrainast. Registreeritud töötuse määr kerkis hooajalisi tegureid arvesse võttes 7,8%ni, sealjuures kohalike elanike oma 6,8%ni. Koondamise tõttu lõppenud töösuhte tõttu end arvele võtnud uusi töötuid oli alates 2022. aasta augustist 2023. aasta jaanuarini pea 6800 – umbes 40% enam kui koroonakriisi-eelsetel aastatel keskmiselt.

Hoolimata 4,1%st majanduslangusest 2022. aasta viimases kvartalis oli keskmise palga aastakasv 9,2% ehk hoogne. Aastaga on keskmise palga ostujõud siiski 8,7% vähenenud.

allikas: Eesti Pank ja Statistikaamet

Büroopindade turu arengud

2022. aasta on tagasi vaadates olnud jällegi üks pöördeline aasta, kus 12 kuu jooksul on toimunud mitmeid turgu mõjutavaid turbulentsse. Põhiliseks märksõnaks on Ukraina sõda, mis mõjutas ahelreaktsioonina ka kinnisvara- ja ehitussektorit.

Koroonaakriisist taastuma hakanud tarneahelad said uue löögi, kus teatud ehitusmaterjalide hinnad tõusid jällegi ulmelistesse kõrgustesse või olid sootuks kättesaamatud ja tuli leida uusi turgusid, kust materjale tarnida. Kohalikku ehitusturgu mõjutas ka siia rännanud Ukraina välistöötajate riigikaitse eesmärgil kodumaale naasmine, mis paljudele ehitajatele tekitas uue probleemi, kus tööd, mida teha justkui oli, aga töökäsi polnud enam võtta. Kevad-suvisel perioodil seisis mitmed ehitajad silmitsi olukorraga, kus oli pea võimatu tellijale öelda ehitushinda, millest tulenevalt ei olnud arendajal üürnikule võimalik öelda ka üürihinda uues hoones. Sellist olukorda pole ka väga pikalt turul tegutsenud osapoolte sõnul nende mälusse talletanud. Lisaks võimendas sõda ka juba varasemalt tõusma hakanud elektri- ja energiahindade kasvu. Kinnisvaravaldkonnas on energial kui sisendil suur osakaal nii ehituses kui ka hilisemas faasis lõpptarbija ehk kinnisvara omanikul või üürnikul. Hoonete igapäevasel toimimisel ja ärikinnisvara sihtotstarbeliselt kasutades moodustavad kõrvalkulud, mille hulka kuulub ka soojus- ja elektrienergia, märgatava osa. Lisaks kodutarbijatele andsid kiiresti kasvanud energiahinnad valusa hoobi ka äriklientidele. Tõsi, mitmele küll viiteajaga, sest paljudel suurematel tarbijatel olid veel 2022. aasta lõpuni kehtinud fikseeritud hinnaga soodsad lepingud.

Büroopindade segmendis on huvitav tähelepanek, et paar aastat tagasi valminud hoonetes on nüüd pakkumisele tulnud eksklusiivsed ja edevad büroopinnad, mis on üürile võetud ettevõtete poolt, kes tegutsevad tänaseks tugeva surve all kannataval krüptoturul. A-klassi büroopinda keskses asukohas on endiselt vähe pakkuda.

Tulevikku vaadates ongi kõige raskem ennustada, milline saab olema uute pindade pakkumine järgnevatel aastatel. Kuivõrd ärihoone ehitus võtab sõltuvalt mahust aega 1,5-2 aastat, siis tänased otsused mõjutavad juba 2024. aastal ja hiljem valmivat mahtu. 2023. aastal valmib Tallinnas viimaste aastate võrdluses rekordiliselt vähe uut äripinda. Mahud on võrreldavad koroonaakriisijärgse 2021. aasta mahtudega, mil toodi turule ruutmeetrites viimase kuue aasta kõige väiksem maht uut äripinda.

Kõige tipuks mõjutab sүgisel alanud majanduse jähennemise lisaks arendajate otsustuskindlusele ka tarbija ehk üürniku kindlust ja käitumist. Mitmed otsingud on edasi lükatud, kuniks väljavaated majanduse osas selginevad. Büroopindade pakkumist seni rahuldanud tugev nõudlus IT-sektori poolelt on samuti vaibunud, kuna sektori kasvu üleval hoidnud finantseerijad ja investorid on samuti ettevaatlikud. Vastupidi, on tulnud teateid nimekate suurettevõtete ridades toimunud koondamiste kohta, eks ikka selleks, et otsitakse kokkuhoiukohti.

Kuigi ühelt poolt on pakkumine madal, kuid samas vajavad edukad ettevõtted endiselt uusi äriruume, siis tasakaalupunkti see pole mõjutanud ja hetkel töös olevad arendused leiavad omale oodatud tingimustel üürnikud. Enamgi veel, mitmed 2023. aastal valmivad objektid on juba kas täielikult või suuremas mahus üürilepingutega kaetud. Seetõttu ei ole uuel aastal ette näha ka üürnike poolt pikisilmi oodatud hinnalangust. Arendajad viivad olemasolevad projektid ilma hinnaalanduseta lõpule ja kuna lisanduv maht saab olema varasemast väiksem, siis survet üürihindadele ei ole algaval aastal ette näha.

allikas: RE Kinnisvara AS ja Kinnisvara24 blogi

AS Arealis kontserni olulisemad sündmused aastal 2022

ASi Arealis 2022. aasta majandustulemused on konsolideeritud ematettevõtte ja järgmiste konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete raamatupidamisaruannete põhjal:

Tütarettevõtte	Asukohamaa	Osalus	Osalus
		31.12.2022	31.12.2021
OÜ Tehnopolis Holding	Eesti	100%	100%
OÜ Arealis Kinnisvara	Eesti	100%	100%
UAB Tehnopolis LT	Leedu	100%	100%
UAB Arealis	Leedu	99,9%	99,9%

2022. aasta majandusnäitajad

2022. aasta konsolideeritud kahjumiks kujunes 811 tuhat eurot (2021. aastal 744 tuhat eurot). Kontserni konsolideeritud kogukäive oli 105 tuhat eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2022	2021
Müügitulu (tuhat eurot)	104	105
Puhaskasum (-kahjum) (tuhat eurot)	-811	-744
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,8	4,6

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Kontserniettevõtete vahelised laenulepingud, kõik rendilepingud ja samuti tehingud rentnike ja tarnijatega toimuvad eurodes, mistõttu ei eksisteeri valuutariski.

Juhtimine ja töötajad

Kontserni keskmine töötajate arv aruandeperioodil oli 13 töötajat, eelmisel aastal 13. Kontserni 2022. aasta tööjõukulud koos maksudega moodustasid kokku 539 tuhat eurot ja 2021. aastal 536 tuhat eurot.

ASi Arealis juhatus koosneb kahest liikmest. Aruandeaastal arvestati ASi Arealis kontserni juhatuse liikmetele tasusid koos maksudega 223 tuhat eurot (2021. aastal 224 tuhat eurot). Teenistuslepingu lõppemisel on juhatuse liikmetel võimalik saada hüvitist viimase 6-12 kuu keskmise teenistustasu suurusel summas sõltuvalt lepingu lõppemise põhjustest.

ASi Arealis nõukogu koosneb kolmest liikmest. 2022. ega ka 2021. aastal ASi Arealis nõukogu liikmetele tasusid ei arvestatud.

Tegevused 2023. aastal

Kontserni muud kavandatavad tegevused 2023. aastaks on büroohoonete haldusteenuste osutamine ning kinnisvaraprojektide arendusstsenaariumite läbitöötamine.

Kontserni netovara vastavusse viimine on plaanis läbi viia 2023. aasta jooksul.

Toomas Luman juhatuses liige / allkirjastatud digitaalselt /

Andre Luman juhatuses liige / allkirjastatud digitaalselt /

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

eurodes	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		3 974	6 543
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	2	93 044	94 103
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	2 934	2 779
Muud lühiajalised nõuded	3	87 551	75 547
Ettemaksed teenuste eest		279	1 618
Kokku		183 808	174 047
Varud	6	1 504 499	1 500 951
Käibevara kokku		1 692 281	1 681 541
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed			
Pikaajalised nõuded seotud osapooltele	18	205 000	205 000
Edasilükkunud tulumaksuvara	7	17 945	17 945
Kinnisvarainvesteeringud	8	5 616	6 029
Materiaalne põhivara		6 858	10 541
Põhivara kokku		235 419	239 515
VARAD KOKKU		1 927 700	1 921 056
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele	11	21 669	71 248
Võlad töövõtjatele		65 360	61 736
Maksuvõlad	5	36 135	36 362
Muud võlad	12	228 288	192 885
Saadud ettemaksed		377	377
Kokku		351 829	362 608
Lühiajalised kohustused kokku		351 829	362 608
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	10	2 133 200	1 305 000
Pikaajalised kohustused kokku		2 133 200	1 305 000
KOHUSTUSED KOKKU		2 485 029	1 667 608
OMAKAPITAL			
Vähemusosalus		-64	-21
Aktsiakapital	13	117 218	117 218
Ülekurss	13	38 209 256	38 209 256
Kohustuslik reservkapital		63 912	63 912
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)		-38 136 917	-37 392 869
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-810 734	-744 048
OMAKAPITAL KOKKU		-557 329	253 448
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 927 700	1 921 056

Konsolideeritud kasumiaruanne

eurodes	Lisa	2022	2021
Müügitulu	14	104 271	105 195
Müüdnud teenuste kulud	15	-160 830	-157 708
Brutokasum (-kahjum)		-56 559	-52 513
Turustuskulud		-2 416	-2 589
Üldhalduskulud	16	-678 335	-648 028
Muud äritulud		1 496	1 111
Muud ärikulud		-943	-18
Ärikasum (-kahjum)		-736 757	-702 037
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud		10 393	31 495
Intressikulud	10	-84 413	-73 549
Kokku finantstulud ja -kulud		-74 020	-42 054
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist		-810 777	-744 091
Tulumaks		0	0
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-810 777	-744 091
sh emaettevõtte aktsionäride osa kasumist (-kahjumist)		-810 734	-744 048
vähemusosaluse osa kasumist (-kahjumist)		-43	-43

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

eurodes	Lisa	2022	2021
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (-kahjum)		-736 757	-702 037
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		4 878	5 532
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		632	-14 387
Varude muutus	6	-3 548	-464
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-45 227	32 638
Kokku rahavood äritegevusest		-780 022	-678 718
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-782	-643
Laekunud kinnisvarainvesteeringu müügist		0	400 000
Antud laenud	18	0	-165 000
Antud laenude tagasimaksed	18	0	679 000
Saadud intressid		0	21 768
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-782	935 125
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10	1 332 200	94 000
Saadud laenude tagasimaksed	10	-504 000	-349 400
Makstud intressid	10	-49 965	-2
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		778 235	-255 402
RAHAVOOD KOKKU		-2 569	1 005
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		6 543	5 538
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-2 569	1 005
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		3 974	6 543

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

eurodes	Aksia- kapital	Ülekurs	Reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku	Vähemus- osalus	Kokku
Saldo 31.12.2020	117 218	38 209 256	63 912	-37 392 869	997 517	22	997 539
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	-744 048	-744 048	-43	-744 091
Saldo 31.12.2021	117 218	38 209 256	63 912	-38 136 917	253 469	-21	253 448
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	-810 734	-810 734	-43	-810 777
Saldo 31.12.2022	117 218	38 209 256	63 912	-38 947 651	-557 265	-64	-557 329

Kontserni netovara vastavusse viimine on plaanis läbi viia 2023. aasta jooksul.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

AS Arealis (Emaettevõtte) ja emaettevõtte koos tütaretevõtetega (Kontsern) seisuga 31.12.2022 koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

AS Arealis kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Aruanne on koostatud eurodes. Kontserni ettevõtted kasutavad ühtseid arvestuspõhimõtteid.

Konsolideerimine

Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel

Äriühendust ettevõtete vahel, mis on Kontserni kontrolliva ettevõtte või isikute kontrolli all, ei käsitleta kui sõltumatute osapoolte vahelist äriühendust. Sellest tulenevalt ei teki ühise kontrolli all olevatest äriühendustest positiivset ega negatiivset firmaväärtust. Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahelise äriühenduse korral kajastatakse soetatud netovara omandava ettevõtte bilansis, kasutades selle raamatupidamisväärtust. Soetamisel tasutud summa, mis ületab või on alla netovara raamatupidamisväärtuse, kajastatakse otse omakapitali koosseisus vastavalt selle vähendamise või suurendamisena.

Tütaretevõtted

Tütaretevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütaretevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütaretevõtete kaudu rohkem kui 50% tütaretevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütaretevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest. Konsolideeritud aruanded sisaldavad tütaretevõtete finantsaruandeid alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli loovutamise kuupäevani.

Konsolideerimisel elimineeritud tehingud

Konsolideeritud aruannete koostamisel on elimineeritud kõik Kontserni kuuluvate ettevõtete vahelised tehingud, vastastikused saldod ja realiseerimata kasumid ning kahjumid. AS Arealis on alamkontsern ja kuulub kontserni AS Nordic Contractors, kes koostab omakorda konsolideeritud majandusaasta aruande, milles elimineeritakse kõik kontsernisisesed käibed ja kasumid. Emaettevõtte eraldiseisvas aruandes kajastatakse finantsinvesteeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuses.

Finantsvarad ja finantskohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Kontsern võtab finantsvara või -kohustuse arvele siis, kui Kontsernist saab instrumendi lepinguline osapool.

Finantsvara või -kohustused võetakse algselt arvele nende seotusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne seotusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Kontsern kaotab selle üle kontrolli. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Raha ja raha lähendid

Raha ning raha lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, paigutusi rahaturufondidesse ja lühiajalisi pangadeposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja –kohustused

Välisvaluutas fikseeritud nõuded ja kohustused võetakse arvele tehingupäeval kehtiva Euroopa Keskpanga kursiga ning aastaaruande koostamisel hinnatakse need ümber aruandekuupäeval kehtiva kursi alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes aruandeperioodi tulu või kuluna.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisenä.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses. Varude kulus kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest kumb on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude allahindlusest või mahakandmisest tulenevad kulud kajastatakse kasumiaruandes müüdud toodangu kuludes. Lõpetamata toodanguna kajastatakse lõpetamata ehitusprojektide kulud. Valmishitatud korterid koos elamualluuse maaga kajastatakse kirjel korterid edasimüügiks. Kinnistud kajastatakse lõpetamata toodangu kirjel.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone või osa hoonest või mõlemad, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete tootmisel või teenuse osutamisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel rakendatakse õiglase väärtuse meetodit. Kontsernis kajastatakse kinnisvarainvesteering õiglases väärtuses ning kui seda ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, siis kasutatakse soetusmaksumuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringute amortiseerimisel rakendatakse samu meetodeid ja määrasid nagu materiaalse põhivara puhul. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need tõstavad investeeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust, kajastatakse perioodikuludes. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringute puhul, mida hinnatakse aruandekuupäeval nende õiglases väärtuses, kasutatakse kontserniväliste hindajate poolt koostatud hinnangut, reaalselt objekti ostu-müügi tehingu väärtust või juhatuse poolset hinnangut.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber juhul, kui toimub muutus tema kasutamise eesmärgis. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varade grupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse alates muutuse toimumise päevast.

Soetusmaksumuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringute puhul arvestatakse amortisatsiooni 3% aastas.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 639 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Kontsern kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	3%	33 aastat
Masinad, tööriistad	20%-33%	3-5 aastat
Inventar	20%-33%	3-5 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase vara omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ja määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood. Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkude eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kontsern kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul, kui see on madalam. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulusid kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Kontsern kui rendileandja

Tütaretevõtetele kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna emaettevõtte eraldiseisvas aruandes. Kontserni aruandes on nimetatud vara kajastatud materiaalse põhivarana.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Kohustused

Kohustused, mille maksetähtajad on bilansikuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Kontsern moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangule.

Eraldis kajastatakse juhul, kui Kontsernil on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslikeks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

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

Kinnisvara müüki kajastatakse siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid. Üldjuhul ühtib kinnisvara müügi kajastamise hetk asjaõiguslepingu sõlmimisega.

Seotud osapooled

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

Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte ning emettevõtte omanikud;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Teised olulise osalusega omanikud;
- Aktsiaseltsi juhatus ja nõukogu, nende lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Info seotud osapooltega tehtud tehingute ja saldode kohta on toodud lisa 18.

Ettevõtte tulumaks

Tulumaksuvarad ja –kohustused ning tulumaksukulud ja –tulud rühmitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise vara või kohustusena. Ainult siis, kui edasilükkunud tulumaks realiseerumine järgmisel majandusaastal on väga tõenäoline, kajastatakse see lühiajalise vara või kohustusena.

Tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse Eestis ettevõtte välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Alates 1. jaanuarist 2019 kohaldub tulumaksuseaduse alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 dividendide netosummast). Madalamat maksumäära 14/86 rakendatakse Eestis maksustatavale jaotatud kasumile järk-järgulise üleminekuna:

1. 2019. aastal 1/3'le 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu;
2. 2020. aastal 1/3'le 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.
3. 2021. aastal kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendi ja omakapitali väljamakse ulatuses Väljamakstud dividendid, mis etteantud tingimusi ületavad, maksustatakse 20%.

Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustiste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse.

Leedus on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav ja tulumaksumäär on 15%. Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva 31. detsember 2022 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2022	31.12.2021
Ostjate laekumata arved	89 823	85 309
Nõuded seotud osapooltele (vt lisa 18)	3 221	8 794
Kokku nõuded ostjate vastu	93 044	94 103

Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2022	31.12.2021
Intressinõuded seotud osapooltele (vt lisa 18)	23 037	12 644
Muud nõuded	64 514	62 903
Kokku muud lühiajalised nõuded	87 551	75 547

Lisa 4. Tütarettevõtete aktsiad ja osad

Emaettevõtte Arealis AS kuulub 100% ulatuses AS-le Nordic Contractors, kes on kogu Kontserni emaettevõtte. Arealis AS kontserni kuuluvad järgmised tütarettevõtted:

Arealis AS tütarettevõtted:

Tütarettevõtte	Asukohamaa	Osalus	
		31.12.2022	31.12.2021
OÜ Tehnopolis Holding	Eesti	100%	100%
OÜ Arealis Kinnisvara	Eesti	100%	100%
UAB Tehnopolis LT	Leedu	100%	100%
UAB Arealis	Leedu	99,9%	99,9%

Lisa 5. Maksunõuded ja –kohustused

Maksuliik	31.12.2022		31.12.2021	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	2 934	0	2 779	0
Üksikisiku tulumaks	0	11 207	0	11 374
Sotsiaalmaks	0	20 806	0	20 873
Muud maksud	0	4 122	0	4 115
Kokku	2 934	36 135	2 779	36 362

Lisa 6. Varud

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	1 500 000	1 500 000
Ettemaksed hankijatele	4 499	951
Kokku varud	1 504 499	1 500 951

Lõpetamata toodangu kirjel kajastuvad Leedus Klaipėdas asuvad kinnistud.

Lisa 7. Edasilükkunud tulumaksuvara

Edasilükkunud tulumaksuvara, suuruses 17 945 eurot (2021. aastal 17 945 eurot), on kajastatud Leedu tütarettevõtete UAB Tehnopolis LT bilansis edasikantavate maksukahjumite arvelevõtmise tulemusena, kuna juhtkonna hinnangul tekib tulevikus võimalus edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tasaarveldamiseks.

Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud

Korrigeeritud soetusmaksumuses kinnisvarainvesteeringud:

Kinnisvarainvesteeringud 2022		
Soetusmaksumus 31.12.2021	8 269	
Soetusmaksumus 31.12.2022	8 269	
<hr/>		
Akumuleeritud kulum 31.12.2021	2 240	
Aruandeaasta kulum	413	
Akumuleeritud kulum 31.12.2022	2 653	
<hr/>		
Jääkmaksumus 31.12.2022	5 616	
<hr/>		
	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 862	6 665

Soetusmaksumuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteering asub Leedus. Täiendav info lisades 14 ja 15.

Lisa 9. Kasutusrendikulu

	2022	2021
Ruumide kasutusrent	49 908	49 908
Autode kasutusrent	37 492	37 362
Mööbli kasutusrent	4 794	4 794
IT tehnika rent	2 593	2 347
Kokku kasutusrent	94 787	94 411

Lisa 10. Laenukohustused

31.12.2022						
	Alus- valuuta	Intressimäär	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3-6 aastat	Laenud kokku
Seotud osapooltelt saadud laenud (vt lisa 18)	EUR	5%	0	215 500	1 917 700	2 133 200

31.12.2021						
	Alus- valuuta	Intressimäär	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3-6 aastat	Laenud kokku
Seotud osapooltelt saadud laenud (vt lisa 18)	EUR	5%	0	973 000	332 000	1 305 000

Aruandeaastal saadi seotud osapooltelt laene 1 332 200 eurot (2021. aastal 94 000 eurot) ja tagastati laene 504 000 eurot (2021. aastal 349 400 eurot). Intresse tasuti aruandeaastal 49 965 eurot (2021. aastal intresside tasumist ei toimunud).

Pikaajaliste laenude tagasimaksete tähtajad on 31.01.2025 ja 31.01.2027.

Lisa 11. Võlad tarnijatele

	31.12.2022	31.12.2021
Võlad tarnijatele	9 547	16 600
Võlad seotud osapooltele (vt lisa 18)	12 122	54 648
Kokku võlad tarnijatele	21 669	71 248

Lisa 12. Muud võlad

	31.12.2022	31.12.2021
Intressivõlg seotud osapooltele (vt lisa 18)	225 869	191 421
Muud võlad	2 419	1 464
Kokku muud võlad	228 288	192 885

Lisa 13. Aktsiakapital

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	117 218	117 218
Aktsiate arv (tk)	117 218	117 218
Aktsiate nimiväärtus (eurodes)	1	1

Lisa 14. Müügitulu

	2022	2021
Haldusteenused	77 498	79 064
Raamatupidamisteenused	15 339	15 339
Renditulu	6 862	6 665
Kommunaalteenused	2 770	2 477
Muud osutatud teenused	1 802	1 650
Kokku müügitulu	104 271	105 195

2022. ja 2021. aastal on enamus kontserni müügist toimunud Eestis.
Aruandeperioodil said Leedu tütarettevõtted müügitulu 9 632 eurot (2021. aastal 9 142 eurot).
Täiendavat infot kinnistute bilansilise maksumuse kohta saab lisadest 6 ja 8.

Lisa 15. Müüdnud kaupade ja teenuste kulud

	2022	2021
Tööjõukulud (vt lisa 17)	132 404	128 512
Amortisatsioonikulud	2 278	2 799
Muud kulud	26 148	26 397
Kokku müüdnud teenuste kulud	160 830	157 708

Lisa 16. Üldhalduskulud

	2022	2021
Tööjõukulud (vt lisa 17)	406 165	407 391
Teenus, kaup, materjal	269 570	237 904
Amortisatsioonikulud	2 600	2 733
Kokku üldhalduskulud	678 335	648 028

Lisa 17. Tööjõukulud

	2022	2021
Tööjõukulud (vt lisasid 15 ja 16)	538 569	535 903
Töötajate keskmine arv	13	13

Aruandeperioodil töötas kontsernis keskmiselt 13 töötajat (2021. aastal 13 töötajat), sealhulgas oli töölepingu alusel töötavaid isikuid 11 ning juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liikmeid 2 (2021. aastal vastavalt 11 ja 2).

Lisa 18. Tehingud seotud osapooltega

Aruandekohustuslase emettevõtja nimetus	AS Nordic Contractors
Riik, kus aruandekohustuslase emettevõtja on registreeritud	Eesti

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Seotud osapooled on:

1. AS Arealis omanik AS Nordic Contractors ja tema omanikud;
2. Muud AS Nordic Contractors konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
3. AS Arealis juhatus ja nõukogu liikmed, nende lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Kontserni ulatuses on aruandeperioodil teostatud ostu- ja müügitehinguid alljärgnevatel mahtudes:

	2022		2021	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Aruandeperioodi tehingute maht				
AS Nordic Contractors	110 287	0	111 203	0
AS Nordic Contractors konsolideerimisgrupi ettevõtted	0	57 568	0	66 801
Kokku	110 287	57 568	111 203	66 801

Seotud osapooltelt on ostetakse peamiselt juhtimisteenuseid ja renditeenuseid ning osutatakse kinnisvarainvesteeringute haldusteenust ja raamatupidamisteenust. Kontserni juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Kontserni lühiajaliste nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega olid aruandeperioodi lõpu seisuga järgmised:

Osapoole nimi	31.12.2022		31.12.2021	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors (vt lisa 11)	0	12 122	0	54 648
AS Nordic Contractors konsolideerimisgrupi ettevõtted (vt lisasid 2, 3, 10, 12)	231 258	2 359 069	226 438	1 496 421
Kokku	231 258	2 371 191	226 438	1 551 069

2022. aastal seotud osapooltele laenude andmisi ega tagastamisi ei tehtud (2021. aastal anti laenu 165 000 eurot ja tagastati 679 000 eurot). Intresse aruandeaastal ei tasutud (2021. aastal tasuti 21 768 eurot).

ASi Arealis juhatus koosneb kahest liikmest. Aruandeaastal arvestati ASi Arealis kontserni juhatuse liikmetele tasusid koos maksudega 223 tuhat eurot (2021. aastal 224 tuhat eurot). Teenistuslepingu lõppemisel on juhatuse liikmetel võimalik saada hüvitist viimase 6-12 kuu keskmise teenistustasu suuruses summas sõltuvalt lepingu lõppemise põhjustest.

ASi Arealis nõukogu koosneb kolmest liikmest. 2022. ega ka 2021. aastal ASi Arealis nõukogu liikmetele tasusid ei arvestatud.

Lisa 19. Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded

Bilanss (konsolideerimata)

eurodes	31.12.2022	31.12.2021
VARAD		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	1 051	3 579
Nõuded ja ettemaksed		
Nõuded ostjate vastu	90 522	91 581
Muud lühiajalised nõuded	1 570 739	1 460 584
Ettemaksed teenuste eest	2 934	4 144
Kokku	1 664 195	1 556 309
Käibevara kokku	1 665 246	1 559 888
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Tütarettevõtete aktsiad või osad	115 584	117 057
Nõuded ja ettemaksed		
Pikaajalised nõuded tütar-ja emaettevõtetele	2 001 380	1 933 280
Pikaajalised nõuded kontserniettevõtetele	205 000	205 000
Kokku	2 206 380	2 138 280
Materiaalne põhivara	6 214	9 324
Põhivara kokku	2 328 178	2 264 661
VARAD KOKKU	3 993 424	3 824 549
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele	16 301	66 488
Võlad töövõtjatele	44 795	41 171
Maksuvõlad	35 058	35 282
Muud võlad	225 876	191 530
Kokku	322 030	334 471
Lühiajalised kohustused kokku	322 030	334 471
Pikaajalised kohustused		
Laenukohutused kontserniettevõtetele	2 133 200	1 305 000
Pikaajalised kohustused kokku	2 133 200	1 305 000
KOHUSTUSED KOKKU	2 455 230	1 639 471
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	117 218	117 218
Ülekurss	38 209 256	38 209 256
Kohustuslik reservkapital	63 912	63 912
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)	-36 205 308	-35 518 680
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	-646 884	-686 628
OMAKAPITAL KOKKU	1 538 194	2 185 078
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	3 993 424	3 824 549

Kasumiaruanne (konsolideerimata)

eurodes	2022	2021
Müügitulu	94 639	96 053
Müüdüd teenuste kulud	-160 417	-155 865
Brutokasum (-kahjum)	-65 778	-59 812
Turustuskulud	-2 416	-2 589
Üldhalduskulud	-603 512	-576 368
Muud äritulud	1 496	1 111
Muud ärikulud	-943	-17
Ärikasum (-kahjum)	-671 153	-637 675
Finantstulud ja -kulud		
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	-1 473	-103 152
Intressitulud	110 155	127 748
Intressikulud	-84 413	-73 549
Kokku finantstulud ja -kulud	24 269	-48 953
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	-646 884	-686 628

Rahavoogude aruanne (konsolideerimata)

eurodes	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (-kahjum)	-671 153	-637 675
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 892	4 619
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 269	-17 470
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-46 889	44 374
Kokku rahavood äritegevusest	-711 881	-606 152
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud tütarettevõtjatega ühinemisel	0	402 351
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel	-782	0
Antud laenud	-68 100	-238 240
Antud laenude tagasimaksed	0	679 000
Saadud intressid	0	21 769
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-68 882	864 880
Rahavood finantseerimistegevusest		
Aktsiakapitali suurendamine või vähendamine	0	0
Saadud laenud	1 332 200	94 000
Saadud laenude tagasimaksed	-504 000	-349 400
Makstud intressid	-49 965	-2
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	778 235	-255 402
RAHAVOOD KOKKU	-2 528	3 326
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 579	253
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 528	3 326
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 051	3 579

Omakapitali muutuste aruanne (konsolideerimata)

eurodes	Aktiikapital	Ülekurs	Reservkapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo 31.12.2020	117 218	38 209 256	63 912	-35 568 056	2 822 330
Aruandeperioodi kahjum	0	0	0	-686 628	-686 628
Lisandumine äriühenduse kaudu	0	0	0	49 376	49 376
Saldo 31.12.2021	117 218	38 209 256	63 912	-36 205 308	2 185 078
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-117 057
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					92 072
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2021					2 160 093
Aruandeperioodi kahjum	0	0	0	-646 884	-646 884
Saldo 31.12.2022	117 218	38 209 256	63 912	-36 852 192	1 538 194
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-115 584
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					34 956
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2022					1 457 566

Juhatus allkirjad 2022. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele

AS Arealis juhatus on koostanud 2022. aasta tegevusaruande, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ja kahjumi katmise ettepaneku.

Juhatus:

Toomas Luman juhatus liige / allkirjastatud digitaalselt /

Andre Luman juhatus liige / allkirjastatud digitaalselt /

Kahjumi katmise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)	-38 136 917
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	-810 734
Kokku	-38 947 651
Kahjumi jääk pärast 2021. aasta majandusaasta aruande kinnitamist	-38 947 651

Juhatus:

Toomas Luman juhatuse liige / allkirjastatud digitaalselt /

Andre Luman juhatuse liige / allkirjastatud digitaalselt /

Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

AS-i Arealis üle 10% aktsiatega määratud hääli omavate nimeliste aktsiate omanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise seisuga oli alljärgnev:

AS NORDIC CONTRACTORS

Registrikood:	10359185
Aadress:	Liivalaia 13, Tallinn, Eesti
Aksia liik:	lihtaktsia
Aktsiate arv:	117 218
Osalus:	100%
Aksia nimiväärtus:	1 euro
Väärtpaberite omandamise ja märkimise aeg:	2005;2008;2009;2011;2016;2018

Tegevusalade loetelu (emaettevõte)

EMTAK klassifikaator	2022	2021
68321 Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu algusel	92 837	94 403
Muu müügitulu	1 802	1 650
Kokku	94 639	96 053

Kavandatavad tegevused aruandeperioodiks 01.01-31.12.2023

EMTAK klassifikaator

68101 Enda kinnisvara ost ja müük

68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus

71121 Ehitusprojektide juhtimine

68321 Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2023

AS Arealis (registrikood: 11122663) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRE LUMAN	Juhatuse liige	29.06.2023
TOOMAS LUMAN	Juhatuse liige	29.06.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	92837	98.10%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6671560
Faks	+372 6272027
E-posti aadress	arealis@arealis.com
Veebilehe aadress	www.arealis.com