



## Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2023

<b>Ärinimi</b>	AS Arealis
<b>Äriregistri kood</b>	11122663
<b>Aadress</b>	Liivalaia 13, Tallinn 10118
<b>Telefon</b>	372 6 671 560
<b>Faks</b>	372 6 272 027
<b>Elektronpost</b>	arealis@arealis.com
<b>Kodulehekülg</b>	www.arealis.com
<b>Majandusaasta algus</b>	01. jaanuar 2023
<b>Majandusaasta lõpp</b>	31. detsember 2023

## Sisukord

<b>TEGEVUSARUANNE</b> .....	3
<b>KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE</b> .....	9
Konsolideeritud bilanss .....	9
Konsolideeritud kasumiaruanne .....	10
<b>KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD</b> .....	11
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused .....	11
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu .....	15
Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded .....	15
Lisa 4. Tütarettevõtete aktsiad ja osad .....	15
Lisa 5. Maksunõuded ja –kohustused .....	15
Lisa 6. Varud .....	15
Lisa 7. Edasilükkunud tulumaksuvara .....	15
Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud .....	16
Lisa 9. Kasutusrendikulu .....	16
Lisa 10. Laenukohustused .....	16
Lisa 11. Võlad tarnijatele .....	16
Lisa 12. Muud võlad .....	17
Lisa 13. Aktsiakapital .....	17
Lisa 14. Müügitulud .....	17
Lisa 15. Müüdüd kaupade ja teenuste kulud .....	17
Lisa 16. Üldhalduskulud .....	17
Lisa 17. Tööjõukulud .....	17
Lisa 18. Tehingud seotud osapooltega .....	18
Lisa 19. Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded .....	19
Juhatuse allkirjad 2023. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele .....	21
Kahjumi katmise ettepanek .....	22
Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri .....	23

## Tegevusaruanne

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

## Makromajanduslik raamistik

Rahvusvahelise Valuutafondi (IMF) hinnangul kasvas maailma majandus 2023. aastal 3,1%. Kasvu toetasid tugev tööturg ja järsult aeglustunud hinnakasv, mis parandas tarbijate reaalset ostujõudu. Kuigi üleilmne majandus tervikuna kasvas, oli riikide majandusolukord erinev. Arenenud riikide võrdluses oli neljandas kvartalis majanduskasv suurim USAs, kus majandus kasvas kvartaliga 0,8%. Kasvu toetasid tugev tarbimine ja ulatuslikud valitsussektori kulutused. USA eelarvedefitsiit oli eelmisel aastal hinnanguliselt 8,2% SKPst, olles juhtivate tööstusriikide seas suurim. Teistes suuremates arenenud riikides oli majanduse olukord kehvem. Euroala majandus kvartalivõrdluses ei kasvanud ja Ühendkuningriigi majanduslangus süvenes. Nii Ühendkuningriigi kui ka euroala majandusele avaldasid suurt mõju kõrged intressid, mis on pärssinud majapidamiste kulutusi ja ettevõtete investeeringuid. Jaapani majandus kasvas aeglustunud inflatsiooni ja nõrga sisenõudluse tõttu kvartaliga 0,1%.

Üleilmset majandusaktiivsust mõõtev ostujuhtide koondindeks (PMI) oli veebruaris 52,1 punkti, tõustes viimase kaheksa kuu kõrgeimale tasemele. Majanduse elavnemine oli laiapõhjaline, sest paranes nii teenuste kui ka tööstussektori aktiivsus. Olulise arenguna kerkis tööstussektori aktiivsusindeks üle kasvu tähistava 50 punkti taseme esimest korda alates 2022. aasta augustist. Indeks tõusis uute tellimuste kasvule ja varude vähenemisele, samuti paranes eksporditellimuste väljavaade. Selline sündmus annab lootust, et kaheksateist kuud kestnud globaalne tööstuskaupade tootmise madalseis on läbi saamas. Viimastel kuudel on juba olnud märgata jõudsat kasvu olulisemates elektroonikatööstuse tootmiskeskusteks olevate Aasia riikide tööstustoodangus, mis tavapäraselt hakkab üleilmsest tööstussektorist varem paranema. Tööstussektori tsükli pöördumine peegeldus ka üleilmseis kaubavahetuses, mis on alates novembrist taastumise märke näidanud.

Inflatsioon on aeglustunud kiiremini, kui erinevad rahvusvahelised institutsioonid prognoosisid. Tarbijahinnad kasvasid veebruaris USAs 3,2%, euroalal 2,6% ja Ühendkuningriigis 3,4%. Ülemaailmne hinnakasv on aeglustunud peamiselt eelmise aasta kõrgtasemelt allapoole tulnud energiahindade ja karmistunud rahapoliitika tõttu. Hinnakasvu survet on kohati aidanud vähendada ka pingelise olukorra leevenemine tööturul, mida peegeldab vakantsete töökohtade arvu vähenemine, tööpuuduse mõningane kerkimine ja suurenenud tööjõupakkumine. Toidu- ja energiahindu mitteametav alusinflatsioon on endiselt võrdlemisi kiire, ehkki see on mitmetes riikides samuti hoogu maha võtnud. Hinnakasvu ohjeldamiseks on keskpangad jätkanud rahapoliitiliste intressimäärade hoidmist kõrgel tasemel. Samal ajal annab hinnasurve vähenemine alust uskuda, et intressimäärade tipp on tõenäoliselt saavutatud. Föderaalreservi sõnul hoitakse baasintresse praegusel 23 aasta kõrgeimal tasemel, kuni on selgelt näha, et hinnakasv on aeglustumas keskpanga eesmärgini. Vaatamata inflatsiooni pidurdumisele ei võimalda värsked majandusnäitajad keskpangal veel veenduda, et hinnakasvurive on lõplikult taltunud. Ühendkuningriigi keskpang soovib samuti hetkel jätkata ranget rahapoliitikat, kuniks kiire palgakasvu tempo on raugenud.

Euroala majanduse seis eelmise aasta lõpus märkimisväärselt ei paranenud. 2023. aasta viimases kvartalis majandus kvartaliga pisut kasvas, kuid võrreldes 2022. aasta viimase kvartaliga iseloomustas euroala majandust paigalseis. Eelmise aasta kokkuvõttes kasvas euroala SKP vaid 0,4%, mis on palju vähem võrreldes paari eelmise aasta 4–5% kasvuga. Endiselt piirasid euroala majanduskasvu kõrged intressimäärad, kiire inflatsioon ja nõrk välisõudlus. Eelmise aasta lõpupoole toetasid euroala majandust peamiselt Lõuna-Euroopa riigid, nagu Hispaania, Itaalia, Portugal, kuna nõudlus sealsete turismiteenuste järele oli tugev. Euroala suurimatest riikidest ulatus Saksamaa majanduslangus kvartalivõrdluses 0,3%-ni peamiselt sealse tööstussektori raskuste tõttu ja Prantsusmaa SKP ei kasvanud

viimases kvartalis üldse. Hispaania ja Itaalia majanduskasv seevastu kiirenes kvartaliga vastavalt 0,6 ja 0,2%ni.

Euroala inflatsioon aeglustus 2024. aasta veebruaris 2,6%ni. Koondinflatsioon aeglustus veebruaris aastases võrdluses jaanuari 2,8%lt 2,6%ni. Energiahinnad langesid 3,7% ning ka teenuste, toidu ning tööstustoodete hinnatõusu tempo aeglustus veidi. Alusinflatsioon aeglustus 3,1%ni, jõudes madalaimale tasemele alates 2022. aasta märtsist.

Rahapoliitika lõdvendamise ootuses on pikemaajalised intressimäärad pankadevahelisel rahaturul alanenud ning 12 kuu euribor on langenud nii kolme kui ka kuue kuu euriborist madalamale tasemele. 7. märtsil 2024. aastal oli kolme kuu, kuue kuu ja 12 kuu euribor vastavalt 3,93%; 3,91% ja 3,75%. Euroala rahapakkumine on laiema rahaagregaadi M3 järgi viimastel kuudel taas kasvanud ning aastakasv oli jaanuaris 0,1%. Reaalsektori ettevõtete laenumaht pöördus detsembris aastavõrdluses samuti tagasi kasvule ning oli jaanuaris 0,2%. Kodumajapidamiste laenumahu aastakasv pidurdus 0,3% lähedale. Euroala pankade kapitaliseeritus ja likviidsus püsivad EKP hinnangul tugevad.

## **Eesti peamised kaubanduspartnerid**

Eesti peamiste kaubanduspartnerite majanduskasvu hoiab endiselt tagasi nõrk nõudlus. Läti ja Leedu SKP kasvas aastavõrdluses aeglaselt, kuid siiski mitu kvartalit järjest. Soomes ja Rootsis on majandus kahanenud mitu kvartalit järjest ning suure mõjuga elamuehituses langus jätkub. Soome majanduse väljavaadet varjutavad lisaks poliitilised streigid valitsuse reformide vastu.

Majapidamiste üsna nõrk kindlustunne on hakanud aeglaselt paranema. Tarbijad on siiski endiselt väga ettevaatlikud, kuna ka tööpuudus kasvab. Soomes ja Rootsis lisandub töötuid eelkõige ehitussektorist, kuid majanduses laiemalt järsku töötuse kasvu siiski ei prognoosita. Leedus on töötus oluliselt kasvanud ja vabade töökohtade arv kukkunud. Eluasemehinnad hakkasid Lätis kolmandas kvartalis langema ning langus jätkus ka Soomes. Leedus hinnad veel kasvavad ning ka Rootsis on eluasemehinnad aasta alguses kuuvõrdluses kergele kasvule pöördunud. Samuti on tehinguid rohkem, mis võib olla märk stabiliseerumisest.

Inflatsioon on aeglustunud eelkõige tänu energiahindade langusele maailmaturul, jõudes Lätis, Leedus ja Soomes 1% juurde. Hinnakasv aeglustub paljudes kaubagruppides. Lätis tekitab inflatsioonisurvet kaudsete maksude tõus. Rootsis on hinnatase teiste kaubanduspartneritega võrreldes kõrgem, kuid hinnasurve majanduses on taandumas ning keskpank ei välista esimest intressilangest juba käesoleva aasta teises kvartalis. Alusinflatsioon on kaubanduspartnerite juures olnud umbes 3–5 % kandis.

## **Eesti majanduskonjunktuur**

Statistikaameti andmetel vähenes sisemajanduse koguprodukt (SKP) möödunud aasta neljandas kvartalis võrreldes 2022. aasta sama perioodiga 2,7%, jooksevhindades moodustas SKP viimases kvartalis 9,9 miljardit eurot. Kokku langes Eesti SKP 2023. aastal 3%, jooksevhindades oli SKP 37,7 miljardit eurot.

Statistikaameti andmetel tootsid tööstusettevõtted 2023. aastal püsivhindades 10,5% vähem toodangut kui aasta varem. Toodang kahanes tööstuse kõigis kolmes sektoris: energetikas 21%, töötlevas tööstuses 9,8% ning mäetööstuses 4,7%.

Statistikaameti andmetel vähenes kaupade eksport 2023. aastal eelneva aastaga võrreldes 16% ja import 17%. Kaupu eksporditi jooksevhindades 18 miljardi ja imporditi 21 miljardi euro eest. Kaubavahetuse puudujääk oli 3 miljardit eurot, mis on 695 miljonit eurot väiksem kui 2022. aastal. Eesti peamisteks kaubanduspartneriteks 2023. aastal olid Euroopa Liidu liikmesriigid, mille osatähtsus moodustas ekspordist 74% ja impordist 86%. Eksport ja import liikmesriikidega vähenes 2023. aastal vastavalt 12% ja 10%, liiduvälistesse riikidesse vähenes eksport aga 26% ja import neist 43%. Kaupade sissevedu Venemaalt vähenes koguni 92%.

Kui veondust ja laondust on otseselt piiranud kaubavahetuse vähenemine Venemaaga ja transiidiäri drastiline kokkutõmbumine, siis töötleva tööstusega on keerulisem. Osaliselt on töötleva tööstuse kukkumise taga kindlasti ka asjaolu, et palju toorainet toodi Venemaalt ja Valgevenest ning pärast Venemaa algatatud sõja algust Ukrainas kuivas see äri kokku. Teisalt on töötleva tööstuse toodangu languse taga ka välisturgude olukord, eeskätt ehitusmaterjalide ja ehitiste nõudluse vähenemine Põhjamaades. Jättes kõrvale energiasektori ja Venemaast mõjutatud harud, oleks majandus juba eelmise aasta lõpus kasvanud.

Jooksevkonto oli 2023. aasta neljandas kvartalis 62,7 miljoni euroses puudujäägis, moodustades -0,6% SKPst. Teenuste positiivne saldo oli suurem kui kolmandas kvartalis ning kaupade negatiivse saldo väiksem. Nii ekspordi- kui impordihinnad on alates 2023. aasta teisest poolest kahanenud, sealjuures impordihinnad on kahanenud rohkem. See on toonud kaasa mõningase kaubandustingimuste paranemise. Jaanuaris hakkasid impordihinnad üldiselt kasvama, kuid töötlevas tööstuses langus veel jätkus.

Statistikaameti esialgetel andmetel ehtasid ehitusettevõtted 2023. aastal Eestis ja välisriikides püsivhindades kokku 6% vähem kui aasta varem. Ainult kohalikku ehitusturgu arvestades vähenes ehitusmaht 7%. Ehitusettevõtted ehtasid kokku 4,1 miljardi euro eest: hooneid 2,6 miljardi ja rajatisi 1,5 miljardi euro eest. Võrreldes 2022. aastaga ehitati hooneid 11% vähem ja rajatisi (teed, sillad, sadamad, magistraalorustikud, side- ja elektriliinid, spordiväljakud jms) 4% rohkem.

Investeeringutele oli 2023. aasta väga heitlik, kuid neljandas kvartalis jäid nad enam-vähem eelmise aasta tasemele, langesid 0,4%. Positiivse panusena paistsid silma valitsemissektori investeeringud masinatesse ja seadmetesse ning kaitseotstarbelisse põhivarasse (+47,6%), samuti investeeringud muudesse hoonetesse ja rajatistesse (+15,5%). Negatiivse poole pealt paistsid välja aga mittefinantsettevõtete investeeringud samadesse varaklassidesse (vastavalt -13,8% ja -6%). Aasta peale kokku vähenesid investeeringud 3,4%. Suurima positiivse panuse andsid investeeringud eluruumidesse, suurenedes 14,1%. Kaalukaim negatiivne panus tuli transpordivahenditest, kuhu investeeringud langesid 41,1%.

Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2023. aastal 2022. aasta keskmisega võrreldes 9,2%. Tarbijahinnaindeksi suurimateks mõjutajateks olid 2023. aastal toidu ja mittealkohoolsete jookidega seotud hinnamuutused, mis kokku andsid kogutõusust ligi kaks viiendikku. Ehitushinnaindeks kerkis 2023. aastal võrreldes 2022. aasta keskmisega 6,1%. Möödunud aasta neljandas kvartalis tõusis ehitushinnaindeks kolmanda kvartaliga võrreldes 0,9%. Võrreldes 2022. aasta neljanda kvartaliga oli indeksi kasv aga 2,2%. Eluaseme hinnaindeks kasvas 2023. aastal eelneva aasta keskmisega võrreldes 5,9%. Eluaseme hinnaindeksi aastakasv, mida arvutatakse nelja kvartali keskmisena, oli viimati nii madal 2018. aastal.

## Tööturg

Möödunud aasta majanduslangus ulatuslikku töökohtade kadu ega tööpuuduse kasvu kaasa ei toonud ja ka palgakasv oli hoogne ning ületas tarbijahindade kasvu. 2023. aasta viimases kvartalis pakkus Eesti töajõu-uuring üllatuse, näidates tööpuuduse määra kahanemist ja hõive suurenemist võrreldes eelmise kvartaliga. Erinevad registriandmed paraku tööturu olukorra paranemisele veel ei viita. Siiski on hõive olukord nii küsitlus- kui ka registriandmete järgi majanduse nõrka seisust arvestades prognoositust parem, osaliselt ka seetõttu, et erinevalt näiteks koroonaviiruse kriisist on seekord suuremates raskustes kapitalimahukad ning vähem töajõumahukad tegevusalad.

Kui töajõu-uuringu järgi kasvas hõive Eesti ettevõtetes ja asutustes neljandas kvartalis aastavõrdluses 2,2% ja suurenes ka eelneva kvartaliga võrreldes, siis registriandmed viitavad jätkuvale hõive kahanemisele. Töötajate registri järgi kahanes töösuhete arv 1,9% ehk 13 000 võrra ja deklareeritud palgatulu saajaid oli 1,4% ehk ligi 2000 võrra vähem kui aasta varem. Kuiste andmete põhjal veel väga selget hõive kahanemise aeglustumist ei paista.

Töajõus osales (ehk kas otsis aktiivselt tööd või oli tööga hõivatud) 2023. aasta viimases kvartalis 73,7% 15–74-aastastest. Seda oli mõnevõrra vähem kui eelnevates kvartalites, kuid üldiselt püsib töajõus osalemine suur. Nii maksu- ja tolliameti kui ka töötamise registri andmetel jätkus 2023. aasta viimases kvartalis hõive kahanemine tööstuses, ehituses ja ka osades teenuste sektori harudes.

Statistikaameti andmetel oli 2023. aasta töötuse määr 6,4% ehk 0,8 protsendipunkti võrra suurem kui 2022. aastal. Töötus kasvas enam Lääne-, Lõuna- ja Kesk-Eestis ning tagasihoidlikumalt Põhja-Eestis. Kirde-Eesti ajalooliselt kõrge töötuse määr ei suurenenud.

Keskmine palk ulatus neljandas kvartalis 1904 euroni; selle kasv aeglustus kolmanda kvartali 10,5%lt 9,7%ni. Kuna palgakasv ületab juba mõnda aega inflatsiooni kiirust, jätkus ka keskmise palga ostujõu taastumine.

*allikas: Rahvusvaheline Valuutafond, Eesti Pank ja Statistikaamet*

## Büroopindade turu arengud

Büroopindade turg on 2023. aastal toimunud varasematest aastatest oluliselt erinevalt, mis esitab turuosalistest üürileandjatele teistsuguseid väljakutseid. Majanduslangus ei ole põhjustanud massilist bürooruumide vabanemist makseraskuste tõttu, üürileandjate sõnul on maksedistsipliin endiselt hea. Palju tähelepanu pälvinud uudised mõne ettevõtte pankrotist või üürivõlga maha jättes äriruumidest põgenemisest ei ole kogu büroopindade turu mahtu arvestades olulise mõjuga. Kui 2022. aasta sügisel peale büroopindade puhul tavapärasest veidi vaiksemat suveturule taas aktiivsust ei lisandunud, siis võis seda pidada lühiajaliseks kõikumiseks, mida on kuude või kvartalite lõikes ka varem esinenud. Kuid nüüd juba üle aasta kestnud periood on piisavalt pikk aeg, et kinnitada seniste trendide pöördumist ja uute mustrite teket. Varasemaga võrreldes väiksem aktiivsus väljendus nii büroo otsingute suunatud päringute arvus kui sõlmitud tehingute hulgas. Tehinguteks ei loe me üürilepingute pikendamisi olemasolevas büroos. Päringute arvu vähenemine oli siiski mõõdukas ja 2023. aasta eripäraks oli hoopis eelnevatest aastatest madalam päringute realiseerumine tehingutena.

Ehitushindade kallinemine on märgatavalt kergitanud uute büroode üürihindu, vanemate ja madala kvaliteediga büroode üürihinnad ei ole oluliselt muutunud. Nõudlus uute büroode järele on madal, kuid võiks mõõdukalt paraneda 2024. aastal. A-klassi büroode üürihinnad on 15–23 €/m<sup>2</sup> ja vakants 0–10%. Uute büroode vähene müük põhjustas 2023. aastal vakantsi suurenemise valminud hoonete arvelt. B-klassi büroode üürihinnad on 10–15 €/m<sup>2</sup> ja vakants 5–15%. Vakants ei ole olulisel määral kasvanud, sest üürnikud ei liigu uutesse hoonetesse ning lepinguid majandusraskuste tõttu eriti ei lõpetata. C-klassi büroode üürihinnad on 6–10 €/m<sup>2</sup> ning vakants 10–20%. Vakants on mõnevõrra suurenenud, sest neis ruumides on lihtsamalt ja kiiremlt võimalik üürilepinguid majandusliku olukorra tõttu lõpetada.

*allikas: RE Kinnisvara AS*

## AS Arealis kontserni olulisemad sündmused aastal 2023

ASi Arealis 2023. aasta majandustulemused on konsolideeritud emaettevõtte ja järgmiste konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete raamatupidamisaruannete põhjal:

<b>Tütarettevõtte</b>	<b>Asukohamaa</b>	<b>Osalus</b> <b>31.12.2023</b>	<b>Osalus</b> <b>31.12.2022</b>
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%

## 2023. aasta majandusnäitajad

2023. aasta konsolideeritud kahjumiks kujunes 1 693 tuhat eurot (2022. aasta kahjum oli 811 tuhat eurot). Kontserni konsolideeritud kogukäive oli 713 tuhat eurot.

### Peamised finantssuhtarvud

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Müügitulu (tuhat eurot)	713	104
Puhaskasum (-kahjum) (tuhat eurot)	-1 693	-811
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,3	4,8

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 10 töötajat, eelmisel aastal 13. Kontserni 2023. aasta tööjõukulud koos maksudega moodustasid kokku 505 tuhat eurot (2022. aastal 539 tuhat eurot).

ASi Arealis juhatus koosneb kahest liikmest. Aruandeaastal arvestati ASi Arealis kontserni juhatuse liikmetele tasusid koos maksudega 230 tuhat eurot (2022. aastal 223 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. 2023. ega ka 2022. aastal ASi Arealis nõukogu liikmetele tasusid ei arvestatud.

## Tegevused 2024. aastal

Kontserni muud kavandatavad tegevused 2024. aastaks on büroohoonete haldusteenuste osutamine ning kinnisvaraprojektide arendusstsenaariumite läbitöötamine.

Kontserni netovara vastavusse viimine on plaanis läbi viia 2024. aasta jooksul.

Kontserni lühiajalised kohustused ületavad bilansipäeva seisuga käibevarasid. Juhtkond on veendumusel, et ettevõtte likviidsuspositsioon 2024. aastal on piisav jätkusuutliku põhitegevuse läbiviimiseks ning kolmandate osapoolte kohustuste tähtaegseks täitmiseks.

Toomas Luman      juhatuse liige      / allkirjastatud digitaalselt /

Andre Luman      juhatuse liige      / allkirjastatud digitaalselt /



## Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

eurodes	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
<b>VARAD</b>			
<b>Käibevara</b>			
Raha ja pangakontod		3 453	3 974
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	2	97 208	93 044
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	2 831	2 934
Muud lühiajalised nõuded	3	100 955	87 551
Ettemaksed teenuste eest		0	279
Kokku		200 994	183 808
Varud	6	937	1 504 499
<b>Käibevara kokku</b>		<b>205 384</b>	<b>1 692 281</b>
<b>Põhivara</b>			
Nõuded ja ettemaksed			
Laenuõuded seotud osapooltele	18	594 000	205 000
Edasilükkunud tulumaksuvara	7	17 945	17 945
Kinnisvarainvesteeringud	8	5 202	5 616
Materiaalne põhivara		11 065	6 858
<b>Põhivara kokku</b>		<b>628 212</b>	<b>235 419</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>833 596</b>	<b>1 927 700</b>
<b>KOHUSTUSED</b>			
<b>Lühiajalised kohustused</b>			
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele	11	170 378	21 669
Võlad töövõtjatele		58 257	65 360
Maksuvõlad	5	33 953	36 135
Muud võlad	12	346 929	228 288
Saadud ettemaksed		407	377
Kokku		609 924	351 829
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>609 924</b>	<b>351 829</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>			
Laenukohustused seotud osapooltele	10	2 473 700	2 133 200
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>2 473 700</b>	<b>2 133 200</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>3 083 624</b>	<b>2 485 029</b>
<b>OMAKAPITAL</b>			
Vähemususalus		-111	-64
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)		-38 947 651	-38 136 917
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-1 692 652	-810 734
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>-2 250 028</b>	<b>-557 329</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>833 596</b>	<b>1 927 700</b>

## Konsolideeritud kasumiaruanne

eurodes	Lisa	2023	2022
Müügitulu	14	713 212	104 271
Müüdnud teenuste kulud	15	-1 639 534	-160 830
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>		<b>-926 322</b>	<b>-56 559</b>
Turustuskulud		-32 776	-2 416
Üldhalduskulud	16	-635 821	-678 335
Muud äritulud		4 697	1 496
Muud ärikulud		-85	-943
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>		<b>-1 590 307</b>	<b>-736 757</b>
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud		17 475	10 393
Intressikulud		-119 866	-84 413
Kokku finantstulud ja -kulud		-102 391	-74 020
<b>Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist</b>		<b>-1 692 698</b>	<b>-810 777</b>
<b>Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)</b>		<b>-1 692 698</b>	<b>-810 777</b>
sh emaettevõtte aktsionäride osa kasumist (-kahjumist)		-1 692 652	-810 734
vähemusosaluse osa kasumist (-kahjumist)		-46	-43

## Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

AS Arealis (Emaettevõtte) ja emaettevõtte koos tütaretevõtetega (Kontsern) seisuga 31.12.2023 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. Võttes aluseks raamatupidamise seaduses sätestatud avalikustamise nõudeid, on käesolev konsolideeritud majandusaasta aruanne koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist ja väikeettevõtjale sätestatud lühendatud aastaaruandele kehtivatest nõuetest.

AS Arealis kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Aruanne on koostatud eurodes. Kontserni ettevõtte 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 soetusmaksumus.

### 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 seotusmaksumus, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus 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.

### **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 vähenemisena.

### **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 elamualuse 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 usaldusväärset 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 algselt 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 kasulikku 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 rendimaksede 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 emattevõtte eraldiseisvas aruandes. Kontserni aruandes on nimetatud vara kajastatud materiaalse põhivarana.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

### **Kohustused**

Kohustused, mille maksetähtjad 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 realiseerumisaaja 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 äriolulistele 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 lisas 18.

### **Ettevõtte tulumaks**

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Ettevõtte tulumaksu maksmise kohustus tekib kasumi jaotamisel ning see kajastatakse kuluna (perioodi kasumis või kahjumis) dividendide väljakuulutamisel. Maksustamissüsteemi olemusest tulenevalt ei teki Eestis registreeritud ettevõttel edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi, välja arvatud võimalik edasilükkunud tulumaksukohustus ettevõtte investeeringutelt tütar-, sidus, ja ühissetevõtetesse ning filiaalidesse.

Ettevõtte tulumaksu kehtiv maksumäär Eestis on 20% (tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest). Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavale dividendile madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Madalamat maksumäära saab igal kalendriaastal rakendada dividendide ja muude kasumieraldiste väljamaksetele ulatuses, mis ei ületa viimase kolme kalendriaasta keskmist väljamakstud maksustatud dividendide ja muude kasumieraldiste summat ning maksustatud omakapitali väljamakseid.

Tulumaksuga seotud vara, kohustused, tulu ja kulu rühmitatakse realiseerunud või edasilükkunud tulumaksuks. Maksustatava kasumiga või dividendide maksimisega seotud (realiseerunud) tulumaksuvara- või kohustused kajastatakse lühiajalistena. Edasilükkunud tulumaks kajastatakse pikaajalise vara või kohustusena, välja arvatud kui edasilükkunud tulumaksu realiseerumine on tõenäoline järgmisel aruandeperioodil.

## Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2023	31.12.2022
Ostjate laekumata arved	93 987	89 823
Nõuded seotud osapooltele (vt lisa 18)	3 221	3 221
<b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>	<b>97 208</b>	<b>93 044</b>

## Lisa 3. Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2023	31.12.2022
Intressinõuded seotud osapooltele (vt lisa 18)	40 341	23 037
Muud nõuded	60 614	64 514
<b>Kokku muud lühiajalised nõuded</b>	<b>100 955</b>	<b>87 551</b>

## 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	
		31.12.2023	31.12.2022
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	31.12.2023		31.12.2022	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	2 831	0	2 934	0
Üksikisiku tulumaks	0	11 169	0	11 207
Sotsiaalmaks	0	20 102	0	20 806
Muud maksud	0	2 682	0	4 122
<b>Kokku</b>	<b>2 831</b>	<b>33 953</b>	<b>2 934</b>	<b>36 135</b>

## Lisa 6. Varud

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	0	1 500 000
Ettemaksed hankijatele	937	4 499
<b>Kokku varud</b>	<b>937</b>	<b>1 504 499</b>

Aruandeaasta augustikuus realiseeriti Leedus Klaipedas asuv kinnistu.

## Lisa 7. Edasilükkunud tulumaksuvara

Edasilükkunud tulumaksuvara, suuruses 17 945 eurot (2022. 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:

<b>Kinnisvarainvesteeringud 2023</b>		
Soetusmaksumus 31.12.2022	8 269	
Soetusmaksumus 31.12.2023	8 269	
<hr/>		
Akumuleeritud kulum 31.12.2022	2 653	
Aruandeaasta kulum	414	
Akumuleeritud kulum 31.12.2023	3 067	
<hr/>		
<b>Jääkmaksumus 31.12.2023</b>	<b>5 202</b>	
<hr/>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 861	6 862

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

## Lisa 9. Kasutusrendikulu

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ruumide kasutusrent	49 908	49 908
Autode kasutusrent	33 531	37 492
Mööbli kasutusrent	4 794	4 794
IT tehnika rent	1 838	2 593
<b>Kokku kasutusrent</b>	<b>90 071</b>	<b>94 787</b>

## Lisa 10. Laenukohustused

<b>31.12.2023</b>						
	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	2 258 200	2 473 700
<hr/>						
<b>31.12.2022</b>						
	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

Aruandeaastal saadi seotud osapooltelt laene 379 500 eurot (2022. aastal 1 332 200 eurot) ja tagastati laene 39 000 eurot (2022. aastal 504 000 eurot). Intresse aruandeaastal ei tasutud (2022. aastal tasuti 49 965 eurot). Pikaajaliste laenude tagasimaksete tähtajad on 31.01.2025 ja 31.01.2027.

## Lisa 11. Võlad tarnijatele

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Võlad tarnijatele	7 776	9 547
Võlad seotud osapooltele (vt lisa 18)	162 602	12 122
<b>Kokku võlad tarnijatele</b>	<b>170 378</b>	<b>21 669</b>



## Lisa 12. Muud võlad

	31.12.2023	31.12.2022
Intressivõlad seotud osapooltele (vt lisa 18)	345 173	225 869
Muud võlad	1 756	2 419
<b>Kokku muud võlad</b>	<b>346 929</b>	<b>228 288</b>

## Lisa 13. Aktsiakapital

	31.12.2023	31.12.2022
Aktsiakapital	117 218	117 218
Aktsiate arv (tk)	117 218	117 218
Aktsiate nimiväärtus (eurodes)	1	1

## Lisa 14. Müügitulud

	2023	2022
Müüdud kinnistud	620 000	0
Haldusteenused	61 549	77 498
Raamatupidamisteenused	15 339	15 339
Renditulu	7 861	6 862
Kommunaalteenused	5 759	2 770
Muud osutatud teenused	2 704	1 802
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>713 212</b>	<b>104 271</b>

Aruandeperioodil said Leedu tütarettevõtted müügitulu 634 150 eurot (2022. aastal 9 632 eurot). Täiendavat infot kinnistute bilansilise maksumuse kohta saab lisadest 6 ja 8.

## Lisa 15. Müüdud kaupade ja teenuste kulud

	2023	2022
Kinnistute müügikulud	1 500 000	0
Tööjõukulud (vt lisa 17)	116 138	132 404
Amortisatsioonikulud	1 452	2 278
Muud kulud	21 944	26 148
<b>Kokku müüdud teenuste kulud</b>	<b>1 639 534</b>	<b>160 830</b>

## Lisa 16. Üldhalduskulud

	2023	2022
Tööjõukulud (vt lisa 17)	388 407	406 165
Teenus, kaup, materjal	243 743	269 570
Amortisatsioonikulud	3 671	2 600
<b>Kokku üldhalduskulud</b>	<b>635 821</b>	<b>678 335</b>

## Lisa 17. Tööjõukulud

	2023	2022
Tööjõukulud (vt lisasid 15 ja 16)	504 545	538 569
<b>Töötajate keskmine arv</b>	<b>10</b>	<b>13</b>

Aruandeperioodil töötas kontsernis keskmiselt 10 töötajat (2022. aastal 13 töötajat), sealhulgas oli töölepingu alusel töötavaid isikuid 8 ning juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liikmeid 2 (2022. aastal vastavalt 11 ja 2).

### Lisa 18. Tehingud seotud osapooltega

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

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele 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:

	2023	2023	2022	2022
Aruandeperioodi tehingute maht	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordic Contractors	119 921	0	110 287	0
AS Nordic Contractors konsolideerimisgrupi ettevõtted	898	32 994	0	57 568
<b>Kokku</b>	<b>120 819</b>	<b>32 994</b>	<b>110 287</b>	<b>57 568</b>

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	31.12.2023		31.12.2022	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors (vt lisa 11,12)	0	308 850	0	12 122
AS Nordic Contractors konsolideerimisgrupi ettevõtted (vt lisasid 2,3,10,12)	637 562	2 672 625	231 258	2 359 069
<b>Kokku</b>	<b>637 562</b>	<b>2 981 475</b>	<b>231 258</b>	<b>2 371 191</b>

2023. aastal anti seotud osapooltele laene summas 389 000 eurot (2022. aastal laenude andmisi ega tagastamisi ei tehtud). Laenude tagastamise tähtaeg on 31.01.2027.

ASi Arealis juhatus koosneb kahest liikmest. Aruandeaastal arvestati ASi Arealis kontserni juhatuse liikmetele tasusid koos maksudega 230 tuhat eurot (2022. aastal 223 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. 2023. ega ka 2022. aastal ASi Arealis nõukogu liikmetele tasusid ei arvestatud.

**Lisa 19. Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded**

**Bilanss (konsolideerimata)**

eurodes	31.12.2023	31.12.2022
<b>VARAD</b>		
<b>Käibevara</b>		
Raha ja pangakontod	230	1 051
Nõuded ja ettemaksed		
Nõuded ostjate vastu	85 811	90 522
Saadaolevad intressid	1 679 440	1 570 739
Ettemaksed teenuste eest	2 831	2 934
Kokku	1 768 082	1 664 195
<b>Käibevara kokku</b>	<b>1 768 312</b>	<b>1 665 246</b>
<b>Põhivara</b>		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Tütarettevõtete aktsiad või osad	115 584	115 584
Nõuded ja ettemaksed		
Laenuõuded seotud osapooltele	2 045 680	2 206 380
Materiaalne põhivara	9 788	6 214
<b>Põhivara kokku</b>	<b>2 171 052</b>	<b>2 328 178</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>3 939 364</b>	<b>3 993 424</b>
<b>KOHUSTUSED</b>		
<b>Lühiajalised kohustused</b>		
Võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele	165 683	16 301
Võlad töövõtjatele	37 694	44 795
Maksuvõlad	32 315	35 058
Muud võlad	345 308	225 876
Kokku	581 000	322 030
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>581 000</b>	<b>322 030</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>		
Laenukohutused seotud osapooltele	2 473 700	2 133 200
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>2 473 700</b>	<b>2 133 200</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>3 054 700</b>	<b>2 455 230</b>
<b>OMAKAPITAL</b>		
Aktsiakapital	117 218	117 218
Ulekurss	38 209 256	38 209 256
Kohustuslik reservkapital	63 912	63 912
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)	-36 852 192	-36 205 308
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	-653 530	-646 884
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>884 664</b>	<b>1 538 194</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>3 939 364</b>	<b>3 993 424</b>

## Kasumiaruanne (konsolideerimata)

eurodes	2023	2022
Müügitulu	79 062	94 639
Müüdud teenuste kulud	-139 120	-160 417
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>-60 058</b>	<b>-65 778</b>
Turustuskulud	-32 776	-2 416
Üldhalduskulud	-554 875	-603 512
Muud äritulud	4 697	1 496
Muud ärikulud	-85	-943
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>-643 097</b>	<b>-671 153</b>
Finantstulud ja -kulud		
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	0	-1 473
Intressitulud	108 871	110 155
Intressikulud	-119 304	-84 413
Kokku finantstulud ja -kulud	-10 433	24 269
<b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)</b>	<b>-653 530</b>	<b>-646 884</b>

## Juhatusel allkirjad 2023. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele

AS Arealis juhatus on koostanud 2023. aasta tegevusaruande, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ja kahjumi katmise ettepaneku.

### Juhatus:

Toomas Luman      juhatusel liige      / allkirjastatud digitaalselt /

Andre Luman      juhatusel liige      / allkirjastatud digitaalselt /

## Kahjumi katmise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)	-38 947 651
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	-1 692 652
<b>Kokku</b>	<b>-40 640 303</b>
<b>Kahjumi jääk pärast 2023. aasta majandusaasta aruande kinnitamist</b>	<b>-40 640 303</b>

## 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

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.06.2024

**AS Arealis (registrikood: 11122663) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LUMAN	Juhatuse liige	13.06.2024
ANDRE LUMAN	Juhatuse liige	13.06.2024

## Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud



## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korteriühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	79062	100.00%	Jah