

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne

ARCO VARA AS

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2014
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2014

Registrikood: 10261718
Aadress: Jõe 2b
10151, Tallinn
Eesti Vabariik
Telefon: +372 6 144 630
Faks: +372 6 144 631
E-mail: info@arcovara.ee

Korporatiivne interneti kodulehekülg: www.arcorealestate.com
Regionaalsed koduleheküljed: www.arcovara.ee
www.arcoreal.lv
www.arcoreal.bg

Põhitegevused: Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 6820)
Kinnisvarabüroode tegevus (EMTAK 6831)
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel (EMTAK 6832)

Nõukogu: Hillar-Peeter Luitsalu, Rain Lõhmus, Allar Niinepuu,
Kert Keskpaik, Steven Yaroslav Gorelik

Juhatus: Tarmo Sild

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

Sisukord

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE	3
HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE	15
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	18
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	18
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	19
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	20
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	21
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	22
1 Üldine informatsioon.....	22
2 Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise üldalused.....	22
3 Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitlusviisis.....	23
4 Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest.....	24
5 Segmendiaruandlus.....	31
6 Tütarettevõtete soetused ja müügid.....	32
LISAD KOONDKASUMIARUANDELE.....	34
7 Müügitulu.....	34
8 Müüdü kinnisvara ja teenuste kulu.....	34
9 Muud äritulud ja -kulud.....	34
10 Turustuskulud.....	35
11 Üldhalduskulud.....	35
12 Kasum/kahjum tütar- ja ühissettevõtetega seotud tehingutelt.....	35
13 Finantstulud ja -kulud.....	35
14 Tulumaksukulu.....	36
15 Puhaskasum aktsia kohta.....	36
16 Kasutusrendikulu.....	36
LISAD FINANTSSEISUNDI ARUANDELE.....	37
17 Raha ja raha ekvivalendid.....	37
18 Nõuded ja ettemaksed.....	37
19 Varud.....	38
20 Kinnisvarainvesteeringud.....	39
21 Materiaalne ja immateriaalne põhivara.....	40
22 Laenukohustused.....	40
23 Võlad ja saadud ettemaksed.....	42
24 Eraldised.....	42
25 Aktsiakapital.....	43
26 Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine.....	43
MUU INFORMATSIOON.....	46
27 Panditud varad.....	46
28 Tingimuslikud kohustused.....	47
29 Tehingud seotud osapooltega.....	47
30 Ühissetvõtted.....	48
31 Lõpetatud tegevusvaldkond.....	49
32 Aruandeperioodi järgsed sündmused.....	49
33 Arco Vara kontserni struktuur.....	50
34 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded, nagu need on nõutud Eesti raamatupidamise seaduses.....	51
JUHATAJA DEKLARATSIOON	55
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	56
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	58

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne

ÜLDINFO

Arco Vara AS ning tema kontserni kuuluvate ettevõtete (edaspidi „kontsern“) tegevus hõlmab kinnisvaraarendust ning kinnisvaraga seotud teenuseid. Kontserni aktiivseteks turgudeks on Eesti, Läti ja Bulgaaria. Tegevus oli kuni 2013. aasta lõpuni jagatud kolmeks valdkonnaks: teenindus-, arendus- ja ehitusdivisjon. Alates 2014. aasta algusest jätkab kontsern tegevust kahes tegevusvaldkonnas: teenindusdivisjon ja arendusdivisjon. Kontserni lähiaastate plaanidesse ei kuulu iseseisva ehitustegevusega tegelemine.

Teenindusdivisjoni põhitegevus on kinnisvara vahendamine ja hindamine, kinnisvara haldamine, nõustamine, samuti lühiajalised investeeringud elamukinnisvarasse. Teenindusdivisjoni pakutavaks lisaväärtuseks kontsernile on analüütilised andmed turu nõudluse ja pakkumise, samuti ostjaskonna käitumise kohta. Analüütilised andmed võimaldavad langetada paremaid otsused maatükkide soetamisel, planeerimisel ja projekteerimisel ning otsuse langetamisel ehituse alustamise kohta.

Arendusdivisjoni põhitegevus on terviklike elukeskkondade ning ärikinnisvara väljaarendamine. Elukeskkonna arendamisel müüakse valminud objektid lõpptarbijale. Teatud juhtudel tegeleb kontsern ka ärikinnisvara arendusega, kus eesmärk on luua rahavoogu genereeriv kinnisvaraobjekt kas enda rahavoogude tugevdamiseks või edasimüügiks. Kontsern juba omab lõpetatud ärikinnisvaraobjekte, millelt teenitakse renditulu.

Ehitusdivisjoni põhitegevus oli ehituse pea- ja alltöövõtu teenuse pakkumine ning keskkonnaehituse tööde teostus. 2013. aastaga lõpetati ehitusteenuse osutamine ning 2014. aasta veebruaris võõrandas kontsern Arco Ehitus OÜ. Arco Vara vastutab edaspidi koos Arco Ehitusega vaegtööde teostamise eest. Viimane vaegtööde garantiiperiood lõppeb oktoobris 2015.

Eesmärk ja põhiväärtused

Arco Vara kontserni ettevõtete ühiseks **eesmärgiks** on:

- 1) pakkuda klientidele usaldusväärseid ja kvaliteetsel info põhinevaid kinnisvarateenuseid ning terviklikke ja kõrge kasutusväärtusega kinnisvaratooteid, olles seejuures innovatiivne;
- 2) saavutada aktsionäridele stabiilne ja tugev omakapitali tootlus, mis ületab kinnisvarasektoris tegutsevaid konkurente ja õigustab Arco Vara aktsiate omandamist ja hoidmist;
- 3) luua kontserni heaks töötavatele inimestele parimad võimalused eneseteostuseks kinnisvara valdkonnas.

Arco Vara **põhiväärtused**:

Partnerlus - meie klient on meie partner
 Usaldusväärsus - oleme usaldusväärsed, avatud ja ausad
 Professionaalsus - tagame oma teenuse kvaliteedi
 Hoolivus - väärtustame klienti kui isiksust
 Vastutustunne - peame kinni oma lubadustest

Konsolideerimise ulatus

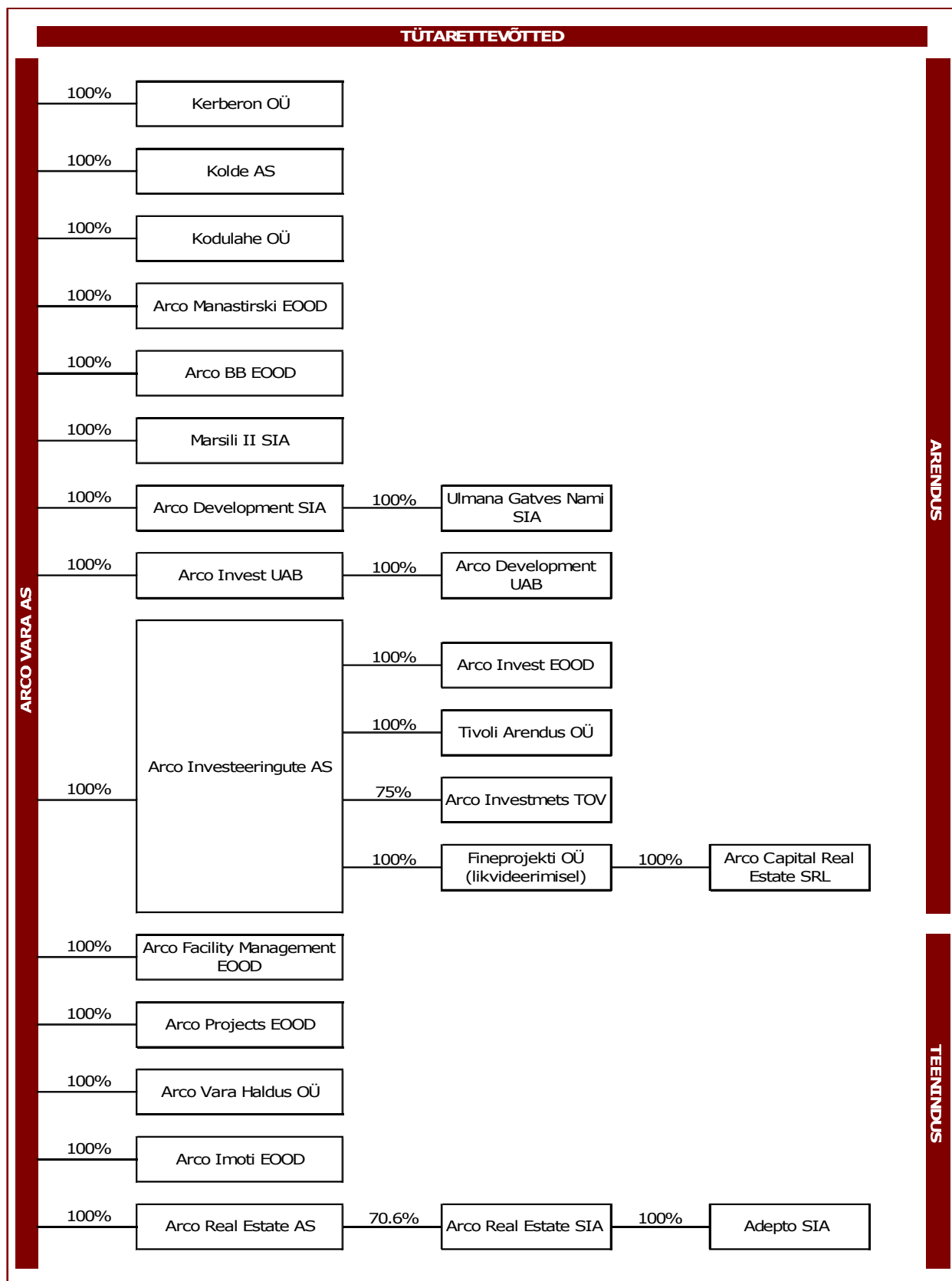
31.12.2014 seisuga kuulus kontserni 24 ettevõtet (31.12.2013: 23). 31.12.2013 seisuga oli kontsernil lisaks ka üks ühissettevõtte ja üks sidusettevõtte. 2014. aasta III kvartalis müüdi 40%-line osalus sidusettevõttes Arco Property Management SIA ja omandati ühissettevõtte Tivoli Arendus OÜ kõik osad, mille tulemusel muutus Tivoli Arendus OÜ kontserni tütarettevõtteks. 2014. aasta IV kvartalis asutati kaks uut projektiettevõtet: Eestis Kodulahe OÜ ja Bulgaarias Arco BB EOOD.

Olulised tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Tegevussegment	Aksia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.12.2014	Kontserni osalus
EUR tuhandetes					
Arco Manastirski EOOD	Bulgaaria	arendus	2 676	3 261	100%
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	arendus	25 976	-793	100%
Kolde AS	Eesti	arendus	28	-157	100%
Kerberon OÜ	Eesti	arendus	5	1 204	100%
Marsili II SIA	Läti	arendus	1 524	944	100%
Arco Development SIA	Läti	arendus	6 473	-1 936	100%
Arco Real Estate AS	Eesti	teenindus	42	-646	100%
Arco Real Estate SIA ¹	Läti	teenindus	1 905	122	70,6%
Arco Imoti EOOD	Bulgaaria	teenindus	444	78	100%

¹ - Arco Real Estate SIA vähemosalus moodustab ühtlasi kogu kontserni vähemosaluse

Kontserni struktuur seisuga 31.12.2014



PÕHILISED NÄITAJAD

- Kontserni 2014. aasta müügitulu jätkuvatest tegevusvaldkondadest on 9,2 miljonit eurot, mis on 1,5 miljonit eurot (ehk 14,6%) vähem võrreldes 2013. aastaga. Teenindusdivisjoni müügitulu on kasvanud aastaga 6% 3,1 miljoni euroni. Arendustegevuse 2014. aasta müügitulu oli 6,5 miljonit eurot (2013. aastal: 8,1 miljonit eurot), vähenedes aastaga 19,4%. Arendustegevuse müügitulu languse põhjuseks on asjaolu, et mitmed arendusprojektid on varajases staadiumis, kus müügitulu ei ole veel tekkinud. Oluline osa arendusdivisjoni müügitulust saadi 2014. aasta viimases kvartalis, kui korterite müük klientidele moodustas 4,9 miljonit eurot.
- Kontserni 2014. aasta ärikasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest oli 2,3 miljonit eurot ja puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest 1,1 miljonit eurot, aasta varem olid samad näitajad vastavalt 4,5 miljonit eurot ja 3,5 miljonit eurot. 2013. aasta paremad kasuminäitajad tulenesid peamiselt eraldiste kustutamistest ning varade ja kohustuste ümberhindlustest kogusummas 3,3 miljonit eurot (2014. aastal: 0,5 miljonit eurot). Kontsern lõpetas 2014. aasta puhaskasumiga 0,8 miljonit eurot (2013. aastal: 3,4 miljonit eurot).
- Omakapitali osakaal koguvaradest on võrreldes 2013. aasta lõpuga paranenud, olles 31.12.2014 seisuga 33,5% (31.12.2013: 27,2%). Lisaks tegevuse kasumlikkusele on omakapitali osakaalu suurendanud ka III kvartalis läbi viidud aktsiaemissioon, millega kaasati kontserni 1,3 miljonit eurot.
- Kontserni varad on 2014. aastal kasvanud 1,8 miljoni euro võrra. Peamiseks põhjuseks on varude suurenemine Sofias Manastirski Livadi II etapi korterelamu ehituse käigus.
- Kontserni laenukoormus (netolaenu) on 2014. aasta jooksul vähenenud 0,8 miljoni euro võrra. Laenude kaalutud keskmine intressimäär on 31.12.2014 seisuga 5,8%, 2013. aasta lõpu seisuga on see vähenenud 0,2 protsendipunkti võrra. Peamine languse põhjus on väga madalad Euribori määrad 2014. aasta teises pooles.
- 2014. aastal müüdi kontserni poolt arendatavates projektides 77 korterit ja äripinda ning 4 elamukrunti (2013. aastal: 78 korterit ja äripinda ning 5 krunti).

	2014	2013
EUR miljonites		
Müügitulu jätkuvatest tegevusvaldkondadest	9,2	10,7
Ärikasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest	2,3	4,5
Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest	1,1	3,5
Kahjum lõpetatud tegevusvaldkonnast	-0,3	-0,1
Puhaskasum	0,8	3,4
EPS (eurodes)	0,15	0,72
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	3,4%	20,7%
ROE (jooksev 4 kvartalit)	10,7%	66,7%
ROA (jooksev 4 kvartalit)	3,1%	12,6%

	31.12.2014	31.12.2013
EUR miljonites		
Varad kokku	27,0	25,2
Investeeritud kapital	24,1	21,7
Netolaenu	13,3	14,1
Omakapital	9,1	6,9
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,3	0,3
Laenude kaalutud keskmine intress (aastas)	5,8%	6,0%
Töötajate arv	189	178

KASUTATUD VALEMITE KIRJELDUS

Puhaskasum aktsia kohta (EPS) = emaaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / (perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv - oma aktsiad)

Investeeritud kapital = lühiajalised intressikandvad kohustused + pikaajalised kohustused + omakapital (perioodi lõpus)

Netolaenu = lühiajalised intressikandvad kohustused + pikaajalised kohustused - raha ja raha ekvivalendid - lühiajalised investeeringud väärtpaberitesse (perioodi lõpus)

Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) = viimase nelja kvartali puhaskasum / keskmine investeeritud kapital

Omakapitali tootlus (ROE) = viimase nelja kvartali puhaskasum / keskmine omakapital

Varade tootlus (ROA) = viimase nelja kvartali puhaskasum / keskmine varad kokku

Töötajate arv = töölepinguga ja käsunduslepinguga kontserni jaoks töötavate isikute arv

JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD**Müügitulu ja ärikasum**

	2014	2013
EUR miljonites		
Müügitulu		
Arendus	6,5	8,1
Teenindus	3,1	2,9
Elimineerimine	-0,4	-0,3
Müügitulu kokku	9,2	10,7
Ärikasum		
Arendus	1,9	5,1
Teenindus	0,3	0,2
Jagamatud tulud-kulud	0,0	-0,5
Elimineerimine	0,1	-0,3
Ärikasum kokku	2,3	4,5
Finantstulud ja -kulud	-1,1	-1,0
Tulumaksukulu	-0,1	0,0
Puhaskasum	1,1	3,5

Rahavood

	2014	2013
EUR miljonites		
Äritegevuse rahavood	0,4	0,3
Investeeringustegevuse rahavood	0,2	1,6
Finantseerimistegevuse rahavood	0,3	-2,8
Perioodi rahavood kokku	0,9	-0,9
Raha ja raja ekvivalendid perioodi alguses	0,8	1,8
Muutused rahas ja raha ekvivalentides	0,0	-0,1
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1,7	0,8

Jätkuvate tegevusvaldkondade müügitulu ja puhaskasum 2012.-2014. aastal

	I kv 2012	II kv 2012	III kv 2012	IV kv 2012	Kokku 2012	I kv 2013	II kv 2013	III kv 2013	IV kv 2013	Kokku 2013	I kv 2014	II kv 2014	III kv 2014	IV kv 2014	Kokku 2014
EUR miljonites															
Müügitulu	1,3	3,7	2,4	3,5	10,9	1,7	3,5	3,5	2,0	10,7	1,1	1,1	1,2	5,8	9,2
Puhaskasum	-1,2	-0,3	0,3	-16,5	-17,7	0,0	1,4	0,1	2,0	3,5	0,4	-0,3	0,4	0,6	1,1

IV kvartalis 2012 mõjutas finantstulemusi negatiivselt eraldiste moodustamine ning varade ja kohustuste ümberhindlused kokku 15.6 miljoni euro ulatuses.

Juhataja kommentaarid

2014. aasta möödus Arco Varas arendustegevuse taaskäivitamise tähe all. Aasta lõpuks valmis 135 korteri ja väiksema äripinnaga arendus Sofias - Manastirski Livadi II etapp, mille ehitusega alustasime 2013. aasta novembris. Lisaks saavutasime detailplaneeringuga kuni 330 korteri ehitusõiguse Tallinnas Paldiski mnt 70c kinnistule, mille omandasime 2013. aasta juunis.

Kontserni äritegevus on jätkuvalt kasumlik ning seejuures orienteeritud kasvule. Kui 2013. aasta kasumi põhjuseks oli ennekõike kontsernile võetud üle jõu käivatest kohustustest ja riskidest edukas vabanemine ja bilansi puhastamine, siis 2014. aasta kasumis on oluline osa kontserni põhitegevustel: arendustoodete müügil ja kinnisvaraga seotud teenuste osutamisel.

Kogu 2014. aastaks seatud eesmärgid kontsern täitis: müügitulu ületas 9 miljonit eurot (plaanitud oli 9 miljonit eurot), aasta puhaskasum oli 0,8 miljonit eurot (plaanitud oli 0,5 miljonit eurot) ning müüdüd arendustoodete omakapitali tootlus ületas 20% aastas. Kontserni omakapitali tootlus tervikuna 2014. aastal veel 20% piiri ei ületanud, kuna meie bilansis on endiselt umbes veerandi ulatuses varasid, mis pole ettenähtavas tulevikus arendatavad. Ennekõike mahub sinna alla varasematel aastatel soetatud maapank Lätis ja Eestis piirkondades, kus nõudlus on nõrk. Juhatus töötab jätkuval selle kallal, et nimetatud maapank viia aktiivsesse arendusse, realiseerida või vahetada sellise maa vastu, mis sobib paremini meie eesmärgiga: olla aktiivne arendaja.

2015. aasta prognoos ja eesmärgid

Juhatus prognoosib kontserni 2015. aasta müügituluks vähemalt 11 miljonit eurot ning puhaskasumiks vähemalt 1 miljonit eurot. Prognoosi täitumine 2015. aastal ning kontserni tulemused 2015. - 2017. aastal sõltuvad lisaks üldistest majanduskeskkonna muutustest veel järgmistest kriitilistest vahetulemustest:

(i) Madrid Blvd laenu lõplik stabiliseerimine ja oluliste rendilepingute pikendamine. Aastaruande kuupäeva seisuga on kontsern tagasi maksnud laenu põhiosa summas 950 tuhat eurot, peale mida on laenu jääk alla 11 miljoni euro, ning laenuleping on pikenenud kuni 2017. aasta lõpuni. Järgmiste aastate põhiküsimus on Madrid Blvd hoones stabiilse renditulu hoidmine mahus ca 1 miljonit eurot aastas, ning allesjäänud korterite (31.12.2014 seisuga müüdav pind (GSA) 3 726 m²) müük mahus ca 1 miljonit eurot aastas või rendileandmine tootlusega üle 6% aastas;

(ii) Manastirski AB-bloki korterite lõplik väljamüük aasta vältel;

(iii) Manastirski D-bloki (arendusprojekti viimase etapi) ehituse lõpetamine detsembris 2015, toodete müük lõpptarbijale toimub juba 2016. aastal;

(iv) Uue arenduseks sobiva krundi soetamine Sofias, müüdava mahuga (GSA) vähemalt 7 000 m², millele ehitada 2016. aastal ning müüa lõpptarbijatele 2017. aastal;

(v) Paldiski mnt 70c 1. etapi ehitusprojekti valmimine ning 2015. aasta neljandas kvartalis ehituse alustamine. Eeldatav 1. etapi müüdav maht ületab 120 korterit ning korterite müüdav pindala (GSA) 8 000 m².

Mingil määral mõjutab tulemusi ka Lätis allesolevate valmistoodete müük, kuid erilisel optimistlik juhatus Läti uusarenduste väljavaadete osas ei ole. Kõige optimistlikum on juhatus Sofia kinnisvaraturu osas, mis näitab kõige tugevamat absoluutnõudlust, nõudluse kasvu ning arendaja marginaale. Tallinnas on võtmeküsimuseks turule sellise tootega sisenemine, mis ületaks kasutusomadustelt tarbijate ootusi, väljakujunenud ja lisanduva korteripakkumise kvaliteeti ja tooks allapoole korterite kasutamise hinda. Arco Varal ei ole vaja puid metsa juurde tuua.

Lisaks tuleb Arco Varal tõsta enda sisemist suutlikkust koguda ning analüüsida andmeid tarbijate eelistuste ning seni rahuldamata vajaduste kohta. See tähendab, et jätkub töö teenindusdivisjoni andmetootlusvõimaluste arendamiseks ning aasta kestel käivitatakse Arco Vara infosüsteemi 2. põlvkond (AVIS2).

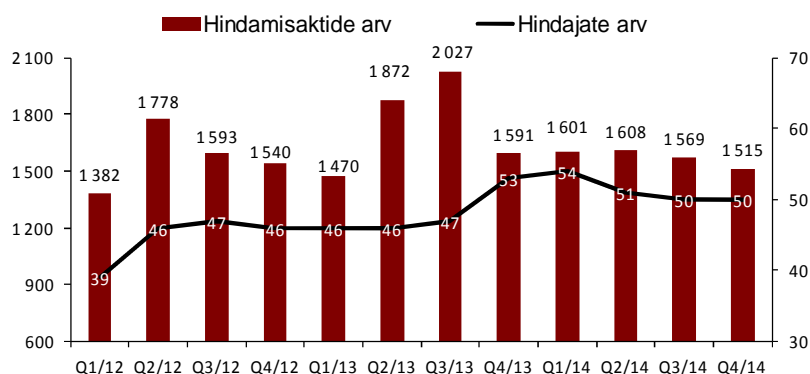
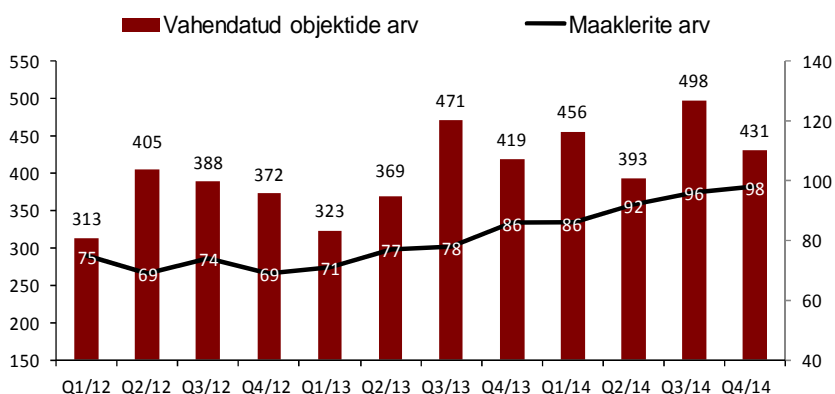
TEENINDUSDIVISJON

2014. aasta teenindusdivisjoni müügitulu kasvas eelmise aastaga võrreldes 6%, 3 139 tuhande euronit (sealhulgas kontsernisisene müük 451 tuhat eurot). Teeninduse müügitulu kasvas Lätis ja Bulgaarias, kus 2014. aasta müügitulu kinnisvarabüroode peamisest tegevusest, müügivahendusest ja kinnisvara hindamisest, kasvas 17% Lätis ja väga tubli 61% Bulgaarias. Eesti kinnisvarabüroo aastane müügitulu on aga vähenenud 17% võrreldes eelmise aastaga. Eesti büroo müügitulu vähenemisest suure osa annab hindamisteenuste käibe langus 25% 2014. aastal.

Kinnisvarabüroode müügi käive põhitegevusest

	2014	2013	Muutus %
EUR tuhandetes			
Eesti	1 166	1 409	-17%
Läti	1 170	1 004	17%
Bulgaaria	536	332	61%
Kokku	2 872	2 745	5%

Läti ja Bulgaaria büroode käibekasvu taga on nii turu üldine aktiviseerumine kui ka jõuline turuhõivamine läbi töötajate arvu kasvutamise. Samas jääb Lätis kasv peamiselt 2014. aasta esimesse poole ja aasta teises pooles on kasvutempo aeglustunud. Samuti ei oleks üllatav kasvutempo languse jätkumine 2015. aastal seoses kinnisvara müügi otseselt puudutavate seadusemuudatustega. Bulgaaria büroo müügitulus on oluline osa kontserni enda varade müügi vahendus. 2014. aastal moodustas kontserni enda arendusprojektide müügi vahendamine 44% kogu büroo müügitulust.



Kõik kolm kinnisvarabürood lõpetasid 2014. aasta puhaskasumiga: Eesti büroo puhaskasum oli 48 tuhat eurot (2013. aastal: 156 tuhat eurot), Läti büroo puhaskasum oli 65 tuhat eurot (2013. aastal: 81 tuhat eurot) ja Bulgaaria büroo puhaskasum oli 90 tuhat eurot (2013. aastal: 25 tuhat eurot).

Teenindusdivisjon osutab lisaks vahendus- ja hindamisteenustele ka kinnisvara haldamise teenust ja majutusteenust Bulgaarias. Haldustegevuse müügi käive 2014. aastal oli 148 tuhat eurot, sellest 105 tuhat eurot oli kontsernisisene (2013. aastal vastavalt 135 tuhat ja 103 tuhat eurot). Majutusteenusest saadi 2014. aastal 74 tuhat eurot müügitulu (2013. aastal: 24 tuhat eurot). Majutusteenust on osutatud 2013. aasta juulist.

Teenindusdivisjoni töötajate arv on kasvanud 176-le 31.12.2014 seisuga, suurenedes aastaga 15 inimese võrra.

ARENDSUDIVISJON

Arendusdivisjoni kontserniväline müügitulu oli 2014. aastal 6 466 tuhat eurot ehk 20% langust võrreldes 2013. aastaga (2013. aastal: 8 049 tuhat eurot). Seejuures saadi arendustegevuse 2014. aasta müügitulust enamuse IV kvartalis tänu kahele uuele kortermajale kasutusloa saamisele: novembris Manastirski Livadi projekti II etapi korterelamule (kokku 135 korterit ja väiksemat äripinda) ja Bišumuiža-1 projekti viimase etapi korterelamule Riias (kokku 14 korterit). IV kvartalis 2014 müüdi nimetatud kahes projektis kokku 72 korterit. Info kontserni enda arendusprojektides müüdud kinnisasjade kohta on toodud alljärgnevas tabelis.

Müüdüd kinnisasjade arv	2014	2013
Eesti, Tallinn	0	20
<i>Tehnika 53, korterid</i>	0	14
<i>Helme 16 / Kodukolde, korterid</i>	0	6
Läti, Riia	18	16
<i>Kometas tn / Bišumuiža-1, korterid</i>	14	11
<i>Marsili / Baltezers-5, elamukrundid</i>	4	5
Bulgaaria, Sofia	63	47
<i>Madrid Blvd, korterid</i>	1	8
<i>Manastirski Livadi, korterid ja äripinnad</i>	62	39
Kokku	81	83

Kontserni muust arendusdivisjoni müügitulust moodustab suurema osa Madrid Blvd hoone kaubandus- ja kontoripindade renditulu, 2014. aastal 953 tuhat eurot ja 2013. aastal 956 tuhat eurot.

Arendusdivisjoni ärikasumiks kujunes 2014. aastal 1 942 tuhat eurot (2013. aastal: 5 100 tuhat eurot). Samas oli 2013. aastal erakorraliste tehingute mõju kasumile kokku 3 332 tuhat eurot, 2014. aastal 521 tuhat eurot.

31.12.2014 seisuga on kontsernil laos müügivalmis 113 korterit ja väiksemat äripinda, neist 109 Bulgaarias ja 4 Riias. Sealhulgas 48-le korterile ja äripinnale olid sõlmitud eelmüügilepingud, müügitulu neist kajastub kontserni kasumiaruandes I kvartalis 2015.

2014. aasta IV kvartalis taasalustati, peale aastast pausi, Madridi Blvd hoone vabade korterite müüki. Detsembris jõuti juba ka ühe müügitehinguni ning aastaaruande avalikustamise ajaks on eelmüüdud veel kaks korterit. Madridi müümata varadest 15 korterit ja kõik parkimiskohad on antud rendile. IV kvartalis valmistati täiendavad 4 korterit ette väljarentimiseks.

Bulgaarias on kontsern lõpetamas ettevalmistusi Manastirski Livadi projekti D-bloki (nimetatud ka Manastirski III järk) ehitamiseks, ehitusega alustatakse 2015. aasta I kvartalis. 2015. aasta lõpuks valmivasse korterelamusse on planeeritud 87 korterit ja äripinda müüdava pinnaga ligi 6 900 m².

Kontserni Eesti arenduse olulisimas Paldiski mnt 70C arendusprojektis on bilansipäeva järgselt jõutud I etapi projekteerimislepingu sõlmimiseni. Vähemalt 120 korteri ja 4-5 väiksema äripinnaga korterelamu ehitusega on plaanis alustada 2015. aasta IV kvartalis.

Kontserni maapanka lisandus veebruaris 2014 soetatud kaks kinnistut ehitusõigusega kahe kortermaja, kokku 30 korteri ja umbes 2 100 m² müüdava pinnaga, ehitamiseks Tallinna külje all Harkus Instituudi tee 7 ja 9. III kvartalis projekti arendamine peatati seoses vajadusega kasutada kontserni rahalisi vahendeid parima tootlusega projektide, eelkõige Paldiski mnt 70c, elluviimiseks. Võimalik on ka arendusprojekti müük.

31.12.2014 seisuga töötas arendusdivisjonis kokku 5 inimest, aastaga on lisandunud üks inimene.

ARCO VARA PROJEKTIDE KOONDTABEL SEISUGA 31.12.2014

Projekti nimi	Aadress	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m2	Kogu müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda	Ühikute arv ülevalpool maapinda
Manastirski A/B	Manastirski, Sofia	korterid	S5	-	6 906	74
Manastirski C	Manastirski, Sofia	korterid	S5	-	204	2
Manastirski D	Manastirski, Sofia	korterid	S3	2 223	6 869	87
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S5/S6	-	7 350	16
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	korterid	S5/S6	-	3 726	33
Bisumuiza-1	Kometas 2, Riia	korterid	S5	-	105	1
Bisumuiza-1	Kometas 4, Riia	korterid	S5	-	278	3
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	elamukrundid	S5	-	27 545	15
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	elamukrundid	S2	120 220	<120 220>	<68>
Instituudi 7, 9	Instituudi tee 7,9 Harku	korterid	S3/S5	5 003	2 035	32
PM 70C	Paldiski mnt 70C, Tallinn	Korterid	S3	28 498	21 420	334
Lehiku vaipelamu	Lehiku 21,23 Tallinn	Korterid	S2	5 915	<1 100>	<5>
Liimi	Liimi 1b, Tallinn	Rent: kontor	S2	2 463	<6 500>	<1>
Viimsiranna	Haabneeme, Viimsi vald	kontor/kaubandus	S3/S5	14 174	500	1

Märkus: Tabelis toodud väärtused mis on paigutatud märkide <> vahele, tähistavad oodatavat mahtu, sest arendusprojekt on alles S1 või S2 etapis ja tegelikku ehitusõigust või ehitusprojekti pole veel. Tabel ei kajasta maa-aluseid müüdavaid või renditavaid mahte, sealhulgas parkimiskohti ja panipaiku.

Projekti etappide kirjeldus

S1: Kinnistu soetatud

S2: Ehitusõiguse menetlus

S3: Projekteerimine jm ettevalmistustööd

S4: Ehitus

S5: Turundus ja müük

S6: Kinnisvara haldus, rent

PERSONAL

Kontserni heaks töölepingu või käsunduslepingu alusel töötavate inimeste arv oli 31.12.2014 seisuga 189 inimest (2013. aasta lõpus 178 inimest). 2014. aasta tööjõukulu oli 2,5 miljonit eurot (2013. aastal samuti 2,5 miljonit eurot).

Kontserni ematöötaja juhataja ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2014. aastal 102 tuhat eurot (2013. aastal 174 tuhat eurot).

Juhatus

Arco Vara AS-i juhatus on üheliikmeline. Alates 22.10.2012 on Arco Vara AS-i juhataja Tarmo Sild.

Tarmo Sild lõpetas 1998. aastal Tartu Ülikooli õigusteaduskonna B.A., oli täiendõppel Helsingi Ülikooli õigusteaduskonnas 1997.-1998. aastal ja läbis Vrije Universiteit Brussel, PILC, LL.M kiitusega 1999. aastal.

Töökogemus enne liitumist Arco Varaga:

1998 - 2003: Advokaadibüroo HETA, vandeadvokaat ja juhatuse liige;

2003 - 2012: Advokaadibüroo LEXTAL asutaja, vandeadvokaat, juhatuse liige, nõunik;

alates 2000: MFV Lootus OÜ asutaja, juhatuse liige;

alates 2008: AS luteCredit Europe asutaja, juhatuse liige.

Lisaks on Tarmo Sild järgmiste Arco Vara grupi mitte kuuluvate ettevõtete juhatuse liige: Catsus OÜ, Aia Tänav OÜ, Alarmo Capital OÜ.

Nõukogu liikmed

Aastaaruande avalikustamise ajal on Arco Vara AS nõukogu 5-liikmeline. 31.12.2014 seisuga oli nõukogu veel 7-liikmeline. Bilansipäeva järgselt 10. veebruaril 2015 toimunud erakorralisel üldkoosolekul kutsuti senine nõukogu täies koosseisus tagasi ja valiti uus 5-liikmeline nõukogu. Eelmisest nõukogu koosseisust jätkavad Hillar-Peeter Luutsalu, Allar Niinepuu ja Rain Lõhmus ning uued nõukogu liikmed on Steven Yaroslav Gorelik ja Kert Keskpai. Uues nõukogus ei jätkka eelmise nõukogu liikmed Toomas Tool, Arvo Nõges, Aivar Pilv ja Stephan David Balkin.

Hillar-Peeter Luitsalu

Hr. Luitsalu lõpetas aastal 1994 Tartu Ülikooli Õigusteaduskonna. Aastal 1993 liitus Arco Varaga ning sellest ajast alates on ta olnud tegev erinevates Arco Vara grupi äriühingute juhtorganites. Aastatel 1999 – 2004 oli hr. Luitsalu Arco Vara AS-i juhatuse liige. 2005. aastast on hr. Luitsalu olnud Arco Vara AS-i nõukogu liige (alates 2012. aastast nõukogu esimees).

Hr. Luitsalu on järgmiste Arco Vara grupi mitte kuuluvate ettevõtete juhatuse liige: OÜ HM Investeeringud, Loodusvarade Halduse Mittetulundusühing, OÜ TIK Spordimaja.

Rain Lõhmus

Hr. Lõhmus lõpetas aastal 1988 Tallinna Tehnika Ülikooli ärijuhtimise erialal. Tal on ulatuslik töökogemus finantsinstitutsioonides, sh Eesti Pank ja AS Hansapank. Ta on AS-i LHV Group asutaja ja suurim aktsionär ning AS-i LHV Pank nõukogu liige. Samuti on hr. Lõhmus AS Lõhmus Holdings, OÜ Merona Systems, OÜ Umblu Records, Zerospotnrg OÜ ja Cuber Technology OÜ juhatuse liige ning tegutseb AS LHV Finance, AS LHV Pank, AS Audentes, AS Arhiivikeskus, Baltic Digital Archive AS, Kodumajagrupi AS nõukogu liikmena. Arco Vara AS-i nõukogusse kuulub hr. Lõhmus 2012. aastast.

Allar Niinepuu

Hr. Niinepuu on lõpetanud Eesti Merehariduskeskuse 1992. aastal laevajuhi erialal. Olles töötanud kaks aastat Eesti Merelaevanduses asutas hr. Niinepuu oma esimese äriühingu AS-i Kavass, mis algselt oli seotud laevade varustamisega ning hiljem omandas ja opereeris Tallinna selvehalle. Käesoleval hetkel on AS-i Kavass peamisteks tegevusaladeks juhtimisteenuse osutamine ja investeerimine.

Hr. Niinepuu on tegutsenud Arco Vara AS-i nõukogu liikmena alates aastast 2013. Samuti on hr. Niinepuu OÜ Alarmo Kapital, GEST Invest Grupp OÜ, Intelligent Robots OÜ ja OÜ Kavass juhatuse liige ning AS LuteCredit Europe nõukogu esimees.

Steven Yaroslav Gorelik

Hr. Gorelik on lõpetanud Columbia ülikooli ja Carnegie Mellon ülikooli. Aastal 2005 liitus ta Firebird Private Equity Advisors LLC-ga ning käesoleval hetkel töötab seal portfelliuhaldurina. Hr. Gorelikul on CFA (Chartered Financial Analyst) litsents. Hr. Gorelik on Farmsintez OAO (LIFE.MM) nõukogu liige. Hr. Gorelik on Arco Vara nõukogu liige veebruarist 2015.

Kert Keskaik

Hr. Keskaik lõpetas aastal 2007 Tallinna Tehnika Ülikooli ärijuhtimise erialal. Kuni 2010 tegutses hr Keskaik kinnisvara-maaklerina. Hr. Keskaik on OÜ K Vara juhatuse liige ja OÜ A&K Vara asutaja. Temaga seotud äriühingud on alates aastast 2000 olnud aktiivsed Tallinna Börsi investorid. Samuti asutas hr Keskaik aastal 2001 uisutajate spordiklubi Spordiklubi Albe Team, kus ta tegutseb juhatuse liikmena, ning ta on võitnud mitmel korral Eesti meistritiitleid kiirusutamises ja rulluisutamises. Samuti on hr. Keskaik Sporditurg OÜ juhatuse liige ning Arco Transport AS nõukogu liige.

SOTSIAALNE VASTUTUS

Arco Vara põhitegevusalad on kinnisvaraarendus ning kinnisvara vahendus- ja hindamisteenused. Oma töös lähtume keskkonnasäästlikkuse ja jätkusuutlikkuse põhimõtetest.

Meie planeeritavad kinnisvaraarendused on eeskujuliku energiaklassiga ja keskkonnasõbralikud ning hooned sobituvad hästi ümbruskonda. Pöörame väga suurt tähelepanu oma arendusprojektide ehituskvaliteedile, sest tahame rajada elukeskkondi, mis kestavad põlvest põlve.

Meie pakutavad teenused on märgatava ühiskondliku kaaluga. Kliendid paigutavad meie vahendusel kinnisvarasse igal aastal kümneid miljoneid eurosid, ning umbes samas mahus tehakse ka krediidiotsuseid, mis tuginevad meie professionaalsel hinnangul. Oluline on saavutada ja hoida toimivat ja informatsiooniliselt tasakaalus kinnisvaraturgu, mis muutub sellega ühtlasi jätkusuutlikumaks. Iga klient nendest tuhandetest, kes meie vahendusel igal aastal soetab kinnisvara, peab tegema kaalutletud ja informeeritud otsuse ning maakler peab aitama tal saada õiget ja õigeaegset informatsiooni objekti tunnuste, heade ja halbade omaduste ning alternatiivide kohta. Iga krediit, mis antakse kinnisvara tagatisel, peaks tuginema objektiivsele eksperthinnangule. Meie maaklerid ja hindajad on teadlikud enda sotsiaalsest vastutusest teenuste osutamisel.

2014. aastal pööras Arco Vara sotsiaalse vastutuse raames erilist tähelepanu oma töötajate heaolule ning nende töötingimuste parandamisele – uuendasime arvutiparki, kontoreid ja kontorimööblit, korraldasime ühisüritusi. Oma igapäevatöös lähtume keskkonnasäästlikkuse põhimõtetest, kasutades eeskätt digitaalseid võimalusi – digiallkirja, digitaalset arhiveerimist ning büroosisest andmetöötlust ilma füüsiliste andmekandjateta.

Me innustame ja julgustame oma inimesi osalema vabatahtlikena heategevusprojektides ning panustama keskkonnaalgatustesse. Meie inimesed osalevad nii lastekodulaste aitamises kui ka tegemistes kogukonna hüvanguks.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

Arco Vara AS-il on 31.12.2014 seisuga emiteeritud kokku 6 117 012 lihtaktsiat (31.12.2013 seisuga 4 741 707 aktsiat) nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad on vabalt kaubeldavad NASDAQ OMX Tallinna börsil. Septembris 2014 suurendati aktsiakapitali täiendava emissiooni teel 1 375 305 aktsia võrra. 31.12.2014 seisuga on ettevõttel kokku 1 668 aktsionäri ja aktsia hind sulgus tasemel 0,828 eurot, olles 2014. aastal vähenenud 40,86%. Aasta jooksul oli aktsia kõrgeim hind 1,55 eurot ja madalaim hind 0,821 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.12.2014 seisuga 5 065 tuhat eurot (31.12.2013 seisuga: 6 638 tuhat eurot) ja aktsia P/E suhe 5,5 (31.12.2013 seisuga 1,9)

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat aastatel 2012 kuni 2014 kajastavad alljärgnevad graafikud:

2014. aastal



2012. - 2014. aastal



Aktiahinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2014. aastal:

Indeks/aktsia	01.01.2014	31.12.2014	+/-%
—OMX Tallinn	817,72	755,05	-7,66
—ARC1T	1,40 EUR	0,828 EUR	-40,86



Suuremad osanikud 31.12.2014 seisuga	Aktsiate arv	Osalus %
AS Baltplast	862 820	14,1%
AS Lõhmus Holdings	587 378	9,6%
Gamma Holding Investment OÜ	554 759	9,1%
Alarmo Kapital OÜ	489 188	8,0%
HM Investeeringud OÜ	485 000	7,9%
LHV PENSIONIFOND L	378 765	6,2%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	356 428	5,8%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	185 800	3,0%
LHV PENSIONIFOND XL	169 583	2,8%
FIREBIRD FUND L.P.	150 522	2,5%
Teised aktsionärid	1 896 769	31,0%
Kokku	6 117 012	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete ning nende lähikondsete aktsiapositsioonid seisuga 31.12.2014	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Toomas Tool (AS Baltplast)	Nõukogu liige kuni 10.02.2015	862 820	14,1%
Rain Lõhmus (AS Lõhmus Holdings)	Nõukogu liige	587 378	9,6%
Arvo Nõges (Gamma Holding Investment OÜ)	Nõukogu liige kuni 10.02.2015	554 759	9,1%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu esimees	513 884	8,4%
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Juhatuse liige/nõukogu liige	489 188	8,0%
Kert Keskaik (eraisikuna ja läbi K Vara OÜ)	Nõukogu liige alates 10.02.2015	176 657	2,9%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	Nõukogu liige alates 10.02.2015	3 150	0,1%
Stephan David Balkin	Nõukogu liige kuni 10.02.2015	-	-
Aivar Piltv	Nõukogu liige kuni 10.02.2015	-	-
Kokku		3 187 836	52,1%

¹ - Lisaks on Steven Yaroslav Gorelik fondijuhina seotud Arco Vara osalus omava kolme investeerimisfondiga (Firebird Republics Fund Ltd, Firebird Avrora Fund Ltd ja Firebird Fund L.P), mis kokku omavad 692 750 Arco Vara aktsiat (kokku 11,3% osalus).

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

Likviidsusrisk

Vabu rahalisi vahendeid hoiab kontsern Eesti, Läti ning Bulgaaria pankade arvelduskontodel ning tähtajalistel hoiustel. Rahavoogude juhtimine on püsiva refinantseerimisrisi tõttu pingeline. Kontserni raha ja raha ekvivalentide saldo on pidevalt madalam kui järgmise 12 kuu jooksul refinantseerimist vajavate laenude saldod. Kaalutud keskmine intressikandvate kohustuste pikkus on 31.12.2014 seisuga 2,3 aastat. Kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldo oli 2014. aasta lõpu seisuga 1,7 miljonit eurot (31.12.2013 seisuga: 0,8 miljonit eurot). Likviidsus- ja refinantseerimisrisk jääb endiselt olulisimaks riskiks.

Intressirisk

Enamus kontserni laenulepingutest on sõlmitud eurodes ja baasintressiks on 3- või 6-kuu EURIBOR. Seega on kontsern avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Kontserni intressikandvad kohustused on 2014. aastal kasvanud 0,1 miljoni euro võrra. Seisuga 31.12.2014 on kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 15,0 miljonit eurot. 2014. aastal tasuti intressikandvatelt kohustustelt intresse 1,1 miljonit eurot (2013. aastal: 1,0 miljonit eurot). Kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär on 2014. aasta jooksul vähenenud 0,2 protsendipunkti võrra 5,8%-le, selle põhjuseks on eelkõige EURIBOR-i määrade langus.

Valuutarisk

Teenuste ostu- ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: eurodes (EUR) või Bulgaaria levides (BGN). Kinnisvara ostu-müügi tehingud sõlmitakse valdavalt osas eurodes, millest tulenevalt kontserni varade ja kohustuste struktuur ei kannu endas olulist valuutariski. Kontsern ei ole kaitstud valuutade devalveerimise vastu. Enamus likviidsetest vahenditest hoitakse lühiajalistes euro deposiitides. Devalveerimisrisk vähenes 2014. aasta algusest seoses Läti Vabariigi üleminekuga eurole.

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Arco Vara AS-i aktsiad noteeriti Tallinna Börsi põhinimekirjas 21. juunil 2007. Börsiettevõtteks lähtub Arco Vara AS (edaspidi ka „Ettevõte“) oma tegevuses Eestis kehtivatest õigusaktidest, NASDAQ OMX Tallinna Börsi nõuetest, reeglitest ja juhistest ning ettevõtte põhiväärtustest.

Koos majandusaasta aruandega esitab Arco Vara AS ka Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT) aruande, milles Ettevõtte juhtkond kinnitab HÜT nõuete järgimist. Osas, milles HÜT nõudeid järgitud ei ole, on see eraldi välja toodud ning selgitatud mittejärgimise põhjuseid.

Majandusaasta aruande koostamisel on järgitud HÜT juhiseid. Käesolev HÜT aruanne on majandusaasta aruande osaks oleva tegevusaruande eraldiseisev peatükk.

I Üldkoosolek

Ettevõtte kõrgeimaks juhtorganiks on aktsionäride üldkoosolek. Üldkoosoleku pädevus, koosolekute kokkukutsumise kord ja otsuste vastuvõtmine on reguleeritud Ettevõtte põhikirjas.

2014. aastal toimus üks korraline ja üks erakorraline aktsionäride üldkoosolek.

Korraline üldkoosolek

Korraline aktsionäride üldkoosolek toimus 05.06.2014 ajavahemikul kell 10.04 kuni 10.46 Tallinnas, aadressil Viru Väljak 4, Sokos Hotel Viru saalis Bolero.

Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus börsi infosüsteemis ning Ettevõtte veebilehel 14.05.2014. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus üleriikliku levikuga ajalehes Postimees 14.05.2014. Teates näidati ära, kus on võimalik tutvuda üldkoosoleku materjalidega, kuhu saavad aktsionärid esitada oma küsimused ning koosoleku päevakorras nimetatud teemasid puudutava teabe ja dokumentide otselink Ettevõtte veebilehele. Teave esitati aktsionäridele nii eesti kui ka inglise keeles.

Nõukogu ettepanekud avaldati üldkoosoleku kokkukutsumise kutses. Üldkoosoleku päevakorras oli:

- 2013. aasta majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine;
- aktsiakapitali suurendamine;
- audiitori valimine.

Üldkoosolekul võeti vastu järgmised otsused:

- Kinnitada Arco Vara AS-i 2013. aasta majandusaasta aruanne ning suunata 31.12.2013 lõppenud majandusaasta puhaskasum summas 3 427 tuhat eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.
- Valida üheks aastaks (kuni järgmise aktsionäride korralise koosolekuni) üks audiitor ja nimetada selleks AS PricewaterhouseCoopers. Maksta audiitoritele tasu vastavalt Ettevõtte ja AS PricewaterhouseCoopers vahel sõlmitud lepingule.

Koosolekut juhatas Hannes Vallikivi, kes ei ole Ettevõtte nõukogu esimees ega juhatuse liige. Koosolekul osales 52 aktsionäri, kelle häältega oli esindatud 81,51% kõigist häältest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Koosolekul osales ka Arco Vara AS-i juhataja Tarmo Sild, kes andis ülevaate 2013. aasta majandusaasta tulemustest.

Erakorraline üldkoosolek

Erakorraline aktsionäride üldkoosolek toimus 04.07.2014 ajavahemikul kell 10.08 kuni 10.36 Tallinnas, aadressil Viru Väljak 4, Sokos Hotel Viru saalis Bolero.

Koosoleku kokkukutsumise teade avaldati 11.06.2014 Tallinna Börsi infosüsteemi kaudu ning Arco Vara koduleheküljel. Teade ilmus üleriikliku levikuga ajalehes Postimees 12.06.2014. Teates näidati ära, kus on võimalik tutvuda üldkoosoleku materjalidega, kuhu saavad aktsionärid esitada oma küsimused ning koosoleku päevakorras nimetatud teemasid puudutava teabe ja dokumentide otselink Ettevõtte veebilehele. Teave esitati aktsionäridele nii eesti kui ka inglise keeles.

Erakorraline üldkoosolek kutsuti kokku aktsionäride soovil ning nende ettepanekud avaldati üldkoosoleku kokkukutsumise kutses. Üldkoosoleku päevakorras oli:

- aktsiakapitali suurendamine;
- nõukogu tagasikutsumine;
- nõukogu liikmete valimine.

Üldkoosolekul võeti vastu otsus suurendada Ettevõtte aktsiakapitali vastavalt üldkoosoleku kutses esitatud tingimustele.

Koosolekut juhatas Hannes Vallikivi, kes ei ole Ettevõtte nõukogu esimees ega juhatuse liige. Koosolekul oli kohal ja esindatud kokku 205 aktsionäri, kelle häältega oli esindatud 89,93% kõigist häältest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise.

2014. aastal toimunud üldkoosolekute otsused, protokollid ja materjalid avaldati Ettevõtte veebilehel. Korralise ja erakorralise üldkoosoleku päevakorrapunktidega seotud teavet, samuti enne koosolekute toimumist aktsionäride poolt esitatud küsimusi ja neile antud vastuseid, hoitakse üleval vähemalt kuni järgmise üldkoosoleku toimumise teabe avalikustamiseni Ettevõtte veebilehel.

II Juhatus

Arco Vara AS-i juhatuses on alates 4. septembrist 2009 korraga olnud üks liige. Alates 22. oktoobrist 2012 on Arco Vara AS-i tegevjuht ja ainuke juhatuselise liige Tarmo Sild.

Juhatuselise liikmeka sõlmiti ametisse asumisel ametileping tähtajaga 3 aastat. Juhatuselise liige ei kuulunud samaaegselt ühegi teise börsiettevõtte juhatusesse ega nõukogusse.

Juhatuselise liikmeka sõlmitud juhatuselise liikme lepingus täpsustatakse juhatuselise liikme õigusi, kohustusi ning vastutust, samuti on reguleeritud põhitasu maksmine. Tasu suurus lepiti kokku arvestades juhatuselise liikme tööülesandeid, tegevust, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi. Tarmo Sild-i lahkumishüvitise suurus on vastavalt tema juhatuselise liikme ametilepingule kuni viie kuu juhatuselise liikme põhitasu, kui juhatuselise liige kutsutakse tagasi ilma mõjuva põhjuseta. Juhatuselise liikmele on kehtestatud emitendi väärtpaberitega seotud preemiasüsteem, millega seoses otsustasid aktsionärid 01.07.2013 toimunud korralisel üldkoosolekul suurendada Arco Vara AS-i aktsiakapitali tingimuslikult, lastes välja ühe vahetusvõlakirja nimiväärtusega 1 000 eurot. Vahetusvõlakiri annab Tarmo Sild-ile õiguse märkida 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat 2016. aastal hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta.

2014. aastal arvestati juhatuselise liikme Tarmo Sild-i juhatuselise liikme tasudeks koos sotsiaalmaksuga kokku 88 tuhat eurot. Muid tasusid juhatuselise liikmele 2014. aastal ei makstud.

Juhatuselise liige on teavitanud ettevõtet enda osalustest teistes äriühingutes või juhtimisorganites, mis ei kuulu kontserni. Juhatuselise liikme poolt teatud osaluste omamine ja juhtimisorganites osalemine ei ole konkurentsikeelu rikkumine. Juhatuselise liige on lepinguga võtnud ka kohustuse konkurentsikeeldu mitte rikkuda. Lisaks on Ettevõtte töösisekorraeeskirjades kirjas, et Ettevõtte juhatuselise liige ega töötaja ei nõua ega võta isiklikul eesmärgil kolmandatelt isikutelt seoses tööga vastu raha ega teisi hüvesid ega tee kolmandatele isikutele õigusvastaseid või põhjendamatuid soodustusi.

III Nõukogu

Nõukogu ülesandeks on Ettevõtte tegevuse planeerimine, tegevuse korraldamine ja juhatuselise tegevuse kontrollimine. Arco Vara AS nõukogu liikmed valib aktsionäride üldkoosolek.

HÜT kohaselt peavad pooled emitendi nõukogu liikmetest olema sõltumatud. Kui nõukogus on paaritu arv liikmeid, siis võib sõltumatuid liikmeid olla üks liige vähem. Arco Vara AS ei täida HÜT nõudeid sõltumatute nõukogu liikmete punkti osas.

Ettevõtte nõukogu koosseis ei toimunud 2014. aastal muudatusi. 2014. aasta jooksul oli Ettevõtte nõukogu koosseis järgmine: Allar Niinepuu, Aivar Pilv, Arvo Nõges, Hillar-Peeter Luutsalu, Rain Lõhmus, Stephan David Balkin, Toomas Tool

Nõukogu liikmed valivad endi hulgast nõukogu esimehe. Alates 10.06.2013 on nõukogu esimees Hillar-Peeter Luutsalu.

Alates 01.07.2013 makstakse nõukogu liikmetele tasu osaletud koosoleku kohta 500 eurot (netosumma), kuid mitte rohkem kui 1 000 eurot (netosumma) kalendrikuus. Tasu väljamaksmine on sõltuvuses nõukogu koosolekute protokollide allkirjastamisest. Nõukogu liikmetele ei hüvitata reisi- ja elamiskulusid.

2014. aastal toimus kokku 4 nõukogu koosolekut. 2014. aastal osalesid nõukogu liikmed koosolekul järgmiselt:

- Allar Niinepuu, Arvo Nõges ja Hillar-Peeter Luutsalu neljal nõukogu koosolekul;
- Rain Lõhmus kolmel nõukogu koosolekul;
- Aivar Pilv kahel nõukogu koosolekul;
- Toomas Tool ühel nõukogu koosolekul;
- Stephan David Balkin mitte ühelgi nõukogu koosolekul.

IV Juhatuselise ja nõukogu koostöö

Lähtudes emitendi põhikirjast ning väljakujunenud töökorraldusest teevad juhataja ja nõukogu tihedalt koostööd. Juhataja ja nõukogu peavad ettevõtte strateegiat puudutavates küsimustes ühiseid koosolekuid ning emitendi strateegilise arengu osas vahetatakse pidevalt infot. Samuti annab juhatus nõukogule koosolekul teavet Ettevõtte plaanidest ja eesmärkidest kõrvalekaldumisest ning nende põhjustest. Juhataja on osalenud kõigil nõukogu koosolekul.

Nõukogu liikmed ei osale igapäevases Ettevõtte juhtimises, aga juhataja hoiab nõukogu jooksvalt kursis oluliste asjaoludega, mis puudutavad Ettevõtte tegevuse planeerimist ja äritegevust. Lisaks on nõukogul igal ajal võimalus pöörduda juhataja poole täiendavate küsimuste ja/või infopäringutega. Informatsiooni vahetamise osas järgitakse nõukogu poolt kinnitatud siseteabe hoidmise, avaldamise ja Arco Vara AS-i aktsiatega tehingute tegemise sisereegleid, samuti juhatuselise ja nõukogu lahususe põhimõtteid. Välja on kujunenud tava, et nõukogu koosolekul annab juhataja nõukogu liikmetele ülevaate Ettevõtet puudutavatest olulistest küsimustest ja arengutest.

V Teabe avalikustamine

Alates Tallinna Börsil noteerimisest lähtub Arco Vara AS teabe avalikustamisel Tallinna Börsi poolt kehtestatud nõuetest, Eesti Vabariigi seadusandlusest ning eesmärgist kohelda kõiki aktsionäre võrdselt.

Arco Vara avalikustab teavet Tallinna Börsi infosüsteemi kaudu ning kodulehel www.arcorealestate.com eesti ning inglise keeles. Aktsionäridele suunatud info on kodulehel alajaotises „Investorile“. Ettevõtte avaldab oma veebilehel kõik Ettevõttega seotud faktid ja hinnangud, millest on teavitatud finantsanalüütikuid või teisi isikuid. Muuhulgas on avaldatud aktsionäride üldkoosolekuga seonduv informatsioon, Ettevõtte üldine informatsioon jms. Kogu Ettevõtet üldisemalt ning detailsemalt puudutav informatsioon on veebilehel jaotatud erinevatesse rubriikidesse. Edastatav informatsioon on loogiliselt struktureeritud ja kergesti leitav.

Ettevõtte veebilehel on avaldatud eesti ja inglise keeles finantskalender kuni 2016. aasta märtsini.

Ettevõtte veebilehel ei ole kajastatud aktsionäride vahelisi kokkuleppeid, mis käsitlevad aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist, sest ühegi sellise kokkulepe olemasolust Ettevõtte teadlik ei ole.

Ettevõtte ei ole korraldanud investoritele ega analüütikutele esitlusi vahetult enne finantsaruandluse avaldamise kuupäeva ega ole kunagi avalikustanud kohtumistel analüütikute või investoritega ettevõtte siseinfot või veel avaldamata finantsandmeid.

VI Finantsaruandlus ja auditeerimine

Arco Vara AS-i konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanded on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS) nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Kvartaalsed vahearauanded on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearauandlus” ning on mõeldud lugemiseks koos vahearuandele eelneva majandusaasta konsolideeritud aastaaruandega. Kvartaalseid vahearuandeid ei auditeerita.

Arco Vara AS-i konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne auditeeritakse. Viimastel aastatel on kujunenud tavaks valida kontsernile audiitor kolmeaastaseks perioodiks. Samas, iga-aastasel aktsionäride korralisel üldkoosolekul kinnitatakse audiitor järgmiseks majandusaastaks. 05.06.2014 toimunud korralisel üldkoosolekul kinnitati kolmandat aastat järjest Ettevõtte majandusaasta audiitoriks AS PricewaterhouseCoopers. Audiitori valimisel peab Ettevõtte oluliseks audititeenuse hinna ja kvaliteedi suhet ning professionaalsust. Samuti peab Ettevõtte oluliseks, et audiitorühing tunneks kontserni kolme peamist koduturgu – eelduseks sellele on audiitorühingu sõsarühingute olemasolu igas kontsernile olulises riigis.

Ettevõtte riskide paremaks hindamiseks ja juhtimiseks koostavad aktiivset majandustegevust omavad kontserni ettevõtted järgnevas majandusaastaks eelarve. Kontserni konsolideeritud eelarve kinnitab Arco Vara AS-i nõukogu. Kinnitatud eelarvete jooksvat täitmist jälgib Ettevõttes finantsjuht.

Kvaliteetse finantsaruandluse tagamiseks ja finantsaruandlust puudutavate riskide vähendamiseks on Ettevõttes loodud finantsjuhi ametikoht. Finantsjuht osaleb aktiivselt nii konsolideeritud aastaaruande kui ka kvartaalsete vahearuanete koostamisel. Konsolideeritud aruanded tuginevad ühtsel piiriülesel finantsarvestus- ja raamatupidamistarkvaral, konsolideerimine on suures osas automaatne ja igakuine protsess. Igakuine aruandlus esitatakse vastavate üksuste juhtidele ja konsolideeritud aruandlus grupi juhtkonnale.

Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	2014	2013
EUR tuhandetes			
Jätkuvad tegevusvaldkonnad			
Müügitulu teenuste müügist		3 744	3 791
Müügitulu enda kinnisvara müügist		5 414	6 937
Müügitulu kokku	5,7	9 158	10 728
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	8	-5 902	-7 749
Brutokasum		3 256	2 979
Muud äritulud	9	37	404
Turustuskulud	10	-324	-278
Üldhalduskulud	11	-1 811	-1 676
Muud ärikulud	9	-82	-196
Kasum varude allahindluse tühistamisest	19	572	299
Kasum ühisettevõtetega seotud tehingutelt	12	-27	2 897
Kasum tütarettevõtete müügist	12, 31	662	98
Ärikasum		2 283	4 527
Finantstulud- ja kulud	13	-1 062	-972
Kasum enne tulumaksu		1 221	3 555
Tulumaksukulu	14	-75	0
Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest		1 146	3 555
Lõpetatud tegevusvaldkond			
Kahjum lõpetatud tegevusvaldkonnast	31	-324	-128
Aruandeperioodi puhaskasum		822	3 427
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>		803	3 410
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		19	17
Aruandeperioodi koondkasum		822	3 427
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkasumis</i>		803	3 410
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkasumis</i>		19	17
Aksia puhaskasum	15		
- tava		0,15	0,72
- lahustatud		0,14	0,66

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 22 kuni 54 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.12.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid	17	1 691	818
Nõuded ja ettemaksud	18	1 205	656
Varud	19	11 970	10 780
Müügigrupi liigituvad varad	31	0	847
Käibevara kokku		14 866	13 101
Kapitaliosaluse meetodil kajastatavad investeeringud			
Nõuded ja ettemaksud	18	5	252
Kinnisvarainvesteeringud	20	11 585	11 331
Materiaalne põhivara	21	434	459
Immateriaalne põhivara	21	113	13
Põhivara kokku		12 137	12 056
VARAD KOKKU		27 003	25 157
Laenukohustused			
Võlad ja saadud ettemaksud	23	2 659	1 746
Eraldised	24	274	172
Müügigrupi liigituvad kohustused	31	0	1 488
Lühiajalised kohustused kokku		6 127	15 995
Laenukohustused			
Pikaajalised kohustused kokku		11 826	2 308
KOHUSTUSED KOKKU		17 953	18 303
Aktsiakapital			
Ülekurss	25	292	0
Kohustuslik reservkapital	25	2 011	2 011
Muud reservid	15	179	60
Jaotamata kasum		2 250	1 452
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital		9 014	6 842
Mittekontrolliv osalus		36	12
OMAKAPITAL KOKKU		9 050	6 854
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		27 003	25 157

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 22 kuni 54 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	2014	2013
EUR tuhandetes			
Laekumised klientidelt		10 812	10 516
Tasumised tarnijatele		-8 945	-7 058
Maksude tasumine		-1 150	-1 976
Tagastatud maksud		805	189
Väljamaksed töötajatele		-866	-846
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-41	-218
Lõpetatud tegevusvaldkonna rahavood (neto)		-250	-317
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		365	290
Materiaalse põhivara soetus		-71	-34
Materiaalse põhivara müük		0	118
Kinnisvarainvesteeringute müük		0	80
Tütarettevõtte müük	6	10	1 610
Sidusettevõtte müük		1	0
Antud laenud		-3	-48
Tagatisdeposiitide avamine		-438	-263
Tagatisdeposiitide vabanemine		701	258
Saadud intressid		5	7
Lõpetatud tegevusvaldkonna rahavood (neto)		0	-56
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		205	1 672
Saadud laenud	22	4 885	3 046
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed	22	-4 800	-4 809
Makstud intressid		-1 091	-964
Aktsiakapitali emissioonil laekunud	25	1 375	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-76	-75
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		293	-2 802
RAHAVOOD KOKKU		863	-840
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17	818	1 775
Raha ja raha ekvivalentide muutus		863	-840
Raha muutus tütarettevõtete ostul/müügil	6	10	-37
Raha ja raha ekvivalentide klassifitseerimine müügigrupi varadeks	31	0	-80
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17	1 691	818

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 22 kuni 54 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Mitte-kontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes								
Saldo 31.12.2012	3 319	0	2 011	0	-1 958	3 372	-5	3 367
Muude reservide moodustamine (lisa 15)	0	0	0	60	0	60	0	60
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	3 410	3 410	17	3 427
Saldo 31.12.2013	3 319	0	2 011	60	1 452	6 842	12	6 854
Saldo 31.12.2013	3 319	0	2 011	60	1 452	6 842	12	6 854
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	803	803	19	822
Aktiivkapitali suurendamine (lisa 25)	963	292	0	0	0	1 255	0	1 255
Muude reservide moodustamine (lisa 15)	0	0	0	119	0	119	0	119
Muutus mitte-kontrollivas osaluses	0	0	0	0	-5	-5	5	0
Saldo 31.12.2014	4 282	292	2 011	179	2 250	9 014	36	9 050

Täiendav info aktsiivkapitali kohta on toodud lisa 25.

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 22 kuni 54 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele

1 Üldine informatsioon

Arco Vara AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2014 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhataja poolt 31.03.2015. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumijaotuse otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

Arco Vara AS on Eestis registreeritud ja Eestis asukohaga Jõe tn 2B Tallinn tegutsev äriühing. 2014. aasta lõpu seisuga osutas kontsernile oma teenuseid töö- või käsunduslepingu alusel kokku 189 inimest (31.12.2013: 178 inimest). Kontserni jätkuvad tegevusvaldkonnad on kirjeldatud lisas 5 ja lõpetatud tegevusvaldkond lisas 31. Tütarettevõtete kaudu tegutsetakse aktiivselt lisaks Eestile ka Lätis ja Bulgaarias.

Kontserni struktuur 31.12.2014 seisuga on esitatud lisas 33.

2 Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise üldalused

Arco Vara AS-i ning tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud ja kinnitamiseks esitatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning äriseadustikus sätestatud nõuete kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhul, kui lisas 4 „Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest” ei ole öeldud teisiti.

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust aruandepäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsamad otsused ja hinnangud, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi:

Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks lähtutakse nii esmasel arvelevõtmisel kui hilisemal ümberklassifitseerimisel juhtkonna soetusjärgsetest kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Plaanide elluviimine võib nõuda kontsernist sõltumatuid lisaotsuseid (maa sihtotstarbe muutmine, detailplaneeringute kinnitamine, ehituslubade andmine jms).

Varuna kajastatud kinnisvaraobjektide soetamise eesmärk on elukeskkonna, üksikute eluhoonete või elamukruntide väljaarendamine ja võõrandamine, samuti esitatakse varuna kinnisvaraobjekte, mis on soetatud edasimüügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringu omandamise eesmärk on saada tulu kinnisvaraobjekti kasutusrendi maksetest või turuväärtuse kasvust, samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikema aja jooksul ja millel on mitu võimalikku kasutuseesmärki.

Kinnisvaraobjektid, mida kontsern alles arendab kasutusrendi tingimustel renditavaks ärikeskkonnaks või kus toimub soetatud ärihoone ulatuslik rekonstrueerimine, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Aruandepäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

Nõuete ja antud laenude väärtuse hindamine

Kontserni nõuded ja antud laened koosnevad peamiselt nõuetest ostjate vastu ja antud laenedest. Nõuete ja antud laenude väärtuse hindamisel kasutatakse juhtkonna hinnangut. Nõuete ja laenude väärtuse hindamise põhimõtted on avalikustatud lisas 4 Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest. Turutingimuste või klientide majandusseisu muutumise tulemusena võib juhtkonna hinnang oluliselt muutuda. Lisateavet riskide kohta, mis võivad mõjutada nõuete ja antud laenude väärtuse hindamist, kajastab lisa 26.

Varude neto realiseerimisväärtuse hindamine

Kontsernil on mitmeid varudena klassifitseeritud kinnisvaraobjekte. Seisuga 31.12.2014 ja 31.12.2013 on hinnatud kõigi olulisemate varudena kajastatud kinnisvaraobjektide neto realiseerimisväärtust:

- 1) võimalikku vara neto realiseerimisväärtuse langust alla vara raamatupidamisliku väärtuse;
- 2) vajadust varasemate perioodide allahindluse tühistamise järele.

Neto realiseerimisväärtuse hindamised viidi sarnaselt kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisega läbi järgmiste meetoditega:

- diskonteeritud rahavoogude analüüs;
- võrdlusmeetod;
- jääkväärtuse meetod.

Hindamismeetodeid on täpsemalt kirjeldatud lisades 4 ja 19.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga aruandepäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. See tähendab, et olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Nii 31.12.2014 kui ka 31.12.2013 seisuga tehtud hinnangute puhul kontsern väliste ekspertide arvamusi ei kasutanud. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse peamiselt kahte meetodit – diskonteeritud rahavoogude meetod ning võrdlusmeetod. Hindamismeetodeid on täpsemalt kirjeldatud lisades 4 ja 20.

Eraldiste moodustamine ja varem moodustatud eraldiste hindamine

Finantsseisundi aruandes kajastatakse eraldisena enne aruandepäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevaid kohustusi, millel on kas seaduslik või lepinguline alus või mis tulenevad ettevõtte senisest tegevuspraktikast, mis nõuavad varast loobumist, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille maksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta, kuid mille realiseerimise aeg või summa ei ole täpselt teada. Eraldise kajastamisel finantsseisundi aruandes on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse finantsseisundi aruandes summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt aruandepäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapooltele. Eraldisega seotud kulu kajastatakse perioodi koondkasumiaruandes. Igal aruandepäeval hindab ettevõtte juhtkond vajadust uute eraldiste moodustamiseks ning varem moodustatud eraldiste ümberhindluseks või tühistamiseks.

3 Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitlusviisis

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koostatakse järjepidevuse ja võrreldavuse põhimõtete alusel, mis tähendab, et kontsern järgib alati samu arvestuspõhimõtteid ja esitlusviisi. Arvestuspõhimõtteid ja esitlusviisi muudetakse üksnes juhul, kui seda nõutakse uute või muudetud rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja nende tõlgenduste alusel või kui uus arvestuspõhimõte või esitlusviis annab objektiivsema ülevaate kontserni finantsseisust, finantstulemustest ja rahavoogudest.

Esitlusviisi muutus koondkasumiaruandes ja sellega seotud lisades

Alates 2014. aastast on kontsern kulude struktuuri täpsema kajastamise eesmärgil muutnud osade koondkasumiaruande ridade kohta lisades avalikustatava informatsiooni esitlusviisi. Kõige olulisema muutusena kajastatakse varudele tehtud allahindlusi ja varasemate perioodide allahindluste tühistamisi rea „Müüdüd kinnisvara ja teenuste kulu“ asemel eraldi real ärikasumi koosseisus. Võrdlusandmed 2013. aasta kohta on samuti viidud vastavusse muudetud esitlusviisiga.

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2014:

IFRS 12 “Avalikustamise nõuded osaluste kohta teistes ettevõtetes” - Standard rakendub ettevõtetele, kellel on osalused tütarettevõttes, ühissettevõtmises, sidusettevõttes või konsolideerimata struktureeritud üksuses. IFRS 12 sätestab avalikustamise nõuded ettevõtetele, kes rakendavad kahte uut standardit - IFRS 10 „Konsolideeritud aruanded“ ja IFRS 11 „Ühissettevõtmised“ - ning see asendab IAS 28-s „Investeeringud sidusettevõtetesse“ praegu sisalduvad avalikustamise nõuded. Vastavalt standardi nõuetele on aastaaruandes avalikustatud täiendav informatsioon osaluste kohta teistes ettevõtetes.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 1. jaanuaril 2014 algaval aruandeaastal, ei ole eeldatavasti olulist mõju Kontsernile.

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2015 ja mida kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt:

IFRIC 21 “Maksud” – Tõlgendus selgitab, kuidas kajastada kohustust tasuda maksu, mis ei ole tulumaks. Kohustuse kajastamine toimub kohustava sündmuse toimumisel; kohustav sündmus on maksukohustust sätestava seaduse poolt kindlaks määratud sündmus. Kohustust ei tekita fakt, et ettevõtte on majanduslikult sunnitud tegevust jätkama tulevikuperioodidel, või fakt, et ettevõtte koostab enda finantsaruandeid lähtudes tegevuse jätkuvuse eeldusest. Samad kajastamise põhimõtted rakenduvad vahe- ja aastaaruannetele. Selle tõlgenduse rakendamine on vabatahtlik nende

kohustuste osas, mis tekivad emissioonidega kauplemise skeemidest. Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

“Muudatused IFRS-ides 2012” – Muudatused hõlmavad muudatusi seitsmes standardis. Muuhulgas, IFRS 8 muudeti, nõudmaks (1) juhtkonna poolt ärisegmentide liitmisel tehtud otsuste avalikustamist, sh. liidetud segmentide kirjeldust ja nende majanduslike näitajate kirjeldust, mida võeti arvesse, kui otsustati, et liidetud segmentidel on sarnased majanduslikud näitajad; ning (2) segmentide varade summa kokkuviimist ettevõtte varadega kui segmenti varade kohta avalikustatakse infot. IFRS 8 muudatuste rakendamine võib nõuda täiendava info avalikustamist finantsaruannetes.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju kontsernile.

4 Kokkuvõte olulisematest arvestuspõhimõtetest

Äriühendused ja konsolideerimise alused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Arco Vara AS-i ja tema tütarettevõtete finantsandmeid liidetuna rida-realt, ühis- ja sidusettevõtetel on kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Kontserni kuuluvate ettevõtete aruandeaastad ühtivad kalendriaastaga. Ettevõtetel kasutavad olulises osas ühtseid arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid või on need vajadusel täiendavalt konsolideerimiseks ühtlustatud.

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle kontsernil on kontroll. Kontsern kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisele tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada selle kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Konsolideeritud aruannete koostamisel on kontserni sisesed tehingud, saldod ja realiseerimata kasumid, mis on tekkinud tehingutest kontserni ettevõtete vahel, elimineeritud. Samuti on elimineeritud realiseerimata kahjumid, välja arvatud, kui nende tekkimise sisuliseks põhjuseks on vara väärtuse langus. Tütarettevõtjad konsolideeritakse raamatupidamise aasta aruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle lõppemiseni.

Mittekontrolliva osaluse osa ehk kontsernile mitte omistatav osa tütarettevõtete kasumitest või kahjumitest ning netovarast esitatakse konsolideeritud koondkasumiaruandes ja finantsseisundi aruandes omakapitali koosseisus eraldi real.

Tütar- ja ühisettevõtete soetamist kajastatakse omandamise meetodil, mille korral võetakse omandatavad varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (edaspidi koos ka „netovara“) nende õiglases väärtuses. Iga äriühenduse puhul teeb kontsern valiku, kas kajastada mittekontrolliva osaluse omandatavas ettevõttes õiglases väärtuses või mittekontrolliva osaluse proportsionaalses osas omandatavast eristatavast netovarast. Kui üleantud tasu, omandatavas ettevõttes oleva mittekontrolliva osaluse ja omandajale eelnevalt omandatavas ettevõttes kuulunud omakapitaliosaluse õiglase väärtuse (omandamise kuupäeva seisuga) summa ületab kontserni osalust omandatud eristatavates varades ja ülevõetud kohustustes, kajastatakse vahe firmaväärtusena. Kui eelnimetatud summa on soodusostude puhul väiksem kui omandatud tütarettevõtte netovarade õiglane väärtus, kajastatakse vahe koheselt koondkasumiaruandes. Omandamisega seotud kulutused kajastatakse kuluna.

Tehingud mittekontrolliva osalusega, mille tulemusena kontroll tütarettevõtte üle ei kao, kajastatakse omakapitalis. Kui mittekontrollivalt osaluselt ostetud osalus tütarettevõtte netovarade bilansilises väärtuses erineb ostuhinnast, kajastatakse vahe omakapitalis. Mittekontrollivale osalusele müükidelt tekkinud kasumid ja kahjumid kajastatakse samuti omakapitalis.

Tütarettevõtte üle kontrolli kaotamisel eemaldatakse finantsseisundi aruandest tütarettevõttega seotud varad (sh firmaväärtus) ja kohustused nende bilansilises väärtuses; samuti mittekontrolliva osaluse bilansiline väärtus. Juhul kui säilib teatav osalus, võetakse järelejäänud investeering arvele kas sidusettevõtte, ühisettevõtte või muu finantsvarana õiglases väärtuses kontrolli kaotamise kuupäeva seisuga. Vahe müügihinna ja finantsseisundi aruandest eemaldatud netovara ning arvele võetud investeeringu summa vahel kajastatakse perioodi kasumi või kahjumina koondkasumiaruandes

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes kajastatakse investeeringuid tütarettevõtjatesse soetusmaksumus, millest on maha arvatud võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad akumuleeritud allahindlused.

Sidus- ja ühisettevõtetel

Ühisettevõtteks loetakse ettevõtet, mille puhul kaks või enam osapoolt jagavad lepingupõhisest kokkuleppes tulenevat ühist kontrolli majandustegevuse üle. Ühine kontroll tähendab mõjuvõimu, mille puhul investeerimisobjekti finants- ja tegevuspõhimõtete määramiseks on vajalik osapoolte konsensus. Sidusettevõtetel on ettevõtetel, kus kontsern omab olulist mõju, kuid mitte kontrolli tegevus- ja finantspoliitika üle. Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui emaettevõtte omab 20 kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumus ehk omandamisel makstud tasu õiglases väärtuses ning hiljem korrigeeritakse investeeringu väärtust proportsionaalselt osalusega sidus- või ühisettevõtte kasumis/kahjumis. Kontserni ning tema sidus- ja ühisettevõtete vahel toimunud tehingutest tekivad realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse vastavalt investorile osalusele investeeringuobjektis, välja arvatud juhul kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Kui kontserni osalus sidus- või ühisettevõtte kahjumis ületab sidus- või ühisettevõtte bilansilist väärtust (s.t investeeringut ning pikaajalisi laenuõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust), vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui kontsern on garanteerinud või on kohustatud rahuldama sidus- või ühisettevõtte kohustusi ning aruandepäeva seisuga ilmneb, et sidus- või ühisettevõtte ise ei suuda oma kohustusi täita – sellisel juhul kajastab kontsern oma finantsseisundi aruandes kapitaliosaluse meetodi kahjumit ka üle investeeringu algse soetusmaksumuse, moodustades vastava eraldise.

Aruandlus segmentide lõikes

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses (juhtimisaruandlus ja eelarvestamine) kasutatavatest organisatsiooni struktuuriüksuste grupeerimispõhimõtetest. Segmentide kohta avalikustatav informatsioon on kooskõlas kontserni olulisemate äriotsuste langetajatele esitatava sisemise aruandlusega. Kontserni olulisemate äriotsuste langetaja on kontserni emaeetevõtte Arco Vara AS juhataja. Juhataja jälgib äritegevust äritegevuse liikide lõikes, kusjuures iseseisvaks ärisegmentideks on loetud oma toodangu või teenuse poolest selgesti eristuvat ja iseseisva tulemusüksusena funktsioneerivat tegevusvaldkonda.

Segmendi tuludeks on tulud, mille ärisegment saab müügist kontsernivälistele klientidele ja teistele segmentidele. Segmendi kulud on segmendi põhitegevusest tulenevad otseselt segmendile omistatavad kulud tehingutest kontserniväliste tarnijate ja teiste segmentidega. Segmendi kulude hulka ei kuulu finants- ja investeerimistegevuse kulud, kontserni üldhalduskulud ning muud kontserni kui tervikuga seotud kulud. Segmendile on jaotatud kontserni tasandil tekkinud kulutusi vaid juhul, kui need on seotud segmendi põhitegevusega ja neid saab põhjendatult omistada konkreetsele segmendile.

Realiseerimata kasumid ja kahjumid, mis tekivad kontsernis ühe segmendi tehingutest teise segmendiga, ei jagata ühelegi segmendile, vaid näidatakse segmentidevaheliste elimineerimistena. Need realiseerimata kasumid ja kahjumid, mis tekivad tehingutest emaeetevõtte ja segmentide vahel ning mille puhul on olemas põhjendatud alus segmendile jaotamiseks, näidatakse segmendi ärikasumis.

Segmendi vara on segmendi põhitegevuses rakendatud vara, mida saab otseselt segmendi omaks pidada. Segmendi vara on näiteks segmendi põhitegevuses kasutatav käibevara, kinnisvarainvesteering ning materiaalne ja immateriaalne põhivara. Segmendi vara hulka ei kuulu vara, mida kasutatakse kontserni üldvajadusteks või mida ei saa otseselt segmendile jagada.

Segmendi kohustuseks on sellised põhitegevusega seotud kohustused, mida saab otseselt segmendile omistada. Segmendi kohustusteks on näiteks tasumata arved ja muud võlad, viitvõlad, klientide ettemaksud, garantieraldised ja muud toodete ja teenustega seotud kohustused. Segmendi kohustuse hulka kuuluvad ka finantseerimistegevusest tekkinud laenud ja kapitalirendi kohustused.

Kontserni jagamatute tuludena ja kuludena ning varadena ja kohustustena on esitatud tulud ja kulud ning varad ja kohustused, mis ei ole eeltoodud põhimõtete kohaselt segmentidele jaotatud.

Välisvaluuta tehingud

Kontserni kuuluvate ettevõtete finantsaruanded on koostatud selles valuutas, mis on iga üksiku ettevõtte äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta (arvestusvaluuta), milleks on kohalik valuuta. Emaetevõtte ning Lätis ja Eestis registreeritud tütarettevõtete arvestusvaluuta on euro. Konsolideeritud aruannete esitusvaluuta on euro. Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpannga ametlikud valuutakursid, mis kehtivad tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad (raha, raha ekvivalendid ja nõuded) ning monetaarsed kohustused (saadud laenud ja võlad) hinnatakse ümber aruandepäeva seisuga arvestusvaluutasse, võttes aluseks aruandepäeval kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse koondkasumiaruandes finantstulude või -kuludena. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõeldakse soetusmaksumuses, võetakse arvele tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursi alusel. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõeldakse õiglasel väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpannga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

Kui tütarettevõtete arvestusvaluuta on erinev emaeetevõtte arvestusvaluutast, siis on tütarettevõtete välisvaluutas koostatud aruannete (Leedus ja Bulgaarias) konsolideerimiseks ümberarvestamisel kasutatud nende valuutade keskkurse euro suhtes, mistõttu olulisi valuutakursi erinevusi ümberarvestamisest ei teki. Nii Leedu kui Bulgaaria on oma valuuta sidunud euroga.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük (sealhulgas kinnisvara arendusprojektide: hooned, korterid jt, mis on ehitatud Arco Vara kontserni ettevõtetele kuuluvatele kinnistutele) kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Tulu pikaajalise lepinguga fikseeritud teenuste müügist

Pikaajaliste teenuslepingute (sealhulgas ehituslepingute) tulud ja kulud kajastatakse valmidusastme meetodil. Osutatava teenuse valmidusaste leitakse teenuse osutamisega seotud tegelike ja eelarveliste kogukulude suhtena aruandepäeval. Kui teenuse osutaja on aruandepäevaks väljastanud tellijale arveid summas, mis erineb valmidusastme meetodil arvestatud tulust, kajastatakse see vahe finantsseisundi aruandes kohustuse või nõudena.

Kui teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadavat tulu, kajastatakse oodatav kahjum kohe ja täies ulatuses perioodi kuluna.

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Maaklertegevuse tulu kajastatakse üldjuhul vahendustehingu sõlmimise hetkel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna. Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuste, vee jmt eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Raha ja raha ekvivalendid, rahavoogude aruanne

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeeringuid, mida on koheselt võimalik muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha.

Rahavoogude aruandes on rahavood esitatud otsemeetodil.

Finantsvarad

Finantsvara jagatakse erinevateks rühmadeks ja kajastatakse vastavas rühmas vara arvelevõtmisel.

Kontsernis esineb järgmisi finantsvarade gruppe:

1) nõuded ja laenud;

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Nõuded ja laenud teiste osapoolte vastu

Nõuded kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on arvatud sisemise intressimäära kaudu. Sisemine intressimäär leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud hinnaalandused ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu (näiteks võlgniku finantsraskused, maksetega viivamine jms), mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla raamatupidamisliku väärtuse, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad alla raamatupidamisliku ja kaetava väärtuse vahe võrra. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdsväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse koondkasumiaruandes ärikuluna muude ärikulude real ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse koondkasumiaruandes finantskuluna. Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine koondkasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete ja laenude intressitulu kajastatakse koondkasumiaruandes finantstulude real.

Varud

Varuna kajastatakse kontsernis eelkõige elamuarenduse eesmärgil soetatud või arendatavad maa ja hooned. Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad sellised otsesed ja kaudsed tootmisväljaminekud, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsesest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügi valmidusse. Kaudsed kulutused, mis liigitatakse varuna kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, on muu hulgas ka ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimist alustatakse hetkest, kui on tekkinud laenukasutuse kulutusi ja varude arendamisega seotud kulutusi ning varude arendamist on alustatud. Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse aktiivse arendustegevuse ajal. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis (reeglina seotud ehitisele kasutusloa andmisega) või selle arendamine on pikemaks ajaks peatatud.

Varude kuluks kandmisel rakendatakse üldjuhul kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Erandiks on kinnistud ja vallasvarana käsitletavad korterid, mille soetusmaksumus kalkuleeritakse ja kirjendatakse kuluks iga objekti puhul eraldi.

Varud kajastatakse finantsseisundi aruandes soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on väiksem. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude allahindlus, mis on vajalik nende neto realiseerimisväärtuseni viimiseks, esitatakse aruandeperioodi äritegevuse kuluna koondkasumiaruandes muude kulude real või eraldi real juhul, kui summa on oluline.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kinnisvarainvesteeringutena.

Kinnisvarainvesteering võetakse finantsseisundi aruandes algul arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandepäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandepäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. See tähendab, et olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse järgmiseid meetodeid:

- Diskonteeritud rahavoogude analüüs. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel või objektide puhul, kus juhatuse hinnangul võrdlusmeetod ei kajasta õiglast väärtust (näiteks kinnisvaraturu vähene likviidsus hinnatava kinnisvaraobjekti piirkonnas, võrdlustehingute puudumine või suur ajaline vahe võrdlustehingu ja hindamiskuupäeva vahel). Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks rendivoogu genereeriva kinnisvaraobjekti puhul tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulust (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäärava valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri.
- Võrdlusmeetod. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis rendivoogu ei oma ning mida hoitakse tuleviku arenduspotentsiaali tarbeks või väärtuse kasvu eesmärgil. Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti turuväärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute m² hinna. Kuna toimunud tehingud, mis on võrdlusmeetodi aluseks, ei ole praktiliselt ühelgi juhul absoluutselt sarnased hinnatava objektiga, korrigeeritakse võrdlusmeetodi puhul toimunud tehingute näitajaid aja, asukoha, suuruse ja detailplaneeringu osas või kasutatakse hoopis muud hindamise meetodit (diskonteeritud rahavoogude meetodit), mis kajastab juhatuse hinnangul paremini kinnisvaraobjekti õiglast väärtust.
- Jääkväärtuse meetod. Meetodit kasutatakse arendamist või ümberehitamist vajava vara hindamisel juhtudel, kui võrdlusmeetodit ei ole võimalik kasutada sobiva võrdlusbaasi puudumise tõttu. Meetodi kasutamisel eeldatakse, et vara ostja on nõus maksma vara eest summa, mis võrdub arendatud või rekonstrueeritud vara väärtusega miinus arendus- või rekonstrueerimiskulud ja arendusprojekti mõistlik kasum.
- Aruandepäeva seisuga toimunud objekti võlaõiguslik müügileping. Kinnisvaraobjektide puhul, mis on aruandepäeva seisuga müüdnud võlaõigusliku müügilepingu alusel, kui asjaõigusleping on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinna kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui kontsernil on piisav kindlus, et sõlmitakse asjaõiguslik müügileping samadel tingimustel (näiteks ostja on aruandepäeva seisuga teinud arvestatavas summas ettemakse objekti soetamiseks või asjaõiguslik leping on sõlmitud peale aruandepäeva, kuid enne raamatupidamise aastaaruande koostamist juhatuse poolt).

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse koondkasumi-aruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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

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

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja raamatupidamisliku väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga ümberhindluse reservis, negatiivne vahe kajastatakse koondkasumiaruandes põhivara allahindluse kuluna. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse vahe vara õiglase väärtuse ja raamatupidamisliku väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga koondkasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Lähtudes IFRS 13 nõuetest liigitatakse õiglase väärtuse hindamise meetodeid järgmiselt:

- identsete varade (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsel turul (tase 1);
- muud sisendid kui 1. taseme liigitatavad noteeritud hinnad, mis on vara puhul kas otseselt või kaudselt jälgitavad (tase 2);
- vara puhul mittejälgitavad sisendid (tase 3).

Kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on hinnatud kasutades 3. taseme sisendeid. Täiendav informatsioon kasutatud eelduste osas on välja toodud lisas 20.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille eeldatav kasulik eluiga on üle ühe aasta.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Kulutusteks, mis lülitatakse materiaalse põhivarana kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse,

loetakse muu hulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud. Laenukasutuse kulude kapitaliseerimise põhimõtete kohta vaata peatükki „Varud“.

Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivara finantsseisundi aruandes jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse varade raamatupidamislikule väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et kontsern saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu, ning (b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse finantsseisundi aruandest välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kantakse soetusmaksumust linearselt kuluku. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade amortisatsioonimäärad aastast on järgmised:

- hooned ja rajatised 2–18%
- masinad ja seadmed 8–20%
- transpordivahendid 15–25%
- muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20–40%

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara lõppväärtus võrdub vara raamatupidamisliku jääkväärtusega. Lõppväärtus on summa, mille kontsern saaks vara võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul.

Materiaalse põhivara raamatupidamisliku jääkväärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla tema raamatupidamisliku jääkväärtuse. Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt allpool (vt arvestusprintsipi „Põhivara väärtuse langus“).

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

Materiaalse põhivara objektid, mis on valmis koheseks müügiks ja väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks. Müügiotel põhivara kajastatakse finantsseisundi aruandes käibevarast ja põhivarast eraldi ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiotel põhivara kas raamatupidamislikus jääkväärtuses või õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalset vara kajastatakse finantsseisundi aruandes siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, selle kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Immateriaalse põhivarana on kajastatud ostetud arvutitarkvara, mis ei ole seonduva riistvara lahutamatu osa.

Immateriaalne vara võetakse arvele soetusmaksumuses. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleerunud amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemise kahjum.

Immateriaalne põhivarana on kontsernis kasutusel ainult määratud kasuliku elueaga varad. Määratud kasuliku elueaga põhivara amortiseeritakse linearsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast (üldjuhul kolm kuni kuus aastat). Varade amortisatsioonikulud kajastatakse perioodi kasumis/kahjumis rühmitatuna varade kasutuseesmärgi kaupa. Määratud kasuliku elueaga immateriaalse vara amortisatsiooniperiood ja -meetod vaadatakse üle iga majandusaasta lõpul. Eeldatava kasuliku eluea muutused ja vara tulevase majandusliku kasu ajalise struktuuri muutused võetakse arvele amortisatsiooniperioodi ja -meetodi edasiulatuvate muudatustena.

Põhivara väärtuse langus

Igal aruandepäeval hindab kontsern, kas eksisteerib tõendeid materiaalse või immateriaalse põhivara väärtuse languse kohta. Juhul, kui taolisi tõendeid esineb, hindab kontsern vara kaetavat väärtust.

Vara kaetav väärtus on kas selle vara või raha teeniva üksuse õiglase väärtus, millest on maha arvatud müügikulud või kasutusväärtus olenevalt sellest, kumb neist on suurem. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi tulevasi rahavooge maksueelse diskontomääraga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara väärtuse languse testimiseks grupeeritakse varad kõige väiksemasse võimalikku varade gruppi, mille pidevast kasutamisest on võimalik rahavoogusid eristada ning mis on olulises osas sõltumatud teistest varadest või varade gruppidest (raha genereerivatest üksustest) saadavatest rahavoogudest.

Vara väärtuse langemine kajastatakse kahjumina, kui vara või selle raha genereeriva üksuse bilansiline väärtus ületab selle hinnangulist kaetavat väärtust. Vara väärtuse langemisest tekkinud kahjumid kajastatakse perioodi kahjumina. Raha genereeriva üksuse väärtuse langemisest tekkinud kahjumi kajastamiseks vähendatakse proportsionaalselt üksuse materiaalse või immateriaalse põhivara objektide bilansilist väärtust.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtuses miinus soetamisega otseselt kaasnevad kulutused. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt koondkasumiaruandes finantskuluna. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressikulud on kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse kui laenukasutuse kulutused.

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

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Hüvitised töötajatele

Töötajate lühiajaliste hüvitiste kohustusi mõõdetakse diskonteerimata kujul ja kajastatakse vastava teenuse osutamisel kuluna. Boonuse kohustus kajastatakse summana, mis kuulub väljamaksmisele lühiajalise rahaboonusskeemi alusel, kui kontsernil on töötaja möödunud tööalasest teenistusest tulenev eksisteeriv juriidiline või faktiline kohustus teha selliseid makseid ja kohustust on võimalik usaldusväärset hinnata.

Töösuhete lõpetamise hüvitised kajastatakse kuluna siis, kui kontsern on selgelt kohustunud täitma üksikasjalikku formaalset kava töösuhete lõpetamiseks enne tavapärasel pensionile jäämise kuupäeva või pakkuma töösuhete lõpetamise hüvitisi, et soodustada vabatahtlikku töölt lahkumist ning tal ei ole reaalselt võimalik sellest taganeda. Vabatahtlikku töölt lahkumist soodustavaid töösuhete lõpetamise hüvitisi kajastatakse kuluna tingimusel, et kontsern on teinud vastava pakkumise, on tõenäoline et see pakkumine vastu võetakse ja pakkumise vastuvõtjate arvu on võimalik usaldusväärset hinnata.

Aktsiapõhised maksed

Kontserni juhatuse esimehega sõlmitud optioonileping kajastatakse kui tasu omakapitali instrumentide näol kontsernile osutatud teenuste eest. Kontsernile osutatud teenuste õiglase väärtuse otsese mõõtmise keerukuse tõttu mõõdetakse kontserni juhatuse esimehe poolt osutatud teenuste õiglast väärtust omakapitaliinstrumentide õiglasest väärtuses nende väljastamise kuupäeval.

Omakapitaliinstrumentidega arveldatavate aktsiapõhiste maksetehingute soetusmaksumus kajastatakse kuluna ning korrespondeeruvalt omakapitali suurenemisenähtel selles perioodis, millal töötaja osutas teenuseid kuni omakapitaliinstrumentide üleandmise kuupäevani. Igal bilansipäeval kajastab kontserni aktsiapõhistest maksetehingutest tulenevaid kulusid lähtuvalt hinnangust lõplikult üleantavate omakapitaliinstrumentide arvu osas. Muutus kumulatiivselt arvutatud tasus alates antud aruandeperioodi algusest kajastatakse kasumiaruandes vastavalt kuluna või tuluna.

Aktsiaoptioonide võimaldamine on tingimuslik lähtudes töösuhete kehtimisest optioonide väljastamise kuupäeva ja optioonide üleandmise kuupäeva vahel. Aktsiaoptioonide õiglase väärtuse hindamisel mõõtmiskuupäeval ei ole võetud turutingimuse kõrval arvesse omandi üleandmise tingimusi. Selle asemel võetakse omandi üleandmise tingimusi arvesse tehingu summa mõõtmisesse kaasatud omakapitaliinstrumentide arvu hindamisel, et võimaldatud omakapitaliinstrumentide eest saadud teenuste kulu põhineks omakapitaliinstrumentide arvul, mille omand üle antakse. Seega ei kajastata kumulatiivsel baasil kulu saadud kaupade või teenuste eest kui võimaldatud omakapitaliinstrumente üleandmine ebaõnnestub üleandmise tingimuste mittetäitmisel tõttu.

Aktsiaoptiooni realiseerimisel juhatuse esimehe poolt emiteerib kontsern uusi aktsiaid, mille eest juhatuse esimees on kohustatud tasuma 0,7 eurot aktsia eest. Omakapitali reservi kogunenud aktsiaoptiooni õiglase väärtuse summa kantakse jaotamata kasumisse aktsiaoptiooni realiseerimisel.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Finantsseisundi aruandes kajastatakse eraldised vaid siis, kui kontsernil oli aruandepäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärset määratavas summas.

Muud kohustused, mis võivad teatud (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka aruandepäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärset mõõta.

Finantsgarantii lepingud

Finantsgarantii lepingud on lepingud, mis nõuavad garantii andjalt ettenähtud maksete tegemist garantii saajale talle tekitatud kahju hüvitamiseks, kui konkreetne võlgnik ei ole teinud makseid tähtaegselt, vastavalt võlakohustuse tingimustele. Finantsgarantiid võetakse algselt arvele õiglasest väärtuses garantii andmise päeval. Seejärel kajastatakse garantii kõrgemas kahest järgnevast näitajast: (a) esialgselt kajastatud väärtus miinus amortisatsioon või (b) eraldise suurus, mis on kajastatud vastavalt eraldiste arvestuspõhimõtetes kirjeldatule.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest finantsseisundi aruandes õiglasel väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdsväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähhtaeg, kui rendilepingu lõppedes ei tule omandiõigus üle kontsernile. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantskuluks ja rendikohustuse vähendamiseks, kasutades renditähhtaaja kestel ühesugust intressimäära.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma finantsseisundi aruandes rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi jooksul tuluna või kuluna lineaarselt.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab Eesti Vabariigis kehtiva äriseadustiku kohaselt moodustama vähemalt 10 % ettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab ettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5 % puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel.

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 varana või kohustusena.

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõteted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Alates 1.01.2015 on Eestis välja makstud netodividendidele maksumäär 20/80, kuni 2014. aasta lõpuni kehtis määr 21/79. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse perioodi kuluna dividendide väljakuulutamisel.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Finantsseisundi aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekib, kui kogu jaotamata kasumit makstakse välja dividende. Emaettevõtte maksimaalne tulumaksukohustus kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel omanikele on toodud lisas 28.

Läti, Leedu ja Bulgaaria tütarettevõteted

Lätis, Leedus ja Bulgaarias on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Lätis ja Leedus on tulumaksunormid 15 % ning Bulgaarias 10 % maksustatavast tulust. 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 aruandepäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse finantsseisundi aruandes vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suurus tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Lõpetatud tegevusvaldkond ja müügigrupi varad ja kohustused

Müügigrupi varad ja kohustused kajastatakse bilansilises jääkmaksumuses.

Investeeringud tütar- ja ühissettevõtetesse Eesti raamatupidamise seadusega nõutud emasettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded (lisa 34) esitatakse täiendava informatsioonina kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ning need põhjaruanded ei ole emasettevõtte eraldiseisvad finantsaruanded IAS 27 mõistes.

Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes kajastatakse investeeringud tütar- ja ühissettevõtetesse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglasel väärtuses ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Väärtuse langemisele viitavate asjaolude ilmnemisel viib kontsern läbi investeeringute kaetava väärtuse hindamise testi. Allahindlused kajastatakse koondkasumiaruandes muudes ärikulude real või eraldi real kui summa on oluline.

Tütar- ja ühissettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse nõudeõiguse tekkimisel tuluna.

5 Segmentiaruandlus

Kontserni segmendid on:

Teenindus - kinnisvaraga seotud teenused: kinnisvara vahendamine, hindamine, valitsemine ja haldamine, investeerimine kinnisvarasse lühiajalisel eesmärgil;

Arendus - kinnisvaraarendus: elu- ja ärikeskkonna arendusprojektide teostamine.

Kontserni segmentide vahelised tehingud on tehtud turuhinnas ning hinnastatud samadel põhimõtetel, mis kontsernivälised tehingud. Olulise osa segmentide vahelistest tehingutest annab teeninduse segment, mis müüb kontserni arenduse segmenti ettevõtetele eelkõige kinnisvara vahendusteenust. Kontserni jagamatud tulud-kulud ning varad ja kohustused sisaldavad eelkõige Emaettevõtte tulusid-kulusid ning varasid ja kohustusi.

Müügitulu ja ärikasum ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	6 466	8 049	2 688	2 674	4	5			9 158	10 728
<i>Muutus</i>	<i>-20%</i>	<i>-6%</i>	<i>1%</i>	<i>13%</i>					<i>-15%</i>	<i>-2%</i>
Müügitulu teistelt segmentidelt	37	16	451	285			-488	-301	0	0
Müügitulu kokku	6 503	8 065	3 139	2 959	4	5	-488	-301	9 158	10 728
Ärikasum	1 942	5 100	246	213	-25	-442	120	-344	2 283	4 527
<i>Sh. varude allahindluste tühistamised</i>	<i>572</i>	<i>299</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>			<i>572</i>	<i>299</i>
<i>Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus, neto</i>	<i>0</i>	<i>-113</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>			<i>0</i>	<i>-113</i>
<i>Põhivara kulum ja väärtuse langus</i>	<i>-22</i>	<i>53</i>	<i>-22</i>	<i>-15</i>	<i>-2</i>	<i>-2</i>			<i>-46</i>	<i>36</i>
<i>Kasum/kahjum muude varade ja kohustuste ümber hindamisest</i>	<i>-2</i>	<i>98</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>43</i>			<i>-2</i>	<i>141</i>
<i>Kasum tütarettevõtte müügist</i>	<i>0</i>	<i>98</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>662</i>	<i>0</i>			<i>662</i>	<i>98</i>
<i>Kasum/kahjum ühisettevõtetest</i>	<i>-27</i>	<i>2 897</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>			<i>-27</i>	<i>2 897</i>

Kontsernivälise müügitulu jaotus asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Emaettevõtte		Konsolideeritud	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
EUR tuhandetes								
Eesti	0	2 620	1 181	1 405	4	5	1 185	4 030
Bulgaaria	5 364	4 051	393	295	-	-	5 757	4 346
Läti	1 102	778	1 114	974	-	-	2 216	1 752
Leedu	-	600	-	-	-	-	0	600
Müügitulu kokku	6 466	8 049	2 688	2 674	4	5	9 158	10 728

Teeninduse ja arenduse segmenti ärikasumi jaotus asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Teenindus	
	2014	2013	2014	2013
EUR tuhandetes				
Eesti	374	3 356	40	145
Bulgaaria	1 566	1 683	141	-14
Läti	2	38	65	82
Leedu	-	23	-	-
Kokku	1 942	5 100	246	213

Varade ja kohustuste jaotus ärisegmentide ja asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Müügigrupi varad ja kohustused		Jagamatud varad ja kohustused		Konsolideeritud	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes										
Varad	25 602	23 433	668	580	0	847	733	297	27 003	25 157
Eesti	4 883	4 175	190	256	0	847	733	297	5 806	5 575
Bulgaaria	19 294	17 130	231	138	0	0	0	0	19 525	17 268
Läti	1 425	2 128	247	186	0	0	0	0	1 672	2 314
Kohustused	16 265	15 309	499	572	0	1 488	1 189	934	17 953	18 303
Eesti	1 422	1 445	262	380	0	1 488	1 189	934	2 873	4 247
Bulgaaria	14 685	13 634	109	70	0	0	0	0	14 794	13 704
Läti	158	230	128	122	0	0	0	0	286	352

Segmendiaruandluse 2013. aasta võrdlusandmetes on arenduse ja teeninduse segmendi näitajates väikesed erinevused võrreldes 2013. aasta majandusaastaruandes avaldatuga, sest 2014. aasta algusest rakendati kontsernisiseses arvestuspõhimõtetes segmendiarvestust puudutavad muutused.

6 Tütarettevõtete soetused ja müügid

Konsolideerimise ulatus

Arco Vara kontserni on seisuga 31.12.2014 konsolideeritud 24 ettevõtet (31.12.2013: 23 ettevõtet). Kontserni struktuur on esitatud lisa 33.

Tütarettevõtte müük 2014. aastal

14.02.2014 võõrandas Arco Vara AS 100%-se osaluse tütarettevõttes Arco Ehitus OÜ ettevõttele Stratcorp OÜ. Osa müügihind koosnes kahest osast:

- 1) Osa üleminekul tasutud 10 tuhat eurot;
- 2) 30% summast, mis võidetakse Arco Ehitus OÜ kohtuvaidlustest Haridus- ja Teadusministeeriumi ning OÜ Loksa Haljastus vastu. Tasutavalt summalt arvatakse maha tulumaks.

Arvestamata müügihinna 2) osa, sai kontsern Arco Ehitus OÜ müügist kasumit 662 tuhat eurot.

Tütarettevõtte osaluse müügi mõju kontserni finantsseisundi aruandele

EUR tuhandetes	
Raha vähenemine	-18
Nõuete vähenemine	-300
Varude ja põhivara vähenemine	-50
Võlgade ja saadud ettemaksete vähenemine	1 020
Raha laekumine müügil	10
Kokku mõju kontserni netovarale (lisa 12)	662

Ühisettevõtte muutumine tütarettevõtteks 2014. aastal

30.09.2014 ostis kontserni Eesti tütarettevõtte Arco Investeeringute AS täiendava 50%-se osaluse kontserni ühisettevõttes Tivoli Arendus OÜ ostuhinnaga 1 euro. Tehingu tulemusel kuulub Arco Investeeringute AS-ile 100%-ne osalus Tivoli Arendus OÜ-s, millega Tivoli Arendus OÜ muutus kontserni tütarettevõtteks. Kontsern sai tehingu tulemusel kahjumit 27 tuhat eurot. Tehingul võib olla täiendav pikaajaline mõju kontserni kasumiaruandele sõltuvalt sellest, kuidas lahenevad kohtuvaidlused Tivoli Arendus OÜ ja Nordecon AS-i vahel, kus Tivoli Arendus nõuab Nordeconilt 1,2 miljoni euro tasumist ning Nordecon Tivoli Arenduselt 0,2 miljoni euro tasumist.

Ühisettevõtte tütarettevõtteks muutumise mõju kontserni finantsseisundi aruandele

EUR tuhandetes	
Raha suurenemine	10
Nõuete vähenemine	-28
Kohustuste suurenemine	-9
Kokku mõju kontserni netovarale (lisa 12)	-27

Tütarettevõtte müük 2013. aastal

1.03.2013 võõrandas Arco Investeeringute AS 100%-se osaluse tütarettevõttes Pärnu Turg OÜ ettevõttele Bellvory Turg OÜ. Kontsern teenis tehingust kasumit 98 tuhat eurot, kontserni varad vähenesid tehingu tulemusel 2 067 tuhande euro võrra ja laenukohustused 772 tuhande euro võrra (sellest 325 tuhat eurot tasuti laenukohustusi vahetult enne müüki). Kontserni aastane müügikäive väheneb ligikaudu 300 tuhande euro võrra.

Tütarettevõtte osaluse müügi mõju kontserni finantsseisundi aruandele

EUR tuhandetes	
Raha vähenemine	-37
Nõuete vähenemine	-30
Kinnisvarainvesteeringute vähenemine (lisa 20)	-2 000
Laenukohustuste vähenemine (lisa 22)	447
Muude kohustuste vähenemine	108
Raha laekumine müügil	-1 610
Kokku mõju kontserni netovarale (lisa 12)	98

Lisad koondkasumiaruandele

7 Müügitulu

	2014	2013
EUR tuhandetes		
Enda kinnisvara müük	5 414	6 937
Kinnisvara vahendus ja hindamine	2 520	2 560
Kinnisvara rent	955	1 001
Haldusteenused	128	110
Muu müügitulu	141	120
Müügitulu kokku	9 158	10 728

8 Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	2014	2013
EUR tuhandetes		
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 19)	-3 918	-5 620
Tööjõukulud	-1 528	-1 596
Haldustegevuse kulud	-311	-407
Sõidukite kulud	-18	-21
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-11	-11
Muud kulud	-116	-94
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-5 902	-7 749

9 Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud

	2014	2013
EUR tuhandetes		
Tulu kohustuste ümberhindamisest	0	160
Tulu põhivara allahindluste tühistamisest	0	72
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	60
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	3
Muud tulud	37	109
Muud äritulud kokku	37	404

Muud ärikulud

	2014	2013
EUR tuhandetes		
Viivised ja trahvid	-35	-43
Kahjum põhivara müügist ja väärtuse langusest	-1	-1
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-113
Mitmesuguste nõuete allahindlused	-2	-19
Muud kulud	-44	-20
Muud ärikulud kokku	-82	-196

10 Turustuskulud

	2014	2013
EUR tuhandetes		
Reklaamikulud	-179	-159
Tööjõukulud	-61	-54
Turu-uuringud	-7	-13
Vahendustasud	-2	-7
Muud turustuskulud	-75	-45
Turustuskulud kokku	-324	-278

11 Üldhalduskulud

	2014	2013
EUR tuhandetes		
Tööjõukulud	-929	-870
Büroo tegevuskulud	-362	-352
Sisseostetud teenused	-217	-158
IT kulud	-140	-98
Juriidiline teenindus	-62	-88
Sõidukite kulud	-38	-36
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-34	-27
Muud kulud	-29	-47
Üldhalduskulud kokku	-1 811	-1 676

12 Kasum/kahjum tütar- ja ühissettevõtetega seotud tehingutelt

	2014	2013
EUR tuhandetes		
Kasum tütaretevõtte müügist (lisa 6)	662	98
Tulu ühissettevõtete kohustuste käendamise seotud eraldiste kustutamisest (lisad 24)	0	2 917
Kahjum ühissettevõtte osade soetamisest (lisa 6)	-27	0
Allahindlused nõuetele ühissettevõtete vastu	0	-20
Kokku	635	2 995

13 Finantstulud ja -kulud

	2014	2013
EUR tuhandetes		
Intressikulud	-975	-828
Intressitulud	5	22
Muud finantstulud ja -kulud	-92	-166
Finantstulud ja -kulud kokku	-1 062	-972

Intressikulud koosnevad olulises osas kinnisvaraprojektide soetamiseks ja ehitamiseks võetud laenude intressidest. Intressikulud, mis tekivad seoses pooleliolevate arendusprojektide finantseerimiseks võetud laenudega, on kapitaliseeritud varudesse. Kapitaliseeritud intresside summa moodustas 2014. aastal 208 tuhat eurot ja 2013. aastal 59 tuhat eurot.

14 Tulumaksukulu

	2014	2013
EUR tuhandetes		
Tulumaksukulu Bulgaaria tütarettevõtelt	75	0
Kokku tulumaksukulu	75	0

Bilansiväliselt on kontsernil potentsiaalsed tulumaksuvara Bulgaaria ja Läti tütarettevõtetes. Selle arvelt saaks vähendada tulevaste majandusaastate kasumitelt arvestatavat tulumaksu neis ettevõtetes. Äriühingutes, millega potentsiaalne tulumaksuvara seotud on, ei teeni tõenäoliselt tulevikus arvestatavaid kasumeid, mistõttu on juhtkond tulumaksuvara realiseerumise hinnanud ebatõenäoliseks.

15 Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasumi leidmiseks võetakse arvesse potentsiaalselt emiteeritavad aktsiad.

	2014	2013
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv perioodi jooksul	5 186 326	4 741 707
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv aasta lõpus	390 000	390 000
Emettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhat eurot)	803	3 410
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,15	0,72
- sh jätkuvatest tegevusvaldkondadest	0,22	0,75
- sh lõpetatud tegevusvaldkonnast	-0,07	-0,03
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,14	0,66
- sh jätkuvatest tegevusvaldkondadest	0,21	0,69
- sh lõpetatud tegevusvaldkonnast	-0,07	-0,03

Septembris 2014 suurendati Arco Vara AS-i aktsiakapitali täiendava emissiooni teel, mille tulemusel suurenes lihtaktsiate arv 1 375 305 võrra. Vaata ka lisa 25.

1.07.2013 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1 000 eurot. Vahetusvõlakiri annab kontserni emettevõtte juhatajale õiguse 2016. aasta jooksul märkida kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Vahetusvõlakirjaga seotud optiooniga seoses on 31.12.2014 seisuga moodustatud omakapitalis reserv summas 179 tuhat eurot (31.12.2013 seisuga: 60 tuhat eurot). Vaata ka lisa 29.

16 Kasutusrendikulu

Kontsern kui rendilevõtja on aruandeperioodil rentinud bürooruume, transpordivahendeid ja kontoriseadmeid alljärgnevalt:

	2014	2013
EUR tuhandetes		
Ruumid	139	141
Kontoriseadmed	22	22
Transpordivahendid	1	26
Kokku	162	189

Tulevaste perioodide rendimaksud mittekatkestatavatest rendilepingutest:

	31.12.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
1 aasta	51	90
2-5 aastat	22	10
Kokku	73	100

Lisad finantsseisundi aruandele

17 Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalendid koosnevad sularahast ja hoidmiseni hoiustest kommertspankades.

	31.12.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
Sularaha ja nõudmiseni hoiused	1 691	818
Raha ja raha ekvivalendid kokku	1 691	818

Kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldost on 2014. aasta lõpus 30 tuhat eurot (31.12.2013: 139 tuhat eurot) sellistel hoiustel, mille sihtotstarve on kitsendatud konkreetse projekti rahavoogudega (põhiliselt laekumised klientidelt, projekti otsesed arenduskulud ning laenu- ja intressimaksud pankadele). Panditud varade kohta vaata lisa 27.

18 Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.12.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad ¹	989	164
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-22	-22
Nõuded ostjate vastu kokku	967	142
Muud nõuded		
Antud laenud	6	33
Tähtajalised hoiused (tähtajaga 3 kuni 12 kuud)	0	23
Muud lühiajalised nõuded	154	163
Muud nõuded kokku	160	219
Viitlaekumised		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	22	127
Muud viitlaekumised	4	9
Viitlaekumised kokku	26	136
Tehtud ettemaksed	52	159
Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed kokku	1 205	656

¹ -31.12.2014 seisuga on saldo tavapärasest suurem seoses detsembris Manastirski projekti II etapi aktiivse müügitegevusega, millega seonduvaid nõudeid on ostjate vastu kokku 852 tuhat eurot. Nimetatud nõuded laekuvad 2015. aasta I kvartalis.

Pikaajalised nõuded

	31.12.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
Tähtajalised hoiused (tähtajaga üle 1 aasta)	0	240
Tehtud ettemaksed	5	12
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	5	252

Panditud varade kohta vaata lisa 27.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjatele

	2014	2013
EUR tuhandetes		
Saldo aasta alguses	-22	-463
Ebatõenäoliselt hinnatud nõudeid	-2	-1
Lootusetuks tunnistatud nõudeid	2	442
Saldo aasta lõpus	-22	-22

19 Varud

	31.12.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	11 942	10 762
Materjalid ja valmistoodang	12	5
Ettemaksed varude eest	16	13
Varud kokku	11 970	10 780

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud 2014. aastal

EUR tuhandetes	
Saldo seisuga 31.12.2013	10 762
Arenduseks soetatud kinnistud	120
Kortermajade ehituskulu	4 236
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	233
Varude allahindluse tühistamine	572
Muud kapitaliseeritud kulud	345
Ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuks (lisa 20)	-408
Müüdüd kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 8)	-3 918
Saldo seisuga 31.12.2014	11 942

Kontserni varudele varasematel perioodidel tehtud allahindlusi tühistati 2014. aastal summas 572 tuhat eurot (2013. aastal: 302 tuhat eurot). 2014. aastal teostatud allahindluste tühistamine on põhjendatud Tallinnas Paldiski mnt 70C projektile detailplaneeringu kehtestamisega ja sellega kinnistu väärtuse suurenemisega.

Seoses varude neto realiseerimisväärtuse langusega alla raamatupidamisliku väärtuse hinnati varusid 2013. aastal alla kokku summas 3 tuhat eurot (2014. aastal allahindlusi ei toimunud).

Panditud varude kohta on toodud informatsioon lisa 27.

Varudes kajastatud arendamisel olevaid projekte oleme hinnanud võrdlusmeetodil ja jääkväärtuse meetodil. Kõik kontserni varud hinnati nii 2014. kui ka 2013. aastal sisemiste ekspertide poolt. Hindamistel kasutatud eeldused põhinevad tegelikel turuhindadel ja kontserni enda lähiminekivõtte kogemusel sarnaste varudega. 31.12.2014 seisuga ei vajanud allahindlust ega allahindluse tühistamist varud väärtuses 8 159 tuhat eurot (31.12.2013: 5 045 tuhat eurot).

	31.12.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
Hinnatud jääkväärtuse meetodil	4 550	6 612
Hinnatud võrdlusmeetodil	7 187	4 003
Muu	233	165
Varud kokku	11 970	10 780

31.12.2014 seisuga on varusid kajastatud soetusmaksumus kokku summas 4 502 tuhat eurot (31.12.2013: 555 tuhat eurot) ja neto realiseerimisväärtuses 7 468 tuhat eurot (31.12.2013: 10 225 tuhat eurot).

20 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab kontsern väljarenditavaid ärihooneid ning arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei ole veel kindel.

EUR tuhandetes	
Saldo seisuga 31.12.2012	14 097
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	-113
Ümberklassifitseerimine varudesse	-630
Müügid	-2 023
Saldo seisuga 31.12.2013	11 331
Kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 31)	-160
Kapitaliseeritud arenduskulusid	6
Ümberklassifitseerimine varudest (lisa 19)	408
Saldo seisuga 31.12.2014	11 585

Märtsis 2013 müüs Arco Investeeringute AS oma tütarettevõtte Pärnu Turg OÜ. Pärnu Turg OÜ varade hulka kuulus ka kinnisvarainvesteering Pärnus aadressil Suur-Sepa 18, kus tegutseb Pärnu „vana“ turg. Kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus oli müügi hetkel 2 000 tuhat eurot. Kontsern sai ettevõtte müügist kasumit 98 tuhat eurot. Kontsernile laekus Pärnu Turg OÜ müügist 1 610 tuhat eurot. Vaata ka lisa 6.

Panditud varade kohta vaata lisa 27.

Kinnisvarainvesteeringutena bilansis kajastatud maatükkide hindamisel oleme kasutanud võrdlusmeetodit, ehk turuhindu arvesse võttes on spetsialist hinnanud, millise hinna eest on neid võimalik ühe aasta jooksul realiseerida. Rahavoolisi objekte oleme hinnanud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringuid hinnati nii 2014. aastal kui ka 2013. aastal sisemiste ekspertide poolt.

Hindamiste tulemusel ei vajanud 31.12.2014 seisuga ümberhindlust kinnisvarainvesteeringud summas 11 594 tuhat eurot (31.12.2013 seisuga: 672 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hinnati 2014. aastal alla kokku summas 160 tuhat eurot, saadud kahjum on kajastatud lõpetatud tegevusvaldkonna kahjumis, vaata lisa 31.

	31.12.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
Hinnatud diskonteeritud rahavoogude meetodil	10 920	10 509
Hinnatud võrdlusmeetodil	665	822
Kinnisvarainvesteeringud kokku	11 585	11 331

Diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatud kapitalisatsioonimäärad projektist väljumisel olid büroo- ja kaubanduspindade puhul 2014. aastal 9,5% (2013. aastal 9,5-10%) ning rendikortertite puhul 6,5% (2013. aastal 5-6%). Hindamisel kasutatud renditulu kaubandus- ja büroopindadelt oli keskmiselt 10 eurot m² kohta kuus nii 2014. kui 2013. aastal.

Diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse tundlikkus kasutatud põhieeldustele on alljärgnev.

- Eelarvestatud neto äritegevuse rahavoogude suurenemine või vähenemine 5% võrra põhjustaks +/- 544 tuhande euro suuruse muutuse (31.12.2013: +/- 529 tuhat eurot) kinnisvarainvesteeringute õiglases väärtuses.
- Projektist väljumisel arvestatava kapitalisatsioonimäära vähenemine ühe protsendipunkti võrra põhjustaks kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse suurenemise 1 314 tuhat eurot (31.12.2013: +1 304 tuhat eurot) ja suurenemine ühe protsendipunkti võrra põhjustaks õiglase väärtuse vähenemise 1 022 tuhat eurot (31.12.2013: 1 008 tuhat eurot).

Kasutusrent: ettevõtte kui rendileandja

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2014. aastal renditulu 1 134 tuhat eurot (2013. aastal: 1 012 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud olid 2014. aastal 374 tuhat eurot (2013. aastal: 367 tuhat eurot).

Katkestamatute kasutusrendilepingute tulu jaguneb tähtaegade lõikes järgmiselt:

	31.12.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
kuni 1 aasta	688	389
2.- 5. aasta	806	697
Üle 5 aasta	86	255
Kokku	1 580	1 341

Katkestamatuteks loetavad rendilepingud on kas:

- 1) sõlmitud määratud tähtajaks (rendiperioodi lõpuga 2015. aastal või hiljem);
- 2) või on rendilevõtjal rendilepingu ülesütlemise õigus 3- kuni 6-kuulise etteteatamisega, kuid ainult peale teatud kuupäeva saabumist 2015. aastal või hiljem.

21 Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Materiaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes				
Jääkväärtus 31.12.2012	445	13	82	540
<i>s.h soetusmaksumus</i>	926	195	413	1 534
<i>s.h akumuleerunud kulum</i>	-481	-182	-331	-994
Ostud ja parendused	0	0	34	34
Müügid ja mahakandmised	0	0	-1	-1
Varasemate allahindluste tühistamine	72	0	0	72
Amortisatsioonikulu	-9	-5	-27	-41
Muutused müügi gruppi varades	-137	-8	0	-145
Jääkväärtus 31.12.2013	371	0	88	459
<i>s.h soetusmaksumus</i>	431	0	392	823
<i>s.h akumuleerunud kulum</i>	-60	0	-304	-364
Ostud ja parendused	0	0	27	27
Müügid ja mahakandmised	0	0	-7	-7
Amortisatsioonikulu	-9	0	-36	-45
Jääkväärtus 31.12.2014	362	0	72	434
<i>s.h soetusmaksumus</i>	431	0	350	781
<i>s.h akumuleerunud kulum</i>	-70	0	-278	-348

Immateriaalne põhivara

Kontserni immateriaalne põhivara koosneb suures osas 2014. aastal tehtud äritarkvara arenduskuludest summas 99 tuhat eurot, sellest summast 30 tuhat eurot on 31.12.2014 seisuga tasumata ja kajastatakse võlana hankijate ees või kapitalirendi kohustusena. 31.12.2014 seisuga on immateriaalse põhivara soetusmaksumus kokku 114 tuhat eurot ja kogunenud kulum 1 tuhat eurot (31.12.2013 seisuga vastavalt 13 tuhat eurot ja 0 eurot).

Panditud varade kohta vaata lisa 27.

22 Laenukohustused

Laenukohustused koosnevad järgnevalt:

	31.12.2014			31.12.2013		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	14 081	3 010	11 071	14 121	12 576	1 545
Võlakirjad	911	160	751	751	0	751
Kapitalirendikohustused	28	24	4	25	13	12
Kokku	15 020	3 194	11 826	14 897	12 589	2 308

Laenukohustuste kaalutud keskmine intressimäär 31.12.2014 seisuga on 5,8% (31.12.2013: 6,0%).

2014. aastal tasus kontsern laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 4 800 tuhat eurot (2013. aastal: 4 809 tuhat eurot) ja sai uusi laene 4 885 tuhat eurot (2013. aastal: 3 046 tuhat eurot).

2014. aastal toimunud muutused laenukohustustes

Laenukohustustes toimusid suurimad muutused 2014. aastal eelkõige seoses Bulgaarias Manastirski Livadi projekti II etapi ehituse finantseerimislaenuga, mille avatud limiiti kasutati summas 3 836 tuhat eurot. Sama laenu tagastati 2014. aasta 12 kuuga summas 3 526 tuhat eurot.

21. märtsil 2014 emiteeris Arco Vara AS suunatud emissioonina võlakirju kogumahu 160 tuhat eurot. Võlakirjade lunastamispäev on 20.06.2015 ja intressimäär 9,8% aastas. Vaata ka lisa 29.

Oktoobris 2014 jõudis kontserni kokkuleppele Piraeus pangaga kontserni Bulgaaria tütaretevõtte Arco Invest EOOD võetud pangalaenu tingimuste muutmises, mille tulemusel kogu laenusummas 950 tuhat eurot kuulus tagastamisele 2015. aasta jaanuaris (aruande avaldamise ajaks on see summa tasutud) ja ülejäänud laenu põhiosa summa 10 884 tuhat eurot tagasimakse tähtaega pikendati kuni detsembrini 2017. 2014. aasta IV kvartalis teostati sama laenu tagasimakseid summas 320 tuhat eurot.

2013. aastal toimunud muutused laenukohustustes

Mitterahalistest tehingutest vähenesid 2013. aastal kontserni laenukohustused:

- 447 tuhat eurot Pärnu Turg OÜ müügi tulemusel (vaata lisa 6);
- 963 tuhat eurot kinnisvara müügitehingutes klientide tasumistest otse pankadele.

21.08.2013 emiteeris Arco Vara AS suunatud emissioonina võlakirju kogumahu 750 tuhat eurot. Võlakirjade lunastamispäev on 21.08.2016 ja intressimäär 14% aastas. Vaata ka lisa 29.

Juunis 2013 võttis kontserni tütaretevõtte Kolde AS uue pangalaenu summas 1 400 tuhat eurot, mida kasutati kinnistu soetamiseks aadressil Paldiski mnt 70C Tallinn. Täiendav informatsioon kinnistu soetamise kohta on toodud lisa 29. Laenukohustuste tagasimaksetähtajad, summad ja intressimäärad:

Laenukohustuse kirjeldus	Tagasimakse lõpptähtaeg (kuu/aasta)	Laenusumma, EUR tuhandetes		Intressimäär, %		Intressitüüp
		31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	
Pangalaen, arendus ¹	12/2017	11 834	12 155	5,1	5,3	3M Euribor
Pangalaen, maa soetus	6/2015	1 400	1 400	7,7	7,9	6M Euribor
Võlakirjad, arendus ²	8/2016	750	750	14,0	14,0	fikseeritud
Pangalaen, arendus ³	5/2016	455	145	5,6	5,8	3M Euribor
Võlakirjad, käibevahendid	6/2015	160	-	9,8	-	fikseeritud
Pangalaen, käibevahendid ³	12/2015	151	20	5,6	5,8	3M Euribor
Pangalaen, maa soetus	8/2017	150	217	4,2	4,7	6M Euribor
Pangalaen, arendus	10/2016	91	184	6,3	6,3	6M Euribor
Kapitalirendid	3/2017	14	25	3,0-3,1	3,2-3,7	3M Euribor
Kapitalirendid	4/2017	14	-	7,9-14,7	-	fikseeritud
Vahetusvõlakiri	12/2016	1	1	5,0	5,0	Fikseeritud
Kokku		15 020	14 897			

¹ 31.12.2013 seisuga oli laenulepingute tingimusi rikutud ja pangal seetõttu õigus kogu laenusumma ennetähtaegselt tagasi küsida. Seetõttu oli kogu laenusumma 31.12.2013 seisuga kajastatud lühiajalisena.

² Aruande avalikustamise ajaks on võlakirjad kogu summas ennetähtaegselt tagastatud

³ Aruande avalikustamise ajaks on laenukohustused kogu summas ennetähtaegselt tagastatud

Kontserni juhtkonna hinnangul ei erine kontserni laenukohustuste bilansilised väärtused oluliselt nende õiglasest väärtusest. Olulisemad kontserni intressikandvad võlakohustused on võetud või refinantseeritud 2013. või 2014 aastal ja enamasti seotud Euriboriga ning peegeldavad seetõttu adekvaatselt seisu hetkel turul kehtivatest intressimääradest.

Laenukohustuste realiseerumine tähtaegade lõikes on toodud lisa 26. Laenukohustuste tagatiseks panditud varade kohta on täiendavalt informatsiooni lisa 27.

23 Võlad ja saadud ettemaksud

	31.12.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	208	464
Muud võlad	91	15
Maksuvõlad		
Käibemaks ¹	820	172
Ettevõtte tulumaks	125	11
Üksikisiku tulumaks	19	20
Sotsiaalmaks	33	41
Muud maksuvõlad	343	270
Maksuvõlad kokku	1 340	514
Viitvõlad		
Intressivõlad	100	8
Võlad töövõtjatele	144	132
Muud viitvõlad	19	38
Viitvõlad kokku	263	178
Saadud ettemaksud		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksud	757	575
Saadud ettemaksud kokku	757	575
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksud kokku	2 659	1 746

¹ - 31.12.2014 seisuga on käibemaksuvõlg tavapärasest suurem seoses detsembris teostatud korterite müükidega Manastirski projektis Sofias.

24 Eraldised

	Garantiieraldised	Muud äritegevusega seotud eraldised	Eraldised kokku
EUR tuhandetes			
Eraldis seisuga 31.12.2012	167	2 917	3 084
Eraldiste kasutamine ja tühistamine	-41	-2 917	-2 958
Lisandunud eraldis	46	0	46
Eraldis seisuga 31.12.2013	172	0	172
Eraldiste kasutamine ja tühistamine	-135	0	-135
Lisandunud eraldis	237	0	237
Eraldis seisuga 31.12.2014	274	0	274

Garantiieraldised

Kontserni Bulgaaria arendusettevõtted on moodustanud ehitaja antud garantiiga seotud eraldised, mis moodustavad algselt 5% ehituslepingu hinnast. Summa makstakse ehitajale välja peale kõigi ehitaja poolsete kohustuste täitmist. Seisuga 31.12.2014 oli eraldiste summa 202 tuhat eurot (31.12.2013: 61 tuhat eurot). 2014. aastal eraldised suurenesid seoses Manastirski II etapi kortermaja ehituse valmimisega 2014. aasta novembris.

Seoses solidaarse vastutusega kontserni endise tütarettevõtte Arco Ehitus OÜ garantiikohustuste osas jätkab kontsern eraldiste arvestust kontserni bilansis kuni kõigi garantiiperioodide lõpuni (oktoobrini 2015). Garantiieraldise jääk ehitustegevusest on 31.12.2014 seisuga 72 tuhat eurot (31.12.2013 seisuga: 111 tuhat eurot).

Muud äritegevusega seotud eraldised

31.12.2012 seisuga oli kajastatud:

- Summas 1 917 tuhat eurot kontserni poolt ühissetevõtte pangalaenu tagatiseks antud käendus. Eraldis oli moodustatud 100% ulatuses kogu käenduse summast.

- 2012. aastal moodustatud eraldis summas 1 000 tuhat eurot kontserni teise ühissettevõtte võetud laenule antud käendusele. Käenduse maksimaalne summa oli 5 650 tuhat eurot. Juhatus hindas käenduse realiseerumise tõenäosust ja moodustas eraldise 1 000 tuhat eurot.

2013. aastal vabanes kontsern mõlemast käendusest ja pööras täies ulatuses tagasi ka käendustega seotud eraldised. Vaata ka lisa 29.

Ühissettevõtetega seotud eraldiste moodustamise kulu ja tagasipööramisest saadud tulu on koondkasumiaruandes kajastatud real „Kasum/kahjum ühissetvõtetega seotud tehingutelt“.

25 Aktsiakapital

	31.12.2014	31.12.2013
Väljalastud ja täielikult sisse makstud aktsiate arv	6 117 012	4 741 707
Aktsiakapital (EUR tuhandetes)	4 282	3 319
Ülekurs (EUR tuhandetes)	292	0
Kohustuslik reservkapital (EUR tuhandetes)	2 011	2 011

Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurus või selle miinimum- ja maksimumkapital määratakse kindlaks Ettevõtte põhikirjas. Vastavalt põhikirjale on Ettevõtte aktsiakapitali miinimumsuurus 2 500 tuhat eurot ja maksimaalne suurus 10 000 tuhat eurot. Ettevõttel on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 70 senti, millest igaüks annab aktsionärile ühe hääle. Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja aktsiaseltsi lõpetamisel aktsiaseltsi allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused.

4.07.2014 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride erakorraline üldkoosolek võttis vastu otsuse emiteerida 3,5 miljonit uut aktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot ja märkimishinnaga 1 euro (ehk ülekursiga 0,3 eurot). Aktsiate märkimisperiood oli 8. - 29. august 2014 ja märkimise eesõigust omasid Arco Vara AS-i aktsionärid seisuga 7. august 2014. Märjiti kokku 1 375 305 aktsiat ehk 39,3% planeeritud mahust. Aktsiakapitali suurendamine registreeriti äriregistris 15.09.2014. Emissiooni tulemusel suurenes Arco Vara AS-i aktsiakapital 963 tuhande euro võrra, ehk aktsiakapitali uueks suuruseks on 4 282 tuhat eurot. Suurendatud aktsiakapital koosneb 6 117 012 lihtaktsiast.

Emissioon viidi läbi ülekursiga 292 tuhat eurot, millest 412 tuhat eurot oli investorite poolt üle aktsiate nominaalväärtuse makstud summa ja mida vähendasid emissiooniga seotud otsesed kulud kokku summas 120 tuhat eurot.

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peab aktsiaselts iga-aastase kasumi summast eraldama vähemalt 5% kohustuslikku reservkapitali kuni kohustuslik reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiaseltsi aktsiakapitalist. Kontserni emaettevõtte kohustuslik reservkapital on selle nõudega juba kooskõlas, 31.12.2014 seisuga moodustas reservkapital 47% aktsiakapitalist.

26 Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

Kontserni tegevusega kaasnevad mitmed finantsriskid: krediidirisk, likviidsusrisk ja tururisk.

Kontserni riskijuhtimine keskendub finantsturgude prognoosimatusest tulenevate ebasoodsate mõjude minimeerimisele kontserni finantstegevusele. Kontsern ei ole viimastel aastatel näinud vajadust kasutada tuletisinstrumente teatud riskipositsioonide maandamiseks.

Kontserni riskijuhtimine tugineb arusaamisel, et kontserni edukus sõltub riskide pidevast jälgimisest, täpsest hindamisest ning oskuslikust käsitlumisest. Finantsriskide tsentraliseeritud juhtimine on kontserni finantsteenistuse ülesandeks. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on ära hoida kahjusid, mis võiksid seada ohtu Arco Vara kontserni omakapitali ning tegevuse jätkuvuse. Riskide maandamiseks töötatakse välja poliitikaid ning rakendatakse tegevusi, mille eesmärgiks on riskide määratlemine ja hindamine, hajutamine ajaliselt, tegevusvaldkonnade lõikes ning geograafiliselt. Riskide maandamiseks välja töötatud ja vajalikke tegevusi viivad ellu kontserni kuuluvate ettevõtete juhid.

Kontserni finantsriskide juhtimise protsessis on oluline jälgida riskile avatust eelkõige arendussegmentis, kuna oluline osa kontserni likviidsus- ja intressiriskist on kontsentreerunud ühte ärisegmenti – arendusse ja geograafiliselt Eestisse ja Bulgaariasse.

Krediidirisk

Krediidiriski all käsitletakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustusi kontserni ees. Krediidiriskile on avatud raha pangadeposiididel, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Kontserni raha ja raha ekvivalente hoitakse erinevates pankades, mis vähendab panga deposiitidega seotud krediidiriski. Nelja panga, kus on 31.12.2014 seisuga hoiustatud 95% kontserni rahalisi vahendeid, krediidiiretingud on toodud allolevas tabelis.

Pank või pangagrupp	Panga osakaal grupi raha saldost	Standard & Poor's	Moody's	Fitch
UniCredit grupi pangad	45%	BBB-	Baa2	BBB+
LHV Pank AS	36%	pole reitingut	pole reitingut	pole reitingut
Swedbank AB grupi pangad	11%	A+	A1	A+
First Investment Bank AD	3%	pole reitingut	pole reitingut	BB-
Muud pangad ja raha kassas	5%	-	-	-

Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et kontsernil ei tekiks olulisi akumuleerunud krediidiriski kontsentratsioone. Ettevõtete tegevus krediidiriski ennetamiseks ja minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist, samuti toimub müügi- ning ehitustegevuse finantseerimine osaliselt ostjate või tellijate ettemaksetega. Kuna paljude kinnisvaratehingute puhul toimub tehingu vastaspoole finantseerimine läbi krediidiastutuste, tehakse riskide maandamiseks koostööd ka erinevate tehinguid finantseerivate pankadega. Sellest tulenevalt hindab ettevõtte klientide maksevõimetusest tulenevat koguriski enda jaoks olulises osas maandatuks.

Teadaolevate võimalike kahjude katmiseks tehakse allahindluseid. Võimaliku kahju määramisel arvestatakse minevikukogemusi ning vastaspoole võimalusi oma kohustuste katmiseks lähiperspektiivis arvestades sealjuures majanduskeskkonna arengutega.

Kontserni ettevõtted teevad tehinguid vaid eelnevalt krediidikõlblikuks tunnistatud osapooltega ning tehingud toimuvad reeglina ettemaksega. Krediidi saamiseks nõutakse vastaspoolelt riski katvaid täiendavaid tagatisi. Sellest lähtuvalt on juhtkonna hinnangul krediidiriski täiendava maandamise vajadus minimaalne.

Krediidiriskile on avatud ka muud finantsvarad: nõuded ostjatele, muud lühiajalised nõuded ja tähtajalised hoiused. Kontsernil on nõudeid ostjate vastu, mis on ületanud maksetähtaja, kuid mida ei ole provisjoneeritud. Selliseid nõudeid on kontserni juhtkond hinnanud individuaalselt ning leidnud, et nõuete laekumine on tõenäoline. Finantsvarade kogusumma, mis on avatud krediidiriskile, on 31.12.2014 seisuga 2 823 tuhat eurot (31.12.2013: 1 431 tuhat eurot).

Finantsvarad laekumise tähtaja järgi

31.12.2014				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-2 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 17)	1 691	0	0	1 691
Nõuded ostjatele ja muud nõuded (lisa 18)	1 127	0	5	1 132
Kokku	2 818	0	5	2 823
31.12.2013				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-2 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 17)	818	0	0	818
Tähtajalised hoiused (lisa 18)	5	18	240	263
Nõuded ostjatele ja muud nõuded (lisa 18)	338	0	12	350
Kokku	1 161	18	252	1 431

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsetest finantsseisundi muutustest, mis vähendavad kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt oma kohustusi. Samuti seisneb likviidsusrisk kontserni suutmatuses realiseerida vara turuhinnaga ja kiiresti. Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- kontserni ettevõtete võime iseseisvalt genereerida äritegevuse positiivseid netorahavoogusid ning nimetatud rahavoogude volatiilsus;
- varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- pikaajaliste aktive turukõlblikkus;
- kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- finantseerimisstruktuur.

Lühiajalise likviidsuse juhtimisel lähtutakse eelkõige kontserni pidevalt jälgitavast igakuisest rahavoo prognoosist. Lühiajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on piisaval hulgal väga likviidsete vahendite (so raha ja raha ekvivalendid ning

kiiresti realiseeritavad paigutused finantsinstrumentidesse) olemasolu tagamine. Lühiajalise likviidsuse juhtimine Eestis ja väljaspool Eestit asuvates ettevõtetes toimub peamiselt läbi kontsernisisesse laenamise emattevõttelt.

Pikaajalise likviidsuse juhtimine on enim mõjutatud investeerimisotsustest. Investeeriakse põhimõttel, et ettevõtete äritegevuse netorahavood koos investeerimistegevuse netorahavoogudega kokku peavad katma kogu kontserni väljaminekud finantseerimisest. Seega pikaajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on kinnisvara (-investeeringute) portfelli piisava likviidsuse tagamine, investeerimis- ja finantseerimisrahavoogude tekkimise aja ühtlustamine ning optimaalse finantseerimisstruktuuri kasutamine. Pikaajaliste projektide puhul jälgitakse, et investeerimistegevuse rahavoogude tähtajad ja summad ei erineks oluliselt finantseerimistegevuse rahavoogude tähtaegadest ja summadest.

Finantskohustuste realiseerumise tähtajalisus

31.12.2014				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Intressikandvad kohustused	1 579	1 615	11 826	15 020
Intressimaksud	294	447	1 113	1 854
Muud finantskohustused	562	0	0	562
Kokku	2 435	2 062	12 939	17 436

31.12.2013				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Intressikandvad kohustused	12 195	393	2 309	14 897
Intressimaksud	228	780	662	1 670
Muud finantskohustused	657	0	0	657
Kokku	13 080	1 173	2 971	17 224

Vastavalt laenuportfelli koosseisus olevate kohustuste tagasimakse tähtaegadele kujunes seisuga 31.12.2014 laenukohustuste kaalutud kestvuseks 2,3 aastat (31.12.2013 oli antud näitaja 0,3 aastat). Laenude kohta vaata ka lisa 22.

Kontserni juhtkonna hinnangul ei erine kontserni finantskohustuste bilansilised väärtused oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Kohustuste refinantseerimisega seotud riski juhitakse kontsernis igapäevase likviidsuspositsiooni jälgimisega ning erinevate finantseerimisvõimaluste järjepideva analüüsimisega, kaasates juba algusjärgus protsessi partnerpangad erinevates riikides.

Tururisk

Intressirisk

Intressiriskina käsitletakse sellist riski, kus intressimäära tõustes võib kohustustelt tasutavate intressikulude suurenemine märkimisväärselt mõjutada kontserni tegevuse tulemuslikkust. Kontsern on avatud intressiriskile:

- ujuva intressimääraga laenude kasutamisel;
- kohustuse refinantseerimisel lõpptähtaja saabumisel;
- uute laenude kaasamisel investeerimisplaanide elluviimiseks olukorras, kus volatiilsus finantsturgudel kasvab ning majanduskeskkond on muutumises.

Kontserni pikaajalised laenud on seotud peamiselt 3-kuu või 6-kuu Euriboriga, mistõttu ollakse sõltuvuses rahvusvahelistel finantsturgudel toimuvatest arengutest. Kontserni intressiriski juhtimisel on oluliseks tegevuseks jälgida rahaturu intressikõvera liikumisi, mis väljendab turuosaliste ootusi turuintresside osas ning võimaldab hinnata euro intressimäärade kujunemise trendi. 2014. aastal Euribori määrad langesid paari protsendipunkti võrra, jõudes aasta lõpuks oma ajaloo madalaimate tasemete juurde.

Kontserni puhaskasumi tundlikkuse analüüs tuginedes laenukohustustele seisuga 31.12.2014 näitab, et intressimäära muutus 1% võrra (tõus või langus) avaldaks mõju aasta puhaskasumile summas 150 tuhat eurot vastavalt kas suurenemise või alanemise suunas (31.12.2013: 149 tuhat eurot).

Lühiajaliste intressiriskide juhtimisel võrdleb kontsern regulaarselt intressimäärade muutustest tulenevaid võimalikke kahjumeid nende maandamiseks tehtavate kuludega. Lühiajalise intressiriski maandamiseks finantsinstrumentidega tehinguid senini sõlmitud ei ole, kuna juhtkonna hinnangul oleksid maandamisega seotud kulud ületanud intressimäärade muutustest tuleneda võivaid kahjumeid.

Fikseeritud intressimääraga kohustuste intressimäär ei erine oluliselt hetkel turul kehtivatest intressimääradest.

Valuutarisk

Et kontserni ainsa olulise valuuta euro kõrval, Bulgaaria levi, kurss on euro suhtes fikseeritud, siis tuleneb kontserni peamine valuutarisk Bulgaaria levi devalveerimise ohust. Kontserni valuutariski vähendab ka asjaolu, et enamus tehinguid tehakse ja kõik olulised lepingud, kaasaarvatud laenulepingud, sõlmitakse eurodes. Nimetatud asjaoludest tulenevalt peab kontserni juhatus valuutariski ebaoluliseks.

Kapitali juhtimine

Eestis Vabariigis kehtiv äriseadustik kehtestab Eestis registreeritud ettevõtetele aktsiakapitali osas järgmised nõudmised:

- aktsiaseltsi minimaalne aktsiakapital peab olema vähemalt 25 tuhat eurot;
- aktsiaseltsi netovara peab moodustama vähemalt poole ettevõtte aktsiakapitalist, aga mitte vähem kui 25 tuhat eurot.

Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurus ning selle miinimum- ja maksimumkapital määratakse kindlaks ettevõtte põhikirjas, kusjuures miinimumkapitali suurus peab olema vähemalt 1/4 maksimumkapitalist. 31.12.2014 seisuga koosneb Ettevõtte aktsiakapital 6 117 012 lihtaktsiast (nominaalväärtusega 70 euro senti üks aktsia), mille eest on täielikult tasutud. Vastavalt Arco Vara AS-i kehtivale põhikirjale võib põhikirja muutmata Ettevõtte aktsiakapitali muuta vahemikus 2 500 – 10 000 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2014 oli Arco Vara AS-i aktsiakapital 4 282 tuhat eurot ja netovara 9 050 tuhat eurot ning seega vastas Ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Lisaks seadustest tulenevatele omakapitali nõuetele on kontserni tütarettevõtete omakapitalidele seatud eritingimusi krediitiasutuste laenulepingutes. Need viitavad seadusest tulenevatele nõuetele äriühingu kapitali osas ja piirduvad tingimustega saada krediitiasutustelt kirjalik nõusolek, näiteks sooviga muuta laenu võtva ettevõtte aktsia- või osakapitali suurus. Kolme laenu võtnud kontserni ettevõtte omakapital oli 31.12.2014 seisuga negatiivne, kuid kõigil juhtudel on laenuandva pangaga kokkuleppele jõutud puuduse parandamise osas tingimusel, et laenukohustusi täidetakse vastavalt laenulepingule tingimustele.

Kogu kapitaliks loeb Arco Vara intressikandvate lühi- ja pikaajaliste laenukohustuste ning omakapitali summat, millest on maha arvestatud raha ja raha ekvivalendid. 31.12.2014 seisuga oli kogu kapitali suurus 22 379 tuh eurot (31.12.2013: 20 933 tuh eurot).

Kapitali juhtimisel juhendatakse printsibist tagada ettevõtte usaldusväärsus ja jätkusuutlik areng.

Kontsern kasutab oma äritegevuse finantseerimiseks nii võõrkapitali kui ka omakapitali. Kuna kinnisvaraarendustegevus on väga kapitalimahukas valdkond, lähtutakse investeerimistegevuse finantseerimisel põhimõttest, mille kohaselt paigutatakse omakapitali projektidesse üldreeglinas vähemalt 20-30% ulatuses investeeeringu kogumaksumusest.

Kontsern jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ning riskide hindamisel omakapitali osakaalu varade mahust. Seisuga 31.12.2014 moodustab kontserni omakapital 33,5% (31.12.2013: 27,2%) varade mahust.

Muu informatsioon

27 Panditud varad

Kontsern on oma laenu- ja garantiikohustuste tagamiseks pantinud järgmised varad:

	31.12.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	33	160
Nõuded	98	149
Varud	10 832	9 243
Kinnisvarainvesteeringud	11 545	11 291
Materiaalne põhivara	326	343
Kokku tagatiseks panditud varade raamatupidamislik väärtus	22 834	21 186

Aktsiapandid

Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS on pantinud tütarettevõtte Arco Invest EOOD (100%) osad Piraeus panga kasuks. Antud pant tagab investeerimislaenu 31.12.2014 seisuga summas 11 834 tuhat eurot (31.12.2013: 12 155 tuhat eurot).

28 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik dividendide tulumaksu kohustus

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2014 moodustas 2 250 tuhat eurot (31.12.2013 seisuga: 1 452 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Ettevõtte kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel 2015. aastal tekiks tulumaksu kohustus 450 tuhat eurot ning omanikele väljamakstav dividendide summa oleks 1 800 tuhat eurot. Tulumaksukohustust võib vähendada tütarettevõtete kasumi jaotamisel juba makstud tulumaksu osas.

Tingimuslikud kohustused seoses maksuhalduriga

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Maksuhaldur on aastatel 2010-2014 läbi viinud üksikjuhtumite kontrolli osades kontserni ettevõtetes. Kontserni emaettevõtte juhataja hinnangul ei ole teada asjaolusid, mis viiksid oluliste maksusummade määramisele võimaliku maksurevisjoni käigus.

29 Tehingud seotud osapooltega

Kontsern on teinud tehinguid või omab saldot järgmiste seotud osapooltega:

- 1) **Kontserni ühis- ja sidusettevõtted;**
- 2) **Arco Vara AS-i juhataja ja nõukogu liikmete kontrolli all olevad ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõttes olulist osalust;**
- 3) **Muud seotud osapooled** – Arco Vara AS juhataja ja nõukogu liikmed ning nende kontrolli all olevad ettevõtted (v.a. need ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõttes olulist osalust).

Tehingud seotud osapooltega

	2014	2013
EUR tuhandetes		
Ühis- ja sidusettevõtted		
Müüdüd teenused	0	1
Ostetud teenused	26	0
Antud laenud	3	48
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Varude soetamine ¹	0	1 102
Ostetud teenused	239	24
Võlakirjade emiteerimine	150	500
Intresside tasumine	81	25
Muud seotud osapooled		
Müüdüd teenused	4	0
Varude soetamine ¹	0	1 102
Ostetud teenused	4	27
Võlakirjade emiteerimine	0	251
Intresside tasumine	35	13

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
Ühis- ja sidusettevõtted		
Lühiajalised laenuõuded	0	33
Lühiajalised intressinõuded	0	1
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Võlad tarnijatele	0	3
Emiteeritud võlakirjad	650	500
Muud seotud osapooled		
Võlad tarnijatele	0	7
Emiteeritud võlakirjad	251	251

¹ - Kontserni nõuded Arco Vara nõukogu liikmete kontrolli all olevate ettevõtete vastu kokku summas 804 tuhat eurot tasaarveldati juunis 2013 Kontserni poolt nendelt samadelt ettevõtetest ostetud Tallinnas Paldiski mnt 70C asuva kinnistu osalise soetushinnaga 2 204 tuhat eurot.

Olulised tehingud seotud osapooltega 2014. aastal

21.03.2014 emiteeris Arco Vara AS suunatud emissioonina võlakirju kogumahus 160 tuhat eurot. Kogu emissioonist 150 tuhat eurot on märgitud kontserni emaaettevõtte üle olulist mõju omavate ettevõtete poolt. Võlakirjade lunastamispäev on 20.06.2015 ja intressimäär 9,8% aastas. Emiteeritud võlakirjad on tagatud kontserni tüdarettevõttele kuuluvale kinnisasjale seatud hüpoteegiga. Vaata ka lisa 22.

Olulised tehingud seotud osapooltega 2013. aastal

Juunis 2013 ostis kontserni partner ühissettevõttes Tivoli Arendus OÜ avaliku enampakkumise tulemusel Tivoli Arendusele kuulunud kinnistud. Tehingu tulemusel vabanes Arco Vara AS käendusest Tivoli Arendus OÜ võetud laenukohustustele, ning selle põhjal tühistati kontserni bilansis 2012. aastal moodustatud eraldis summas 1 000 tuhat eurot.

Novembris 2013 müüs kontsern 50% osaluse ühissettevõttes Arco HCE OÜ. Tehingu tulemusel loobus kontsern kõigist nõuetest Arco HCE OÜ vastu, saades kahjumit laenuõuete allahindlusest 20 tuhat eurot ja vabanes pangalaenu käendamise kohustusest, millest tekkis tulu eraldise kustutamisest summas 1 917 tuhat eurot. Vaata ka lisa 12 ja 30.

21.08.2013 emiteeris Arco Vara AS suunatud emissioonina võlakirju kogumahus 750 tuhat eurot. Kogu emissioon on märgitud kontserniga seotud võtmeisikute ja kontserni emaaettevõttes olulist osalust omavate ettevõtete poolt. Võlakirjade lunastamispäev on 21.08.2016 ja intressimäär 14% aastas. Emiteeritud võlakirjad on tagatud Arco Vara AS-i tüdarettevõttele kuuluvale Sofias asuvale kinnisasjale seatud hüpoteegiga. Bilansipäeva järgselt, 19. - 20. veebruaril 2015 lunastas kontsern võlakirjad, 18 kuud enne tähtaega. Vaata lisa 32.

2014. ja 2013. aastal ei ole toimunud allahindlusi nõuetele seotud osapoolte vastu.

Võtmeisikutele makstud tasud

Kontserni võtmeisikutele, emaaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele, arvestati 2014. aastal tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 102 tuhat eurot (2013. aastal: 174 tuhat eurot). Juhatajale makstud tasu aluseks on juhataja liikme leping. Oktoobrist 2012 Arco Vara AS-i juhtiva Tarmo Sild-i juhataja liikme ametilepingus on lahkumistasu suurus kuni viie kuu juhataja liikme põhitasu. Nõukogu liikmete tasustamise aluseid muudeti Arco Vara AS-i üldkoosoleku otsusel alates 2013. aasta juulist: nõukogu liikmed saavad tasu 500 eurot (netosumma) iga osaletud koosoleku kohta, kuid mitte rohkem kui 1 000 eurot (netosumma) kalendrikuus. Tasu väljamaksmine eelduseks on nõukogu koosoleku protokollil allkirjastamine vastava nõukogu liikme poolt. Muud liiki tasusid (preemiad, lahkumishüvitised jm) kontserni võtmeisikutele 2014. ja 2013. aastal arvestatud ja makstud ei ole.

Kontserni emaaettevõtte juhataja kasuks on emiteeritud vahetusvõlakiri, mis annab talle õiguse 2016. aasta jooksul märkida kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Vaata ka lisa 15.

30 Ühissetvõtted

31.12.2013 seisuga oli kontsernil üks ühissetvõtte: Tivoli Arendus OÜ. 2014. aastal suurendati osalust ettevõttes ja alates oktoobrist 2014 on tegemist kontserni 100%-lise osalusega tüdarettevõttega. Vaata ka lisa 6.

Ühissetvõtete varad ja kohustused

EUR tuhandetes	31.12.2014		31.12.2013	
	varad	kohustused	varad	kohustused
Tivoli Arendus OÜ	-	-	390	3 761
Kokku	-	-	390	3 761

Ühissetvõtete tulud ja kulud

EUR tuhandetes	2014		2013	
	tulud	kulud	Tulud	Kulud
Arco HCE OÜ ¹	-	-	21	67
Tivoli Arendus OÜ ²	615	384	7 800	8 717
Kokku	615	384	7 821	8 784

¹ Tulud ja kulud on arvestatud kuni ühissetvõtte müügini.

² Tulud ja kulud on arvestatud kuni ühissetvõttes täiendava 50%-lise osaluse soetamiseni

29.11.2013 müüs Arco Investeeringute AS 50% osaluse ühissetvõttes Arco HCE OÜ ühissetvõtte teisele osanikule Ahtrimaa OÜ-le. Tehingu tulemusel restructureeriti kõik Ahtri 3 kinnistuga seotud laenusuhted ja lõpetati kokkuleppeliselt kõik kohtuvaidlused ühelt poolt Danske panga ja teiselt poolt Arco HCE OÜ, Arco Investeeringute AS ning Ahtrimaa OÜ vahel. Kokkulepe sõlmimise järel ei oma kontsern enam mingeid õigusi ega kohustusi, mis seonduksid Arco HCE OÜ-ga või Ahtri 3 kinnistuga. Tehingu tulemusena kustutati kontserni bilansist eraldis summas 1 917 tuhat eurot, mis oli moodustatud eelmistel aastatel Danske pangale antud laenukäenduse katteks.

Kontserni tehingute ja saldode kohta ühissetvõtete kohta vaata lisa 29.

31 Lõpetatud tegevusvaldkond

14.02.2014 võõrandas Arco Vara AS 100%-se osaluse tütarettevõttes Arco Ehitus OÜ ettevõttele Stratcorp OÜ. Vaata ka lisa 6.

Arco Ehitus OÜ müügiga viis kontsern lõpule ehitustegevusest väljumise. See oli kontserni üheks peamiseks eesmärgiks 2013. aastal. Ehituse valdkonna tulud ja kulud on seetõttu aruandes kajastatud lõpetatud tegevusvaldkonnana ning ehituse valdkonna varad ja kohustused müügigrupi varade ja kohustustena seisuga 31.12.2013. Müügigrupi varad ja kohustused on kajastatud bilansilises jääkmaksumuses. 2014. aastal lõpetatud tegevusvaldkonnas tehtud kulutused on peamiselt seotud ehitustegevuse garantiikohustuste täitmisega.

Lõpetatud tegevusvaldkonna puhaskahjumi komponendid

	2014	2013
EUR tuhandetes		
Müügitulu	0	3 497
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	0	-3 299
Üldhalduskulud	-13	-329
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse langus (lisa 20)	-160	0
Muud tulud ja kulud	-151	3
Lõpetatud tegevusvaldkonna puhaskahjum	-324	-128
Kahjum aktsia kohta lõpetatud tegevusvaldkonnast (eurodes)	-0,06	-0,03

Müügigrupi liigitatud varad ja kohustused

	31.12.2013
EUR tuhandetes	
Raha ja raha ekvivalendid	80
Nõuded ja ettemaksed	717
Varud	44
Materiaalne ja immateriaalne põhivara	6
Müügigrupi liigitatud varad kokku	847
Võlad ja saadud ettemaksed	1 488
Müügigrupi liigitatud kohustused kokku	1 488

32 Aruandeperioodi järgsed sündmused

Uue nõukogu valimine

10.02.2015 toimunud Arco Vara aktsionäride erakorralisel üldkoosolekul kutsuti täies koosseisus tagasi senine 7-liikmeline nõukogu koosseisus: Hillar-Peeter Luutsalu, Toomas Tool, Aivar Pilv, Stephan David Balkin, Arvo Nõges, Rain Lõhmus ja Allar Niinepuu ning valiti uus nõukogu koosseisus: Rain Lõhmus, Steven Yaroslav Gorelik, Hillar-Peeter Luutsalu, Allar Niinepuu ja Kert Kesepaik. Uue nõukogu esimesel koosolekul, mis peeti 27. veebruaril 2015, valiti taas nõukogu esimeheks Hillar-Peeter Luutsalu.

Arco Vara 21.08.2016 võlakirjade tagastamine 18 kuud enne tähtaega

19.-20. veebruaril 2015 lunastas Arco Vara 18 kuud enne tähtaega augustis 2013 Manastirski Livadi arendusprojekti taaskäivitamiseks emiteeritud võlakirjad nominaalväärtuses 750 tuhat eurot. Võlakirjade tagasiostu hind oli 1 155 eurot ühe võlakirja kohta, summa sisaldab võlakirja nominaalväärtust 1 000 eurot ja kogunenud intressi 155 eurot. Võlakirjade varasem tagasiost oli võimalik tänu projekti planeeritust kiiremale müügitempole ja võlakirjaomanike üksmeelsele nõustumisele varasema tagasiostuga. Juba varem, jaanuaris 2015, tagastas kontsern viimase osa Manastirski Livadi arendusprojekti II etapi kortermaja ehituseks võetud pangalaenu. Laenu lepingujärgne tagastamise tähtaeg oli 30. mail 2016.

950 tuhande eurone laenu tagasimakse Piraeus pangale

20. veebruaril 2015 teostas kontsern laenu põhiosa tagasimakse summas 950 tuhat eurot Piraeus pangale. Lisaks allkirjastati pangaga laenulepingu muudatused, mis maandavad kontserni riske laenu pangapoolse ennetähtaegse tagasikutsumise tingimuste osas. Peale 950 tuhande euro suuruse laenumakse teostamist on pangalaenu põhiosa jääk 10 874 tuhat eurot.

33 Arco Vara kontserni struktuur

Ettevõtte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		31.12.2014	31.12.2013
%			
Teeninduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Real Estate AS	Eesti	100	100
Arco Real Estate SIA ¹	Läti	70,6	78,5
Adepto SIA ¹	Läti	70,6	78,5
Arco Imoti EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Facility Management EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Projects EOOD	Bulgaaria	100	100
Sidusettevõtted			
Arco Property Management SIA ¹	Läti	-	40
Arenduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Investeeringute AS	Eesti	100	100
Kerberon OÜ	Eesti	100	100
Kolde AS	Eesti	100	100
Arco Vara Haldus OÜ	Eesti	100	100
Fineprojekti OÜ (likvideerimisel) ¹	Eesti	100	100
Tivoli Arendus OÜ ¹	Eesti	100	50
Kodulahe OÜ	Eesti	100	-
Arco Manastirski EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Invest EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco BB EOOD	Bulgaaria	100	-
Marsili II SIA	Läti	100	100
Arco Development SIA	Läti	100	100
Ulmana Gatves Nami SIA ¹	Läti	100	100
Arco Invest UAB	Leedu	100	100
Arco Development UAB ¹	Leedu	100	100
Arco Capital Real Estate SRL ¹	Rumeenia	100	100
Arco Investments TOV ¹	Ukraina	75	75
Ehituse segment (lõpetatud tegevusvaldkond)			
Tütarettevõtted			
Arco Ehitus OÜ	Eesti	-	100
AE Ehitusjuhtimine OÜ ¹	Eesti	-	100

¹ Osalus läbi tütarettevõtte

34 **Emaettevõtte konsolideerimata aruanded, nagu need on nõutud Eesti raamatupidamise seaduses**

KONSOLIDEERIMATA KASUMIARUANNE

	2014	2013
EUR tuhandetes		
Müügitulu teenuste müügist	318	137
Muud äritulud	8	4
Turustuskulud	-30	-36
Üldhalduskulud	-773	-719
Muud ärikulud	-139	-148
Kasum/kahjum investeringutelt tütar- ja ühisettevõtetesse	-213	2 352
Ärikasum	-829	1 590
Intressitulud	162	551
Intressikulud	-220	-40
Finantstulud ja -kulud kokku	-58	511
Aruandeaasta puhaskasum	-887	2 101

KONSOLIDEERIMATA FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	603	29
Nõuded ja ettemaksud	2 793	1 762
Käibevara kokku	3 396	1 791
Finantsinvesteeringud ¹	5 479	5 440
Nõuded ja ettemaksud	342	1 104
Materiaalne põhivara	5	7
Immateriaalne põhivara	101	0
Põhivara kokku	5 927	6 551
VARAD KOKKU	9 323	8 342
Laenukohustused	380	81
Võlad ja ettemaksud	196	74
Eraldised	72	0
Lühiajalised kohustused kokku	648	155
Laenukohustused	752	751
Pikaajalised kohustused kokku	752	751
KOHUSTUSED KOKKU	1 400	906
Aktsiakapital	4 282	3 319
Ülekurss	292	0
Kohustuslik reservkapital	2 011	2 011
Muud reservid	179	60
Jaotamata kasum	1 159	2 046
Omakapital kokku	7 923	7 436
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	9 323	8 342

¹ - Rida "Finantsinvesteeringud" sisaldab investeeringuid tütarettevõtetesse.

Tütarettevõtted on Arco Vara AS konsolideerimata finantsseisundi aruandes kajastatud soetusmaksumuses miinus allahindlused.

KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE

(otsemeetod)

	2014	2013
EUR tuhandetes		
Raha laekumine ostjatelt	347	360
Tasumine tarnijatele	-740	-540
Maksude tasumine	-47	-136
Väljamaksed töötajatele	-162	-209
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest	-132	-76
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	-734	-601
Materiaalse põhivara soetusel tasumised	-36	-9
Materiaalse põhivara müügist laekumised	0	6
Tasumised tütarettevõtete asutamisel ja ostmisel	-32	0
Laekumised tütarettevõtete müügist	10	1 610
Antud laenud	-1 250	-2 664
Antud laenude tagasimaksed	1 108	879
Tagatisdeposiitide avamine	-438	-258
Tagatisdeposiitide vabanemine	438	258
Saadud intressid	7	19
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-193	-159
Saadud laenud	125	486
Saadud laenude ja kapitalirendi tagasimaksed	-41	-430
Võlakirjaemissioonidest laekumised	160	751
Aktsiakapitali emissioonil laekunud	1 375	0
Makstud intressid	-118	-38
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU	1 501	769
RAHAVOOD KOKKU	574	9
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	29	20
Raha ja raha ekvivalentide muutus	574	9
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	603	29

KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
EUR tuhandetes						
Saldo 31.12.2012	3 319	0	2 011	0	-55	5 275
Muude reservide moodustamine	0	0	0	60	0	60
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	2 101	2 101
Saldo 31.12.2013	3 319	0	2 011	60	2 046	7 436
Aktsiakapitali suurendamine	963	292	0	0	0	1 255
Muude reservide moodustamine	0	0	0	119	0	119
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-887	-887
Saldo 31.12.2014	4 282	292	2 011	179	1 159	7 923

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital

	31.12.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	7 923	7 436
Tütaretevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes (-)	-5 479	-5 440
Tütaretevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (+)	6 710	5 484
Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital	9 154	7 480

Juhataja deklaratsioon

Juhataja kinnitab, et tema parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2014. aasta raamatupidamisaruanne õige ja õiglase ülevaate Arco Vara AS-i ja kontserni kuuluvate ettevõtete kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Arco Vara AS-i ja kontserni kuuluvate ettevõtete kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

31. märts 2015



Tarmo Sild
Arco Vara AS-i juhataja



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Arco Vara AS-i aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat Arco Vara AS-i ja selle tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2014, konsolideeritud koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhatus kohustused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.



Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Arco Vara AS-i ja selle tütarettevõtete finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

AS PricewaterhouseCoopers

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Tiit Raimla', written in a cursive style.

Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Märten Padu', enclosed within a large, hand-drawn oval shape.

Märten Padu
Vandeaudiitor, litsents nr 513

31. märts 2015

Kasumi jaotamise ettepanek

Juhataja teeb Arco Vara AS-i üldkoosolekule ettepaneku jaotada 31.12.2014 lõppenud majandusaasta puhaskasumi Arco Vara AS-i omanikele kuuluv osa summas 803 tuhat eurot järgnevalt:

- 1) maksta aktsionäridele dividende 1 eurosent aktsia kohta, kokku 61 tuhat eurot;
- 2) suunata eelmiste perioodide jaotamata kasumisse 742 tuhat eurot.

Eelmiste perioodide jaotamata kasum moodustaks peale 2014. aasta puhaskasumi jaotamist 2 189 tuhat eurot.

31. märts 2015



Tarmo Sild
Arco Vara AS-i juhataja