

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Arco Investeeringute Aktsiaselts**registrikood: 10225881**

tänava/talu nimi, Jõe 2 b
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postsihtnumber: 10151

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6 144 666

faks: +372 6 144 667

e-posti aadress: info@arcovara.ee

veebilehe aadress: www.arcovara.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	17
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	17
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	18
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	19
Lisa 7 Muud nõuded	20
Lisa 8 Ettemaksed	21
Lisa 9 Varud	21
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	21
Lisa 11 Materiaalne põhivara	22
Lisa 12 Immateriaalne põhivara	23
Lisa 13 Kasutusrent	23
Lisa 14 Laenukohustused	24
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	25
Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad	25
Lisa 17 Aktsiakapital	25
Lisa 18 Müügitulu	26
Lisa 19 Muud äritulud	26
Lisa 20 Tööjõukulud	26
Lisa 21 Muud ärikulud	27
Lisa 22 Finantstulud ja -kulud	27
Lisa 23 Seotud osapooled	27
Lisa 24 Sündmused pärast bilansipäeva	28

Tegevusaruanne

Keskkond

Arco Investeeringute kujunes 2009. aasta senise ajaloo raskeimaks. 2008. aasta suvel lahvatanud kinnisvara-ja finantskriis läks 2008. aasta viimases kvartalis üle Eesti Iseseisvusaja rängimaks majanduskriisiks, mis süvenes aasta kestel veelgi. Sisemajanduse koguprodukti (SKP) ligi 14% langusega aasta baasil, sattusime koos Läti ja Leeduga kiiremini taandunud majandusega riikide hulka Euroopa Liidus. Töötuse määr kerkis Statistikaameti andmetel IV kvartalis 2009.aastal juba 15,5%-le töövõimelisest elanikkonnast, mis seab kiire toibumise majanduslangusest ka edaspidi suure küsimärgi alla. Kuigi valitsussektor reageeris kiirelt ning kahandas kahel korral eelarvelisi kulutusi negatiivsete lisaelarvete näol, suutis eksportiva tööstuse langus pidurdada alles aasta lõpuks. Positiivsete teguritena võibki välja tuua Eesti jooksevkonto kroonilise defitsiidi pöördumiseks ülejääki ning üldlause euroala majandussurutises ülimadalale langenud baasintressimäära. Kui veel 2008. aasta teises pooles ulatusid laenuintressid 5% piirimaile, siis 2009.aasta jooksul langes Euribor oma kõigi aegade madalaimale tasemele – alla ühe protsendi. Kuid Eesti kinnisvaraturg sellest leevendust ei saanud, kuna domineerivad kommerts pangad tõstsid järsult laenu riskimarginaali oma tegelike ja realiseeruvate laenukahjumite katteks. Kinnisvarasektoris lõpetati laenamine ning uute arendustega turul praktiliselt ei alustatud - lõpule viidi külmutatud projekte või realiseeriti olemasolevat valmiskorterite laojääki järjest süveneva hinnalanguse tingimustes. Õnneks leevendati samaaegselt laenuitingimusi elanikkonna eluasemelaenule, mistõttu 2009.aastal eluasemelaenu võtnu sai sooritada kindlasti hinnalt soodsa ostu. Kuid äriettevõttele pakutavad finantstooted karmistusi veelgi pankade poolt pealesurutud ja äriplaaniiselt põhjendamatute laenu tagastuste ning täiendavate kovenantide seadmisega. Ka ehitushindades toimus ligi 10% kukkumine võrreldes aastataguse ajaga ning tellimuste krooniline puudus koos konkurentsipurustusega kaasnenud alapakkumistega viisid paljud ehituse-ja arendusfirmad pankrotti. Kuigi jõudsalt kasvavad eraisikute deposiidid pankades pluss odav pakutav ehitushind ja madal finantseerimiskulu võiksid soodustada arendustegevust, ei finantseerinud pangandussektor uute hoonete ehitust. Perspektiivis hindame selle tagajärjena elanikkonna suhtelise ostujõu kasvu koos uue elamufondi defitsiidi tekkimisega 2010. aasta lõpus 2011.aasta alguses, mis peaks lõpu tegema kolm aastat kestnud langusele kinnisvarasektoris.

Majandustegevus

Keskkonnast tingitud majanduslangus võimendus Arco Investeeringute jaoks kinnisvarasse tehtud investeeringute väärtuste olulise kahanemisega, tuues kaasa suured kahjumid nii allahinnatud kinnistute, kui ka ettevõtte elushoidmiseks vajaliku likviidsuse saavutamiseks tehtud investeeringute müüki näol. Strateegiline otsus loobuda nendest investeeringutest, mille üle Arco Investeeringute AS ei omanud piisavat kontrolli; ja tegevusest, mis ei aidanud põhitegevusel raha teenida; loobumine läks maksma 82,501 miljonit krooni raamatupidamislikus väärtuses kehtivate standardite järgi. Rasked otsused ja TOP AS ning Arco Ärikeskuse OÜ osaluse müügitehingud tehti 2009.aasta oktoobris olukorras, kus kinnisvara hinnalangus turul jätkus, töötus kasvas, üürid langesid, käibed vähenesid ning pangad ei andnud piisavalt kindlust tuleviku suhtes, pikendades investeeringutega seotud laenukohustusi ilmselgelt ettevõttele ebasoodsatel tingimustel.

15.04.2009.a. ühendas Arco Investeeringute AS endaga 100% kuulunud tütarettevõtte Arco Vara Kinnistute AS-i. Ühinemise tulemusel lõppes Arco Vara Kinnistute AS ning Arco Investeeringute AS sai tema õigusjärglaseks. 21.07.2009.a. suurendas Arco Investeeringute AS enda osalust Läti tütarettevõttes Arco Development SIA 80%-lt 99,99%-ni. Osalust suurendati mitterahalisel teel. Aasta jooksul realiseeris ettevõtte laenukohustuse vähendamise huvides kontserniväliste ostjatele nii AVKB Pärnu, kui ka endise Tartu esinduse ärihoonete kinnistud. Lisaks müükiidele refinantseeriti kolmeks aastaks Nordea panga laenu Leedu tütarettevõttes ning muudeti Bulgaaria tütarettevõttele antud laenu tingimusi, tagamaks arendustegevuse jätkumist ning kindlustamaks projekti „Madrid“ valmimine 2010.aasta teises kvartalis.

Arendustegevuses alustati ja viidi lõpule Merivälja2 arendusala elamukruntide infrastruktuuri rajamine, valminud teed ja trassid anti Tallinna linna Kommunaalametile üle septembris. Jaanuaris 2009.a. jätkati Kodukolde IV etapis arenduse projektijuhtimisteenuse osutamist AS Kolde-le ning augustis valmisid ning anti tellijale üle Helme 7 aadressil kaks kortermaja kokku 62 korteriga. Oktoobris jõudis lõpule ka kohtuvaidlus Narva mnt 67 detailplaneeringu osas (projekt: Tivoli), mille tulemusena jõustas kohus ala detailplaneeringu muutusteta.

Arco Investeeringute AS müügitulu oli 2009. aastal 29,5 milj. krooni (2008:16 milj. krooni), mille moodustasid põhiosas Merivälja2 arenduses 16 kinnistu müük ning juhtimistasud projektettevõtetele. Tööjõukulu koos maksudega oli 8 727 tuh. krooni, s.h. juhtkonnaga seotud kulud 4 887 tuh. krooni. Aruandeaasta ärikahjum oli -59,7 milj. krooni (2008: -268 milj. krooni) ja puhaskahjum -352 miljonit krooni (2008: - 672 milj krooni).

Seoses tütarettevõtete negatiivse omakapitaliga, hinnati alla tütarettevõtete bilansilist väärtust kokku 118 447 tuh. krooni (2008.a. 53 813 tuh. krooni). Varusid on 2009 aastal ettevõtte täiendavalt alla hinnatud 60 650 tuh. krooni eest. 2009.aastal tõsteti tütarettevõtete omakapitali laenukohustuste arvelt kokku 130 621 tuh. krooni. Omakapitaliga seotud tehingute tulemusena on Arco Investeeringute omakapital bilansipäeva seisuga -278,8 milj. krooniga miinuses ning ei täida Äriseadustikuga sätestatud aktsiaseltsi minimaalse omakapitali nõuet. Arvestades aga asjaolu, et Arco Investeeringute AS-i näol on tegemist Arco Vara tütarettevõttega, kuhu on koondatud konsolideerimisgrupi suurimad varad ja ka kohustused, on bilansipäeva järgselt Arco Investeeringute AS juhatusele teatanud emaettevõtte AS Arco Vara, et viib läbi emaettevõtte laenude konverteerimise ettevõtte aktsiakapitali, millele peab järgnema vastav juhatuse otsus ja teade 2010. aasta teises kvartalis.

Arco Investeeringutes ja temaga seotud tütarettevõtetes töötas seisuga 31.12.2009.a. 23 töötajat.

Bilansipäeva järgselt on Arco Investeeringute projektimeeskonna juhtimisel alustatud Kodukolde projektis järgmise 4 kortermaja rajamisega, mille raames ettevõtte sõlmis 01.03.2010 .a. Merko Ehituse AS-ga ka vastavasisulise ehituslepingu. Eeldatav ehituse algusaeg on mai 2010 ning esimesed 50 korterit peaksid valmima vähem kui aastaga.

2010 aastal ootab Arco Investeeringute juhatuse nõudluse kasvu uute elamispindade turul ning väikest hinnakorrektsiooni ülespoole. Mõõdukaks optimismiks annab alus elanikkonna kindlustunde kasv peale kahte langusaastat ning Eesti võimalik liitumine 2011 eurotsooniga, lisaks uute elamispindade suhteline defitsiit turul. Arco Investeeringutel tuleb efektiivseks tegevuseks refinantseerida 2010. aasta jooksul mitme suure projektiga seotud laenud ning konkurentsivõime säilitamiseks alustada järkjärguliselt uute arendusprojektidega, vähendades samaaegselt olemasolevat maa portfelli.

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2009	2008
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,6	0,4
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	-0,4	-0,6
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	-0,3	-0,4
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	-12	-42
Varade tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmised koguvamad</i>)	-0,6	-0,9
Varade tulukus (<i>(müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,08	0,02

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 28 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. Arco Investeeringute AS raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	636	2 095	
Nõuded ja ettemaksed	367 910	87 018	2
Varud	184 292	245 989	9
Kokku käibevara	552 838	335 102	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	65 626	217 754	4
Kinnisvarainvesteeringud	50 922	19 849	10
Materiaalne põhivara	52	137	11
Immateriaalne põhivara	140	284	12
Kokku põhivara	116 740	238 024	
Kokku varad	669 578	573 126	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	908 462	670 376	14
Võlad ja ettemaksed	31 814	81 287	15
Eraldised	1 100	1 100	
Kokku lühiajalised kohustused	941 376	752 763	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	16 050	161 948	14
Kokku pikaajalised kohustused	16 050	161 948	
Kokku kohustused	957 426	914 711	
Omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	2 000	1 900	17
Ülekurss	517 945	128 495	
Kohustuslik reservkapital	1 447	761	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-457 111	200 175	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-352 129	-672 916	
Kokku omakapital	-287 848	-341 585	
Kokku kohustused ja omakapital	669 578	573 126	

Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	29 517	16 152	18
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-84 554	-202 611	
Brutokasum (-kahjum)	-55 037	-186 459	
Turustuskulud	-697	-137	
Üldhalduskulud	-11 903	-15 153	
Muud äritulud	23 381	14	19
Muud ärikulud	-15 479	-66 853	21
Ärikasum (-kahjum)	-59 735	-268 588	
Finantstulud ja -kulud	-292 394	-404 328	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-352 129	-672 916	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-352 129	-672 916	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-59 735	-268 588	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	229	219	11,12
Muud korrigeerimised	-8 030	67 127	
Kokku korrigeerimised	-7 801	67 346	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 683	-78 770	
Varude muutus	61 697	139 970	9
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-49 474	86 478	
Kokku rahavood äritegevusest	-56 996	-53 564	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-3 338	11
Laekunud kinnisarvainvesteeringute müügist	7 200	174	10
Laekunud sidusettevõtjate müügist	49 500	0	6
Antud laenud	-11 863	-114 194	
Antud laenude tagasimaksed	6 300	1 005	
Laekunud intressid	607	0	
Laekunud dividendid	0	1 080	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-712	0	
Muud laekumised investeerimistegevusest	28 809	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	79 841	-115 273	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	20 314	13 491	
Saadud laenude tagasimaksed	-178 922	-102 849	
Makstud intressid	-4 935	-3 367	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	109 990	0	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	29 872	263 602	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-623	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-24 304	170 877	
Kokku rahavood	-1 459	2 040	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 095	55	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 459	2 040	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	636	2 095	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes kroonides)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	1 670	0	761	200 175	202 606
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				-672 916	-672 916
Emiteeritud aktiivkapital	230	128 495	0	0	128 725
31.12.2008	1 900	128 495	761	-472 741	-341 585
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-352 129	-352 129
Emiteeritud aktiivkapital	100	389 450	0	0	389 550
Muutused reservides	0	0	686	0	686
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	15 630	15 630
31.12.2009	2 000	517 945	1 447	-809 240	-287 848

Muud muutused omakapitalis sisaldavad Arco Investeeringute AS ja Arco Vara Kinnistuste AS ühinemisest tekkinud muutusi.
Täiendav informatsioon aktiivkapitali ning ülekursi kohta lisas 17.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arco Investeeringute AS-i raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse osa finants- ja kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse tuhandetes Eesti kroonides, kui ei ole märgitud teisiti.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Konsolideerimine

Ettevõtte ei koosta konsolideeritud aruannet, sest 100% tema aktsiatest kuulub Eestis registreeritud emaettevõttele Arco Vara AS, kes on kohustatud koostama ning avalikustama konsolideerimisgrupi majandusaasta auditeeritud aruande.

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Finantsaruannete esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, 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 tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi.

Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks (lõpetamata ehitis) lähtutakse juhtkonna soetusjärgsetest kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Plaanide elluviimine võib nõuda juhtkonnast sõltumatuid lisaotsuseid (maa sihtotstarbe muutmine, detailplaneeringute kinnitamine, ehituslubade andmine jms), mis kahandab varade klassifitseerimise täpsust.

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 ettevõtte alles arendab kasutusrendi tingimustel renditavaks ärikeskkonnaks või kus toimub soetatud ärihoone ulatuslik rekonstrueerimine, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna alles pärast objekti valmimist (kasutusloa saamist). Need objektid on kuni valmimiseni esitatud materiaalse põhivara hulgas lõpetamata ehitisena.

Kui kinnisvaraobjekt, mis on varem kajastatud kinnisvarainvesteeringuna, tehakse lisaarendustöid, ei klassifitseerita objekti ajutiselt ümber lõpetamata ehitiseks.

Kasutusrendilepingud: ettevõtte rendileandjana

Ettevõtte kinnisvaraportfelli kuuluva objekti rendilepingute kriitiline analüüs on näidanud, et rendile antud objektide omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved ei ole rentnikule üle kandunud. Sellised lepingud loetakse kasutusrendilepinguteks.

Hindamise ebakindlus

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

Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse

järgmiseid meetodeid:

- diskonteeritud rahavoogude analüüs. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusi (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske;
- võrdlusmeetod. Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga samas piirkonnas lähiajal toimunud tehinguid ning objekti turuväärtust tuletatakse läbi toimunud tehingute m² hinna;
- bilansipäeva seisuga toimunud objekti võlaõiguslik müügileping. Kinnisvaraobjektide puhul, mis on bilansipäeva seisuga müüdnud võlaõigusliku müügilepingu alusel, kui asjaõigusleping on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus.

Informatsioon kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmise kohta 2009. aastal on toodud täpsemalt lisa 10.

Igal bilansipäeval analüüsitakse, kas on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse. Vajaduse ilmnemise korral või vähemalt kord aastas (kui see on nõutud) hindab ettevõtte vara kaetavat väärtust. Kui vara kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, hinnatakse vara üksikuna või raha genereeriva üksusena alla kuni kaetava väärtuseni. Lähtudes sellest, kumb on suurem, on kaetavaks väärtuseks kas varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või vara õiglase väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge määraga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajaduse korral sõltumatute ekspertide abi. Vara allahindlus, sh vara kui raha genereeriva üksuse allahindlus, esitatakse kasumiaruandes aruandeperioodi amortisatsioonikulude hulgas.

Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas bilansipäeval. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt bilansilise väärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real mis varasem allahindlus. Erandina ei tühistata firmaväärtuse allahindlust.

Raha

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

Ettevõtte pangakontod SEB-s ja Swedbankis kuuluvad Arco Vara AS-i kontsernikonto koosseisu. Olenevalt sellest, kas ettevõtte pangakonto jääk on positiivne või negatiivne, näitab ettevõtte kontsernikonto koosseisu kuuluva pangakonto saldod bilansipäeva seisuga nõude või kohustusena. Kontsernikonto kajastamiseks bilansis rakendatakse finantsvara või finantskohustuse arvestamise põhimõtteid (vt allpool). Rahavoogude aruandes näidatakse kontsernikonto nõude muutus investeerimistegevuse rahavoogudes ning kontsernikonto kohustuse muutus finantseerimistegevuse rahavoogudes.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Välisvaluutadeks on loetud peale Eesti krooni (arvestusvaluuta) kõik teised valuutad. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Eesti Panga 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 bilansipäeva seisuga Eesti kroonidesse, võttes aluseks bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes finantstulude ja kuludena. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse soetusmaksumuses, võetakse arvele tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi alusel. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Eesti Panga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

Finantsinvesteeringud

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglase väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

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.

Esmase arvelevõtmise järel jagatakse finantsvara rühmadeks (vt allpool). Iga majandusaasta lõpus kontrollitakse, kas finantsvara on kajastatud õiges rühmas, ning vajaduse korral tehakse parandused. Finantsvara, mida Raamatupidamise Toimkonna juhendid ei luba

ümber klassifitseerida, ümber ei klassifitseerita. Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

- 1) finantsvarad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglase väärtus;
- 2) lunastustähtajani hoitavad investeeringud – amortiseeritud soetusmaksumus;
- 3) nõuded – amortiseeritud soetusmaksumus;
- 4) müügi valmis finantsvara – õiglase väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Õiglasest väärtuses kajastatav finantsvara

Õiglasest väärtuses kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga bilansipäeva seisuga, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevat tehingukulust. Börsil noteeritud väärtipaberite puhul põhineb õiglase väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtipaberite puhul leitakse õiglase väärtus, tuginedes kättesaadavale infole ning kasutades hindamistehnikana võrdlust teiste, olulises osas sarnaste instrumentide õiglase väärtusega bilansipäeval ja/või diskonteeritud rahavoogude analüüsi.

Kasumid ja kahjumid, mis tulenevad õiglase väärtuse muutusest, kajastatakse kasumiaruandes üldjuhul finantstulude ja -kulude real. Erandiks on müügi valmis finantsvara, mille õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse otse omakapitalis ümberhindluse reservi real. Ümberhindluse reservi jääk kantakse pärast vara realiseerimist või väärtuse languse tuvastamist kasumiaruandesse. Väärtuse languse korral omakapitalist kasumiaruandesse ümber klassifitseeritav summa on finantsvara soetusmaksumuse (vähendatud tagasimakstud põhimaksete ja amortisatsiooni võrra) ja õiglase väärtuse vahe, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum, mis on juba varem kasumiaruandes kajastatud.

Õiglasest väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimise kasum ja kahjum, samuti varade omamisel saadud intressid ja dividendid kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, ning lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse omandamise järel nende amortiseeritud soetusmaksumuses, mis on arvatud efektiivse intressimäära kaudu. Amortiseeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

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

Nõuete ja lunastustähtajani hoitavate finantsinvesteeringute intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara hinnatakse kaetava väärtuseni alla juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest väiksem. Soetusmaksumuses kajastatava finantsvara kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus eeldatav rahavoog diskonteerituna samasuguste finantsvarade turul kehtiva keskmise tulususemääraga. Finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna ning sellist allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar-ettevõtte on ettevõtte, mille tegevust Arco Investeeringute AS kontrollib. Üldjuhul eeldatakse kontrolli olemasolu juhul, kui Arco Investeeringute AS ile kuulub tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest 51–100%.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Arco Investeeringute AS il on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju

olemasolu juhul, kui Investeeringute AS ile kuulub sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest 20–50%.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algul arvele soetusmaksumuses (ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingu puhul omandatud netovara bilansilises väärtuses) ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Ettevõtte hindab igal bilansipäeval, kas on indikatsioone investeeringu kaetava väärtuse langusele ning juhul, kui neid esineb, viiakse läbi vara väärtuse test (vt. ka lõik „Vara väärtuse langus“).

Investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis real „Tütar- ja sidusettevõtete aktsiad ja osad“.

Varud

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad need otsesed ja kaudsed tootmisväljaminekud, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Tootmise üldkulud jagatakse lõpetamata ja valmistoodangu soetusmaksumuseks, lähtudes normaalsest tootmismahust. Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügivalmidusse. Kaudsed kulutused, mis lülitatakse varuna kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, on muu hulgas ka ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jmt). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse ehitise valmimiseni. Kinnistute ja vallasvarana käsitletavate korterite laenukasutuse kulud arvestatakse soetusmaksumuse hulka kuni kasutusloa väljastamiseni.

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

Varud kajastatakse bilansis soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, olenevalt sellest, kumb on väiksem. Neto realiseerimismaksumus leitakse, arvates tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude allahindlus, mis on vajalik nende neto realiseerimismaksumuseni viimiseks, esitatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes müüdnud toodangu kulu real.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke. Elamuarenduse eesmärgil soetatud maad või hooned kajastatakse varuna. Kinnisvarainvesteeringuks arvestatavaid kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavat ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kuni arendustöö lõpuni materiaalse põhivarana.

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate abi. Olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvarekspertidelt. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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

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

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 20 000 krooni ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 20 000 krooni ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutusele võtmiseni varudes väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusele võtmise hetkel 100% ulatuses kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Kulutusteks, mis lülitatakse materiaalse põhivarana kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, loetakse muu hulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jms). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse materiaalse põhivara soetusmaksumusse ehitustegevuse algusest kuni ehitise valmimiseni.

Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis 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 arvele eraldi varakirjetena. Iga komponendi amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

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

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kantakse soetusmaksumust lineaarselt kuluks. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade amortisatsioonimäärad aastas 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 ületab vara bilansilist jääkmaksumust. Lõppväärtus on summa, mille ettevõtte saaks vara võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

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

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

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 kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks. Müügiotel põhivara kajastatakse bilansis eraldi real käibevara koosseisus ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiotel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasel väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

Muu immateriaalne põhivara

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

Immateriaalne põhivara jagatakse piiratud kasuliku elueaga varaks ja määramata kasuliku elueaga varaks. Piiratud kasuliku elueaga põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast (üldjuhul kolm kuni kuus aastat). Varade amortisatsioonikulud esitatakse kasumiaruandes rühmitatuna varade kasutuseesmärgi kaupa. Piiratud 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 parandustena.

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsel vara ei amortiseerita. Majandusaasta lõpu seisuga hinnatakse, kas vara kasulik eluiga on muutunud piiritletavaks. Kui määramata kasulik eluiga on muutunud piiratuks, alustatakse vara amortiseerimist ning vajalikud parandused tehakse muutuse kuupäevast edasiulatuvalt.

Määramata elueaga immateriaalsele varale tehakse igal aastal kas eraldiseisva varaobjektina või raha genereeriva üksuse koosseisus vara väärtuse languse hindamine. Piiratud elueaga vara väärtuse langust hinnatakse juhul, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad väärtuse vähenemisele. Kui immateriaalse vara kaetav väärtus on vähenenud alla tema bilansilise väärtuse, hinnatakse vara kaetava väärtuseni alla. Allahindluse summad esitatakse sama moodi nagu amortisatsioonikulud kasumiaruandes, st rühmitatuna vara kasutuseesmärgi kaupa. Väärtuse vähenemise hindamist on kirjeldatud jaotises „Vara väärtuse langus“.

Uurimis- ja arendusväljaminekud

Uurimisväljaminekud kajastatakse nende tekkimise hetkel kuludena.

Arendusprojektidest tekkinud väljaminekud kapitaliseeritakse vaid siis, kui ettevõtte suudab veenvalt kinnitada (1) oma tehnilisi võimalusi vara viimiseks kasutamise- või müügikõlblikku valmidusse ning (2) oma kavatsust arendusprojekt lõpule viia ja võimet seda vara kasutada või müüa ning (3) varast tulevikus tekkivat majanduslikku kasu ning (4) oma finantsvõimalusi arendusprojekt lõpetada ning (5) et arendusprojektiga seotud kulutusi saab usaldusväärselt mõõta.

Rendid

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 bilansis õiglasest väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks võetakse lühem kahest järgnevast: vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähtaeg. Vara, mis on müüdüd kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantskuluks või -tuluks ja rendikohustuseks või nõudeks, kasutades renditähataja kestel ühesugust intressimäära.

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

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasest väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast.

Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõtte oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis võivad konkreetsetel (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

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

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsia- või osakapitalist. 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.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Alates 01.01.2008 on maksumääraks 21/79. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetele edasilükkunud tulumaksunõudeid ega kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekib, kui jaotamata kasumist makstakse välja dividende.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu kinnisvara müügist

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

Tulu pikaajalise lepinguga fikseeritud teenuste müügist

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

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

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, soojuse, vee jm eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Tulu muude kaupade müügist

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

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Vähemusosanike optsioonid

Tulenevalt aktsionäride vahelisest lepingust Arco Investeeringute AS ja Arco Development SIA vahel, mis sõlmiti 2007. aasta esimeses pooles, on Arco Investeeringute AS-l kohustus osta ning vähemusosaniikul õigus müüa vähemusosaniikule kuuluvad aktsiad või osad. Aktsionäride lepingus on müügioptsiooni hinnaks sätestatud summa, mis vastab nende aktsiate/osade turuväärtusele.

Ettevõtte on antud müügioptsiooniga seoses kajastanud finantskohustuse optsioonide realiseerimise puhul tasumisele kuuluva summa nüüdisväärtuses. Antud kohustuse suuruse arvutamisel lähtutakse vähemusaktsionäri kuuluvate ettevõtete turuväärtusest ehk korrigeeritud omakapitalist igal bilansipäeval. Esiolulise arvelevõtmisel kajastatakse vähemusaktsionäri kuuluv osa ettevõtte korrigeeritud või raamatupidamisliselt omakapitalist lühiajalise kohustusena ning eelmiste perioodide jaotamata kasumi korrigeerimisena. Hilisemad muutused finantskohustuse väärtuses kajastatakse otse kasumiaruandes finantstulude või finantskulude real.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 323	507	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	64	2 235	3
Muud nõuded	363 470	84 266	7
Ettemaksed	1 053	10	8
Kokku Nõuded ja ettemaksed	367 910	87 018	

Sisaldab nõudeid seotud osapooltele 330 789 tuh.krooni (2008.a.: 6 757 tuh.krooni).

Muud lühiajalised nõuded sisaldavad nõuet Ühinenud Kapitali (Sigma Real Estate Ltd.) vastu summas 32 609 tuh.krooni (2008.a. 66 658 tuh.krooni). Laen antud 2008.aastal, alusvaluuta USD, laenu hinnatud alla 2009.aastal 32 609 tuh.krooni (2008.a. 44 394 tuh. krooni).

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	585	0	585
Käibemaks	0	274	2 234	0
Üksikisiku tulumaks	0	144	0	165
Erisoodustuse tulumaks	0	4	0	7
Sotsiaalmaks	0	248	0	308
Kohustuslik kogumispension	0	5	0	17
Töötuskindlustusmaksed	0	13	0	4
Maamaks	0	0	0	158
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	64	0	1	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	64	1 273	2 235	1 244

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	63 129	86 086	5
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	179	131 662	6
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	712	0	
Pikaajalised nõuded	1 606	6	
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	65 626	217 754	

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud sisaldavad tähtajalist hoiust Nordea Pangas 712 tuh.krooni, tähtaeg 16.01.2013.a., intressimäär 1,8% aasta baasil; pikaajalist laenu Hexanor OÜ-le 1 600 tuh.krooni, tähtaeg 20.01.2011.a. intress 18% aastas.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
Arco Bulgaaria OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus ja müük	100	100
Arco Development SIA	Läti	Kinnisvara arendus, ost ja müük	80	100
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	Kinnisvara arendus, ost ja müük	100	100
Arco Invest UAB	Leedu	Kinnisvara arendus, ost ja müük	100	100
Arco Investments TOV	Ukraina	Kinnisvara arendus, -ost ja -müük	75	75
Arco Vara Kinnistuste AS	Eesti	Kinnisvara arendus, -ost ja -müük	100	0
Arco Vara Riia Valdused OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus, -ost ja -müük	100	100
Kerberon OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus, -ost ja -müük	100	100
Kolde AS	Eesti	Kinnisvara arendus, -ost ja -müük	100	100
Pärnu Turg OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus, -ost ja -müük	100	100
Waldrop Investments OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus, -ost ja müük	100	100
Wilson Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus, -ost ja müük	100	100
Arco Development UABC	Leedu	Kinnisvara arendus, -ost ja -müük	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2008	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2009
Arco Bulgaaria OÜ	0	0	0	0	0	0	0
Arco Development SIA	0	101 638	0	0	-89 462	0	12 176
Arco Invest EOOD	0	0	0	0	0	0	0
Arco Invest UAB	0	28 983	0	0	-28 983	0	0
Arco Invest TOV	0	0	0	0	0	0	0
Arco Vara Kinnistute AS	35 131	0	0	0	0	-35 131	0
Arco Vara Riia Valdused OÜ	616	0	0	0	-2	0	614
Kerberon OÜ	39 825	0	0	0	0	0	39 825
Kolde AS	0	0	0	0	0	0	0
Pärnu Turg OÜ	10 514	0	0	0	0	0	10 514
Waldrop Investments OÜ	0	0	0	0	0	0	0
Wilson Kinnisvara OÜ	0	0	0		0	0	0
Kokku:	86 086	130 621	0		-118 447	-35 131	63 129

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Arco Development SIA	20	21.07.2009	101 638

Arco Development SIA-l, Arco Vara Riia Valdused OÜ-l ja Waldrop Investments OÜ-l on omakorda tütarettevõtteid ning Arco Investeeringute AS osana omakapitalist on esitatud tütarettevõtte omakapitali konsolideeritud väärtus.

Seoses tütarettevõtete negatiivse omakapitaliga, hinnati alla tütarettevõtete bilansilist väärtust kokku 118 447 tuh.krooni (2008.a. 53 813 tuh.krooni) järgmiselt: Arco Development SIA 89 462 tuh.krooni (2008.a.: 22,143 tuh.krooni); Arco Invest UAB 28 983 tuh. krooni (2008.a.: 0); Arco Vara Riia Valdused OÜ 2 tuh.krooni (2008.a.: 283 tuh.krooni).

2009.aastal tõsteti tütarettevõtete omakapitali laenukohustuste arvelt kokku 130 621 tuh.krooni järgmiselt: Arco Development SIA 101 638 tuh.krooni ; Arco Invest UAB 28 983 tuh. krooni.

15.04.2009 ühendas Arco Investeeringute AS endaga 100% kuulunud tütarettevõtte Arco Vara Kinnistute AS-i. Ühinemise tulemusel lõppes Arco Vara Kinnistute AS ning Arco Investeeringute AS sai tema õigusjärglaseks.

21.07.2009 suurendas Arco Investeeringute AS enda osalust Läti tütarettevõttes Arco Development SIA 80%-lt 99,99%-ni. Osalust suurendati mitterahalisel teel.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
Tallinna Olümpiapurjespordikeskus AS	Eesti	Rajatiste ja ruumide üürileandmine	50	0
Pärnu Elumaja OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
Gilmor Group OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	20	0
Bišumuižas Nami SIA	Läti	Kinnisvaraarendus	40	50
Arco HCE OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
Arco Vara Arenduse OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
Arco Vara Saare Kinnistud OÜ	Eesti	Kinnisvara rendile andmine	50	50
Arco Ärikeskuse OÜ	Eesti	Kinnisvara rendile andmine	50	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2008	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2009
Tallinna Olümpiaspordikeskus AS	116 306	0	-116 306	0	0	0	0
Pärnu Elumaja OÜ	40	0	0	0	0	0	40
Gilmou Group OÜ	0	0	0	0	0	0	0
Bišumuižas Nami SIA	0	0	0	0	0	0	0
Arco HCE OÜ	0	0	0	0	0	0	0
Arco Vara Arenduse OÜ	221	0	0	0	-82	0	139
Arco Vara Saare Kinnistud OÜ	0	0	0	0	0	0	0
Arco Ärikeskuse OÜ	15 095	0	-15 095	0	0	0	0
Kokku:	131 662	0	-131 401	0	-82	0	179

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Bišumuiža Nami SAI	10	22.05.2009	0

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Tallinna Olümpiapurjespordikeskus AS	50	37 500	-78 806
Arco Ärikeskuse OÜ	50	12 000	-3 095

Seoses negatiivse omakapitaliga sidusettevõtetes, kanti maha bilansist väärtust kokku 82 tuh.krooni (2008.a.: 213 931 tuh.krooni)Arco Vara Arenduse OÜ 82 tuh.krooni.

21.10.2009 võõrandas Arco Investeeringute AS enda osalused Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-s ja Arco Ärikeskuse OÜ-s, mis moodustasid 50% äriühingute osa- või aktsiakapitalist.

Gilmor Group OÜ on likvideeritud.

Arco Investeeringute AS suurendas enda osalust ühisettevõttes Bišumuiža Nami SIA 40% -lt 49,38%-ni. Osalust suurendati mitterahalisel teel. Tehingujärgselt on Bišumuiža Nami SIA 50,0% omanik SIA Linstow Baltic, 49,38 % osade omanik Arco Investeeringute AS ja 0,62% osade omanik SIA Mazais Baltezers. Sama tehingu tulemusena hakkas kehtima SIA Mazais Baltezers' il tähtajatu optsoon soetada Arco Investeeringute AS'ilt 9,38%-ne osalus nominaalhinnaga.

Lisa 7 Muud nõuded

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	360 141	360 141	0	0
Intressinõuded	7	7	0	0
Muud nõuded	3 322	3 322	0	0
Kokku muud nõuded	363 470	363 470	0	0

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	80 933	80 933	0	0
Intressinõuded	11	11	0	0
Muud nõuded	3 322	3 322	0	0
Kokku muud nõuded	84 266	84 266	0	0

Laenunõuded sisaldavad nõudeid seotud osapooltele 327 529 tuh.krooni(2008.a. 6 313 tuh.krooni).

Antud tagatiseta laenude keskmine intressimäär 2009 aastal oli 10,0% aastas (2008: 5,0% aastas) ja tagasimaksetähtaeg on 2010.aastal.

Muud lühiajalised nõuded 31.12.2009 seisuga sisaldavad:

- nõuet kinnistule isikliku kasutusõiguse seadmise eest summas 2,321 tuhat krooni (2008: sama). Intressivaba nõuet ei ole diskonteeritud, sest nõude tegelik tasumise tähtaeg ei ole täpselt teada (sõltub kruntide müükidest) ning ettevõtte on samas summas ja samade tähtaegadega kohustus (liitumiste väljaostukohustus, mis on kajastatud lühiajalise võlana) sama ettevõtte vastu, mida ei ole samuti diskonteeritud – seega mitte-diskonteerimisel ei ole ettevõtte omakapitalile mõju. Vaata nimetatud kohustuse kohta lisast 14.
- nõuet Alvari tänav.18 ostutühistus kohtumääruse alusel 1000 tuh.krooni
- muid väiksemaid nõudeid summas 1 tuh.krooni (2008: 64 tuhat krooni).

Lisa 8 Ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	1 053	1 053	0	0
Kokku ettemaksed	1 053	1 053	0	0

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	10	10	0	0
Kokku ettemaksed	10	10	0	0

Lisa 9 Varud

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ettemaksed varude eest	0	1 213
Edasimüügiks soetatud kinnistud	184 116	240 953
Muud rajatised müügiks	176	3 823
Kokku varud	184 292	245 989

Varudes sisalduvaid edasimüügi eesmärgil soetatud kinnistuid on alla hinnatud 60 650 tuh.krooni (2008.a. 190 523 tuh.krooni) seoses neto realiseerimise väärtuse muutusega.

Laenude tagatisena panditud varade bilansiline väärtus 178 165 tuh. krooni (2008.a.: 244 059 tuh.krooni).

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes kroonides)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2007	3 086
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-67 141
Müügid	-160
Ümberklassifitseerimised	84 064
31.12.2008	19 849
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	10 318
Müügid	-6 279
Lisandumised äriühenduste kaudu	15 275
Ümberklassifitseerimised	11 759
31.12.2009	50 922

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 099	81
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	354	17
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	7 200	174

Laenude tagatisena panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 51 614 tuh.krooni (2008.a.: 19 223 tuh.krooni).

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(tuhandetes kroonides)

	Ehitised	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2007					
Soetusmaksumus	52	397	73 272	73 272	73 721
Akumuleeritud kulum	-32	-273	0	0	-305
Jääkmaksumus	20	124	73 272	73 272	73 416
Ostud ja parendused	0	42	3 296	3 296	3 338
Muud ostud ja parendused		42	3 296	3 296	3 338
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	7 496	7 496	7 496
Amortisatsioonikulu	-4	-45	0	0	-49
Ümberklassifitseerimised	0	0	-84 064	-84 064	-84 064
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	0	-84 064	-84 064	-84 064
31.12.2008					
Soetusmaksumus	52	439	0	0	491
Akumuleeritud kulum	-36	-318	0	0	-354
Jääkmaksumus	16	121	0	0	137
Amortisatsioonikulu	-7	-78	0	0	-85
31.12.2009					
Soetusmaksumus	52	439	0	0	491
Akumuleeritud kulum	-43	-396	0	0	-439
Jääkmaksumus	9	43	0	0	52

Lisa 12 Immateriaalne põhivara

(tuhandetes kroonides)

	Arvutitarkvara	Kokku
31.12.2007		
Soetusmaksumus	928	928
Akumuleeritud kulum	-474	-474
Jääkmaksumus	454	454
Amortisatsioonikulu	-170	-170
31.12.2008		
Soetusmaksumus	928	928
Akumuleeritud kulum	-644	-644
Jääkmaksumus	284	284
Amortisatsioonikulu	-144	-144
31.12.2009		
Soetusmaksumus	928	928
Akumuleeritud kulum	-788	-788
Jääkmaksumus	140	140

Lisa 13 Kasutusrent

(tuhandetes kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	2009	2008
Kasutusrenditulu	3 100	80
Rendile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2009	31.12.2008
Kinnisvarainvesteeringud	22 437	0
Muud varad	0	175 166
Kokku	22 437	175 166
Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2009	2008
Kasutusrendikulu	826	1 534

Arco Investeeringute AS rentis 2009.aastal rendilevõtjana sõidukeid 470 tuh.krooni (2008.a.:608 tuh.krooni); ruume 199 tuh. krooni (2008.a.: 624 tuh.krooni); bürootehnikat 157 tuh.krooni (2008.a.: 302 tuh.krooni). Sisaldab tehinguid seotud osapooltega 198 tuh.krooni (2008.a.: 103 tuh.krooni).

Lisa 14 Laenukohustused

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
SEB Pank	20 000	20 000	0	0
SEB Pank	85 500	85 500	0	0
Handelsbank	12 050	12 050	0	0
Arco Vara AS	786 363	786 363	0	0
Pärnu Elumaja OÜ	1 300	1 300	0	0
Mähe Vesi AS	2 321	2 321	0	0
Lühiajalised laenud kokku	907 534	907 534	0	0
Pikaajalised laenud				
Nordea Pank Eesti	5 476	0	5 476	0
Swedbank	11 502	928	10 574	0
Pikaajalised laenud kokku	16 978	928	16 050	0
Laenukohustused kokku	924 512	908 462	16 050	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Primus PR laen	1 000	1 000	0	0
Mähe Vesi AS	2 321	2 321	0	0
Arco Vara AS	643 964	643 964	0	0
Lühiajalised laenud kokku	647 285	647 285	0	0
Pikaajalised laenud				
SEB Pank	134 500	18 000	116 500	0
SEB Pank	30 000	0	30 000	0
Handelsbank	12 090	5 091	6 999	0
Arco Vara AS	8 449	0	8 449	0
Pikaajalised laenud kokku	185 039	23 091	161 948	
Laenukohustused kokku	832 324	670 376	161 948	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Muud varad	Kokku
31.12.2009	229 779	229 779
31.12.2008	263 282	263 282

Sisaldab kohustusi seotud osapooltele 787 663 tuh.krooni (2008.a. 652 413 tuh. krooni).

Tagatisena panditud varade bilansiline maksumus seisuga 31.12.2009.a. kokku 229 779 tuh.krooni (2008.a.: 263 282 tuh.krooni) s.h. varudena kajastatud 178 165 tuh. krooni(2008.a.: 244 059 tuh.krooni); kinnisvarainvesteeringutena kajastatud 51 614 tuh.krooni (2008.a.: 19 223 tuh.krooni).

Saadud pangalaenude kaalutud keskmine intressimäär on 5,02% (2008.a.: 7,74%), pangalaenu on fikseeritud Eurides. Muude lühiajaliste laenude kaalutud keskmine 5% (2008.a.: 1,66%).

Muude lühiajaliste laenudena on ettevõtte 31.12.2009 seisuga kajastanud veevarustuse ja kanalisatsioonivõrguga liitumiste väljaostukohustust summas 2 321 tuh.krooni (2008.a.: 2 321 tuh.krooni. Nimetatud kohustus ei kannu intresse.

Juhtkond on pankadega läbirääkimistes lühiajaliste laenukohustuste pikendamise osas.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	2 962	4 351
Võlad töövõtjatele	644	697
Maksuvõlad	1 273	1 244
Muud võlad	25 967	73 623
Saadud ettemaksed	968	1 372
Kokku võlad ja ettemaksed	31 814	81 287

Võlad tarnijatele sisaldab võlgu seotud osapooltele 1 051 tuh.krooni (2008.a.: 324 tuh.krooni); muud võlad sisaldab võlgu seotud osapooltele 21 891 tuh.krooni (2008.a. 68 612 tuh.krooni).

Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad

(tuhandetes kroonides)

Ettevõtte jaotamata kasum moodustas 31.12.2009.a. -809 240 tuh.krooni(2008.a.: -472 741 tuh.krooni), seega ettevõtte dividende välja maksta ei saa ja tingimuslikku tulumaksukohustust ei teki.

Lisa 17 Aktsiakapital

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital	2 000	1 900
Aktsiate arv (tk)	2 000	1 900
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	1 000	1 000

Vastavalt ettevõtte põhikirjale on lihtaktsiate suurim lubatud arv 31.12.2009 seisuga 6 680 aktsiat (2008: sama). Kuna 2009.aastal oli ette näha, et ettevõtte omakapital võib muutuda negatiivseks, tegi emaettevõtte Arco Vara AS antud laenude arvelt omakapitali suurendamise kogusummas 388 864 tuh.krooni (2008.a. 128 725 tuh.krooni).

Arco Investeeringute omakapital bilansipäeva seisuga -278,8 milj. krooniga miinuses ning ei täida Äriseadustikuga sätestatud aktsiaseltsi minimaalse omakapitali nõuet. Arco Investeeringute AS on Arco Vara tütarettevõtte, kuhu on koondatud konsolideerimisgrupi suurimad varad ja ka kohustused, on bilansipäeva järgselt Arco Vara AS, kui emaettevõtte, Arco Investeeringute AS juhatusele teatanud, et viib läbi emaettevõtte laenude konverteerimise ettevõtte aktsiakapitali, millele peab järgnema vastav juhatuse otsus ja teade 2010. aasta teises kvartalis.

Lisa 18 Müügitulu

(tuhandetes kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	29 517	16 152
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	29 517	16 152
Kokku müügitulu	29 517	16 152
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnistute müük	24 082	9 132
Projektijuhtimisteenus	2 333	2 600
Konsultatsioonid, teenus, ehitusvahendus	2	4 334
Renditulu	3 100	80
Ehitustegevus	0	6
Kokku müügitulu	29 517	16 152

Müügitulu sisaldab tehinguid seotud osapooltega 2 484 tuh.krooni (2008.a. 5 597 tuh.krooni)

Lisa 19 Muud äritulud

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	7 200	14
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	11 635	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	34	0
Muud tulud-saldode korrigeerimine	4 512	0
Kokku muud äritulud	23 381	14

Lisa 20 Tööjõukulud

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	6 556	8 310
Sotsiaalmaksud	2 171	2 760
Kokku tööjõukulud	8 727	11 070
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	11

Lisa 21 Muud ärikulud

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	6 289	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	4 526	67 141
Trahvid, viivised ja hüvitised	57	2 001
Muud	4 600	-2 289
Annetused, kingitused	7	0
Kokku muud ärikulud	15 479	66 853

Lisa 22 Finantstulud ja -kulud

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-118 448	-53 813
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-82	-213 931
Intressitulud	2 750	16 009
Intressikulud	-61 081	-36 929
Intressikulu laenudelt	-61 081	-36 929
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-423	-548
Muud finantstulud ja -kulud	0	1 721
Muud finantskulud	-32 609	-122 958
Vähemusosaniku optsiooni väärtuse muutus	0	6 121
Ühisettevõtet müügikahjum	-82 501	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-292 394	-404 328

Muud finantskulud sisaldavad Ühinenud Kapitali laenu osalist mahakandmist 32 609 tuh.krooni (2008.a.: 54 463 tuh.krooni).
Sisaldab tehinguid seotud osapooltega 49 750 tuh.krooni (2008.a.: 35 720 tuh.krooni).

Lisa 23 Seotud osapooled

(tuhandetes kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Arco Vara AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Arco Vara AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	4 716	809 153	0	537 516
Tütarettevõtjad	317 037	0	529	15 423
Sidusettevõtjad	8 661	1 353	6 312	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	103	99	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	6	0	4 025	0

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	1 062	50 972	3 459	2 562
Tütarettevõtjad	3 971	1	2 138	209
Sidusettevõtjad	681	119	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	155	13 470	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	4 887	7 200

Lisa 24 Sündmused pärast bilansipäeva

Arco Vara Saare Kinnistud OÜ osaluse võõrandamine

11.03.2010.a. võõrandas Arco Investeeringute AS oma osaluse Arco Vara Saare Kinnistute OÜ-s (Arco Investeeringute AS 50 %-line sidusettevõtte), mille osakapital oli 200 tuhat krooni (13 tuhat eurot). Tehing lähtub Kontserni strateegilisest eesmärgist väljuda tegevustest, mille üle puudub võimalus teostada täielikku kontrolli ja juhtimist. Tehingu hetkel oli tehingu maksumus 6 000 tuha krooni (383 tuhat eurot) ja kahjum 5 009 tuhat krooni (320 tuhat eurot). Lõplik tehingu maksumus võib osutuda 3 000 tuhat krooni (192 tuhat eurot) väiksemaks sõltuvalt tulevikus potentsiaalsest maksukohustusest müüdud ettevõttes.

16.04.2010.a. sõlmiti AS SEB Pangaga lisakokkulepe laenutähtpäeva pikendamiseks kuni 30.06.2010.

Arco Vara AS nõukogus otsustati 19. aprill 2010.a. anda nõusolek suurendada Arco Investeeringute AS-i aktsiakapitali mitterahalise sissemaksega summas 466 515 000 EEK, mis tuleneb Arco Vara AS nõuetest Arco Investeeringute AS vastu.

Aruande digitaalallkirjad

Arco Investeeringute Aktsiaselts (registrikood: 10225881) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO TAEVERE	Juhatuse liige	21.04.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Arco Investeeringute Aktsiaselts aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat Arco Investeeringute Aktsiaselts raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Arco Investeeringute Aktsiaselts finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust meie arvamus juhime tähelepanu asjaolule, et ettevõtte omakapital seisuga 31. detsember 2009 on negatiivne ja seega ei vasta Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuetele. Ettevõtte omanike ja juhtkonna tegevusplaan ettevõtte omakapitali vastavusse viimiseks Vabariigi äriseadustikuga on toodud raamatupidamise aastaaruande lisa 17.

Tegemata märkust meie arvamus juhime tähelepanu asjaolule, et ettevõtte tuleb 2010. aastal tagasi maksta pangalaene summas 118 478 tuhat krooni, milleks tänase päeva seisuga puuduvad likviidsed varad. Juhtkonna plaan nimetatud küsimuse lahendamiseks on toodud lisa 14.

Ivar Kiigemägi
Ernst & Young Baltic AS
Rävala 4, 10143 Tallinn

Urmo Kallakas
Vandeaudiitor
21.04.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

Arco Investeeringute Aktsiaselts (registrikood: 10225881) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	21.04.2010
URMO KALLAKAS	Vandeaudiitor	21.04.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-457 111
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-352 129
Kokku	-809 240
Aruandeaasta kahjum kantakse järgnevatele perioodidele edasi	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	24082000	81.59%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3100000	10.50%	Ei
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	2335000	7.91%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@arcovara.ee
E-posti aadress	kinnisvara@arcovara.ee
Faks	+372 6314111
Faks	+372 6144667
Telefon	+372 6144666
Telefon	+372 6313815
Veebilehe aadress	www.arcovara.ee