

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne

ARCO VARA AS

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2011
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2011

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: Hoonete ehitus (EMTAK 41000)
Rajatiste ehitus (EMTAK 42000)
Eriehitustööd (EMTAK 43000)
Kinnisvaraala tegevus (EMTAK 6800)

Nõukogu: Richard Tomingas, Hillar-Peeter Luitsalu, Ragnar Meitern,
Kalev Tanner, Aare Tark

Juhatus: Lembit Tampere

Audiitor: KPMG Baltics OÜ

Sisukord

NÕUKOGU ESIMEHE PÖÖRDUMINE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE	4
HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE	19
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	24
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	24
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	25
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	26
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	27
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	28
1 Üldine informatsioon	28
2 Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise üldalused	28
3 Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitlusviisis	29
4 Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest	30
5 Segmendaruandlus – ärisegment	38
6 Geograafiline informatsioon	39
7 Muutused Arco Vara kontserni struktuuris	40
LISAD KOONDKASUMIARUANDELE	42
8 Müüdnud toodangu kulu	42
9 Muud äritulud ja -kulud	42
10 Turustuskulud	42
11 Üldhalduskulud	43
12 Finantstulud ja -kulud	43
13 Tulumaksukulu	44
14 Puhaskasum aktsia kohta	44
15 Kasutusrendikulu	44
LISAD FINANTSSEISUNDI ARUANDELE	45
16 Raha ja raha ekvivalendid	45
17 Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	45
18 Varud	46
19 Müügiotel põhivara	46
20 Finantsinvesteeringud	47
21 Kinnisvarainvesteeringud	47
22 Materiaalne põhivara	48
23 Laenukohustused	49
24 Võlad tarnijatele ja muud võlad	49
25 Ettemaksed	50
26 Eraldised	50
27 Aktsiakapital	51
28 Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine	51
MUU INFORMATSIOON	57
29 Panditud varad	57
30 Tingimuslikud kohustused ja potentsiaalsed varad	57
31 Tehingud seotud osapooltega	59
32 Aruandeperioodi järgsed sündmused	60
33 Arco Vara kontserni struktuur	61
34 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded, nagu need on nõutud Eesti raamatupidamise seaduses	62
JUHATUSE DEKLARATSIOON RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	66
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	67
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	68
JUHATAJA ALLKIRI 2011. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	69

Nõukogu esimehe pöördumine

Austatud investorid ja partnerid,

2011. aasta oli Euroopa majanduses jätkuvalt keeruline, ent Arco Vara sihtturgudel oli võimalik täheldada juba mõõdukat kasvu nii müügihindades kui marginaalides. Ehitushindade järsk tõus mõjus siiski suuremate arenduste käivitamisele pärssivalt ning võõrfinantseerimise leidmine mahukatele projektidele osutus äärmiselt keeruliseks.

Arco Vara olulisemad tegevused 2011. aastal:

- Eesti suurimale Tivoli korteriarendusprojektile partneri ning rahastamise leidmine. 2012. aastal on jätkunud tööd selle nimel, et võimalikult pea saaks alustada ehitamise ja korterite eelmüügiga;
- Teeninduse divisjoni käibe, kasumi ja rentaabluse kasv kõikides sihtriikides;
- Ehituse divisjoni töö ümberkorraldamine vähendamaks riske seoses edaspidiste võimalike kahjumitega;
- Arco Vara jaoks uute sihtturgude otsimine ning Arco Vara nõukogusse selle jaoks aktsionäride seast kogemustega inimeste kaasamine. Võimalikele uutele sihtturgudele mineku põhiline idee on olemasoleva kinnisvara arenduse alase oskusteabe tulemuslikum kasutamine;
- Olemasolevate projektide edukas edasiarendamine - Manastirski projekt Bulgaarias, Bišumuiža-1 projekt Lätis ja Kodukolde projekt Eestis. Nimetatud projektide finantseerimiseks on kasutatud nii omakapitali kui ka erinevaid võõrfinantseerimise instrumente. Siiski tuleb mainida, et kõik need arendused on toimunud keerulistes rahastamise tingimustes.

2012. aasta aprillis, kui ma seda pöördumist kirjutan, on selge, et käesoleval aastal alustatavate tegevuste maht on taas suurem viimastel aastatel tehtust. 2012. aasta peab võrreldes eelnevate aastatega tooma tulemustesse muutusi – ettevõtte majandusnäitajad peavad pöörduma kasumlikuks, just seda aktsionärid juhtkonnalt ootavad. Arco Vara nõukogu omalt poolt teeb kõik selleks, et ettevõtte toimiks kasumlikult ja jätkaks tulevikus stabiilset ning edukat kinnisvaraäri.

Richard Tomingas

Arco Vara AS
nõukogu esimees

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne

ÜLDINFO

Arco Vara AS (edaspidi Emaettevõtte) ning tema Kontserni kuuluvate ettevõtete (edaspidi Kontsern) tegevusvaldkond hõlmab mitmeid erinevaid kinnisvaraarendusega seotud teenuseid ning tegevusi, mille võib jagada kolmeks äriliiniks: teenindus-, arendus- ja ehitusdivisjon.

31.12.2011 seisuga kuulus Emaettevõtte kõrval Kontserni 27 tütarettevõtet (31.12.2010: 27). Kontsernil on investeeringud 5 ühisettevõttes (31.12.2010: 5) ja 1 ühes sidusettevõttes (31.12.2010: 0)

Kontserni iga divisjoni tulemust mõjutab sesoonsuse faktor. Teenindusdivisjoni tehingute mahud on tavaliselt sügisel ja kevadel kõrgemad kui suvel ja talvel, ehitusdivisjoni käive ja arendusdivisjoni investeeringute mahud on talviti väiksemad.

Teenindusdivisjoni põhitegevuseks on kinnisvara vahendamine ja hindamisteenused, kinnisvara haldamine ja nõustamine, samuti lühiajalised investeeringud elamukinnisvarasse.

Arendusdivisjoni põhitegevuseks on terviklike elukeskkondade ning ärikinnisvara väljaarendamine. Elukeskkonna arendamisel müüakse valminud objektid lõpptarbijale. Ärikinnisvara arendamisel on eesmärgiks müüa rahavoogu genereeriv kinnisvaraobjekt kinnisvarafondile või teisele arendajale. Kontsern omab käesoleval hetkel ka lõpetatud ärikinnisvaraobjekte, millelt teenitakse renditulu, kuid mida pole veel müüdud, sest nende täielik potentsiaal on välja arendamata.

Ehitusdivisjoni põhitegevuseks on ehituse nii pea- kui ka alltöövõtu teenuse pakkumine ja keskkonnaehituse tööde teostus.

Kontserni koduturgudeks on Eesti, Läti ja Bulgaaria.

Missioon, eesmärk ja ühtsed väärtused

Arco Vara **missiooniks** on olla kõikehõlmav ja hinnatud kinnisvaralahenduste pakkuja.

Arco Vara **eesmärgiks** on saada kinnisvara võrdkujuks.

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

Arco Vara AS juhatuse ja nõukogu liikmed

Juhataja Lembit Tampere

Lembit Tampere on lõpetanud 1997. aastal Concordia Rahvusvahelise Ülikooli rahvusvahelise ärijuhtimise erialal ning täiendanud end Lakeland College Wisconsinis USA-s.

Lembit Tampere töötas aastatel 1997-2004 Eesti Ühispangas, Corporate Finance divisjonis projektjuhina. Alates 2003. aastast oli ta ECE Capital OÜ juhatuse liige ning SBM Pank AS-is korporatiivpanganduse direktor. Alates 2008. aastast on Lembit Tampere Arco Vara juhatuse liige.

Nõukogu esimees Richard Tomingas

Richard Tomingas on aastatel 1987-1990 õppinud Tallinna Polütehnilise Instituudi ehitusinseneri erialal ning lõpetanud 2005. aastal Estonian Business Schooli ärijuhtimise eriala.

Richard Tomingas on üks Arco Vara AS suuraktsionäridest ning töötanud ettevõttes alates 1992. aastast. 1992 - 1993 oli ta Arco Vara AS Kuressaare büroo juhataja. 1992. aastast on Richard Tomingas Arco Vara AS nõukogu liige ning 2008. aastast alates Arco Vara AS nõukogu esimees.

Nõukogu liige Hillar-Peeter Luutsalu

Hillar-Peeter Luutsalu õppis 1978/79. õppeaastal Tallinna Pedagoogilise Instituudi kehakultuuri erialal ning lõpetas 1995. aastal Tartu Ülikooli õigusteaduskonna.

Hillar-Peeter Luutsalu on üks Arco Vara AS suuraktsionäridest. Aastatel 1996 - 2005 oli ta AS Arco Vara Kinnisvarabüroo nõukogu liige, aastatel 1999 - 2004 oli ta Arco Vara AS juhatuse liige ning 2004. aastast alates Arco Vara AS nõukogu liige.

Nõukogu liige Aare Tark

Aare Tark on lõpetanud 1983. aastal Tartu Ülikooli õigusteaduskonna.

Aare Tark on alates aastast 1991 advokaadibüroo Tark Grunte Sutkiene juhtiv partner. Aastatel 1994, 1995 ja 1998 – 2001 oli ta valitud Eesti Advokatuuri esimeheks. Alates 2003. aastast on Aare Tark Eesti Advokatuuri ametieetika- ja metoodikakomisjoni liige. Alates 2007. aastast on ta Arco Vara AS nõukogu liige.

Nõukogu liige Kalev Tanner

Kalev Tanner on lõpetanud 1990. aastal University of Vermont ja 1994. aastal J.L.Kellog Graduate School of Management MBA erialal.

Kalev Tanner töötas aastatel 1994–1998 investeerimispankurina Goldman Sachsi New Yorgi ja Londoni filiaalides, aastatel 1998-2001 AS Cresco tegevdirektorina ja 1998-2001 Tallinna Väärtpaberibörsi nõukogu esimehena. Aastatel 2000-2005 oli Kalev Tanner ametis Intergate Venture Capitali tegevdirektorina. 2000. aastast alates on ta IIZI Group AS nõukogu esimees ning 2005. aastast alates luksushotellide ja -restoranide valdkonnas tegutseva OÜ Sparkling Group ning riskikapitali ja nõuandeteenuseid pakkuva ettevõtte OÜ IG Partners asutaja ja juhatuse liige. 2007. aastast alates on Kalev Tanner Arco Vara AS nõukogu liige.

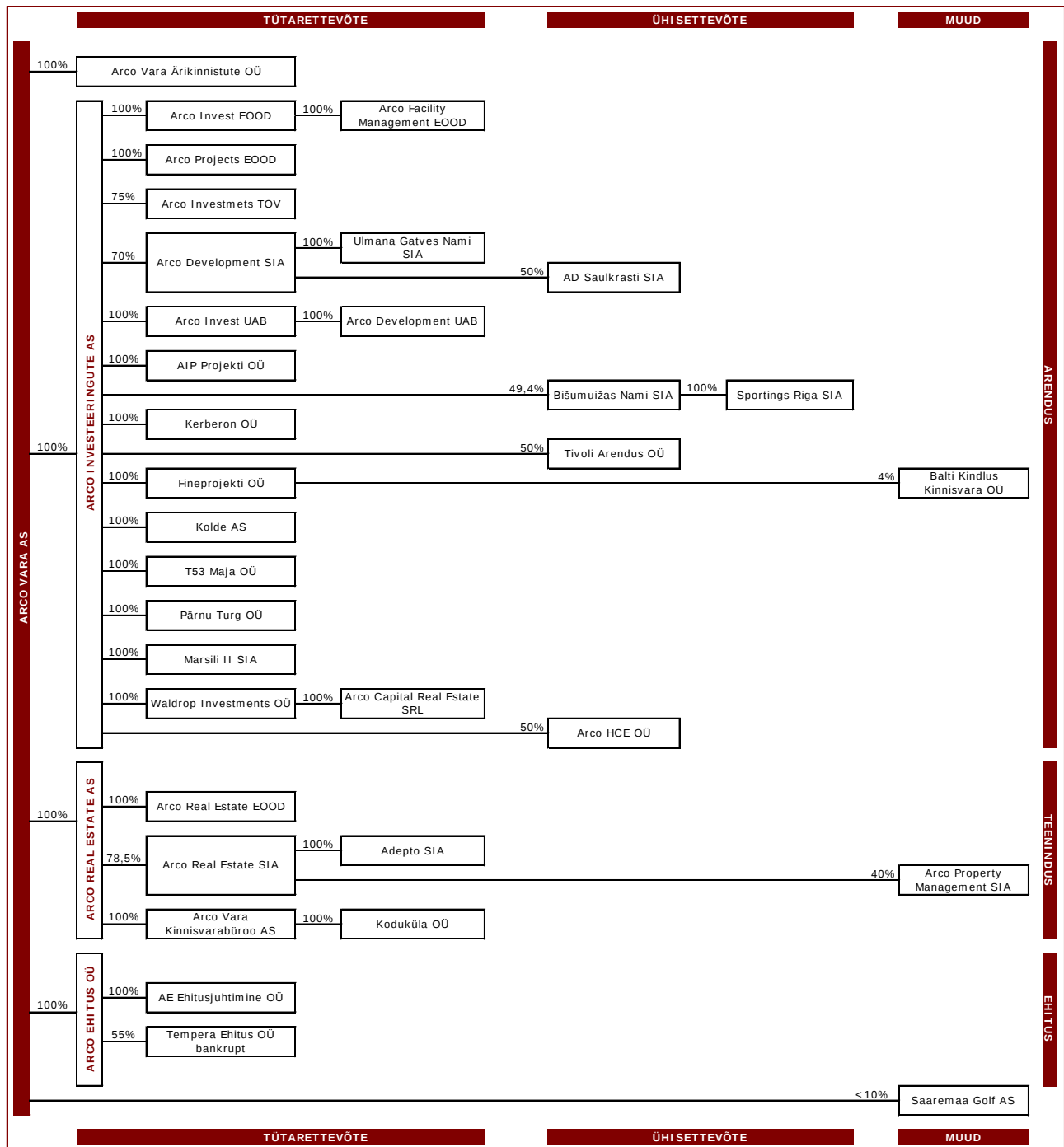
Nõukogu liige Ragnar Meitern

Ragnar Meitern on lõpetanud Rutgers University Ameerika Ühendriikides 1996. aastal.

Ragnar Meitern alustas oma investeerimispanganduse karjääri 1996. aastal Salomon Brothers'is New Yorgis. Aastatel 1998 - 2000 töötas ta investeringute juhina New York'is baseeruvast investeerimisfondis Stanton Capital Corporation. Peale seda töötas Ragnar Meitern Citigroup'i investeerimispanganduse grupis, nii Londonis kui ka Dubais. Aastast 2010 töötab ta tegevjuhina Standard Chartered pangas Dubais, mis on üks juhtivamaid finantsasutusi Aasias, Aafrikas ja Lähis-Idas. Arco Vara AS nõukogu liige on Ragnar Meitern alates 2008. aastast.

KONTSERNI STRUKTUUR

Seisuga 31.12.2011



MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS

07.02.2011 võõrandas Arco Vara AS-i 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS 29,99% oma Lätis asuva tütarettevõtte Arco Development SIA osalusest SL Development SIA-le. Osade müügihind oli 104 eurot.

18.03.2011 võõrandas Arco Vara AS-i 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS 50% oma osalusest Tivoli Arendus OÜ-s. Tehingu tulemusena vähenes Arco Investeeringute AS-i osalus Tivoli Arendus OÜ-s 100%-lt 50%-le. Tehing teostati osade nominaalväärtuses 1 278 eurot.

26.04.2011 asutas Arco Vara AS-i 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS 100% osalusega Fineprojekti OÜ, mille osakapital on 2 500 eurot.

27.05.2011 suurendas Arco Vara Kinnisvarabüroo AS oma osalust Koduküla OÜ-s 50%-lt 100%-le. 50% osalus Koduküla OÜ-s soetati 1 euro eest. Antud tehing ei avaldanud Kontserni tegevusele olulist mõju.

15.06.2011 Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS müüs oma 100% osaluse Alasniidu LA OÜ-s. Osa müügihinnaks kujunes 360 778 eurot. Seoses osaluse müügiga vähenesid kontserni pikaajalised kohustused 1 041 937 euro võrra ning bilansimaht 766 908 euro võrra. Tehinguga teeniti puhaskasumit 275 029 eurot.

05.07.2011 asutas Arco Vara AS-i 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS 100% osalusega SIA Märsili II, mille osakapital on 1,071 mln latti (1,5 mln eurot). Osakapitali tehti mitterahaline sissemakse varem Arco Investeeringute AS-i omanduses olevate Baltezers 5 projekti kruntide näol. Antud tehing ei avaldanud Kontserni tegevusele olulist mõju.

29.07.2011 asutas Arco Vara AS-i 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS 70% osalusega Prime Capital SIA, mille osakapital on 2 000 latti (2 846 eurot). Antud tehing ei avaldanud Kontserni tegevusele olulist mõju.

10.08.2011 registreeriti äriregistris Balti Kindlus Kinnisvara OÜ, milles Arco Vara AS-i 100% tütarettevõtte Fineprojekti OÜ-l on 4% osalus. Antud tehing ei avaldanud Kontserni tegevusele olulist mõju.

25.08.2011 võõrandas Arco Vara AS-i 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS erastamise finantseerimise korraldamiseks ajutiselt Prime Capital SIA osaluse seotud osapoollele - Viktors Savinsiga seotud Dreiliņi-Ulbroka-1 SIA-le nominaalhinnaga 2 tuhat eurot (1 400 latti). Antud tehing ei avaldanud Kontserni tegevusele olulist mõju.

15.09.2011 võõrandas Arco Vara AS-i 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS osaluse Lilletee LA OÜ-s. Osaluse omandas VM Investments OÜ. Antud tehing ei avaldanud Kontserni tegevusele olulist mõju.

10.10.2011 registreeriti Arco Vara Riia Valduste OÜ ärinime vahetus, ettevõtte uueks ärinimeks on AIP Projekti OÜ.

29.11.2011 Arco Real Estate AS-i (100% Arco Vara AS-i tütarettevõtte) osalusega Arco Real Estate SIA omakapitali suurendamise käigus vähenes Arco Real Estate AS-i osalus tütarettevõttes 80%-lt 78,5%-le.

Antud tehingu tulemusena vähenes kontserni osalus ka Arco Real Estate SIA tütarettevõttes Adepto SIA-s 80%-lt 78,5%-le.

12.12.2011 andis Arco Vara AS vastavalt 01.12.2011 sõlmitud kokkuleppele Indrek Porilaga seotud ettevõttele EPRI Invest OÜ-le üle 12,5% suuruse osaluse ettevõttes Floriston Grupp OÜ. Tehing ei avaldanud kontserni finantsseisundi aruandele ja kasumiaruandele olulist mõju.

21.12.2011 soetas Arco Real Estate AS-i (100% Arco Vara AS-i tütarettevõtte) tütarettevõtte Arco Real Estate SIA 40% osaluse Arco Property Management SIA-s. Tegemist on Lätis haldusteenust pakkuva ettevõttega, mille teine osanik on Arco Vara seotud osapool - Viktors Savins.

Arco Vara kontserni tähtsamad näitajad

- 12 kuu müügitulu ja muu äritulu kokku moodustasid 46,2 mln eurot, mis on ligi 2 korda suurem kui eelmisel aastal.
- Ärikahjum oli 2011. aastal 1,5 mln eurot, mis on suurenenud oluliselt võrreldes 2010. aastaga, kui ärikahjum oli 0,1 mln eurot.
- 2011. aasta puhaskahjum oli 3,4 mln eurot, mis on oluliselt enam kui 2010.aastal, kui puhaskahjum oli 0,3 mln eurot.
- Omakapital moodustab 40% (31.12.2010 seisuga: 39,4%) varade mahust. 2011. aasta omakapitali tootlikkus oli negatiivne (2010: negatiivne). Investeeritud kapitali 2011. aasta tootlikkus oli negatiivne (2010: 1,8%).
- Ehituslepingute järelejäanud maht oli 2011. aasta lõpu seisuga 11,7 mln eurot, 2010. aasta lõpus 16,8 mln eurot.
- 2011. aasta jooksul müüdi 111 korterit ja krunti (2010: 129 korterit ja krunti).

	2011	2010	2009	2008
Müügitulu (EUR miljonites)	43,1	21,1	24,6	40,5
Brutokasum (EUR miljonites)	0,3	4,9	-1,8	-22,1
Ärikasum (EUR miljonites)	-1,5	-0,1	-5,9	-40,7
Puhaskasum enne makse (EUR miljonites)	-3,6	-0,3	-23,9	-64,1
Puhaskasum (EUR miljonites)	-3,4	-0,3	-23,8	-64,6
Netolaenu (EUR miljonites)	22,9	27,5	32,0	31,0
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,2	0,8	1,2	2,0
Brutokasumi marginaal	0,7%	23,2%	-7,3%	-54,6%
Ärikasumi marginaal	-3,5%	-0,5%	-24,0%	-100,5%
Puhaskasumi marginaal	-7,8%	-1%	-96,7%	-159,5%
ROE	neg	neg	neg	neg
ROA	neg	neg	neg	neg
ROIC	neg	1,8%	neg	neg
Quick Ratio	0,5	0,3	0,4	1,1
Current Ratio	1,5	1,2	1,7	2,9
EPS	-0,7	-0,1	-5,0	0,0
Madalaim aktsia hind*	2,0	3,2	1,2	3,0
Kõrgeim aktsia hind*	6,3	6,0	7,6	29,7
Töötajate arv	146	153	171	384

* statistika võrreldavuse huvides on aktsiahinda korrigeeritud vastavalt aktsiate vähendamisele I kvartalis 2010

KASUTATUD VALEMITE KIRJELDUS

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

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

Varade tootlus (ROA) = viimase nelja kvartali puhaskasum / keskmine varade maht

Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) = viimase nelja kvartali maksueelse kasumi ja intressikulude summa / keskmine investeeritud kapital

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

Current Ratio (lühiajaliste kohustuste kattekordaja) = käibevarad perioodi lõpus / lühiajalised kohustused perioodi lõpus

Quick Ratio (maksevõime kordaja) = (käibevarad kokku - varud ja bioloogilised varad) / lühiajalised kohustused kokku (perioodi lõpus)

Brutokasumi marginaal = brutokasum / müügitulu

Ärikasumi marginaal = ärikasum / müügitulu

Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu

Juhataja kommentaarid

2011. aastal saavutas kontsern olulise muudatuse majandustulemustes kui pärast kolme järjestikust langusaastat käive kasvama hakkas. Kui 2008. aastal oli kontserni käive 40 mln eurot, 2009. aastal 25 mln eurot ja 2010. aastal 21 mln eurot, siis võrreldes eelnevate aastaga on ligi 43 mln euro suurune käive oluline muudatus. Käibe kasvu taga oli peamiselt 2 tegurit: aktiveerunud ehitusturg, kus ennekõike avaliku sektori vedamisel on Eestis mahud kasvavad ning paranenud arendusvaldkonna konjunktuur kogu regioonis, mis võimaldas Bulgaarias lõpuni viia olulise plokktehingu.

2011. aasta Kontserni kahjum tuli peamiselt ehitusdivisjonist, kus kogu tööstusharu mõjutasid jätkuvalt varasemate perioodide ebasoodsad lepingud ning ehitusettevõtete pankrotid. Üle mitme aasta on teenindusdivisjon jõudnud kasumisse, samuti arendusdivisjoni ärikasum paranes veidi võrreldes eelmise aastaga.

2011. aastal müüdi Arco Vara projektides 111 korterit või krunti, millest 60 Eestis, 20 Lätis ja 31 Bulgaarias. 2011. aasta IV kvartalis jõudis lõpule kruntide müümine Meriväljal. Olulisematest töödest kestab Tallinnas Tivoli nimelise suuremahulise korterelamu arenduse projekteerimine. Jätkuvad tööd Riias Bišumuiža-1 korterite arendamisel ning kruntide realiseerimisel. Samuti toimub ehitamine ja müümine Tallinnas Kodukoldes, mille ehituse kulgu saab jälgida <http://www.kodukolde.ee/#webcam>.

Neljandas kvartalis võib olulise üksiktehinguna välja tuua Bulgaarias allkirjastatud üleandmise ja vastuvõtmise akt ettevõttega Cleves EOOD 21 korteri ja 13 parkimiskoha üleandmiseks Madridi projektis. Lõpuleviidud tehingu summa on 4,3 mln eurot, millest 2,5 mln eurot tasuti ettemaksuna märtsis 2008 ja 1,8 mln eurot tasuti novembris 2011, millest ka oluline müügikäibe kasv Bulgaarias. Samuti on müüdud kinnistu Tallinnas Laeva 2 ning bilansipäeva järgselt hoonestusõigus kinnistule Tallinnas Kadaka tee 131.

Teenindusdivisjonile on 2011. aasta olnud parem kui mitmed eelnevad aastad. Aasta lõppes kasvanud käibe juures ärikasumiga 0,1 mln eurot võrreldes 2010. aasta ärikahjumiga 0,4 mln eurot. Kontserni vahendustehingute arv on võrreldes eelmise aastaga tõusnud 29% ning hindamisaktide arv 39% võrra, samal ajal kui on maaklerite arv suurenenud vaid 1% ja hindajate arv kasvanud 17% võrra.

2011. aasta jooksul sõlmiti uusi ehituslepinguid 10,9 mln euro väärtuses. Ehituslepingute järelejäanud maht on 2011. aasta lõpu seisuga 11,7 mln eurot võrreldes 2010. aasta lõpu 16,8 mln euroga. Ehitusdivisjoni 2011. aasta ärikahjum tuleneb ebasoodsatel tingimustel sõlmitud ehituslepingutest 2010. aastal ja ehitushangete partnerite pankrotistumisest. Solidaarse vastutuse tõttu konsortsiumis osutus vajalikuks kahe objekti edasiehitamine Arco Ehituse poolt.

Suurimad üksikud ehitusobjektid, millega 2011. aastal kaasnes negatiivne tulemus, olid:

- Lennuakadeemia peahoone ehitus Tartus, konsortsiumis OÜ-ga Kristiine Ehitus (pankrotis) - kahjum 500 tuhat eurot.
- Maaülikooli õppehoone rekonstrueerimine Tartus, konsortsiumis OÜ-ga Wolmreks Ehitus (pankrotis) – kahjum 600 tuhat eurot.
- Tamsalu alevi vee- ja kanalisatsioonitrasside ehitamise alltöövõtt AS-ile K&H (pankrotis) tekitas saamata jäänud arvete tõttu kahjumi 240 tuhat eurot.
- AS Emajõe Veevärgi tellimisel ehitatud Emajõe joogiveerajatiste objekt, kus jäi AS-i K&H (pankrotis) alltöövõtjana saamata tulu 340 tuhat eurot.
- Iru küla vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitus-rekonstrueerimistööde kahjum ligikaudu 660 tuhat eurot, mis tulenes tellija poolt tegelikkusele mittevastavate andmete esitamisest.
- Kadrina aleviku reoveekogumisala vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitustöödest kahjum ligikaudu 480 tuhat eurot, mis tulenes tööjõu, materjalide ning teenuste järsust (15-35%) hinnatõusust 2011. aasta esimeses pooles.

12 kuuga on Kontserni laenukohustuste saldo vähenenud 6,6 mln euro võrra ning omakapitali osakaal bilansimahust (ligi 40%) on praktiliselt jäänud samaks. Laenukohustuste keskmine kaalutud intress on eelmise aastaga võrreldes kõrgemate pangamarginaalide ja kõrgema Euribori tõttu kasvanud, samas on pikenenud laenukohustuste kaalutud keskmine tähtaeg.

2011. aastal toimus Bulgaarias kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus summas ligi 3 mln eurot. Samas hindasime Bulgaarias varusid alla 1,2 mln eurot ning hindasime nõudeid Eesti ja Läti ühisettevõtete vastu alla ligi 0,9 mln eurot. Seega varade ümberhindluse koondmõju jäi 0,9 mln euro juurde. Tehtud muudatustega viisime oma varasemad kriisijärgselt kohati liig konservatiivsed hinnangud rohkem vastavusse hetkeolukorraga turul.

Bilansipäeva järgselt on selgunud paranenud müügiimahud kõigil meie sihtturgudel, mis on olnud tingitud ennekõike makromajandusliku keskkonna stabiliseerumisest ning Euroopa võlakriisi aktuaalsuse vähenemisest.

Esile sooviks tõsta Manastirski nimelise korterelamu projekti I etapi eduka valmimise aprillis 2012 ja hea korterite müügitempo. Ligi 7000 ruutmeetrise korterelamu valmisamisega avaneb meil võimalus anda klientidele üle korterid ja tasuta majaehituseks võetud laenu aasta lõpuni kuni 3 mln euro ulatuses. Lisaks väheneb finantskulu ligi 0,15 mln eurot. Valminud majale Manastirskis planeerime lisa järgmise plokki näol, sest olemasolev müügitempo õigustab jätkamist.

Kuigi Euroopa võlakriis ei ole tänaseni saanud üheselt mõistetavat lõpplahendust ning makromajanduslik keskkond kõikidel meie sihtturgudel püsib jätkuvalt ebakindel, siis sellele vaatamata peame väljavaadet 2012. aastale tänu vähenevate finantskulude ning püsiva nõudluse tõttu meie toodetele ja teenustele paremaks kui viimasel kolmel aastal.

TULUD JA KASUM

	2011	2010
EUR miljonites		
Müügitulu		
Teenindus	2,4	1,9
Arendus	23,0	11,0
Ehitus	18,1	8,7
Elimineerimised	-0,4	-0,5
Müügitulu kokku	43,1	21,1
Ärikasum		
Teenindus	0,1	-0,4
Arendus	2,3	1,5
Ehitus	-2,9	-0,5
Elimineerimised	0,3	0,5
Jagamatud ärikulud	-1,3	-1,2
Ärikasum kokku	-1,5	-0,1
Intressitulud ja intressikulud	-1,4	-1,2
Muud finantstulud ja -kulud	-0,7	1,0
Tulumaks	0,2	0,0
Puhaskasum	-3,4	-0,3

Arenduse divisjoni müügitulu mõjutas 2011. aasta jooksul oluliselt ühissetevõttele Tivoli Arendus OÜ-le müüdnud varud summas 8,3 mln eurot ning IV kvartalis 2011 toimunud 3,5 mln eurone korterite plokktehing Bulgaarias. Ehituse divisjoni suurenenud käibe taga on eelkõige 2010. aastaga võrreldes aktiivsem ehitustegevus, samas on divisjoni 2011 ärikahjum seotud 2010. aastal alanud kiire ehitushindade kasvu ja partnerettevõtete pankrotiga. Finantstulusid- ja kulusid mõjutas enim intressikulude suurenemine, mille põhjuseks on Madridi projekti valmimisega seotud intressikulude kapitaliseerimise lõpetamine.

RAHAVOOD

	2011	2010
EUR miljonites		
Äritegevuse rahavood	-0,7	1,8
Investeeringutegevuse rahavood	0,3	6,1
Finantseerimistegevuse rahavood	-1,6	-7,8
Perioodi rahavood kokku	-2,0	0,1
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4,2	4,1
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2,2	4,2

Märtsis 2011 tagastas Arco Investeeringute AS ennetähtaegselt 5,27 mln euro ulatuses kogu Tivoli projekti maa soetamiseks võetud laenu SEB Pangale ning osaliselt Laeva projekti maa soetamiseks võetud laenu summas 0,12 mln eurot. Tivoli laenu tagastamine rahavoos ei kajastu, kuna raha laekus Tivoli Arendus OÜ 50% osaluse müügil uuel finantseerijalt otse SEB Pangale. Samuti ei kajastu rahavoos detsembris Laeva 2 kinnistu müügitehingu tulemusel tasutatud laen SEB Pangale summas 1,12 mln eurot.

Finantseerimistegevuse netorahavoogudest moodustavad intressimaksed 2,0 mln eurot. Graafikujärgseid ja varude müügiga seotud pangalaenude põhiosa tagasimakseid on olnud 6,3 mln eurot. Perioodi jooksul on kasutatud laenulimiiti Kodukolde projekti kahe viimase etapi ning Alasniidu ja Lille tee lasteaia ehituse finantseerimiseks kogusummas 4,4 mln

eurot. AS Kolde limiidikasutus rahavoos ei kajastu, kuna laenu väljamaksmiseks loetakse arve laekumist AS-ilt Merko Ehitus Eesti ning realselt raha ei liigu.

Suurimad lühiajalised laenukohustused järgmise 12 kuu jooksul:

- arvestuslik põhiosa tagastus broneeritud pindade müügist ning vastavalt tagastusgraafikule projektis Boulevard Residence Madrid Sofias summas 2,4 mln eurot;
- Manastirski projekti laen summas 1,3 mln eurot;
- rahavooprojekti Kadaka tee 131 investeerimislaen summas 2,2 mln eurot;
- AS Kolde ehituslaen summas 1,3 mln eurot;
- Bišumuižas-1 projekti laen summas 0,8 mln eurot.

2011. aasta jooksul on makstud laene tagasi projektides Kodukolde ja Merivälja 2 Tallinnas, Bišumuiža-1 Riias ning Madrid Sofias. Lisaks on graafikujärgsed laenukohustused toimunud rahavoogu tootvates projektides ning põhiosa tagasimaksega graafikud olid kehtestatud ka Koduküla OÜ pangalaenule ning Laeva 2 projektile.

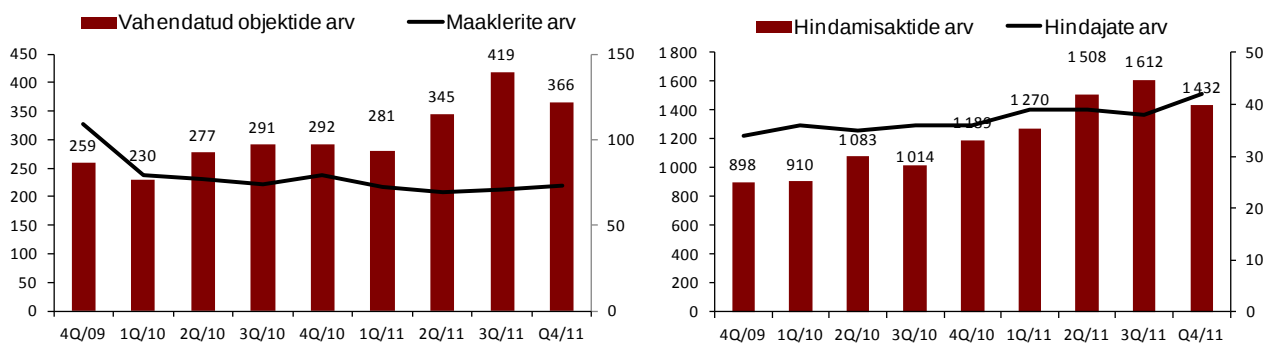
TEENINDUSDIVISJON

Eesti kinnisvaraturg näitas esimesi aktiveerumise märke 2011. aasta II kv alguses. Kinnisvaraturu elavnemisele mõjus positiivselt euroga kohanemine ja inimeste kindlustunde suurenemine tuleviku suhtes. Eelmisel aastal kasvasid teenindusdivisjonis nii vahendustehingute arv kui hindamisosakonna käive. Kinnisvarahaldamise osakonnale oli aasta suhteliselt stabiilne, kuigi 2011. aasta II pa kogesime mõningast käibe langust. 2012. aastal on plaanis töötajate koolituste abil tõsta üldist teenuse kvaliteeti. Samuti on kliendibaasi kasvatamise eesmärgil kavas koostöös erinevate partneritega läbi viia mitmeid turunduskampaaniaid. 2012. aasta peamiseks eesmärgideks on vahendus- ja hindamistegevuse turuosa suurendamine Eestis ning uue müügiuhi kaasamisega haldusosakonna arendamine.

2011. aasta oli teenindusdivisjonile Lätis finantstulemuste poolest edukas. Läti üldine majandussituatsioon on paranemas ning see avaldab kinnisvaraturule positiivset mõju. Jätkuvalt on peamiseks äristrateegiaks tugevdada brändi ettevõtte tuntuse suurendamisega kinnisvaraturul ning tegutseda oma segmentis edukalt, eesmärgiga teenida kasumit. 2011. aastal otsisime uusi ja võimekaid töötajaid, kes spetsialiseeruksid eluasemete ja äripindade müügile ja väljauürimisele.

Bulgaaria majandus kasvas mõõdukalt läbi aasta. Ühiskonna- ja majanduselule avaldasid ulatuslikku mõju aasta teises pooles toimunud presidend- ja kohalikud valimised. Vaatamata sellele, et Sofia kinnisvaraturg tervikuna ei ole kasvanud, õnnestus maakleriteenuste osakonnal suurendada nii lõpuleviidud tehingute arvu kui teenitud tulu. Enam kui 70% kontserni Madridi projekti I etapi korteritest müüdi juba enne ehitustööde lõppu. Bulgaaria üksus on täiendanud oma teenuste portfelli hindamis- ja nõustamisteenustega, nagu planeeritud, ning on koos meeskonda kaasatud uute elukondliku ja ärikinnisvara maakleritega 2012. aasta väljakutseteks valmis.

Teenindusdivisjoni tulemus 2011. aastal on olnud igati parem kui 2010. 2011. aasta ärikasum oli kokku 0,1 mln eurot võrreldes 0,4 mln euro suuruse ärikahjumiga 2010. aastal. Kontserni vahendustehingute arv võrreldes eelmise aastaga on tõusnud 29% ning hindamisaktide arv 39% võrra, samal ajal on maaklerite arv suurenenud vaid 1% ja hindajate arv kasvanud 17%.



	2011	2010	muutus, %
Vahendatud objektide arv perioodis	1 411	1 090	29%
Müügis olevad projektid perioodi lõpus, tk	139	130	7%
Hindamisaktide arv perioodis	5 822	4 196	39%
Hindajate arv perioodi lõpus ¹	42	36	17%
Maaklerite arv perioodi lõpus ¹	73	72	1%
Divisjoni töötajate arv perioodi lõpus	45	55	-18%

¹ sisaldab käsunduslepinguid

EHITUSDIVISJON

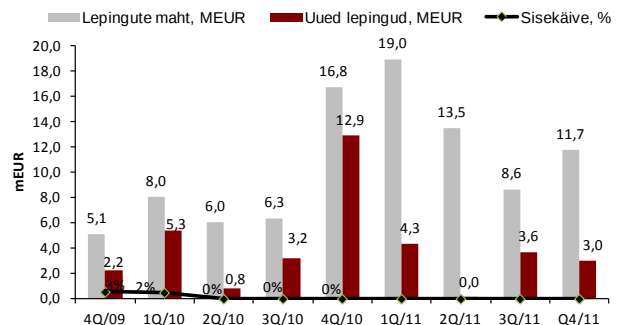
Ehitusdivisjon on tavapäraselt aktiivne keskkonna- ja infrastruktuuriprojektide ning haridusasutustega seotud tsiviilehituse objektidel.

2011. aasta lõpu seisuga on suuremateks käimasolevateks ehitusprojektideks Loksa linna vee- ja kanalisatsioonitorustike projekteerimis-ehitustööd jäägiga 3,1 mln eurot, Suure-Jaani valla ühisveevärgi ja kanalisatsioonisüsteemide rekonstrueerimine ja laiendamine, projekteerimis-ehitustöövõtu 1.osa jäägiga 2,1 mln eurot ning 2.osa jäägiga 2,4 mln eurot.

2011. aastal sõlmiti uusi ehituslepinguid 10,9 mln euro väärtuses. Ehituslepingute järelejäänud maht on 2011. aasta lõpu seisuga 11,7 mln eurot võrreldes 2010. aasta lõpu 16,8 mln euroga.

2011. aasta detsembri lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 58 inimest (31.12.2010 seisuga 49 inimest).

2011. aasta suuremad objektid Eestis:



Tsiviilehituse osas

1. Tallinna Tehnikaülikooli IV õppekorpuse rekonstrueerimine
2. Eesti Maaülikool korpus 4 ehitus
3. Eesti Lennuakadeemia Õppekeskus

Keskkonaehituse osas

1. Vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitus-rekonstrueerimistööd Iru külas
2. Jõgeva linna ja Jõgeva alevi ühisveevärgi ja kanalisatsioonisüsteemi rekonstrueerimine ja laiendus
3. Jõgeva valla ühisveevärgi ja kanalisatsioonisüsteemi rekonstrueerimine ja laiendus
4. Kadrina aleviku reoveekogumisala ÜF veemajandusprojekti vee- ja kanalisatsioonirajatiste projekteerimis- ja ehitustööd
5. Maardu linna veemajandusprojekti Kallavere elamupiirkonna vee- ja kanalisatsioonitorustike ning -rajatiste ehitustööd
6. Maardu linna veemajandusprojekti Tallinn-Muuga vee ja kanalisatsiooni ühendustorustike ning -rajatiste ehitustööd
7. Neeme küla uue reoveepuhasti, veetrasside ja väliskanaliseerimise projekteerimine ja ehitus
8. Kose valla Kose reoveekogumisala ÜF veemajandusprojekti reoveepuhasti ehitustööd
9. Jõgeva ja Puurmani valla ühisveevärgi ja kanalisatsioonisüsteemide rekonstrueerimine ja laiendamine
10. Kaarma valla Nasva aleviku veevarustus- ja kanalisatsioonisüsteemide projekteerimis- ja ehitustööd
11. Sandla reoveepuhasti rekonstrueerimine
12. Loksa linna reoveekogumisala ÜF veemajandusprojekti ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemide projekteerimis- ja ehitustööd (projekt algas 2011 lõpus)
13. Suure-Jaani valla ühisveevärgi ja kanalisatsioonisüsteemide rekonstrueerimine ja laiendamine, projekteerimis-ehitustöövõtt osa 1 (projekt algas 2011 lõpus)
14. Suure-Jaani valla ühisveevärgi ja kanalisatsioonisüsteemide rekonstrueerimine ja laiendamine, projekteerimis-ehitustöövõtt osa 2 (projekt algas 2011 lõpus)

ARENDUSDIVISJON

2011. aastal müüdi Arco Vara projektides 111 korterit või krunti. Lätis müüdi 17 Bišumuiža-1 korterit ja 3 Baltezersi krunt, Eestis 56 Kodukolde korterit ja 4 Merivälja krunti. Bulgaarias müüdi 31 korterit Madridi projektis Sofias.

Tivoli projekti kaasati partner International Invest Project OÜ ning rahastus I etapi ehituseks. 2011 likvideeriti kinnistutelt reostus ning alustati projekteerimistegevust. IV kvartalis väljastati Tivoli Arendus OÜ-le ehitusluba kuue elamu ehitamiseks. Ehitustegevusega planeeritakse alustada 2012. aasta kevadel.

2011. aasta juunis valmis Kodukolde arendusprojekti viies etapp 50 korteriga, 2011. aasta lõpuks oli neist müümata 1 korter, mida kasutatakse müügitoetuse huvides näidiskorterina, edendamaks kuuenda etapi korterite müügi eellepingute sõlmimist. 2011. aasta II kvartalis alustati kuuenda etapi (48 korteri) ehitamisega Helme 16 Tallinnas. Ehitustöid teostab ja finantseerib AS Merko Ehitus Eesti. Majade oodatav valmimine on 2012. aasta esimesel poolaastal.

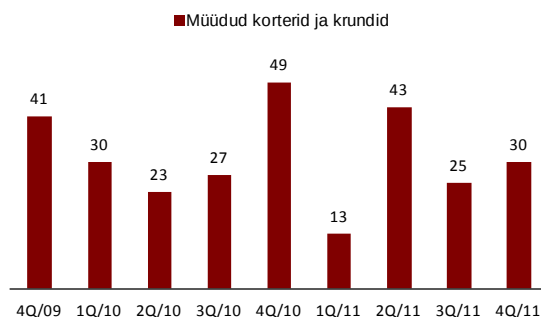
Alasniidu lasteaed sai mai lõpus kasutusloa ning hoone anti üle Harku vallale, kellega on sõlmitud lasteaia üürileping. Lasteaeda omav ettevõtte müüdi II kvartalis 2011 ning sellega on projekt Arco poolt edukalt lõpetatud.

2011. aasta I kvartali lõpus seadis Arco Investeeringute AS-i 100% tütarettevõtte Lilletee LA OÜ hoonestusõiguse Viimsis Lille tee 23 asuvalle kinnistule eesmärgiga rajada sinna kuuerühmaline lasteaed. Märtsis 2011 sõlmiti Viimsi vallaga lasteaia pikaajaline üürileping. Lasteaia valmimine on planeeritud I kvartalis 2012 ning ehitustöid teostab YIT. Septembris 2011 võõrandas Arco Investeeringute AS 100%-lise osaluse Lilletee LA OÜ-s, kuid jätkab ehituse projektijuhina lasteaia valmimiseni.

Bulgaarias on käimas Manastirski projekti I etapi ehitus. I etapis valmivatest korteritest on bilansipäeva seisuga broneeritud 65%. Boulevard Residence Madrid äri- ja eluhoones Sofias jätkub äripindade väljarentimine ning broneeritud korterite asjaõiguslepingute sõlmimine ja vabade korterite müük.

2011. aasta lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 24 inimest (31.12.2010 seisuga 26 inimest).

Projektide kohta leiab lisainfot: www.arcorealestate.com/arendus



PÕHILISTE PROJEKTIDE KOONDTABEL

Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaani järgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Kommerts	Ahtri tn 3	Eesti, Tallinn	50%	48 518 m ²	Ehitusõigus olemas.	Ühisettevõtte
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Renditav pind	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Rahavoog	Kerberon	Eesti, Tallinn	100%	13 236 m ²	Ehitusõigus olemas, hoonestusõigus, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	6 950 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Pärnu turg	Eesti, Pärnu	100%	2 529 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaani järgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Korterid	Bišumuiža-1	Läti, Riia	70%	Müümata korterite pind 12 055 m ²	Käimas on ehitus- ja müügitegevus. 2011.a valmis II etapi raames 3. hoone (II etapp hõlmab kokku 5 hoonet). 2 hoone ehitus pooleli.	Varud
Korterid	Bišumuiža-2	Läti, Riia	49%	87 737 m ²	Ehitusõigus olemas. Käimas on projekteerimine.	Ühisettevõtte
Korterid	Hills	Leedu, Vilnius	100%	6 500 m ²	Ehitusõigus olemas.	Varud
Korterid	Kodukolde	Eesti, Tallinn	100%	Müümata/broneerimata korterite pind 2 140 m ²	Hoonestusõigus, ehitusõigus olemas. Käimas korterite müük ning kuuenda etapi ehitus.	Varud
Korterid	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata korterite pind 2 563 m ²	Hoone on valmis, müügitegevus jätkub.	Varud
Korterid	Manastirski	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata korterite pind 2 511 m ²	Käimas on ehitus- ja müügitegevus.	Varud
Korterid	Paldiski mnt 70c	Eesti, Tallinn	-	ca 34 000 m ²	Detailplaneeringu lähteülesanne on koostamisel. Kontsern omab 33% mõttelise osa kinnistust.	Kinnisvara-investeering
Korterid	Tehnika tn 53	Eesti, Tallinn	100%	1 515 m ²	Detailplaneering kehtestatud. Käimas on projekteerimine.	Varud
Korterid	Tivoli	Eesti, Tallinn	50%	58 470 m ²	Detailplaneering kehtestatud. Olemas ehitusluba. Käimas on ehituskonkurss.	Ühisettevõtte
Krundid	Baltezers-3	Läti, Riia	70%	604 674 m ² elamumaad	Maa erastatud. Hoonestusõigus olemas. 188 krunti. Käib ettevalmistus I etapi infrastruktuuri ehitamiseks (I etapp hõlmab 33 krunti).	Kinnisvara-investeering
Krundid	Baltezers-5	Läti, Riia	100%	Müümata kruntide arv 22	Ehitusõigus olemas. Ehitus on lõppenud ning käib müük.	Varud

Krundid	Palusambla 1	Eesti, Nõmme	100%	55 466 m ²	Detailplaneering 12 ühepere-elamukrundi moodustamiseks on kehtestamise lõppjärgus.	Varud
Krundid	Pärtli	Eesti, Saue	100%	84 krunti, keskmine krunt 1 500 m ²	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Kinnisvara-investeering
Krundid	Tooma	Eesti, Saue	100%	107 krunti, keskmine krunt 1 802 m ²	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Varud
Krundid	Vahi	Eesti, Vääna	100%	21 krunti, keskmine krunt 3 363 m ²	Ehitusõigus ja ehitusprojekt olemas, sobiva turuseisu ootel.	Varud

Märkus: Kontserni arendusprojektide areng ja edu on paljuski sõltuv Kontsernivälisest teguritest. Eriti mõjutab nende edukust planeeringute ja ehituslubade saamine kohalikest omavalitsustest või planeerimisametitest. Tabelites kajastatud projektide andmed (näiteks äriplaanijärgne ehitusõigus), hetkeolukord, projekti liik ja klassifitseerimine finantsseisundi aruandes on kajastatud vastavalt juhatuse parima teadmise ja kavatsuse kohaselt ning võivad aja jooksul muutuda vastavalt planeerimisprotsessile. Projektide realiseerimisootused võivad samamoodi aja jooksul muutuda, sõltuvalt hetke turuolukorrast ja konkurentstest. Juhatuse hindab pidevalt projektide portfelli ja on valmis müüma osa või kogu projekti igal ajahetkel vastavalt tasuvusanalüüsile.

Põhiliste projektide koondtabelites kajastatud projektide raamatupidamislikud väärtused moodustavad Kontserni varadest:

Bilansikirje	Bilansikirje saldo seisuga 31.12.11	Projektide koondtabelis esitatud bilansiline maksumus seisuga 31.12.11
EUR miljonites		
Varad kokku	60,0	43,6
Varud	21,7	20,6
Kinnisvarainvesteeringud	24,0	23,0
Ühisettevõtted	0,0	0,0

OLULISED MUUTUSED DETAILPLANEERIMISES 2011. AASTAL

Tehnika tn 53: Kinnistule algatati detailplaneering 30.01.2002 eesmärgiga määrata kinnistule ehitusõigus. 07.01.2004 võeti Tallinna Linnavalitsuse istungil detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Tänu detailplaneeringu avalikule väljapanekule laekunud protestile protsess soikus kuni 2009. aastani. Tänapäevaks on detailplaneeringu uuendatud lahendus viidud vastavusse kehtivate õigusaktidega ja kooskõlastatud vajalikes ametiasutustes. Samuti on detailplaneering läbinud uue avaliku arutelu, mille jooksul laekus kolm märkust/vastuväidet, mis kõik maha võeti. Detailplaneering suunati Tallinna Linnavalitsuse 10.11.2010 istungil kehtestamisele Tallinna linnavalikogus. Tallinna linnavalikogu kehtestas detailplaneeringu 02.12.2010 toimunud istungil ning detailplaneering jõustus 02.01.2011.

Palusambla tn 1: Kinnistule algatati detailplaneering 22.11.2000 eesmärgiga määrata alale osaliselt elamumaa sihtotstarve ja ehitusõigus, säilitades ülejäänud alal rohekoridori. 09.06.2004 võeti detailplaneering Tallinna Linnavalitsuse istungil vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Seoses avalikule väljapanekule esitatud märkuste ja vastuväidetega detailplaneeringu menetlemine soikus. 22.12.2009 võeti Tallinna Linnaplaneerimise Ameti komisjonis vastu otsus, et märkuste sissemõistmisel on võimalik detailplaneeringu edasine menetlemine. Nimetatud märkuste kohaselt vähendati elamumaa (ühepereelamu) kinnistute arvu 12-le (kinnistu keskmine suurus on ca 1 700 m²), koostati uus topo-geodeetiline alusplaan ja uus dendroloogiline hinnang. Detailplaneering viidi vastavusse kehtivate õigusaktidega. Käesoleval hetkel on detailplaneering saanud uuendatud kooskõlastused nii trassivaldajalt kui ka Keskkonnaametilt ning suunatud Tallinna linnaplaneerimisametile poolt vastuvõtmisele. Eeldatav vastuvõtmine ning sellele järgnev avalik väljapanek toimub kevad-suvel 2012.

PERSONAL

Kontserni töötajate arv oli 2011. aasta lõpu seisuga 146 inimest, 2010. aasta lõpus 153 inimest. Seega võrreldes eelmise aastaga kahanes töötajaskond 7 inimese võrra. Tööjõukulu moodustas 2011. aastal 3,8 mln eurot, 2010. aastal oli vastav näitaja 3,5 mln eurot. Tööjõukulud on aasta baasil kasvanud 9% võrra. Kasv on osaliselt põhjendatav suurenenud tehingumahtudega, mis omakorda on kasvatanud tulemustasudest sõltuvate inimeste töötasusid. Sama trendi näeme jätkumas ka 2012. aastal, ent sellele on lisandumas surve püsitasulistest töötajate poolt, kelle töötasud on viimastel aastatel püsinud suhteliselt muutumatud. Oma mõju töötasude kasvule avaldab ka vähenev tööpuudus Eestis ja Lätis.

Kontserni ematöötajate juhataja ja nõukogu liikmete 2011. aasta tööjõukulu oli kogusummas 0,2 mln eurot. 2010. aastal oli vastav näitaja samuti 0,2 mln eurot. Alates 5.09.2009 on Kontsernil olnud üks juhatuse liige - Lembit Tampere.

Kontsern peab oma suurimaks väärtuseks oma alal kõrge professionaalsuse saavutanud töötajaid, keda hindavad nii kliendid kui kaastöötajad.

Töötajate jagunemine regiooniti ning tegevusvaldkonniti oli 31.12.2011 seisuga alljärgnev:

2011	Eesti	Läti	Bulgaaria	Kokku
Teenindus	21	8	16	45
Arendus	13	5	6	24
Ehitus	58	0	0	58
Üldjuhtimine	19	0	0	19
Kokku	111	13	22	146

2010	Eesti	Läti	Bulgaaria	Kokku
Teenindus	26	17	12	55
Arendus	11	6	9	26
Ehitus	49	0	0	49
Üldjuhtimine	23	0	0	23
Kokku	109	23	21	153

2011. aastal, nagu ka eelnevatel aastatel jätkas Kontserni juhtkond kõigi ettevõtte traditsioonide elluviimist. Nii toimusid üleriigiline infopäev, suvepäevad ja jõulupidu, valiti Kontserni 2011. aasta parimad töötajad ning järgiti kõiki Kontserni motivatsioonisüsteemis sätestatud kokkuleppeid ja lubadusi.

2011. aastal jätkati koolitusstrateegia elluviimist. Kevadel toimus teenindusdivisjoni töötajatele suunatud müügioskuste koolitusprogramm ning sügisel leidis aset teenindusdivisjoni juhtidele suunatud juhtimisoskusi täiendav laiemamahulisem koolitus. Regulaarselt korraldati sisseelamiskoolitust uutele töötajatele. Lisaks toimusid erialaste tööülesannete vahetuks täitmiseks esmavajalikud sise- ja väliskoolitused, kus töötajate teadmisi täiendati põhjalikumalt juriidiliste ning IT-alaste teadmiste alal. 2011. aastal alustati töötajate teadlikkuse tõstmist dokumendihalduse põhimõtetest ja reeglitest.

Alates 2008. aastast tegutseb Arco Vara Spordiklubi, mille liikmeskonda võivad kuuluda kõik Kontserni töötajad ning ka endised töötajad. Spordiklubi eesmärgiks on luua eeldused ja võimalused kollektiivsete spordialade harrastamiseks ning panustada töötajate füüsilise vormi tugevdamisse. 2011. aastal osalesid spordiklubi liikmed erinevatel suve- ja talispordivõistlustel. Ühena suurematest esindati ettevõtet meeskonnaga Pühajärve triatlonivõistlusel TriStar111.

Kontserni juhtkond väärtustab töötajate tervist ning lisaks spordi propageerimisele ja selle harrastamise soodustamisele korraldatakse regulaarselt Kontserni kulul töötajate tervisekontrolli koos terviseuuringutega.

HEATEGEVUS JA SOTSIAALNE VASTUTUS

2011. aastal jätkas Arco Vara traditsiooniliselt hariduse ning spordi toetamist. Jätkus koostöö Eesti Kunstiakadeemiaga, mis seisneb stipendiumi väljaandmises igal semestril ühele arhitektuuriteaduskonna tudengile väljapaistva erialase tegevuse ja hea õppeedukuse eest.

Suurema tähelepanu ja toetuse osaliseks said 2011. aastal Eesti suusaspordilased ning erinevad spordiüritused. Arco Vara ja Eesti Suusaliidu koostööna oli Kontsern 2011. aastal sponsoriks noortele suusatajatele Karel Tammjärvele ning Madis Vaikmaale. Huvi suusaspordi vastu on suur ka Kontserni töötajate seas; nii toimusid esimest korda Arco Vara Äripindade suusavõistlused Kõrvemaal.

2011. aastal toetas Arco Vara Pühajärve triatlonivõistluse TriStar111 läbiviimist. Arco Vara töötajad said osaleda nii meeskondlikult kui ka individuaalselt. Lisaks jätkati jalgpalliklubi Nõmme Kalju toetamist. 2011. aastal võttis Arco Vara uue suunana sihiks osaleda Eesti rattasporti arendamises ja toetamises, millest tulenevalt sai alguse koostöö MTÜ Pro Jalgratturite Klubiga.

Oma panus keskkonna ja looduse säästmisse ning hea eeskuju näitamisega anti Kontserni töötajate poolt Pirita ranna ja parkmetsa koristustalgutel osalemisega.

Arco Vara näeb enda rolli ja eeskuju hariduse, kultuuri ja spordi arendamises, samuti heategevuses. Kontsern soovib jätkata mainitud valdkondade toetamist ka pikas perspektiivis ning kaasata ka edaspidi töötajaskonda, et ühiselt Eesti elu edendamisse panustada.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

Ettevõtte on kokku emiteerinud 4 741 707 aktsiat. 31.12.2011 seisuga on ettevõtte kokku 1 857 aktsionäri ja aktsia hind sulgus tasemel 2,06 eurot, langedes aastaga 63%.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude muutust 2011. aastal kajastavad alljärgnevad graafikud:

Eurodes (EUR)



Aktsiahinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2011. aasta jooksul:



Indeks/aktsia	01.01.2011	31.12.2011	+/-%
OMX Tallinn	698,38	531,17	-23,94
ARC1T	5,51 EUR	2,06 EUR	-62,61

Suuremad aktsionärid seisuga 31.12.2011	Aktsiate arv	Osaluse %
OÜ HM INVESTEERINGUD OÜ	1 025 338	21,62%
OÜ TOLETUM	1 024 681	21,61%
OÜ BALTPLAST	900 000	18,98%
GAMMA HOLDING OÜ	450 563	9,50%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	205 064	4,32%
Skandinaviska Enskilda Banken Ab Clients	183 709	3,87%
Central Securities Depository of Lithuania	136 573	2,88%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	106 897	2,25%
FIREBIRD FUND L.P.	86 600	1,83%
Muud	622 282	13,12%
Kokku	4 741 707	100,0%

Aktsiahinna ja sellega seotud näitajate statistika viimasel neljal aastal:

EUR	2011	2010	2009	2008
Aktsia hind, aasta lõpus	2,06	5,51	3,42	3,42
Aktsia hind, madalaim	2,03	3,22	1,21	3,02
Aktsia hind, kõrgeim	6,26	6,00	7,64	29,74
Aktsia hind, keskmine	3,99	4,53	3,31	13,22
Kaubeldud aktsiad	716 964	1 119 201	3 021 064	3 259 404
Käive, mln	3,42	4,96	11,69	36,79
Turuväärtus, mln	9,77	26,13	16,20	16,20
Tulu aktsia kohta (EPS)	-0,76	-0,06	-5,01	-0,01
Dividendid aktsia kohta	n/a	n/a	n/a	0,02
Dividendid/puhaskasum	n/a	n/a	n/a	-1,84
P/E	neg	neg	neg	neg
P/BV	0,41	0,94	0,58	0,31

Märkus: statistika võrreldavuse huvides on aktsiahinda ja kaubeldud aktsiate arvu korrigeeritud vastavalt aktsiate vähendamisele I kvartalis 2010 (korrigeerimiskordaja 20,09490464)

P/E - aktsia hind aasta lõpus/kasum aktsia kohta

P/BV - aktsia hind aasta lõpus/omakapital aktsia kohta

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 31.12.2011	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Lembit Tampere	Juhatuse liige	0	0%
Richard Tomingas (Toletum OÜ)	Nõukogu esimees	1 024 681	21,6%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	1 034 845	21,8%
Aare Tark	Nõukogu liige	0	0%
Kalev Tanner	Nõukogu liige	0	0%
Ragnar Meitern	Nõukogu liige	0	0%
Kokku		2 059 526	43,4%

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

Krediidiriskid

Krediidiriski esineb enim Kontserni ehitusdivisjonis. Pidevalt monitooritakse lepingupartnerite senist maksekäitumist.

Likviidsusriskid

Vabu rahalisi vahendeid hoiab ettevõtte Eesti suurimates pankades üleöö- või fikseeritud intressiga lühiajalistel tähtajalistel hoiustel. Tähtajaliste hoiuste pikkused on tavaliselt nädalased. Rahavoogude juhtimine on püsiva refinantseerimisriski 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 31.12.2011 seisuga 2,2 aastat, mis tähendab, et keskmiselt on vaja kõik laenud iga kahe aasta pärast refinantseerida. Kuigi Kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldo oli 2011. aasta lõpus 2,2 mln eurot, siis sellest 0,7 mln eurot oli Kontserni enda kontrolli all, ülejäänud on sellistel kontodel, kust rahade väljamaksed on piiratud, enamasti teatud sihtotstarbega, ning vajavad vastavate pankade nõusolekut. Likviidsus- ja refinantseerimisrisk jääb endiselt olulisimaks riskiks.

Intressiriskid

Enamus Kontserni laenulepingutest on sõlmitud eurodes ja baasintressiks on 3- ja 6-kuu EURIBOR. Seega on Kontsern avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Hetkel on pikaajaline intressirisk tuletisinstrumentidega maandamata. Kontserni intressikandvad kohustused on 2011. aastaga kahanenud 6,6 mln euro võrra. Seisuga 31.12.2011 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 25,1 mln eurot. 2011. aastal tasuti intressikandvatelt kohustustelt intresse 2,0 mln eurot. Võrreldes 2010. aastaga on kaalutud keskmine intressimäär tõusnud 2011. aastal 6,4%-lt 7,4%-le.

Valuutariskid

Ostu- ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: eurodes (EUR), Läti lätides (LVL) ja Bulgaaria levides (BGN). Kontsern ei ole kaitstud valuutade devalveerimise vastu. Peale euro kasutuselevõttu Eestis 1. jaanuaril 2011 kadus krooni ja euro vahetuskursiga seotud valuutarisk. Enamus likviidsetest vahenditest hoitakse euro lühiajalistes deposiitides.

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Arco Vara AS aktsiad noteeriti Tallinna Börsi põhinimekirjas 21. juunil 2007. a.

Börsiettevõtteks lähtub Arco Vara AS oma tegevuses Eestis kehtivatest õigusaktidest, Tallinna Börsi nõuetest, reeglitest ja juhistest ning ettevõtte põhiväärtustest:

- 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

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 mittejärgmise 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.

2011. aastal toimus üks korraline ja üks erakorraline aktsionäride üldkoosolek.

Korraline üldkoosolek toimus 12. mail 2011. a. aadressil Viru Väljak 4, Tallinn, Sokos Hotel Viru konverentsikeskuses. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus 20. aprillil 2011. a ajalehes Eesti Päevaleht, börsi infosüsteemis ning ettevõtte veebilehel. Teates näidati ära, kus on võimalik tutvuda üldkoosoleku oluliste andmete ja 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. Ettevõtte vastas aktsionäride esitatud küsimustele enne üldkoosoleku toimumist ja avaldas küsimused ja vastused, mis olid seotud üldkoosoleku päevakorrapunktidega, ettevõtte veebilehel.

Ettevõtte aktsionär, kelle aktsiaga on esindatud üle 5% ettevõtte aktsiakapitalist, esitas 27. aprillil 2011. a ettepanekud üldkoosoleku päevakorra täiendamiseks. Teade päevakorra täiendamise kohta avaldati 4. mail 2011. a ajalehes Eesti Päevaleht, börsi infosüsteemis ja ettevõtte veebilehel. Samal päeval avaldati ettevõtte veebilehel vastavad otsuste ettepanekud ja juhatuse seisukohad täienduse osas.

Nõukogu ei avaldanud enne üldkoosoleku toimumist ettevõtte veebilehel eraldi enda ettepanekuid päevakorras olevate teemade kohta, kuna nõukogul ei olnud nende teemade osas täiendavaid ettepanekuid, mis oleksid tähtsust omanud. Ettepanekud avaldati üldkoosoleku kokkukutsumise kutses.

Koosolekut juhatas Hannes Vallikivi, kes ei ole ettevõtte nõukogu esimees ega juhatuse liige.

Üldkoosoleku päevakorras oli 2010. aasta majandusaasta aruande kinnitamine, kasumi jaotamise otsustamine, audiitori valimine, põhikirja muutmine, erikontrolli korraldamise otsustamine, Baltplast OÜ teabenõude õiguspärasuse üle otsustamine ja juhatuse kohustamine teabe andmiseks (juhul, kui üldkoosolek otsustab mitte korraldada erikontrolli). Koosolekul osales 14 aktsionäri, kelle hääletega oli esindatud 71,82% kõigist hääletest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Koosolekul osales ettevõtte juhatuse liige Lembit Tampere, kes andis ülevaate 2010. aasta majandusaasta tulemuste kohta. Samuti osalesid üldkoosolekul nõukogu esimees Richard Tomingas ja nõukogu liige Hillar-Peeter Luutsalu. Ülejäänud nõukogu liikmed Aare Tark, Kalev Tanner ja Ragnar Meitern ei saanud osaleda töökohustuste tõttu teistes ettevõtetes.

Erakorraline üldkoosolek toimus 17. juunil 2011. a aadressil Narva mnt 7C, Tallinn, Park Inn Central Tallinn konverentsikeskuses. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus 26. mail 2011. a ajalehes Eesti Päevaleht, börsi infosüsteemis ning ettevõtte veebilehel. Teates näidati ära, kus on võimalik tutvuda üldkoosoleku oluliste andmete ja 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. Enne üldkoosoleku toimumist küsimusi ega ettepanekuid päevakorrapunktide kohta ei esitatud.

Koosolekut juhatas Hannes Vallikivi, kes ei ole ettevõtte nõukogu esimees ega juhatuse liige.

Üldkoosoleku päevakorras oli ettevõtte 12. mai 2011. a korralise üldkoosoleku otsuse muutmine. Koosolekul osales 4 aktsionäri, kelle hääletega oli esindatud 62,71% kõigist hääletest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Koosolekul osales ettevõtte juhatuse liige (Lembit Tampere), kes andis otsuse eelnõu kohta selgitusi. Samuti osalesid üldkoosolekul nõukogu esimees Richard Tomingas ja nõukogu liige Hillar-Peeter Luutsalu. Ülejäänud nõukogu liikmed Aare Tark, Kalev Tanner ja Ragnar Meitern ei saanud osaleda töökohustuste tõttu teistes ettevõtetes.

Üldkoosolekute otsused, protokollid ja materjalid avaldati ettevõtte veebilehel. Kõigi korralise ja erakorralise üldkoosoleku päevakorrapunktidega seotud teavet, samuti enne koosoleku 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 juhatuses on alates 4. septembrist 2009. a üks liige:

- Lembit Tampere - juhataja, kes korraldab ettevõtte juhtimist.

2011. aastal juhatuse liikmete koosseisus muudatusi ei toimunud.

Juhatus liikmega on tema ametisse asumisel sõlmitud ametileping. Juhatus liikme leping on sõlmitud kolmeaastase tähtajaga. Juhatus liige ei ole samaaegselt ühegi teise börsiettevõtte juhatuse liige või nõukogu esimees ega ettevõttega samasse kontserni kuuluva börsiettevõtte nõukogu esimees.

Juhatus liikmega sõlmitud juhatuse liikme lepingus on täpsustatud juhatuse liikme õigusi, kohustusi ning vastutust, samuti on reguleeritud põhitasu maksmine. Tasu suurus lepitakse kokku arvestades juhatuse liikme tööülesandeid, tegevust, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi. Juhatus liikmele makstakse lahkumishüvitist nelja kuu juhatuse liikme põhitasu ulatuses, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi ilma mõjuva põhjuseta. Juhatus liikmele preemiasüsteemi, mis on seotud emitendi väärtpaberitega, kehtestatud ei ole.

2011. aastal arvestati juhatuse liikmele töötasusid kogusummas 0,2 mln eurot. Preemiaid (boonuseid) ega lahkumishüvitisi ei makstud.

Juhatus liige on teavitanud ettevõtet enda osalustest teistes äriühingutes või juhtimisorganites, mis ei kuulu Kontserni:

- Lembit Tampere – OÜ Alasniidu, OÜ Harku Projektijuhtimine ja OÜ Overseas juhatuse liige ning OÜ Rimmelga Aiandainu osanik ja juhatuse liige.

Juhatus liikme poolt teatud osaluste omamine ja juhtimisorganites osalemine ei ole konkurentsikeelu rikkumine. Juhatus liige on lepinguga võtnud ka kohustuse konkurentsikeeldu mitte rikkuda. Lisaks on ettevõtte töösisekorraeeskirjades kirjas, et ettevõtte juhatuse 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.

Juhatus liige ei ole teinud enda, enda lähedase ega endaga seotud isikuga olulisi tehinguid ega teinud otsuseid lähtudes enda isiklikest huvidest.

III Nõukogu

Nõukogu ülesandeks on ettevõtte tegevuse planeerimine, tegevuse korraldamine ja juhatuse 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.

Ettevõtte nõukogu on viieliikmeline. Nõukogu liikmete koosseis 2011. aastal ei muutunud ja kogu majandusaasta vältel olid nõukogu liikmeteks Richard Tomingas (nõukogu esimees), Hillar-Peeter Luutsalu, Aare Tark, Kalev Tanner ja Ragnar Meitern.

Ettevõtte sõltumatuteks nõukogu liikmeteks HÜT definitsiooni kohaselt on Aare Tark, Kalev Tanner ja Ragnar Meitern. Nõukogu liikmeid Richard Tomingas ja Hillar-Peeter Luutsalu ei saa lugeda sõltumatuteks liikmeteks, sest nad on eelneva kolme aasta jooksul olnud ettevõtte gruppi kuuluvate mitmete äriühingute juhtorganite liikmed ja omavad ärilisi suhteid läbi neile kuuluvate äriühingute OÜ HM Investeeringud ja OÜ Toletum.

Eeltoodust tulenevalt on ettevõttel kolm sõltumatut ja kaks sõltuvat nõukogu liiget ning HÜT nõuded on täidetud. Kirjeldatud nõukogu koosseis tagab efektiivse juhtimise ning on ettevõtte ja aktsionäridele parim.

Nõukogu liikmed valivad endi hulgast nõukogu esimehe.

Alates 21. jaanuarist 2008. a on nõukogu esimees Richard Tomingas.

Nõukogu liikmete tasu 2011. aasta jooksul oli 959 eurot kuus nõukogu liikme kohta. Nimetatud tasu kinnitati 17. detsembril 2009. a üldkoosoleku otsusega. Nõukogu liikmetele ei maksta lisatasusid ning nõukogu esimehele ei maksta eritasu. Lahkunud nõukogu liikmele ei maksta lahkumishüvitist.

Richard Tomingas ja Hillar-Peeter Luutsalu, kes osalevad aktiivselt ka emitendi poolt kontrollitavate teiste äriühingute nõukogude töödes, kasutusse on antud sõiduautod, arvutid ja mobiiltelefonid, millised kulud kannab varasema üldkoosoleku otsuse alusel ettevõtte.

15. aprillil 2011. a toimunud Arco Vara AS nõukogu koosolekul otsustati moodustada auditikomitee ja valiti auditikomitee liikmed. Auditikomitee liikmeteks valiti Ragnar Meitern, Kalev Tanner ja Richard Tomingas. Auditikomitee esimeheks nimetati Ragnar Meitern. Auditortegevuse seadusest tulenevalt on auditikomitees vähemalt kaks liiget, kellest vähemalt kaks peavad olema arvestuse, rahanduse või õiguse asjatundjad. Auditikomitee liikmeks ei tohi olla siseaudiitor, juhatuse liige, prokurist või audiitorkontrolli teostav isik ning auditikomitee esimeheks ei tohi olla nõukogu esimees. Arco Vara AS auditikomitee eelpoolnimetatud koosseis vastab kirjeldatud tingimustele.

2011. aastal toimus kokku üheksa nõukogu koosolekut. 2011. aastal osalesid nõukogu liikmed Richard Tomingas, Hillar-Peeter Luutsalu ja Kalev Tanner kõigil nõukogu koosolekutel, nõukogu liige Aare Tark osales seitsmel nõukogu koosolekul ja nõukogu liige Ragnar Meitern viiel nõukogu koosolekul. Aare Tark ei saanud kahel nõukogu koosolekul osaleda töökohustuste tõttu teistes ettevõtetes ning Ragnar Meitern ei saanud neljal nõukogu koosolekul osaleda oma välismaal viibimise tõttu.

Ühelgi nõukogu liikmel ei tekkinud 2011. aasta jooksul ettevõttega huvide konflikti.

IV Juhatuse ja nõukogu koostöö

Lähtudes emitendi põhikirjast ning väljakujunenud töökorraldusest teevad juhatus ja nõukogu tihedalt koostööd.

Nõukogu liikmed Hillar-Peeter Luutsalu ja Richard Tomingas on aktiivselt tegevad ka emitendi kontrolli all olevate kõigi kolme tegevussuuna (nn divisjonide) emaettevõtete (Arco Ehitus OÜ, Arco Investeeringute AS ja Arco Real Estate AS) nõukogudes ning lisaks on Richard Tomingas Arco Development SIA nõukogu liige.

Juhatus ja nõukogu peavad ettevõtte strateegiat puudutavates küsimustes ühiseid koosolekuid ning emitendi strateegilise arengu osas vahetatakse pidevalt infot. Juhatuse liige on osalenud kõigil nõukogu koosolekutel. Samuti annab juhatus nõukogule koosolekutel teavet ettevõtte plaanidest ja eesmärkidest kõrvalekaldumisest ning nende põhjustest.

Nõukogu esimehe ja juhatuse liikme vahel toimuvad vastavalt vajadusele info vahetamise koosolekud. Kehtestatud on rutiin, mille kohaselt juhatuse liige annab regulaarselt vähemalt kord nädalas ülevaate ettevõtet puudutavatest olulistest küsimustest ja arengutest. Informatsiooni vahetamise osas järgitakse nõukogu poolt kinnitatud sisetabe hoidmise, avaldamise ja Arco Vara AS aktsiatega tehingute tegemise sisereegleid, samuti juhatuse ja nõukogu lahususe põhimõtteid.

V Teabe avalikustamine

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

Arco Vara AS veebileht asub aadressil www.arcorealestate.com ja aktsionäridele suunatud info on seal alajaotises „Investorile“. Veebileht, sh selle aktsionäridele suunatud alajaotis, on nii eesti kui inglise keeles. Ettevõtte avaldas oma veebilehel kõik ettevõttega seotud faktid ja hinnangud, millest on teavitatud finantsanalüütikuid või teisi isikuid. Muuhulgas on avaldatud aastaaruanded ja vahearauanded, börsiteated, aktsionäride üldkoosolekuga seonduv informatsioon, ettevõtte üldine informatsioon jms. Ettevõtte veebilehel on avalikustatud ka analüütikutega kohtumised, analüütikutele või investoritele või institutsionaalsetele investoritele tehtavate esitluste ja pressikonverentside toimumise ajad ja asukohad ning emitendi üldised strateegiasuunad. Lisaks on kogu ettevõtte üldisemalt ning detailsemalt puudutav informatsioon veebilehel jaotatud erinevatesse rubriikidesse. Edastatav informatsioon on loogiliselt struktureeritud ja kergesti leitav.

Ettevõtte veebilehel (www.arcorealestate.com) on aktsionäridele kättesaadavad: aruanne Hea Ühingujuhtimise Tava kohta; üldkoosoleku toimumise kuupäevad, kohad, päevakorrad ja muud üldkoosolekutega seotud andmed; põhikiri; juhatuse ja nõukogu koosseis; andmed audiitori kohta; majandusaasta- ja vahearauanded. Ettevõtte veebilehel ei ole kajastatud aktsionäridevahelisi kokkuleppeid, mis käsitlevad aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist, sest nimetatud kokkuleppeid ei ole sõlmitud.

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.

Ettevõtte ei koostanud 2011. majandusaasta alguses nn finantskalendrit, kuigi esitas kõik aruanded seaduses toodud tähtaegadel. Finantskalendri koostamist pärssis asjaolu, et viibis finantsarvestuse konsolideerimise projekti käivitamine, mis oleks võimaldanud aasta- ja vahearauandeid võrreldes varasemaga kiiremini koostada.

VI Finantsaruandlus ja auditeerimine

Arco Vara AS konsolideeritud raamatupidamisaruanded on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS) nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Ettevõtte avalikustab korra igal aastal majandusaasta aruande ning majandusaasta jooksul vahearauanded, mis kõik on aktsionäridele kättesaadavad ettevõtte veebilehel.

Nõukogu koosolekul, kus arutati auditeerimise tulemusi, osales audiitor. Audiitor edastas oma raporti ning juhatuse liige ja finantsjuht tulemuste arutelu juures ei viibinud. Vastava nõukogu koosoleku protokolliti.

Ettevõtte korralise üldkoosoleku kokkukutsumise teates avaldati audiitori kandidaat ning andmed tema kohta.

Ettevõtte riskide paremaks hindamiseks ja juhtimiseks koostab enamik kontserni ettevõtteid järgnevas majandusaastaks eelarve, mille kinnitab vastava tütarettevõtte nõukogu või üldkoosolek. Ettevõtte konsolideeritud eelarve kinnitab nõukogu. Kinnitatud eelarvete jooksvat täitmist jälgib ettevõttes kontrollid ja vajadusel tellitakse täiendavalt siseauditi teenuseid erialaspetsialistidelt. Lisaks korraldab juhatus koos divisjonide juhtide ja võtmeisikutega vähemalt korra kvartalis aruandenõupidamise, kus vaadatakse üle eelarve täitmine.

Kvaliteetse finantsaruandluse tagamiseks ja finantsaruandlust puudutavate riskide vähendamiseks on ettevõttes loodud finantskontrolleri ametikoht. Finantskontrollid osaleb aktiivselt nii konsolideeritud aastaaruande kui ka konsolideeritud

vahearuannete 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.

Juhatus deklaratsioon tegevusaruandele

Juhatus kinnitab, et tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Ettevõtte ja Kontserni äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.



Lembit Tampere

Juhataja

19. aprill 2012

Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	2011	2010
EUR tuhandetes			
Müügitulu teenuste müügist		23 214	11 583
Müügitulu kaupade müügist		19 918	9 550
Müügitulu kokku	5,6	43 132	21 133
Müüdud toodangu kulu	8	-42 790	-16 237
Brutokasum		342	4 896
Muud äritulud	9	3 049	1 712
Turustuskulud	10	-346	-302
Üldhalduskulud	11	-3 903	-4 041
Muud ärikulud	9	-634	-2 394
Äri kasum		-1 492	-129
Finantstulud	12	586	1 677
Finantskulud	12	-1 811	-1 635
Kasum/kahjum kapitaliosaluse meetodil kajastatavatelt investeeringutelt	7	-914	-181
Kasum enne tulumaksu		-3 631	-268
Tulumaksutulu/-kulu	13	250	-26
Aruandeperioodi puhaskasum		-3 381	-294
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>		-3 371	-281
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		-10	-13
Aruandeperioodi koondkasum		-3 381	-294
Aksia puhaskasum	14		
- tava		-0,71	-0,06
- lahustatud		-0,71	-0,06

Initialled for identification purposes only
 Alkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev...19.04.2012
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid	16	2 209	4 209
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	17	7 012	5 760
Ettemaksed		433	414
Varud	18	21 564	35 518
Müügiootel põhivara	19	469	0
Käibevara kokku		31 687	45 901
Kapitaliosaluse meetodil kajastatavad investeeringud	7	4	1
Muud finantsinvesteeringud	20	8	995
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	17	3 058	76
Edasilükkunud tulumaks	13	250	0
Kinnisvarainvesteeringud	21	24 046	22 887
Materiaalne põhivara	22	934	703
Immateriaalne põhivara		26	20
Põhivara kokku		28 326	24 682
VARAD KOKKU		60 013	70 583
Laenukohustused	23	9 662	27 126
Võlad tarnijatele ja muud võlad	24	7 735	4 813
Saadud ettemaksed	25	2 012	4 859
Eraldised	26	1 205	1 378
Lühiajalised kohustused kokku		20 614	38 176
Laenukohustused	23	14 675	3 855
Võlad	24	741	724
Pikaajalised kohustused kokku		15 416	4 579
Kohustused kokku		36 030	42 755
Aktiivkapital	27	3 319	3 030
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Jaotamata kasum		18 653	22 787
Omakapital kokku		23 983	27 828
Mitte-kontrollivale osalusele kuuluv omakapital		155	-70
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		23 828	27 898
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		60 013	70 583

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 19.04.2012
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	2011	2010
EUR tuhandetes			
Puhaskasum		-3 381	-294
Korrigeerimised:			
Intressitulud ja -kulud	12	1 381	1 161
Kasumid ja kahjumid tütar- ja ühisettevõtete müügist	12	-285	-85
Kasumid ja kahjumid ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	7	914	181
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt		88	-1 165
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	8,11	99	135
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müügi kasum või kahjum	9	28	3
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	9,21	-2 998	1 711
Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum või kahjum	9	92	21
Kasum või kahjum varude ja nõuete väärtuse muutusest	8,11	1 345	-1 079
Valuutakursi kasumid ja kahjumid	12	7	-67
Ettevõtte tulumaksukulu	13	-250	26
Äritegevuse rahavood enne käibekapitali muutuseid		-2 960	548
Äritegevusega seotud nõuete ja tehtud ettemaksete muutus		-2 471	827
Varude muutus		4 749	2 396
Äritegevusega seotud kohustuste ja saadud ettemaksete muutus		12	-2 021
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-670	1 750
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-94	-40
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		5	2
Kinnisvarainvesteeringute arendusel tasutud summad		-967	-238
Kinnisvarainvesteeringute müük		774	1 568
Tütar- ja ühisettevõtete soetus	7	-4	-32
Tütar- ja ühisettevõtete müük	7	893	1 477
Muude finantsinvesteeringute müük		0	3 323
Antud laenud		-631	-231
Antud laenude tagasimaksed		114	5
Saadud intressid		197	243
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		287	6 077
Saadud laenud		6 646	4 164
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed		-6 308	-9 675
Makstud intressid		-1 955	-2 241
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-1 617	-7 752
RAHAVOOD KOKKU		-2 000	75
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16	4 209	4 137
Raha ja raha ekvivalentide muutus	16	-2 000	75
Valuutakursi mõju		0	-3
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		2 209	4 209

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 19.04.2012
Signature/allkiri...
KPMG, Tallinn

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

Lisa	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mitte- kontrolliv osalus	Omakapital kokku	
	Aktiiakapital	Kohustuslik reservkapital	Oma aktsiad	Jaotamata kasum	Kokku			
EUR tuhandetes								
Saldo 31.12.2009	60 898	2 011	-255	-34 475	28 179	-76	28 103	
Mittekontrolliva osaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütaretevõttes	0	0	0	0	0	19	19	
Aktiiakapitali vähendamine	-57 868	0	255	57 613	0	0	0	
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	-281	-281	-13	-294	
Saldo 31.12.2010	3 030	2 011	0	22 857	27 898	-70	27 828	
Mittekontrolliva osaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütaretevõttes	0	0	0	-235	-235	235	0	
Tütaretevõtte soetamise mõju	7	0	0	-464	-464	0	-464	
Aktiiakapitali suurendamine	27	289	0	0	-289	0	0	
Aruandeperioodi koondkasum		0	0	0	-3 371	-3 371	-10	-3 381
Saldo 31.12.2011		3 319	2 011	0	18 498	23 828	155	23 983

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 19.04.2012
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele

1 Üldine informatsioon

Arco Vara AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2011 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhataja poolt 19.04.2012. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhataja poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumi jaotamise otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhataja poolt koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

Arco Vara AS (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis asukohaga Jõe tn 2B Tallinn tegutsev äriühing. 2011. aasta lõpu seisuga ulatus Arco Vara AS ning tema tütarettevõtete (Kontserni) töötajate arv 146 inimeseni (2010: 153 inimeseni). Kontserni peamised tegevusvaldkonnad on kirjeldatud lisades 5 ja 6 ning tütarettevõtete kaudu tegutsetakse lisaks Eestile ka Lätis, Leedus ja Bulgaarias.

Kontserni struktuur 31.12.2011 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.

Seoses Eestis kehtiva ametliku vääringu muutumisega on alates 01.01.2011 Kontserni esitusvaluuta Eesti krooni asemel euro, samuti on euro Emaettevõtte ja teiste Eestis asuvate Kontserni ettevõtete arvestusvaluuta. Eesti kroonides esitatud varasemate perioodide finantsandmed on ümberarvutatud eurodesse lähtudes Euroopa Liidu Nõukogu määrmises kinnitatud valuutakursist 15,6466. Tulenevalt asjaolust, et Eesti krooni ja euro vahetuskurss on olnud varasemalt samal tasemel fikseeritud, ei avaldanud arvestus- ja esitusvaluuta muutmine mõju kontserni finantsseisundile, aruandeperioodi tulemusele ega rahavoogudele.

Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes, kui ei ole viidatud mingile teisele rahaühikule.

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.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 19.04.2012
Signature/allkiri...
KPMG, Tallinn

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 laenud koosnevad peamiselt nõuetest ostjate vastu ja antud laenudest. Nõuete ja antud laenude väärtuse hindamisel kasutatakse juhtkonna hinnangut. Nõuete ja laenude väärtuse hindamise põhimõtted on avalikustatud lisa 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 28.

Varude netorealiseerimismaksumuse hindamine

Kontsernil on mitmeid varudena klassifitseeritud kinnisvaraobjekte. Seisuga 31.12.2011 on hinnatud kõigi olulisemate varudena kajastatud kinnisvaraobjektide neto realiseerimisväärtust:

- 1) võimalikku vara neto realiseerimismaksumuse 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
- sarnaste müügitehingute võrdlusmeetod.

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. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse peamiselt kahte meetodit – diskonteeritud rahavoogude meetod ning võrreldavate tehingute hindade meetod.

Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel või objektide puhul, kus juhatuse hinnangul võrdlusmeetod ei pruugi kajastada õiglast väärtust (näiteks kinnisvaraturu vähene likviidsus hinnatava kinnisvaraobjekti piirkonnas, võrdlustehingute puudumine või suur ajaline vahe võrdlustehingu ja hindamiskuupäeva vahel). Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase tulusid (sh näiteks rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus või korterite müük), investeeringuid ja tegevuskulusid. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Üksikasjalikum informatsioon kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramise kohta on esitatud lisa 21.

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 hindamismeetodit (diskonteeritud rahavoogude meetodit), mis kajastab juhatuse hinnangul paremini kinnisvaraobjekti õiglast väärtust.

3 Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitlusviisis

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande 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 ja/või esitlusviis annab objektiivsema ülevaate Kontserni finantsseisust, finantstulemustest ja rahavoogudest.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev...19.04.2012
Signature/allkiri...
KPMG, Tallinn

Kontserni võtmeisikud

Arco Vara AS on otsustanud muuta juhtkonna võtmeisikute definitsiooni. Edaspidi defineerib Arco Vara AS Kontserni võtmeisikutena Arco Vara AS juhatuse ja nõukogu liikmeid, sest vaid nimetatud positsioonidel asuval isikul on reaalne ning oluline mõju Kontserni käekäigule. Varem loeti Kontserni võtmeisikuteks ka Arco Vara AS tütarettevõtete juhatuste ja nõukogude liikmeid.

Uute ja muudetud, kuid jõustumata IFRS standardite ja tõlgenduste rakendamine

Järgmised uued standardid ja tõlgendused ei kehti 31. detsembril 2011 lõppenud majandusaasta kohta ja seetõttu pole neid käesoleva aruande koostamisel rakendatud:

Standardi IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave“ muudatused – finantsvarade üleandmine (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. juulil 2011 või hiljem; rakendatakse edasiulatuvalt. Varasem rakendamine on lubatud). Muudatuste kohaselt tuleb Kontsernil avalikustada teave, mis võimaldab tema raamatupidamise aruannete kasutajail mõista üleantud finantsvarade, mille kajastamist ei ole täielikult lõpetatud, ja nendega seotud kohustuste omavahelist suhet ning hinnata Kontserni selliste finantsvaradega, mille kajastamine on lõpetatud, jätkuva seotuse laadi ning seonduvaid riske. Muudatused selgitavad, mida kujutab endast „jätkuv seotus“ avalikustamiskoostamise rakendamise mõistes. Tulenevalt Kontserni äritegevuse olemusest ja talle kuuluvate finantsvarade liikidest ei mõjuta Kontserni juhtkonna hinnangul standardi IFRS 7 muudatused oluliselt Kontserni raamatupidamise aruandeid.

IASB ja IFRIC on avaldanud veel terve rea raamatupidamist käsitlevaid juhendmaterjale, mida kohaldatakse peale 1. jaanuari 2011 alanud aruandeperioodidele. Kuna käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamise ajaks ei ole Euroopa Liit neid juhendmaterjale veel kinnitanud, ei ole neid käesolevas peatükis ka käsitletud.

4 Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest

Äriühendused ja konsolideerimise alused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Arco Vara AS-i ja tema tütarettevõtete finantsandmeid liidetuna rida-realt, ühis- ja sidusettevõtteid on kajastatud lähtudes kapitaliosaluse meetodist. Kontserni kuuluvate ettevõtete aruandeaastad ühtivad kalendriaastaga. Ettevõtteid kasutavad olulises osas ühtseid arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid või on need (mõnede välismaiste tütarettevõtete puhul) vajadusel täiendavalt konsolideerimiseks ühtlustatud.

Tütarettevõtte on ettevõtte, kus Emaettevõtte omab määravat mõju ehk kontrolli eesmärgiga saada majanduslikku kasu. Kontroll tähendab võimet määrata tütarettevõtte finants- ja tegevuspõhimõtteid kas läbi osaluse, lepingu alusel või mõnel muul viisil. Üldjuhul eeldatakse kontrolli olemasolu, kui Emaettevõtte omab otseselt või kaudselt (teiste tütarettevõtete kaudu) kokku üle poolte tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist.

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.

Tütarettevõtteid konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju on Kontsernile üle läinud ning konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil Kontserni valitsev mõju investeringuobjekti üle katkes.

Kõik Emaettevõtte ja tütarettevõtete vahel toimunud tehingutest tekkinud nõuded ja kohustused, tulud ja kulud, rahavood ning realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse konsolideeritud finantsaruannetes täies ulatuses. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui nende tekkimise sisuliseks põhjuseks on vara väärtuse langus.

Mitte-kontrolliva 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 ostumeetodil, mille korral hinnatakse soetatavate ettevõtete varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (edaspidi koos ka „netovara“) nende õiglasele väärtusele. Äriühenduse soetusmaksumuse ning investeringuobjekti netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena. Kui Kontserni osa investeringuobjekti õiglases väärtuses kajastatud netovaras ületab äriühenduse soetusmaksumust, hindab Kontsern uuesti omandatava tütar- või ühisettevõtte varaobjekte, kohustusi ja tingimuslikke kohustusi ning kajastab iga ülejääki (tekkinud negatiivset firmaväärtust) perioodi kasumis koheselt tuluna.

Osaluste suurendamisel tütarettevõttes mitte-kontrollivalt osanikult osade soetuse teel kajastatakse vahe osaluse soetusmaksumuse ja tütarettevõtte netovara vahel otse omakapitalis, korrigeerides seejuures emaettevõtte osanikele kuuluvat omakapitali. Juhul, kui Kontsern soetab varad või netovarad, mis on määratletavad ärina IFRS 3 tähenduses, jaotatakse varade soetusmaksumus individuaalselt identifitseeritavate varade ja kohustuste vahel vastavalt nende varade ja kohustuste õiglasele väärtusele äri omandamise hetkel.

Tütarettevõtete müügil kajastatakse vahe tütarettevõtte müügihinna ning Kontserni osa tütarettevõtte varade, kohustuste ning firmaväärtuse vahel koheselt perioodi kasumi või kahjumina ridadel „Finantstulud“ või „Finantskulud“. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil kaotab Kontsern kontrolli ettevõtte üle (reeglina jääb osaluseks 50% või vähem), kajastatakse järelejäänud osa õiglases väärtuses hinnatuna kontrolli kaotamise kuupäeva seisuga kas sidusettevõtte, ühisettevõtte või muu finantsvarana.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev...19.04.2012
Signature/allkiri...
KPMG, Tallinn

Sidus- ja ühisettevõtted

Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglasest väärtusest ning hiljem korrigeeritakse investeeringu väärtust proportsionaalselt osalusega sidus- või ühisettevõtte kasumis/kahjumis.

Kui Kontserni osalus sidus- või ühisettevõtte kahjumis ületab sidus- või ühisettevõtte bilansilist väärtust, 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 bilansipäeva 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

Segmentiaruandluse kujundamisel lähtutakse Kontserni sisemises arvestuses ja aruandluses (juhtimisaruandlus ja eelarvestamine) kasutatavatest organisatsiooni struktuuriüksuste grupeerimispõhimõtetest. Segmenteerimise aluseks on äritegevuse liik, kusjuures iseseisvaks ärisegmentiks on loetud oma toodangu või teenuse poolest selgesti eristuvat ja iseseisva tulemusüksusena funktsioneerivat tegevusvaldkonda. Segmentiaruandlus on kooskõlas Kontserni jooksvate otsuste langetajatele esitatava sisemise aruandlusega. Jooksvate otsuste langetaja on määratletud kui Kontserni emaettevõtte Arco Vara AS juhataja.

Kontserni äritegevuse segmentid on:

- kinnisvaraarendus: elu- ja ärikeskkondade arendusprojektide teostamine, investeerimine kinnisvarasse pikaajalisel eesmärgil;
- kinnisvaraga seotud teenused: kinnisvara vahendamine, hindamine, valitsemine ja haldamine, investeerimine kinnisvarasse lühiajalisel eesmärgil;
- ehitus: tsiviil- ja keskkonnaehitus, ehituse pea- ja alltöövõtt, ehituse järelevalve.

Segmenti tulu on otseselt segmentile omistatav tulu ja osa muudest tuludest, mida saab põhjendatud alustel segmentile jaotada. Need on tulud, mille ärisegment saab müügist Kontserni-välistele klientidele või tehingutest teiste segmentidega.

Segmenti kulu on segmenti põhitegevusest tulenev otseselt segmentile omistatav kulu ja osa Kontserni kuludest, mida saab põhjendatud alustel segmentile jaotada. Need on kulud, mis on seotud Kontserni-välistelt klientidelt ja teistelt segmentidelt saadud tuludega. Segmenti kulude hulka ei kuulu finants- ja investeerimistegevuse kulud, Kontserni üldhalduskulud ning muud Kontserni kui tervikuga seotud kulud. Segmentile on jaotatud Kontserni tasandil tekkinud kulutusi vaid juhul, kui need on seotud segmenti põhitegevusega ja neid saab põhjendatult omistada konkreetsele segmentile.

Realiseerimata kasumid ja kahjumid, mis tekivad Kontsernis ühe segmenti tehingutest teise segmentiga, ei jagata ühelegi segmentile, vaid näidatakse segmentidevaheliste elimineerimistena. Need realiseerimata kasumid ja kahjumid, mis tekivad tehingutest emaettevõtte ja segmentide vahel ning mille puhul on olemas põhjendatud alus segmentile jaotamiseks, näidatakse segmenti ärikasumis. Näiteks on selliseks kasumiks või kahjumiks varem Kontsernis kapitaliseeritud intressid, mis soetusmaksumuses kajastatud varade ümberklassifitseerimisel õiglasest väärtusest kajastatavateks varadeks esitatakse varade ümberklassifitseerimise perioodil õiglase väärtuse muutusena.

Segmenti vara on segmenti põhitegevuses rakendatud vara, mida saab otseselt segmenti omaks pidada või põhjendatud alustel segmentile jaotada. Segmenti vara on näiteks segmenti põhitegevuses kasutatav käibevara, kinnisvarainvesteering ning materiaalne ja immateriaalne põhivara. Kui mingi vara amortisatsioonikulu on arvatud segmenti kulude hulka, on seotud varaobjekt loetud segmenti vara hulka. Segmenti vara hulka ei kuulu vara, mida kasutatakse Kontserni üldvajadusteks või mida ei saa otseselt segmentile jagada. Kui on olemas põhjendatud jaotusalus, siis on kahe või enama segmenti poolt kasutatav vara jagatud nende segmentide vahel.

Segmenti kohustuseks on sellised põhitegevusega seotud kohustused, mida saab otseselt segmentile omistada või põhjendatud alustel segmentile jaotada. Segmenti kohustusteks on näiteks tasumata arved ja muud võlad, viitvõlad, klientide ettemaksed, garantiieraldised ja muud toodete ja teenustega seotud kohustused. Segmenti kohustuse hulka ei kuulu finantseerimistegevusest tekkinud laenud, kapitalirendi kohustused, võlakirjad ja muud kohustused. Samuti ei kuulu segmenti kohustuste hulka tulumaksukohustus.

Kontserni jagamatute tuludena ja kuludena ning varadena ja kohustustena on esitatud tulud ja kulud ning varad ja kohustused, mis ei ole otseselt segmentidega seotud ja mida ei saa seetõttu segmentidele jaotada.

Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Välisvaluutadeks on loetud peale euro (Emaettevõtte arvestusvaluuta) kõik teised valuutad. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpanga 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 eurodesse, võttes aluseks aruandepäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse koondkasumiaruandes finantstulude või -kuludena. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse soetusmaksumuses, võetakse arvele tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglasest väärtusest, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 19.04.2012
Signature/allkiri...
KPMG, Tallinn

Kui tütarettevõtete arvestusvaluuta on erinev emaettevõtte arvestusvaluutast, siis on tütarettevõtete välisvaluutas koostatud aruannete (Lätis, Leedus, Bulgaarias) konsolideerimiseks ümberarvestamisel kasutatud nende valuutade keskkursse euro suhtes, mistõttu olulisi valuutakursi erinevusi ümberarvestamisest ei teki. Nii Läti, Leedu kui Bulgaaria on oma valuuta sidunud euroga, suurim lubatud kõikumine euro suhtes on Läti latil, mille kurss võib keskkursist erineda kõige rohkem 1% võrra.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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.

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.

Raha ja raha ekvivalendid, rahavoogude aruanne

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) 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.

Rahavoogude aruandes on rahavood äritegevusest esitatud kaudsel meetodil. Finantseerimis- ja investeerimistegevuse rahavoogudes on kajastatud tegelikult saadud ja makstud summad.

Finantsvarad

Finantsvara jagatakse erinevateks rühmadeks (vt allpool). Iga majandusaasta lõpus kontrollitakse, kas finantsvara on kajastatud õiges rühmas, ning vajaduse korral tehakse parandused. Finantsvara, mida rahvusvahelised finantsaruandluse standardid ei luba ümber klassifitseerida, ümber ei klassifitseerita.

Kontsernis eristatakse järgmisi finantsvarade grappe:

- 1) finantsvarad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumi/kahjumi;
- 2) nõuded ja laenud;
- 3) müügivalmis finantsvarad.

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. Erandiks on õiglasest väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse koondkasumiaruandes 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.

Õiglasest väärtuses kajastatav finantsvara

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 19.04.2012
Signature/allkiri...
KPMG, Tallinn

Õiglases väärtuses kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga aruandepäeva seisuga, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevat tehingukulud. Börsil noteeritud väärtipaberite puhul põhineb õiglane väärtus aruandepäeva sulgemishindadel ja Euroopa Keskpanga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtipaberite puhul leitakse õiglane väärtus tuginedes kättesaadavale infole ning kasutades hindamistehnikana võrdlust teiste, olulises osas sarnaste instrumentide õiglase väärtusega aruandepäeval ja/või diskonteeritud rahavoogude analüüsi.

Kasumid ja kahjumid, mis tulenevad õiglase väärtuse muutusest, kajastatakse koondkasumiaruandes üldjuhul finantstulude või finantskulude ridadel.

Õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimise kasum ja kahjum, samuti varade omamisel saadud intressid ja dividendid kajastatakse koondkasumiaruandes finantstulude ning finantskulude ridadel.

Nõuded ja laenud teiste osapoolte vastu

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on arvutatud efektiivse intressimäära kaudu. Korrigeeritud 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 raamatupidamisliku väärtuse, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad alla raamatupidamisliku ja kaetava väärtuse vahe võrra. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse koondkasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse koondkasumiaruandes 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 koondkasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete ja laenude intressitulu kajastatakse koondkasumiaruandes finantstulude real.

Müügivalmis finantsvarad

Müügivalmis finantsvarad on finantsvarad, mis ei ole derivatiivsed finantsvarad ja mis on kas määratud sellesse kategooriasse või pole liigitatud ühekski teiseks. Müügivalmis finantsvarade õiglase väärtuse muutustest tulenevaid realiseerimata tulusid ja kulusid kajastatakse muu koondkasumi või -kahjumi osana. Kui müügivalmis finantsvara müüakse või kui selle väärtus langeb, siis kajastatakse eelnevalt muus koondkasumi/kahjumis kajastatud kumulatiivsed tulud või kulud perioodi kasumi/kahjumina.

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, 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 liigitatakse varuna kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, on muu hulgas ka ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jmt). 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 realiseerimismaksumuses, olenevalt sellest, kumb on väiksem. Neto realiseerimismaksumus leitakse, arvates tavapärase 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 koondkasumiaruandes müüdü toodangu kulu real.

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.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 19.04.2012
Signature/allkiri... [signature]
KPMG, Tallinn

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 analüüsiks 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. Diskontomäära 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 hindamismeetodit (diskonteeritud rahavoogude meetodit), mis kajastab juhatuse hinnangul paremini kinnisvaraobjekti õiglast väärtust.
- 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 nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja raamatupidamisliku väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga koondkasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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 (intress, lepingutasude amortisatsioon jms). Laenukasutuse kulude kapitaliseerimise põhimõtete kohta vaata peatükki „Varud“.

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

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev...19.04.2012
Signature/allkiri...
KPMG, Tallinn

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 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 raamatupidamislikku jääkväärtust. 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. Kui hindamisaluseid muudetakse, võetakse muudatused arvesse edasiulatuvalt.

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 vara väärtuse languse arvestusprintsip).

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 müügioteel põhivaraks. Müügioteel põhivara kajastatakse finantsseisundi aruandes käibevarast ja põhivarast eraldi ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügioteel 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 (v.a. kui on tegemist määramata kasuliku elueaga immateriaalse varaga), millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemise kahjum.

Immateriaalne põhivarana on Kontsernis kasutusel ainult piiratud kasuliku elueaga varad. Piiratud kasuliku elueaga põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast (üldjuhul kolm kuni kuus aastat). Varade amortisatsioonikulud kajastatakse perioodi kasumis/kahjumis 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 edasiulatuvalt parandustena.

Vara väärtuse langus

Finantsvara

Igal bilansipäeval hindab kontsern, kas eksisteerib objektiivseid tõendeid finantsvara väärtuse languse kohta. Finantsvara väärtus loetakse langenuks, kui esineb objektiivseid tõendeid ühest või enamast sündmusest, mis on negatiivselt mõjutanud varast saadavaid tulevaseid rahavoogusid.

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade väärtuse langust mõõdetakse vara bilansilise väärtuse ja hinnanguliste tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahelise erinevusena, mida on diskonteeritud finantsvara esialgse sisemise intressimääraga.

Kõik vara väärtuse langemisest tekkinud kahjumid kajastatakse perioodi kahjumis. Kui kahjum vara väärtuse langusest väheneb ja seda vähenemist saab objektiivselt seostada sündmusega, mis toimub pärast väärtuse languse kajastamist, siis eelnevalt kajastatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum tühistatakse. Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade väärtuse langusest tekkinud kahjumi vähenemine kajastatakse perioodi kulude vähendusena.

Mittefinantsvara

Igal bilansipäeval hindab kontsern, kas eksisteerib tõendeid mittefinantsvara (välja arvatud kinnisvarainvesteeringud, varud ja edasilükkunud maksuvara) bilansilise väärtuse languse kohta. Juhul, kui taolisi tõendeid esineb, hindab kontsern vara kaetavat väärtust. Firmaväärtuse, määramata kasuliku elueaga või veel kasutusse võtmata immateriaalsete varade puhul hinnatakse kaetavat väärtust igal bilansipäeval.

Vara kaetav väärtus on kas selle vara või raha teeniva üksuse õiglane 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. Väärtuse languse testimise eesmärgil on äriühendusest tekkinud firmaväärtused jagatud kontserni nendele raha genereerivatele üksustele, mis peaksid saama konkreetsest äriühendusest tekkivast sünergiast majanduslikku kasu.

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 kahjumit kasutatakse esmalt selleks, et vähendada üksusele omistatud firmaväärtuse bilansilist väärtust ning seejärel proportsionaalselt üksuse (üksuste grupi) muude varade bilansilist väärtust.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglases väärtuses miinus soetamisega otseselt kaasnevad kulutused v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse õiglases väärtuses. 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 intressid 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 kuuluks väljamaksmisele lühiajalise rahaboonusskeemi alusel, kui kontsernil on töötaja mõeldud tööalasest teenistusest tulenev eksisteeriv juriidiline või faktiline kohustus teha selliseid makseid ja kohustust on võimalik usaldusväärselt 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 usaldusväärselt hinnata.

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 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 aruandepäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

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 õiglases 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 müüdud kapitalirendi tingimustel, esitatakse finantsseisundi aruandes nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantskuluks või -tuluks ja rendikohustuseks või -nõudeks, kasutades renditähtaja kestel ühesugust intressimäära.

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

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab Eesti Vabariigis kehtiva äriseadustiku kohaselt moodustama vähemalt 10 % ettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab Emaettevõtte 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 fondi emissiooni teel.

Finantstulu ja -kulu

Kontserni finantstulu koosneb intressitulust (põhiliselt antud laenudelt ja tähtajalistelt deposiitidelt kommertsbankades), kasumist tütar- ja ühisettevõtete osaluste müügist, muude finantsinvesteeringute müügi kasumist.

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

Kontserni finantskulud koosnevad eelkõige võetud laenude intressikuludest ning kahjumist tütar- ja ühisettevõtete osaluste müügil.

Laenukasutuse kulud, mis ei ole otseselt seotud kinnisvaraprojektide arendusega (ja mida ei kapitaliseerita arendatavate varade soetusmaksumusse), kajastatakse tekkepõhiselt kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 tütaretevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Eestis välja makstud netodividendidele maksumäär on 21/79. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse perioodi kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Finantsseisundi aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekib, kui jaotamata kasumist makstakse välja dividende. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisega, on avalikustatud lisa 30.

Läti, Leedu ja Bulgaaria tütaretevõtted

Lätis, Leedus ja Bulgaarias on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Lätis ja Leedus on tulumaksunormiks 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 tüharetevõtete 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.

Investeeringud tütar- ja ühisettevõtetesse Eesti raamatupidamise seadusega nõutud emettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes

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

Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes kajastatakse investeeringud tütar- ja ühisettevõtetesse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglasel väärtusel ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Väärtuse langemisele viitavate asjaolude ilmnemisel või minimaalselt igal aruandepäeval viib Kontsern läbi investeeringute kaetava väärtuse hindamise testi (arvestuspõhimõte „Vara väärtuse langus“). Allahindlused on kajastatud koondkasumiaruandes finantskuluna.

Tütar- ja ühisettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse finantstuluna nõudeõiguse tekkimisel. Tuluks ei loeta enne tütar- või ühisettevõtte omandamishetke tekkinud omakapitalist makstud dividende. Selline osa dividendidest esitatakse investeeringu vähendusena.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 19.04.2012
Signature/allkiri...
KPMG, Tallinn

5 Segmentiaruandlus – ärisegment

Kontserni ärisegmentid on:

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

Arendus - kinnisvaraarendus: elu- ja ärikeskkondade arendusprojektide teostamine, investeerimine kinnisvarasse pikaajalisel eesmärgil;

Ehitus – üldehitus ja keskkonnaehitus, ehituse pea- ja alltöövõtt, ehituse järelvalve.

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. Vahendusteenuse hinnaks on 2,5 % - 5 % vahendatava objekti maksumusest ning suurematel objektidel ja riiklikel tellimustel 1 % - 1,5 % kõikides riikides.

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
EUR tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu ¹	22 941	10 917	2 086	1 605	18 102	8 604	3	7	0	0	43 132	21 133
Muutus	110%	50%	30%	-19%	110%	-43%					104%	-14%
Müügitulu teistelt segmentidelt	73	101	318	291	0	56	0	0	-391	-448	0	0
Müügitulu kokku	23 014	11 018	2 404	1 896	18 102	8 660	3	7	-391	-448	43 132	21 133
Ärikasum	2 262	1 494	140	-358	-2 859	-518	-1 348	-1 234	313	487	-1 492	-129
Sh. varude allahindlus neto (lisa 8)	-1 214	1 397	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 214	1 397
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus neto (lisa 21)	2 998	-1 639	0	-72	0	0	0	0	0	0	2 998	-1 711

¹ Arenduse segmenti 2011. aasta müügitulu sisaldab 18.03.2011 Kontserni ühissettevõttele Tivoli Arendus OÜ müüdud varusid 8 309 tuhat eurot. Ilma selle tehinguta on Arenduse 2011. aasta müügitulu 34% suurem kui 2010. aasta võrreldav näitaja. Teise suurema tehinguna toimus arenduse segmentis 4. kvartalis korterite müügi plokktühing summas 3 542 tuhat eurot.

Segment	Teenindus		Arendus		Ehitus		Jagamatud varad ja kohustused		Konsolideeritud	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
EUR tuhandetes										
Varad	405	598	52 588	61 752	5 460	2 935	1 560	5 298	60 013	70 583
Kohustused	281	320	29 716	37 901	5 932	2 039	101	2 495	36 030	42 755

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev...19.04.2012
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

6 Geograafiline informatsioon

Müügitulu jaotus asukohamaa kaupa	2011	2010
EUR tuhandetes		
Eesti	34 750	16 433
Bulgaaria	6 424	2 079
Läti	1 958	2 621
Müügitulu kokku	43 132	21 133

Kinnistud asukohamaa kaupa ¹	2011	2010
EUR tuhandetes		
Bulgaaria	27 498	28 414
Eesti	11 100	23 218
Läti	6 271	6 768
Leedu	575	575
Kinnistud kokku	45 444	58 975

¹ - varudena müügiks hoitavad kinnistud, kinnisvarainvesteeringud ning maa ja ehitised põhivaras (lisa 18, 21, 22)

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 19.04.2012
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

7 Muutused Arco Vara kontserni struktuuris

7.1 Konsolideerimise ulatus ja kokkuvõtte muutustest Kontsernis

Arco Vara kontsernil on seisuga 31.12.2011 konsolideeritud 28 ettevõtet (31.12.2010: 27 ettevõtet): 15 Eesti (31.12.2010: 15), 5 Läti (31.12.2010: 4), 2 Leedu (31.12.2010: 2), üks Ukraina (31.12.2010: 1), neli Bulgaaria (31.12.2010: 4) ja üks Rumeenia (31.12.2010: 1) ettevõtte. Lisaks on Kontsernil 31.12.2011 seisuga investeeringud 5 ühissettevõttesse ja ühte sidusettevõttesse (31.12.2010 seisuga: 5 ühissettevõttesse). 2 ühissettevõtet asub Eestis, 3 ühissettevõtet ja 1 sidusettevõtte Lätis.

2011. aastal suurenes Kontserni konsolideeritavate ettevõtete arv ühe ettevõtte võrra sh müüdi kaks tütarettevõtet (lisa 7.3) ning asutati 3 tütarettevõtet (neist üks müüdi hiljem, vaata lisa 7.5). Ühes tütarettevõttes vähendati osalust 100%-lt 50%-le, mille tulemusel kajastatakse seda ettevõtet edasi ühissetevõtteks (lisa 7.3). Lisaks vähendati osalust kolmes tütarettevõttes (lisa 7.4) ja suurendati osalust ühes ühissetevõttes 50%-lt 100%-le, mille tulemusel muutus viimane tütarettevõtteks (lisa 7.2). Samuti soetati osalus ühes sidusettevõttes (lisa 7.4).

Arco Vara kontserni struktuur 31.12.2011 seisuga on esitatud lisa 33.

7.2 Tütarettevõtte soetamine

27.05.2011 suurendas Arco Vara Kinnisvarabüroo AS oma osalust Koduküla OÜ-s 50%-lt 100%-le, osaluse soetushind oli üks euro. Mõju kontserni varadele ja kohustustele summas 464 tuhat eurot on kajastatud omakapitalis eelmise perioodi jaoamata kasumi vähendamisenä, kuna tehing on käsitletav ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahelise tehinguna.

Tütarettevõtte soetamise mõju Kontserni varadele ja kohustustele	
EUR tuhandetes	
Muu käibevara suurenemine	9
Varude suurenemine	360
Kinnisvarainvesteeringute suurenemine (lisa 21)	55
Lühiajaliste laenukohustuste suurenemine	-952
Eraldiste tühistamine (lisa 26)	64
Kokku mõju Kontserni varadele ja kohustustele	-464

7.3 Kontserni tütarettevõtete võõrandamised

18.03.2011 võõrandas Arco Vara AS-i 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS 50% oma osalusest Tivoli Arendus OÜ-s. Tehingu tulemusena vähenes Arco Investeeringute AS-i osalus Tivoli Arendus OÜ-s 100%-lt 50%-le. Tehingujärgselt kajastatakse Tivoli Arendus OÜ-d Kontserni ühissetevõtteks. Tehing teostati osade nominaalväärtuses 1 278 eurot.

15.06.2011 Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS müüs oma 100% osaluse Alasniidu LA OÜ-s. Osa müügihinnaks kujunes 361 tuhat eurot, lisaks tasus ostja 530 tuhat eurot Kontserni nõuete eest Alasniidu LA OÜ vastu. Tehinguga teeniti puhaskasumit 275 tuhat eurot.

15.09.2011 võõrandas Arco Vara AS-i 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS osaluse Lilletee LA OÜ-s. Tehingu hind oli kokku 68 tuhat eurot, sellest 65 tuhat moodustasid Kontserni nõuded Lilletee LA OÜ vastu.

Tütarettevõtete võõrandamise mõju Kontserni varadele ja kohustustele	2011	2010
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	-156	-6
Varud	-575	0
Muu käibevara	-176	-7
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 21)	-1 650	-1 292
Muud lühiajalised võlad	-8	-8
Pikaajalised laenukohustused	-1 862	0

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 19.04.2012
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

7.4 Osaluste muutused Kontserni ettevõtetes

07.02.2011 võõrandas Arco Vara AS-i 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS 29,99% oma Lätis asuva tütarettevõtte Arco Development SIA osalusest SL Development SIA-le, mis on Kontserni seotud osapool. Osade müügihind oli 104 eurot.

29.11.2011 Arco Real Estate AS-i (100% Arco Vara AS-i tütarettevõtte) osalusega Arco Real Estate SIA omakapitali suurendamise käigus vähenes Arco Real Estate AS-i osalus tütarettevõttes 80%-lt 78,5%-le. Antud tehingu tulemusena vähenes kontserni osalus ka Arco Real Estate SIA tütarettevõttes Adepto SIA-s 80%-lt 78,5%-le.

21.12.2011 soetas Arco Real Estate AS-i (100% Arco Vara AS-i tütarettevõtte) tütarettevõtte Arco Real Estate SIA 40% osaluse Arco Property Management SIA-s. Tegemist on Lätis haldusteenust pakkuva ettevõttega, mille teine osanik on Arco Vara seotud osapool - Viktors Savins.

7.5 Ettevõtete asutamised

26.04.2011 asutas Arco Vara AS-i 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS 100% osalusega Fineprojekti OÜ, mille osakapital on 2 500 eurot.

05.07.2011 asutas Arco Vara AS-i 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS 100% osalusega SIA Märsili II, mille osakapital on 1 524 tuhat eurot (1 071 tuhat latti). Osakapitali tehti mitterahaline sissemakse varem Arco Investeeringute AS-i omanduses olevate Baltezers 5 projekti kruntide näol. Antud tehing ei avaldanud Kontserni tegevusele olulist mõju.

29.07.2011 asutas Arco Vara AS-i 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS 70% osalusega Prime Capital SIA, mille osakapital on 3 tuhat eurot (2 tuhat latti). 25.08.2011 võõrandas Arco Investeeringute AS oma 70% Prime Capital SIA osaluse Kontserni seotud osapool - Viktors Savinsiga seotud Dreiliņi-Ulbroka-1 SIA-le nominaalhinnaga 2 tuhat eurot (1 400 latti). Antud tehingud ei avaldanud Kontserni tegevusele olulist mõju.

7.6 Muutused ühisettevõtetes

2011. aastal on toimunud kaks muudatust Kontserni ühisettevõtetes:

1) Senises Kontserni tütarettevõttes Tivoli Arendus OÜ müüdi 50% osalus, millega see ettevõtte muutus ühisettevõtteks. Vaata lisa 7.3.

2) Seni Kontserni ühisettevõtteks kajastatud Koduküla OÜ, milles Kontsern omas 50% osalust, muutus ülejäänud 50% osaluse soetamisega tütarettevõtteks. Vaata lisa 7.2.

Kontsern kajastab ühisettevõtteid kapitaliosaluse meetodil. 2011. aastal sai Kontsern kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjumit kokku 914 tuhat eurot. 2010. aastal oli kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum 181 tuhat eurot.

31.12.2011 seisuga on ühisettevõtete nimekiri toodud lisas 33.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 19.04.2012
Signature/allkiri...
KPMG, Tallinn

Lisad koondkasumiaruandele

8 Müüdnud toodangu kulu

	2011	2010
EUR tuhandetes		
Ostetud ehitusteenus	-20 330	-7 555
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus ¹	-18 095	-7 481
Tööjõukulud	-2 042	-1 523
Varude allahindlus (lisa 18)	-1 214	1 397
Haldustegevuse kulud	-773	-768
Sõidukite kulud	-203	-182
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-13	-11
Muud kulud	-120	-114
Müüdnud toodangu kulu kokku	-42 790	-16 237

¹ Sisaldab 18.03.2011 Kontserni ühissetevõttele Tivoli Arendus OÜ müüdnud varude soetusmaksumust 8 300 tuhat eurot.

9 Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud	2011	2010
EUR tuhandetes		
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 21) ¹	2 998	429
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	48
Kasum materiaalse põhivara müügist	3	0
Eraldiste tühistamine	0	1 043
Muud tulud	48	192
Muud äritulud kokku	3 049	1 712

Muud ärikulud	2011	2010
EUR tuhandetes		
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 21)	0	-2 140
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist ²	-92	-70
Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest, likvideerimisest ja müügist	-28	-3
Viivised ja trahvid	-457	-75
Muud kulud	-57	-106
Muud ärikulud kokku	-634	-2 394

¹ kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum 2011. aastal tekkis Bulgaarias asuva Madrid projekti varadelt.

² kinnisvarainvesteeringute kahjum 2011. aastal tekkis Laeva 2 kinnistu müügist detsembris 2011.

10 Turustuskulud

	2011	2010
EUR tuhandetes		
Reklaamikulud	-199	-164
Korporatiivturundus	-74	-23

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 19.04.2012
 Signature/alkiri... [signature]
 KPMG, Tallinn

Tööjõukulud	-48	-67
Turu-uuringud	-22	-5
Vahendustasud	-3	-43
Turustuskulud kokku	-346	-302

11 Üldhalduskulud

	2011	2010
EUR tuhandetes		
Tööjõukulud	-1 697	-1 911
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-1 088	-807
Büroo tegevuskulud	-507	-554
Sõidukite kulud	-168	-206
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-86	-124
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-131	-318
Muud kulud	-226	-121
Üldhalduskulud kokku	-3 903	-4 041

12 Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

	2011	2010
EUR tuhandetes		
Kasum tütarettevõtete osade müügist	285	230
Intressitulud	298	205
Kasum valuutakursi muutusest	2	76
Tulu muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	0	1 166
Muu finantstulu	1	0
Finantstulud kokku	586	1 677

Finantskulud

	2011	2010
EUR tuhandetes		
Intressikulud	-1 679	-1 367
Kahjum valuutakursi muutustest	-9	-9
Kahjum ühisettevõtete osade ja aktsiate müügist	0	-145
Muud finantskulud	-123	-114
Finantskulud kokku	-1 811	-1 635

Intressikulud koosnevad olulises osas kinnisvaraprojektide soetamiseks ja ehitamiseks võetud laenude intressidest. Intressikulud, mis tekivad seoses pooleliolevate arendusprojektide finantseerimiseks võetud laenudega, on kapitaliseeritud. Kapitaliseeritud intresside summa moodustas 2011. aastal 225 tuhat eurot ja 2010. aastal 742 tuhat eurot.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 19.04.2012
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

13 Tulumaksukulu

	2011	2010
EUR tuhandetes		
Tulumaksukulu Bulgaaria tütarettevõtelt	0	-26
Edasilükkunud tulumaksukulu muutus	250	0
Kokku tulumaksutulu/-kulu	250	-26

Kontserni Bulgaaria tütarettevõtte Arco Invest EOOD kajastas 31.12.2011 seisuga tulumaksuvara 250 tuhat eurot, mille arvel saab vähendada järgmistel aastatel ettevõtte kasumilt arvestatavat tulumaksu.

14 Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga.

	2011	2010
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	4 741 707	4 741 707
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (EUR tuhandetes)	-3 371	-281
Puhaskasum aktsia kohta (EUR aktsia kohta)	-0,71	-0,06

Lahustatud puhaskasumi leidmiseks võetakse arvesse potentsiaalselt emiteeritavad aktsiad. Kontsernis ei olnud aruandepäeva seisuga potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu lahustatud puhaskahjum aktsia kohta võrdus tavapuhaskahjumiga.

15 Kasutusrendikulu

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

Rendikulu	2011	2010
EUR tuhandetes		
Ruumid	161	140
Transpordivahendid	128	158
Kontoriseadmed	41	52
Kokku	330	350

Tulevaste perioodide rendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest:

Rendikulu	31.12.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
kuni 1 aasta	191	146
2-5 aastat	493	28
üle 5 aasta	356	0
Kokku	1 040	174

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 19.04.2012
 Signature/allkiri... [signature]
 KPMG, Tallinn

Lisad finantsseisundi aruandele

16 Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalendid koosnevad sularahast ja pangakontodel olevast rahast. Vastavalt standardile IAS 7 „Rahavoogude aruanded” kajastab Kontsern raha ja raha ekvivalentidena ka alla 3-kuulise tähtajaga hoiuseid ning deposiite.

	31.12.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
Sularaha ja nõudmiseni hoiused	1 915	879
Tähtajalised hoiused	294	3 330
Raha ja raha ekvivalendid kokku	2 209	4 209

Tähtajaliste hoiuste intressimäärad jäid 31.12.2011 seisuga vahemikku 1,85% kuni 4,3% (31.12.2010: 0,66% kuni 7,5%) aastas. Lisaks raha ja raha ekvivalentidena kvalifitseeruvatele deposiitidele on Kontsernil 31.12.2011 seisuga veel deposiite ridadel Muud lühiajalised nõuded ja Muud pikaajalised nõuded (vaata lisa 17), kokku summas 65 tuhat eurot.

Kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldost on 2011. aasta lõpus 1 579 tuhat eurot (31.12.2010: 455 tuhat eurot) sellistel hoiustel, mille sihtotstarve on kitsendatud konkreetse projekti rahavoogudega (põhiliselt laekumised klientidelt ning laenu- ja intressimaksed pankadele). Vaata lisa 29.

17 Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Lühiajalised nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

	31.12.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	4 874	2 320
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-130	-320
Nõuded ostjate vastu kokku	4 744	2 000
Muud lühiajalised nõuded		
Antud laenud	634	1 753
Muud lühiajalised nõuded	517	659
Muud lühiajalised nõuded kokku	1 151	2 412
Viitlaekumised		
Intressid	200	198
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest (lisa 25)	425	429
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	491	548
Muud viitlaekumised	1	173
Viitlaekumised kokku	1 117	1 348
Lühiajalised nõuded kokku	7 012	5 760

Pikaajalised nõuded

	31.12.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
Pikaajalised laenuõuded ¹	2 981	1

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identitiseerimiseks
 Date/kuupäev... 19.04.2012
 Signature/alkiri... [signature]
 KPMG, Tallinn

Pikaajalised intressinõuded	17	0
Muud pikaajalised nõuded	60	75
Pikaajalised nõuded kokku	3 058	76

¹ sh pikaajaline laen summas 2 876 tuhat eurot Kontserni ühissetevõttele Tivoli Arendus OÜ, mis tekkis Tivoli projekti varude müügist Tivoli Arendus OÜ-le märtsis 2011.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjatele

	2011	2010
EUR tuhandetes		
Saldo aasta alguses	-320	-190
Ebatõenäoliseks hinnatud nõudeid	-64	-224
Lootusetuks tunnistatud nõudeid	254	91
Laekunud varem ebatõenäoliseks tunnistatud nõudeid	0	3
Saldo aasta lõpus	-130	-320

18 Varud

	31.12.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	20 604	35 486
Materjalid ja valmistoodang	155	32
Ettemaksed varude eest	805	0
Varud kokku	21 564	35 518

Seoses varude neto realiseerimisväärtuse langusega alla raamatupidamisliku väärtuse on varusid 2011. aastal alla hinnatud 1 412 tuhat eurot (2010. aastal: 280 tuhat eurot). Kontserni varudele varasematel perioodidel tehtud allahindlusi tühistati 2011. aastal summas 198 tuhat krooni (2010. aastal: 1 677 tuhat eurot). Vaata ka lisa 8.

Panditud varude kohta on toodud informatsioon lisa 29.

Kõige olulisematele varudele telliti hindamisakt sõltumatult hindajalt. Diskonteeritud rahavoogude meetodil testitud ja netorealiseerimismaksumuses kajastatud varude raamatupidamislik väärtus 31.12.2011 seisuga oli 19 772 tuhat eurot. 2010. aastal vastavalt 34 028 tuhat eurot. Hindamises kasutatud diskontomäärad jäid 2011. aastal vahemikku 9% - 12% ja 2010. aastal vahemikku 11% - 13%.

Diskonteeritud rahavoogude meetodil testitud varude väärtuse tundlikkus kasutatud põhieeldustele on seisuga 31.12.2011 alljärgnev:

- diskontomäära tõus keskmiselt 1 % võrra põhjustab varude netorealiseerimismaksumuse väärtuse languse summas 417 tuhat eurot, 2010. aasta lõpu seisuga vastavalt 1 280 tuhat eurot;
- diskontomäära langus keskmiselt 1 % võrra põhjustab varude netorealiseerimismaksumuse tõusu summas 429 tuhat eurot, 2010. aasta lõpu seisuga vastavalt 1 360 tuhat eurot;
- keskmiselt 5 %-line eelarvestatud korterite/maatükkide müügihinna langemine põhjustab 1 442 tuhande euro suuruse languse varude netorealiseerimismaksumuses. 2010. aasta lõpu seisuga oleks varude netorealiseerimismaksumus langenud sellisel juhul 3 848 tuhat eurot;
- keskmiselt 5 %-line eelarvestatud korterite/maatükkide müügihinna tõusmine põhjustab 1 442 tuhande euro suuruse tõusu varude netorealiseerimismaksumuses. 2010. aasta lõpu seisuga oleks varude netorealiseerimismaksumus suurenenud sellisel juhul 3 848 tuhat eurot.

19 Müügioteel põhivara

31.12.2011 seisuga klassifitseeriti müügioteel põhivaraks Odra 16 kinnistu Tallinnas. Kinnistu oli varem kajastatud osaliselt materiaalse põhivarana summas 160 tuhat eurot (lisa 22) ja kinnisvarainvesteeringuna summas 309 tuhat eurot (lisa 21). Kinnistu müüdi jaanuaris 2012.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identitiseerimiseks
Date/kuupäev... 19.04.2012
Signature/allkiri...
KPMG, Tallinn

20 Finantsinvesteeringud

	EUR	
	31.12.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
Pikaajalised investeeringud aktsiatesse - kajastatud soetusmaksumuses ¹	8	995
Kokku pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse	8	995

¹Pikaajalised investeeringud aktsiatesse koosnesid olulises osas investeeringust Floriston Group OÜ-sse (12,5 % osalus), (31.12.2010 seisuga summas 986 tuhat eurot). Detsembris 2011 anti nimetatud osalus üle EPRI Invest OÜ-le (vaata lisa 30).

21 Kinnisvarainvesteeringud

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

EUR tuhandetes	
Saldo seisuga 31.12.2009	14 005
Soetused	1 793
Ümberklassifitseerimised varudest	11 833
Müügid	-1 568
Ümberklassifitseerimised materiaalseks põhivaraks (lisa 22)	-173
Väljaminekud tütarettevõtete müügil (lisa 7)	-1 292
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	-1 711
Saldo seisuga 31.12.2010	22 887
Soetused	640
Sisse tulnud tütarettevõtete soetamisel (lisa 7)	55
Kapitaliseeritud arenduskulud	1 047
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	2 998
Ümberklassifitseerimised varudest	501
Müügid	-1 739
Väljaminekud tütarettevõtete müügil (lisa 7)	-1 650
Ümberklassifitseerimine müügiootel põhivaraks (lisa 19)	-309
Ümberklassifitseerimine materiaalseks põhivaraks (lisa 22)	-384
Saldo seisuga 31.12.2011	24 046

Panditud varade kohta vaata lisa 29.

Diskonteeritud rahavoogude meetodil testitud ja õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringute raamatupidamislik väärtus 31.12.2011 seisuga oli 21 822 tuhat eurot. 2010. aastal vastavalt 17 263 tuhat eurot.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel tugineti rahavooprojektidel järgmistele eeldustele :

%	2011	2010
Renditulu kasv aastas	0-3	0-3
Kulude kasv aastas	0-3	0-3
Väljarenditavate pindade vakants	0-10	0-20
Diskontomäär	9-15	9-15

Diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse tundlikkus kasutatud põhieeldustele on seisuga 31.12.2011 alljärgnev:

- diskontomäära tõus keskmiselt 1 % võrra põhjustab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse languse summas 839 tuhat eurot, 2010. aasta lõpu seisuga vastavalt 1 368 tuhat eurot;

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 19.04.2012
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

- diskontomäärang langus keskmiselt 1 % võrra põhjustab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse tõusu summas 860 tuhat eurot, 2010. aasta lõpu seisuga vastavalt 1 473 tuhat eurot;
- keskmiselt 5 %-line eelarvestatud neto äritegevuse rahavoogude vähenemine põhjustab 1 037 tuhande euro suuruse languse kinnisvarainvesteeringute õiglases väärtuses. 2010. aasta lõpu seisuga oleks kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus sellisel juhul langenud 1 039 tuhat eurot;
- keskmiselt 5 %-line eelarvestatud neto äritegevuse rahavoogude suurenemine põhjustab 1 038 tuhande euro suuruse tõusu kinnisvarainvesteeringute õiglases väärtuses. 2010. aasta lõpu seisuga oleks kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus sellisel juhul suurenenud 1 040 tuhat eurot.

Kasutusrent: ettevõtte kui rendileandja

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2011. aastal renditulu 1 667 tuhat eurot (2010. aastal: 1 197 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud olid 2011. aastal 423 tuhat eurot (2010. aastal: 412 tuhat eurot),

Katkestamatute kasutusrendilepingute tulu jaguneb tähtaegade lõikes 31.12.2011 seisuga järgmiselt:

	31.12.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
kuni 1 aasta	395	1 477
2-5 aastat	708	3 448
Üle 5 aasta	564	2 053
Kokku	1 667	6 978

22 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinate ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes					
Jääkväärtus 31.12.2009	534	68	59	13	674
<i>s.h soetusmaksumus</i>	940	274	398	13	1 625
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	-406	-206	-339	0	-951
Ostud ja parendused	0	20	7	0	27
Müügid ja mahakandmised	0	-2	-2	0	-4
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringutest (lisa 21)	173	0	0	0	173
Ümberklassifitseerimised varudesse	-74	0	0	0	-74
Ümberklassifitseerimised põhivaras	0	-23	23	0	0
Amortisatsioonikulu	-31	-22	-37	-3	-93
Jääkväärtus 31.12.2010	602	41	50	10	703
<i>s.h soetusmaksumus</i>	1 039	268	418	10	1 735
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	-437	-227	-368	0	-1 032
Ostud ja parendused	6	12	81	0	99
Müügid ja mahakandmised	0	0	-3	-1	-4
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringutest (lisa 21)	384	0	0	0	384
Ümberklassifitseerimised müügiotel põhivaraks (lisa 19)	-160	0	0	0	-160
Amortisatsioonikulu	-38	-22	-28	0	-88
Jääkväärtus 31.12.2011	794	31	100	9	934
<i>s.h soetusmaksumus</i>	1 247	221	485	9	1 962
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	-453	-190	-385	0	-1 028

Panditud varade kohta on toodud informatsioon lisa 29.

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 19.04.2012
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

23 Laenukohustused

Laenukohustused koosnevad järgnevast:

	31.12.2011			31.12.2010		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	22 019	7 381	14 638	29 235	26 775	2 460
Kapitalirendikohustused	49	12	37	45	12	33
Muud laenu	2 269	2 269	0	1 701	339	1 362
Kokku	24 337	9 662	14 675	30 981	27 126	3 855

Laenukohustuste kaalutud keskmine intressimäär 31.12.2011 seisuga on 7,41 % (31.12.2010: 6,38 %).

Muud laenu seisuga 31.12.2011 sisaldavad kohustusi seotud osapoolte ees summas 411 tuhat eurot (31.12.2010 seisuga: 290 tuhat eurot). Vaata seotud osapoolte kohta täiendavat informatsiooni lisast 31.

Individuaalselt oluliste laenukohustuste tagasimaksetähtajad, summad ja intressimäärad:

	Tagasimakse					
	lõpptähtaeg (kuu/aasta)	Laenusumma, EUR tuhandetes		Intressimäär, %		Intressitüüp
		31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	
Pangalaen, arendus	6/2015	13 455	15 216	7,9	7,5	3M Euribor
Pangalaen, arendus	12/2013	3 793	2 193	7,9	7,5	3M Euribor
Pangalaen, rahavoog ¹	4/2012	2 200	1 523	8	4,7	fikseeritud
Muu laen, arendus	2/2013	1 304	1 362	6,5	6,5	fikseeritud
Pangalaen, arendus	1/2013	761	1 632	5,1	4,5	3M Euribor
Pangalaen, rahavoog	8/2021	663	560	7,8	5,1	6M Euribor
Muu laen, käibevahendid	1/2012	553	-	8	-	fikseeritud
Muu laen, käibevahendid	3/2013	408	285	5	5	fikseeritud
Pangalaen, arendus	10/2014	400	-	7,7	-	6M Euribor
Pangalaen, maa soetus	12/2012	350	350	5,2	4,8	3M Euribor
Pangalaen, maa soetus	11/2012	343	-	6,2	-	6M Euribor
Pangalaen, käibevahendid ²	2/2013	54	265	10	10	fikseeritud

¹ - 31.12.2011 seisuga ei olnud laenu saanud tütarettevõtte poolt täidetud kõike selle laenu eritingimused. Laen tagastati täies mahus 1. kvartalis 2012. Vaata ka lisa 32.

² - Laenu alusvaluuta on Bulgaaria leev (BGN), ülejäänud laenude alusvaluuta on euro.

Laenukohustuste realiseerumine tähtaegade lõikes on toodud lisa 28. Laenukohustuste tagatiseks panditud varade kohta on täiendavalt informatsiooni lisa 29.

24 Võlad tarnijatele ja muud võlad

Võlad tarnijatele ja muud võlad

	31.12.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	6 040	2 412
Muud võlad	103	1 180
Maksuvõlad		
Käibemaks	143	66
Ettevõtte tulumaks	210	157
Üksikisiku tulumaks	68	61
Sotsiaalmaks	106	103

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 19.04.2012
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Muud maksuvõlad	13	10
Maksuvõlad kokku	540	397
Viitvõlad		
Intressivõlad	3	127
Võlad töövõtjatele	256	281
Arveldamata tekkepõhised kulud teenuslepingutest	649	293
Muud viitvõlad	144	123
Viitvõlad kokku	1 052	824
Võlad kokku	7 735	4 813

Pikaajalised võlad

	31.12.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
Intressivõlad	35	4
Tagatisrahad	65	79
Muud pikaajalised võlad ¹	641	641
Pikaajalised võlad kokku	741	724

¹ - Sisaldab võlga summas 639 tuhat eurot 2010. aastal soetatud kinnisvarainvesteeringu eest. Võla tasumistähtaeg on novembris 2012, kuid Kontsernil on tingimusteta õigus tasumist ühe aasta võrra pikendada.

25 Ettemaksed

	31.12.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	1 596	4 604
Ettemakstud tulud pikaajalistest teenuslepingutest	305	225
Muud ettemakstud tulud	111	30
Ettemaksed kokku	2 012	4 859

Nõuded ja kohustused pikaajaliste ehituslepingute tellijatele

	31.12.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
Lõpetamata lepingutele tehtud kulud	5 963	9 693
Projektide brutokasum	588	68
Müügitulu valmidusastme meetodil	6 551	9 761
Esitatud nõuded tellijatele	6 431	9 557
Esitatud nõuete ja valmidusastme meetodil arvestatud tulu erinevus	120	204
Nõuded tellijatele (lisa 17)	425	429
Kohustus tellijate ees	-305	-225

26 Eraldised

	Garantiieraldised ¹	Muud äritegevusega seotud eraldised ²	Eraldised kokku
EUR tuhandetes			
Eraldis seisuga 31.12.2009	803	2 052	2 855
s.h pikaajaline eraldis	0	70	70

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 19.04.2012
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Eraldiste kasutamine ja tühistamine	-731	-1 029	-1 760
Lisandunud eraldis	283	0	283
Eraldis seisuga 31.12.2010	355	1 023	1 378
Eraldiste kasutamine ja tühistamine	-287	-64	-351
Lisandunud eraldis	178	0	178
Eraldis seisuga 31.12.2011	246	959	1 205

¹ Kontserni tütaretevõtte Arco Ehitus OÜ garantiieraldise moodustamisel on tuginetud juhatause hinnangutele, s.t. eraldis on moodustatud arvestades iga konkreetse ehitusobjekti tingimustega (ehitustööde teostamine peatöövõtu korras või oma tööjõuga, alltöövõtjate koosseis, objekti keerukus, asukoht). Eraldise suurus on kuni 1% ehitusobjekti lepingulisest maksumusest. Garantiieraldis on ette nähtud garantiiperioodil tehtavate kulutuste katmiseks. Garantiiperioodi pikkus on kaks aastat alates tööde valmimisest. Garantiieraldise jääk oli 31.12.2011 seisuga 190 tuhat eurot (31.12.2010 seisuga: 123 tuhat eurot).

Kontserni Bulgaaria arendusettevõtte on moodustanud ehitaja garantiieraldise. Seisuga 31.12.2011 oli eraldise summa 56 tuhat eurot, seisuga 31.12.2010 oli moodustatud eraldis summas 232 tuhat eurot.

² Muudes äritegevusega seotud eraldistes on 31.12.2011 seisuga summas 959 tuhat eurot kajastatud Kontserni poolt ühissetevõtte pangalaenu tagatiseks antud käendus. Eraldis on moodustatud 50% ulatuses kogu käenduse summast (vaata lisa 30).

2011. aastal tühistati nimetatud eraldisi 64 tuhande euro ulatuses seoses endise ühissetevõtte Koduküla OÜ muutumisega tütaretevõtteks (vaata lisa 7).

27 Aktsiakapital

	31.12.2011	31.12.2010
Väljalastud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	4 741 707	4 741 707
Aktsiakapital (EUR tuhandetes)	3 319	3 030
Kohustuslik reservkapital (EUR tuhandetes)	2 011	2 011

12.05.2011 toimunud aktsionäride üldkoosoleku otsusega suurendati fondi emissiooni teel jaotamata kasumi arvelt Arco Vara AS-i aktsiate nimiväärtust 0,7 euron, mille tulemusel suurenes aktsiakapital 288 632 euro võrra. Uueks aktsiakapitali suuruseks on 3 319 195 eurot. Arco Vara AS-i aktsiakapitali muutus registreeriti äriregistris 31.08.2011. Aktsiakapitali muutmise põhjuseks oli aktsiate nimiväärtuse konverteerimine Eesti kroonidest eurodeks.

Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurus või selle miinimum- ja maksimumkapital määratakse kindlaks ettevõtte põhikirjas. Vastavalt põhikirjale on seltsi aktsiakapitali miinimumsuurus 2 500 tuhat eurot ja maksimaalne suurus 10 000 tuhat eurot. Aktsiaseltsil on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 70 senti, millest igaüks annab aktsionäri 1 (ühe) hääle. Aktsia annab aktsionäri õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja seltsi lõpetamisel seltsi allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused.

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peab aktsiaselts iga-aastase kasumi summast eraldama vähemalt 5% kohustuslikku reservkapitali kuni kohustuslik reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiaseltsi aktsiakapitalist. 31.12.2011 seisuga oli Kontserni emaettevõtte kohustuslik reservkapital selle nõudega juba kooskõlas, moodustades 61% aktsiakapitalist.

28 Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

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

Kontserni üldine riskijuhtimise programm keskendub finantsturu prognoosimatusle ja üritab minimeerida võimalikke ebasoodsaid mõjusid Kontserni finantstegevusele. Kontsern võib kasutada tuletisinstrumente teatud riskipositsioonide maandamiseks.

Kontserni riskijuhtimine tugineb arusaamisel, et Kontserni edukus sõltub riskide pidevast jälgimisest, täpsest hindamisest ning oskuslikust käsitlemisest. 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 ärisegment – arendusse ja geograafiliselt Eestisse ja

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 19.04.2012
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Bulgaariasse. Peamiseks põhjuseks on arendustegevuse suur kapitalimahukus ja mitme suure investeerimisprojekti kestvuse langemine ühele ajaperioodile.

Finantsinstrumendid liikide kaupa

	31.12.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 16)	2 209	4 209
<i>Raha</i>	2 209	4 209
Nõuded	9 579	5 288
<i>Laenud ja nõuded</i>	9 579	5 288
Finantsinvesteeringud (lisa 19)	8	995
<i>Müügivalmis finantsvarad</i>	8	995
Finantsvarad kokku	11 796	10 492
Laenukohustused (lisa 23)	24 337	30 981
<i>Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantskohustused</i>	24 337	30 981
Võlad (k.a. eraldised)	9 141	6 518
<i>Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantskohustused</i>	9 141	6 518
Finantskohustused kokku	33 478	37 499

Finantsinstrumentide tulud, kulud, kasumid ja kahjumid jagunevad järgmistele liikidele:

	2011			
	Laenud ja nõuded	Varad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande	Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantskohustused	Kokku
EUR tuhandetes				
Intressitulu (lisa 12)	298	0	0	298
Intressikulu (lisa 12)	0	0	-1 679	-1 679
Netotulem	298	0	-1 679	-1 381
	2010			
	Laenud ja nõuded	Varad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande	Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantskohustused	Kokku
EUR tuhandetes				
Intressitulu (lisa 12)	205	0	0	205
Intressikulu (lisa 12)	0	0	-1 367	-1 367
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt (lisa 12)	1 166	0	0	1 166
Netotulem	1 371	0	-1 367	4

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 19.04.2012
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

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. Kontserni Eesti ettevõtete vabad rahalised vahendid asuvad Eesti suurimates pankades, mille omanikeks on Soome, Rootsi ja Taani suurpangad, Moody'se krediidireitinguga vähemalt A2. Täpsem info raha ja raha ekvivalentide kohta on esitatud lisas 16.

Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et Kontsernil ei tekiks olulisi akumulleenud 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 vastaspoolte finantseerimine läbi krediidasutuste, 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 vastaspoolte võimalusi oma kohustuste katmiseks lähiperspektiivis arvestades sealjuures majanduskeskkonna arengutega.

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

Nõuded aegumistähtaja järgi

Kontsernil on nõudeid ostjate vastu, mis on ületanud maksetähtaja, kuid mida ei ole provisoriseeritud. Selliseid nõudeid on Kontserni juhtkond hinnanud individuaalselt ning leidnud, et nõuete laekumine on tõenäoline.

Aegunud nõudeid illustreerib alljärgnev tabel:

	31.12.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
Kuni 3 kuud	579	1 482
3 kuni 6 kuud	196	93
6 kuni 12 kuud	181	117
Üle 12 kuu	753	308
Aegunud nõuded ostjate vastu kokku	1 709	2 000

2011. aastal hinnati nõudeid ostjate vastu alla summas 131 tuhat eurot (2010. aastal: 318 tuhat eurot).

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 kvartaalsest 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 toimub peamiselt läbi Kontserni ettevõtete rahalisi vahendeid koondava kontsernikonto kaasabil. Väljaspool Eestit asuvate ettevõtete puhul kasutatakse lühiajalise likviidsuse juhtimiseks Kontsernisest laenamist Emaettevõttelt.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 19.04.2012
Signature/allkiri...
KPMG, Tallinn

Pikaajalise likviidsuse juhtimine on enim mõjutatud investeerimisotsustest. Investeeringutakse 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. Alljärgnev tabel iseloomustab Kontserni avatud positsiooni laenukohustuste refinantseerimisel:

Finantsvarade ja -kohustuste realiseerumise tähtajalisus

	31.12.2011				
	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes					
Raha ja raha ekvivalendid	2 209	0	0	0	2 209
Nõuded	4 627	1 894	3 058	0	9 579
Finantsinvesteeringud	0	0	8	0	8
Varad kokku	6 836	1 894	3 066	0	11 796
Laenukohustused	3 627	7 453	16 534	440	28 054
Võlad	6 697	1 038	741	0	8 476
Eraldised	0	1 205	0	0	1 205
Kohustused kokku	10 324	9 696	17 275	440	37 735

	31.12.2010				
	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes					
Raha ja raha ekvivalendid	4 209	0	0	0	4 209
Nõuded	1 482	3 730	76	0	5 288
Finantsinvesteeringud	0	0	995	0	995
Varad kokku	5 691	3 730	1 071	0	10 492
Laenukohustused	25 169	3 235	5 498	227	34 129
Võlad	3 090	1 722	725	0	5 537
Eraldised	0	1 378	0	0	1 378
Kohustused kokku	28 259	6 335	6 223	227	41 044

Vastavalt laenuportfelli koosseisus olevate kohustuste tagasimakse tähtaegadele, kujunes seisuga 31.12.2011 laenukohustuste kaalutud kestvuseks 2,2 aastat (31.12.2010 oli antud näitaja 0,8 aastat). Laenukohustuste jaotumist aastate lõikes 31.12.2011 seisuga kirjeldab alljärgnev tabel:

	EUR
tuhandetes	
2012	9 662
2013	2 903
2014	940
2015	10 384
2016	65
2017 - ...	383
Laenukohustused kokku (lisa 23)	24 337

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 19.04.2012
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

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

2012. aastal saabub tähtaeg laenukohustustele kokku põhiosa summas 9 662 tuhat eurot. Lühiajalistest laenukohustustest 965 tuhat eurot on suuremas osas laenu seotud osapooltelt ning antud laenude tähtaegade pikendamine ei ole enamasti

probleem. Lisaks võõrandas Kerberon OÜ I kvartalis 2012 hoonestusõiguse mille tulemusena tagastati pangale lühiajaline laen summas 2 200 tuhat eurot.

5 744 tuhat eurot lühiajalistest laenukohustustest moodustavad laenud, mis on seotud käimasolevate arendusprojektidega ning mille tagastamine on seotud müügitehingutega. Antud laenude osas puudub suurem vajadus refinantseerimiseks, kuna laenude tähtaeg on enamasti seotud projekti lõpptähtajaga.

Laenude refinantseerimise risk on suurem nende laenude osas, mille sihtotstarve on maa soetus ning aktiivse arendustegevuse algus on edasi lükatud. Sellised lühiajalised laenukohustused moodustavad 693 tuhat eurot. Antud laenude refinantseerimisriski minimeerimisega tegeletakse Kontsernis aktiivselt, pidades läbirääkimisi erinevate krediitiasutustega ning võimalike investoritega.

Tururisk

Intressirisk

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

- ujuva intressimääraga laenude kasutamisest;
- refinantseerimise vajadusest seoses kohustuste lõpptähtaja saabumisega või uute laenude kaasamisest seoses investeringute plaani elluviimisega suureneva finantsturgude volatiilsuse ning majanduskeskkonna muutumise tingimustes.

Kontserni pikaajalised laenud on seotud 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 EUR intressimäärade kujunemise trendi. 2011. aastaga kasvas 6 kuu Euribor ligi 0,4% võrra (2010: +0,2%), kuid on 2012. aasta I kv on juba langenud 0,8 % võrra.

Kontserni rahavoogude ja tulumaksueelse kasumi tundlikkuse analüüs tuginedes laenujääkidele seisuga 31.12.2011 näitab, et intressimäära tõus või langus 1% võrra mõjutaks Kontserni poolt genereeritud aastaseid rahavooge summas 199 tuhat eurot vastavalt suurenemise või vähenemise suunas (2010: 316 tuhat eurot).

Intressimäära muutus 1% võrra (tõus või langus) avaldaks mõju aastasele tulumaksueelsele kasumile summas 189 tuhat eurot vastavalt kas suurenemise või alanemise suunas (2010: 217 tuhat eurot).

Lühiajaliste intressiriskide juhtimisel võrdleb ettevõtte 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.

Kontserni intressikandvad finantsvarad ja -kohustused

	31.12.2011				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes					
Intressikandvad varad	18	634	3 026	0	3 678
Intressikandvad kohustused	3 209	6 453	14 292	383	24 337
Netopositsioon	-3 191	-5 819	-11 266	-383	-20 659

	31.12.2010				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes					
Intressikandvad varad	3 330	1 868	47	0	5 245
Intressikandvad kohustused	24 751	2 375	3 639	216	30 981
Netopositsioon	-21 421	-507	-3 592	-216	-25 736

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 19.04.2012
 Signature/alkiri...
 KPMG, Tallinn

Valuutarisk

Maandamaks Kontserni valuutariski, tehakse enamik tehingutest ning sõlmitakse põhiosa lepingutest euro või euroga seotud valuutade põhisel. Peamine valuutarisk tuleneb seega kohaliku valuuta devalveerimise ohust euro suhtes. Tulenevalt asjaolust, et Kontserni kohustused on valdavas osas euro-põhised ning peamine tegevusmaht tuleneb riikidest,

mille kohalik valuuta on euro või seotud euroga (kõige suurem kõikumine, 1% keskkursist, on lubatud Läti lati puhul), hindab Kontserni juhtkond valuutariski väheoluliseks. Avatud positsioonidest tulenevaid valuutariske maandatakse euro-põhiste tehingutega riikide vahel ning laekumiste ja väljaminekute tähtaegade ühtlustamisega vastavas riigis.

Kapitali juhtimine

Kontsern lähtub kapitali riski juhtimisel eesmärgist tagada Kontserni jätkusuutlikkus ning vältida kahjusid, mis võiksid seada ohtu Kontserni omakapitali.

Kontsern kasutab oma äritegevuse finantseerimiseks nii võörkapitali kui ka omakapitali. Kuna kinnisvaraarendustegevus on väga kapitalimahukas valdkond, lähtutakse investeerimistegevuse finantseerimisel põhimõttest, mille kohaselt paigutatakse omakapitali projektidesse üldreeglina vähemalt 30% ulatuses investeringu kogumaksumusest.

Kontsern jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ning riskide hindamisel omakapitali osakaalu varade mahust. Seisuga 31.12.2011 moodustab omakapital 40,0% (31.12.2010: 39,4%) varade mahust.

Finantsinstrumentide õiglane väärtus

Kontserni ettevõtete kõik finantsvarad ja -kohustused on kajastatud finantsseisundi aruandes või potentsiaalsete varade või kohustustena raamatupidamisaruande lisades. Tulenevalt kasutatavatest arvestus- ja aruandluspõhimõtetest ei erine Kontserni ettevõtete finantsvarade ja -kohustuste raamatupidamislik väärtus oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Fikseeritud intressimääraga nõuete ja kohustuste õiglast väärtust ei loeta nende raamatupidamislikust väärtusest oluliselt erinevaks seetõttu, et fikseeritud intressimäär ei erine oluliselt hetkel turul kehtivatest intressimääradest.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....19.04.2012.....
Signature/allkiri.....[signature].....
KPMG, Tallinn

Muu informatsioon

29 Panditud varad

Kontsern on oma võlakohustuste (vt ka lisa 23) tagamiseks pantinud järgmised varad:

	31.12.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
Hüpoteegid		
Varudena kajastatud kinnisvara (lisa 18)	19 942	33 591
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 21)	19 468	18 079
Materiaalne põhivara (lisa 22)	338	338
Kokku hüpoteekidega koormatud kinnisvara raamatupidamislik väärtus	39 748	52 008
Muud pandilepingud		
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 16)	1 579	455
Nõuded (lisa 17)	198	360
Kokku muude pandilepingutega koormatud varade raamatupidamislik väärtus	1 777	815
Kokku tagatiseks panditud varade raamatupidamislik väärtus	41 525	52 823

Lisaks on Kontserni Bulgaarias asuva ettevõtte Arco Invest EOOD kogu varadele seatud kommerts pant laenuandva panga kasuks.

Aktsiapandid

Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS on pantinud tütarettevõtte Arco Invest EOOD (100%) osad Piraeus Panga kasuks. Antud pant tagab investeerimislaene summas 17 248 tuhat eurot.

30 Tingimuslikud kohustused ja potentsiaalsed varad

Tingimuslik tulumaksukohustus väljamakstavatelt kasumieraldistelt

31.12.2011 seisuga oli Arco Vara AS kontserni jaotamata kasum 18 653 tuhat eurot (31.12.2010: 22 787 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneks sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega, aruandepäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele dividendide väljamaksmisel, kaasneks dividendide tulumaks maksimaalselt summas 3 917 tuhat eurot (31.12.2010 seisuga: 4 785 tuhat eurot). Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2011.

Ühisettevõttele Arco HCE OÜ antud käendus

Kontserni tütarettevõtte Arco Investeeringute AS on käendanud Kontserni ühisettevõtte Arco HCE OÜ võetud pangalaenu summas 1 917 tuhat eurot. Juhatus on hinnanud käenduse realiseerumise tõenäosust ja moodustanud eraldise 50% ulatuses käenduse summast, 959 tuhat eurot (vaata lisa 26).

Indrek Porila hagi Arco Vara AS vastu

13.05.2010 esitas Arco Vara AS-i endine töötaja Indrek Porila Harju Maakohtusse hagi Arco Vara AS-i vastu. Oma hagiis nõudis Indrek Porila põhivõlana 1 342 000 euro tasumist ning põhivõlalt arvestatud viivist 401 000 eurot ehk kokku 1 743 000 euro tasumist. Lisaks nõudis Indrek Porila Arco Vara AS-ile kuuluva 12,5% OÜ Floriston Grupp osaluse võõrandamist.

06.12.2011 määrusega kinnitas Harju Maakohus Arco Vara AS-i, Indrek Porila ja EPRI Invest OÜ vahel sõlmitud kompromissi, millega Arco Vara AS kohustus Indrek Porila nõude täitmiseks andma EPRI Invest OÜ-le üle OÜ Floriston Grupp 5000 krooni (319,6 euro) suuruse nimiväärtusega osa, mis moodustab osahüpingu osakapitalist 12,5%. EPRI Invest OÜ ainosanik ja juhatuse liige on Indrek Porila.

Kohtuvaidlus lõppes kompromisskõhuleppega, mis vastas täielikult enne kohtuvaidluse algust Arco Vara poolt esitatud ettepanekule.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 19.04.2012
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Arco Ehitus OÜ hagi Eesti Vabariigi vastu Haridus- ja Teadusministeeriumi kaudu ja Eesti Vabariigi hagi Haridus- ja Teadusministeeriumi kaudu Arco Ehitus OÜ vastu

2010. aastal sõlmisid Järvamaa Kutsehariduskeskus, kes on Haridus- ja Teadusministeeriumi hallatav riigi kutseõppeasutus, ja Arco Ehitus OÜ (koos OÜ-ga Kristiine Ehitus) riigihankes JKHK Paide õppehoone renoveerimine renoveerimistööde peatöövõtulepingu (edaspidi Leping). Arco Ehitus OÜ esitas Järvamaa Kutsehariduskeskusele Lepingukohase garantiikirja summas 88 tuhat eurot. Ehitustööde teostamisel ilmnisid mitmed puudused Järvamaa Kutsehariduskeskuse poolt töövõtjale esitatud dokumentides. Arco Ehitus OÜ ja OÜ Kristiine Ehitus ütlesid Lepingu ülesse, mille järel esitas Järvamaa Kutsehariduskeskus AS-ile SEB Pank nõudekirja garantiisumma 88 tuhande euro väljamaksmiseks.

Arco Ehitus OÜ on 2010. aastal esitanud kohtusse hagiavalduse Eesti Vabariigi vastu Haridus- ja teadusministeeriumi kaudu sõlmitud Lepingu ülesütlemisavalduse kehtivuse tunnustamiseks, põhivõlgnevuse 889 tuhat eurot ning kokku erinevate viiviste kindla summana 42 tuhat eurot ja kohtumenetluse ajal tekkiva edasise viivise väljamõistmiseks.

Eesti Vabariik esitas 2011. aastal Arco Ehitus OÜ vastu vastuhagi, milles nõuab kahjuhüvitamist summas 508 tuhat eurot, leppetrahvi summas 4 tuhat eurot ning viivist vastuhagi esitamisest 0,0266% päevas kuni nõuete kohase täitmiseni. Arco Ehitus OÜ vaidleb nõudele vastu.

Käesoleval hetkel on kohtumenetlused pooleli.

Kontserni finantsseisundi aruandes on garantiikirja summa 88 tuhat eurot kajastatud muu lühiajalise nõudena. Kontsern peab kõrgeks tõenäosust, et kohtumenetlused lahenevad Arco Ehitus OÜ suhtes positiivselt.

Arco Ehitus OÜ ütles üles lepingu Eesti Maaülikooliga

Juulis 2010 sõlmisid konsortsium koosseisus Arco Ehitus OÜ, OÜ Wolmreks Ehitus ja OÜ Kristiine Ehitus Eesti Maaülikooliga ehituse peatöövõtulepingu. Lepingu töövõtja poolne volitatud esindaja oli OÜ Wolmreks Ehitus, kelle ülesandeks jäi konsortsiumi kokkuleppel kogu ehitustöö teostamine. 2010 novembris ilmnis, et OÜ Wolmreks Ehitus ja OÜ Kristiine Ehitus on majandusraskustes ja Eesti Maaülikooli ehitustöid pole teostatud tähtaegu järgides ning ollakse maas plaanitud ehitusgraafikust. Arco Ehitus OÜ asus konsortsiumi juhtivpartneriks ja volitatud esindajaks alates detsembrist 2010. 2011. aasta veebruaris kuulutati välja OÜ Wolmreks Ehitus pankrot, millest alates oli Arco Ehitus OÜ üksi vastutav lepingu täitmise eest.

Eesti Maaülikooli hinnakalkulatsioon ehitustööde teostamiseks oli koostatud OÜ-l Wolmreks Ehitus. Arco Ehitus OÜ poolt koostatud uue kalkulatsiooni kohaselt oleks ehitustööd kallimaks läinud 447 tuhande euro võrra kuna ehitustööde hinnad olid algse pakkumuse koostamisest oluliselt tõusnud. Eesti Maaülikool ei olnud nõus hüvitama pakkumuse kallinemist, mistõttu esitas juulis 2011 Arco Ehitus OÜ lepingu ülesütlemisavalduse. Eesti Maaülikool oli seisukohal, et Arco Ehitus OÜ ülesütlemisavaldus on tühine ja Eesti Maaülikool ütleb ise ülesse ehituse peatöövõtulepingu.

Arco Ehitus OÜ hinnangul on lepingu ülesütlemine igati õiguspärane. Eesti Maaülikool pole seni ühtegi nõuet Arco Ehitus OÜ vastu esitanud ega kohtusse pöördunud lepingu ülesütlemise õiguse tuvastamiseks.

Arco Ehitus OÜ nõuded AS K&H ning AS Tamsalu Vesi vastu

Juunis 2011 sõlmisid Arco Ehitus OÜ ja AS K&H kompromisskokkuleppe, milles AS K&H tunnistas Arco Ehitus OÜ ja AS K&H vahelise kahe töövõtulepingu täitmisest tulenevaid nõudeid kogusummas 713 tuhat eurot. Lisaks lepitati kokku, et nendele nõuetele lisaks ei ole Arco Ehitus OÜ-l AS-i K&H vastu kõrvalnõudeid. Nõude täitmise ja loovutamise kokkuleppe kohaselt loovutas AS K&H Arco Ehitus OÜ-le nõude summas 201 tuhat eurot ja nõudega seotud kõrvalnõuded, mida AS K&H omab AS Tamsalu Vesi vastu.

Aprillis 2011 seadis AS K&H asjaõiguskokkuleppe alusel Arco Ehitus OÜ kasuks ühishüpoteegi summas 1 000 000 eurot AS-ile K & H kuuluvatele kinnistutele.

Juulis 2011 kuulutas Tartu maakohus välja AS-i K&H pankroti ning Arco Ehitus OÜ esitas pankrotihaldurile nõudeavalduse, milles palub tunnistada Arco Ehitus OÜ nõuet AS-i K & H pankrotimenetluses kogusummas 512 tuhat eurot.

Bilansipäeva järgselt, 14.03.2012, sõlmiti pankrotimenetluses kokkuleppe, mille kohaselt Arco Ehitus OÜ loobus hüpoteekidest, pankrotihaldur ja pankrotitoimkond kinnitavad, et juunis 2011 sõlmitud lepingute tagasivõitmiseks või muul viisil vaidlustamiseks ei ole alust ning kinnitavad, et nõude loovutus Arco Ehitus OÜ-le on kehtiv ja AS Tamsalu Vesi on kohustatud nõude täitma täies ulatuses.

Arco Ehitus OÜ on korduvalt esitanud Tamsalu Vesi AS-ile nõudeavalduse võlgnevuse kogusummas 181 tuhande euro tasumiseks.

Käesoleval hetkel on pankrotimenetlus pooleli ja Tamsalu Vesi AS pole võlgnevust tasunud.

Merkton Ehitus OÜ (pankrotis) nõue Arco Ehitus OÜ vastu

Merkton Ehitus OÜ (pankrotis) pankrotihaldur esitas detsembris 2011 Arco Ehitus OÜ-le pretensiooni, mille kohaselt nõuab 986 tuhande euro tagastamist. Pretensioonis viidatud maksed on Arco Ehitus OÜ-le tehtud Arco Ehitus OÜ ja Merkton Ehitus OÜ vahel sõlmitud töövõtulepingu alusel ja selle kohaseks täitmiseks Merkton Ehitus OÜ poolt.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 19.04.2012
Signature/allkiri...
KPMG, Tallinn

Arco Ehitus OÜ esitas bilansipäeva järgselt, 03.02.2012, pankrotihaldurile vastuse, milles asus seisukohale, et pretensioonis esitatud raha tagastamise nõue on alusetu. Pankrotihaldur vastanud ei ole, samuti ei ole esitatud Arco Ehitus OÜ vastu vastavat hagi kohtusse.

Arco Ehitus OÜ nõuded pankrotis Wolmreks Ehitus OÜ, OÜ Kristiine Ehitus ja Plastitehase AS vastu

2011. aastal kuulutati välja pankrot kolmele ettevõttele OÜ Wolmreks Ehitus, OÜ Kristiine Ehitus ja Plastitehase AS, mille vastu Kontserni ettevõttele Arco Ehitus OÜ oli nõudeid. Pankrotihalduritele esitatud nõuete kogusumma on 334 tuhat eurot. Arco Ehitus OÜ on kõik nõuded nimetatud ettevõtete vastu 100% alla hinnanud. Bilansipäeva seisuga on pankrotimenetlused pooleli.

31 Tehingud seotud osapooltega

Kontsern jagab seotud osapooled, kellega on tehtud tehinguid 2011. või 2010. aastal, järgmisteks gruppideks:

- Kontserni ühisettevõtted;
- ettevõtted, mis omavad Kontserni Emaettevõttes olulist osalust;
- Kontserni võtmeisikud: Emaettevõtte juhataja ja nõukogu liikmed ja võtmeisikute kontrolli all olevad ettevõtted;
- Kontserni Läti ettevõtetes olulist vähemusosalust omav Viktors Savins ning tema kontrolli all olevad ettevõtted.

	12 kuud 2011 või 31.12.2011	12 kuud 2010 või 31.12.2010
EUR tuhandetes		
Tehingud ja saldod ühisettevõtetega		
Müügitulu	8 311	3
Lühiajalised laenunõuded	0	1 029
Pikaajalised laenunõuded	2 981	0
Nõuded ostjate vastu	36	5
Lühiajalised intressinõuded	85	13
Pikaajalised intressinõuded	17	0
Tehingud ja saldod ettevõtetega, mis omavad Kontserni Emaettevõttes olulist osalust		
Müügitulu	1	0
Lühiajalised laenunõuded	376	376
Lühiajalised intressinõuded	114	92
Tehingud ja saldod muude seotud osapooltega		
Müügitulu	13	427
Ostetud teenused	304	154
Kinnisvarainvesteeringute soetus	0	192
Ostjalt laekumata arved	0	15
Lühiajalised laenunõuded	233	182
Lühiajalised intressinõuded	84	75
Ettemaksed varude eest	445	0
Võlad tarnijatele	12	7
Muud lühiajalised võlad	309	332
Lühiajalised laenukohustused	408	285
Lühiajalised intressikohustused	3	2

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 19.04.2012
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Arco Vara AS on otsustanud muuta juhtkonna võtmeisikute definitsiooni. Edaspidi defineerib Arco Vara AS Kontserni võtmeisikutena Arco Vara AS juhatuse ja nõukogu liikmeid, sest vaid nimetatud positsioonidel asuvatel isikutel on reaalne ning oluline mõju Kontserni käekäigule. Kontserni võtmeisikutele arvestatud tasud koos kaasnevate maksudega olid 2011. aastal 220 tuhat eurot (2010: 228 tuhat eurot). Juhatajale makstud tasud tulenevad juhatuse liikme lepingust, nõukogu liikmete tasud on määratud Arco Vara AS üldkoosoleku otsusega. Muud liiki tasusid Kontserni võtmeisikutele 2011. ja 2010. aastal makstud ei ole.

2010. aastaaruande esitatud teave Kontserni võtmeisikute kohta oli puudulik. Sellest tulenevalt avaldame paranduse:

- 2009. aasta ja 2010. aasta Arco Vara majandusaastaaruannetes ei olnud Kontserni võtmeisikute definitsioon korrektne. 2010 majandusaastaaruandes defineeriti Kontserni võtmeisikutena Emaettevõtte juhataja ja nõukogu liikmed ning Kontserni tütarettevõtete juhatuse liikmed. Lähtuvalt Kontserni võtmeisikute definitsioonist, oleks Arco Vara AS oma 2010 aastaaruandes pidanud avalikustama kõik võtmeisikute hüvitised kokku, sh ka Kontserni tütarettevõtjate juhatuse liikmetele makstud tasud.
- 2010 majandusaastaaruandes esitatud võtmeisikute definitsiooni järgi olid võtmeisikutele makstud hüvitised koos kaasnevate maksudega 2010. aastal 445 tuhat eurot ja 2009. aastal 500 tuhat eurot.
- Arco Vara AS 2010 aastaaruandes ei olnud avalikustatud, et juhtkonna võtmeisikutele makstud tasud sisaldasid juhtimislepingute lõpetamise hüvitisi koos kaasnevate maksudega, 2010. aasta eest 5 tuhat eurot ja 2009. aasta eest 51 tuhat eurot.
- Arco Vara AS 2010 majandusaastaaruandes tegelikult avalikustatud ja võtmeisikute definitsiooni järgi avalikustamisele kuulunud juhtkonna võtmeisikute hüvitiste summad erinevad Arco Vara AS tütarettevõtete juhatuste liikmete tasude osas.

32 Aruandeperioodi järgsed sündmused

Arco Vara AS aktsionäride erakorraline koosolek

10.02.2012 toimus Arco Vara AS aktsionäride erakorraline üldkoosolek. Arco Vara AS aktsionäride erakorraline üldkoosolek võttis vastu otsuse mitte kutsuda Arco Vara AS nõukogust tagasi Ragnar Meitern, Aare Tark ja Kalev Tanner.

Kadaka tee 131 hoonestusõiguse müük

23.02.2012 sõlmis Arco Investeeringute AS-i (100% Arco Vara AS-i tütarettevõtte) tütarettevõtte OÜ Kerberon Tallinnas Kadaka tee 131 hoonestusõiguse võõrandamise lepingu AS-ga Astro Holding. Tehingu summa on 3 400 tuhat eurot, mis tasuti ostja poolt võõrandamise tehingu toimumisel. Tehingu tulemusel sai kontsern 695 tuhat eurot kahjumit, kontserni varad vähenesid 2 925 tuhande euro ja kohustused vähenesid 2 230 tuhande euro võrra, sealhulgas maksti tagasi pangalaen 2 200 tuhat eurot. Kontserni aastane müügikäive väheneb tehingu tagajärjel ligikaudu 500 tuhande euro võrra. Tehingu eesmärgiks oli parandada kontserni likviidsust ning vähendada intressikandvaid kohustusi.

Muudatused Arco Vara AS-i nõukogus

30.03.2012 esitasid Arco Vara AS-i nõukogu liikmed Kalev Tanner ja Ragnar Meitern avalduse ettevõtte nõukogust tagasi astumiseks. Seoses sellega on nõukogu esimehe Richard Tomingase kontrollitav Toletum OÜ, mis esindab 21,61% aktsiatega esindatud häälest, esitanud avalduse erakorralise aktsionäride üldkoosoleku kokku kutsumiseks, nimetamaks tagasi astuvate liikmete asemele uued liikmed Stefan David Balkini ja Toomas Tooli. Nõukogu muutmiseks kutsutakse kokku aktsionäride erakorraline üldkoosolek 30. aprillil 2012. a.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 19.04.2012
Signature/allkiri...
KPMG, Tallinn

33 Arco Vara kontserni struktuur

		Kontserni osalus	
Ettevõtte	Asukohamaa	31.12.2011	31.12.2010
%			
Teeninduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Real Estate EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco Real Estate AS	Eesti	100	100
Arco Vara Kinnisvarabüroo ¹	Eesti	100	100
Adepto SIA ¹	Läti	78,5	80
Arco Real Estate SIA ¹	Läti	78,5	80

		Kontserni osalus	
Ettevõtte	Asukohamaa	31.12.2011	31.12.2010
%			
Arenduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Invest EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco Facility Management EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco Project EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Alasniidu LA OÜ ¹	Eesti	müüdnud	100
Arco Investeeringute AS	Eesti	100	100
AIP Projekti OÜ ¹	Eesti	100	100
Arco Vara Ärikinnistute OÜ	Eesti	100	100
Fineprojekti OÜ ¹	Eesti	100	-
Kerberon OÜ ¹	Eesti	100	100
Koduküla OÜ ¹	Eesti	100	50
Kolde AS ¹	Eesti	100	100
Lilletee LA OÜ ¹	Eesti	müüdnud	100
Pärnu Turg OÜ ¹	Eesti	100	100
T53 Maja OÜ ¹	Eesti	100	100
Waldrop Investments OÜ ¹	Eesti	100	100
Marsili II SIA ¹	Läti	100	0
Arco Development SIA ¹	Läti	70	99,9
Ulmana Gatves Nami SIA ¹	Läti	70	99,9
Arco Invest UAB ¹	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
Ühisettevõtted			
Arco HCE OÜ ¹	Eesti	50	50
Tivoli Arendus OÜ ¹	Eesti	50	100
AD Saulkrasti SIA ¹	Läti	35	50
Bišumuižas Nami SIA ¹	Läti	49,38	49,38
Sporting Riga SIA ¹	Läti	49,38	49,38
Ehituse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Ehitus OÜ	Eesti	100	100
AE Ehitusjuhtimine OÜ ¹	Eesti	100	100
Tempera Ehitus OÜ ¹	Eesti	pankrotis	pankrotis

¹ Osalus läbi tütarettevõtte

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

KONSOLIDEERIMATA KASUMIARUANNE

	2011	2010
EUR tuhandetes		
Müügitulu teenuste müügist	408	442
Müüdud toodangu kulu	0	-14
Brutokasum	408	428
Turustuskulud	-191	-124
Üldhalduskulud	-1 670	-1 752
Muud ärikulud	-10	-15
Ärikasum	-1 463	-1 463
Kasum/kahjum tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	-14 601	-31 918
Intressikulud	-28	-114
Muud finantstulud	1 309	2 853
Muud finantskulud	-1	0
Finantstulud ja -kulud kokku	-13 321	-29 179
Aruandeaasta puhaskasum	-14 784	-30 642

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 19.04.2012
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

KONSOLIDEERIMATA FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	403	3 328
Nõuded	24 805	38 633
Ettemakstud kulud	147	3
Varud	21	0
Käibevara kokku	25 376	41 964
Finantsinvesteeringud ¹	4 469	657
Ettemaksed	145	0
Materiaalne põhivara	14	19
Immateriaalne põhivara	0	2
Põhivara kokku	4 628	678
VARAD KOKKU	30 004	42 642
Laenukohustused	1 282	64
Võlad	2 345	1 165
Lühiajalised kohustused kokku	3 627	1 229
Laenukohustused	0	252
Pikaajalised kohustused kokku	0	252
Kohustused kokku	3 627	1 481
Aktsiakapital	3 319	3 030
Kohustuslik reservkapital	2 011	2 011
Jaotamata kasum	21 047	36 120
Omakapital kokku	26 377	41 161
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	30 004	42 642

¹ - Rida "Finantsinvesteeringud" sisaldab investeeringuid tütarettevõtetesse summas 4 461 tuhat eurot 31.12.2011 seisuga (31.12.2010: 0 eurot). Tütarettevõtted on Arco Vara AS konsolideerimata finantsseisundi aruandes kajastatud soetusmaksumuses miinus allahindlused.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 19.04.2012
Signature/allkiri... [signature]
KPMG, Tallinn

KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2011	2010
EUR tuhandetes		
Ärikasum	-1 463	-1 463
Ärikasumi korrigeerimised, s.h	493	45
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon	8	45
Nõuete allahindlus	485	0
Ärikasum peale korrigeerimisi	-970	-1 418
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutuse mõju	122	13 886
Varude muutuse mõju	-21	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutuse mõju	990	25
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	121	12 493
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	0	-1
Finantsinvesteeringute soetus	-145	0
Antud laenud	-254	-2 526
Antud laenude tagasimaksed	23	247
Kontsernikonto nõude muutus	-1 611	-8 151
Saadud intressid	6	84
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-1 981	-10 347
Saadud laenud	0	639
Laenude tagasimaksed	-315	-1 531
Kontsernikonto kohustuse muutus	-722	38
Makstud intressid	-28	-130
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU	-1 065	-984
RAHAVOOD KOKKU	-2 925	1 162
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 328	2 166
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 925	1 162
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	403	3 328

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 19.04.2012
Signature/allkiri...
KPMG, Tallinn

KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiivkapital	Kohustuslik reservkapital	Oma aktsiad	Jaotamata kasum	Kokku
EUR tuhandetes					
Saldo 31.12.2009	60 898	2 011	-255	9 151	71 805
Aktiivkapitali vähendamine	-57 868	0	255	57 613	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	-30 644	-30 644
Saldo 31.12.2010	3 030	2 011	0	36 120	41 161
Aktiivkapitali suurendamine	289	0	0	-289	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	-14 784	-14 784
Saldo 31.12.2011	3 319	2 011	0	21 047	26 377

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital

	31.12.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	26 377	41 161
Tütarettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes	-4 461	0
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	4 010	-8 028
Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital	25 926	33 133

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 19.04.2012
 Signature/alkiri...
 KPMG, Tallinn

Juhatuse deklaratsioon raamatupidamise aastaaruandele

Arco Vara AS juhataja kinnitab, et tema parima teadmise kohaselt annab vastavalt Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud Kontserni raamatupidamise aastaaruanne õige ja õiglase ülevaate Ettevõtte ja Kontserni varadest, kohustustest, finantsseisundist ja aruandeaasta kasumist.



Lembit Tampere

Juhataja

19. aprill 2012



KPMG Baltics OÜ
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Telephone +372 6 268 700
Fax +372 6 268 777
Internet www.kpmg.ee

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Arco Vara AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 24 kuni 65 esitatud Arco Vara AS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2011, konsolideeritud koondkasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatus kohustus raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, mis on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ning sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid 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 arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskide hindamisel 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, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

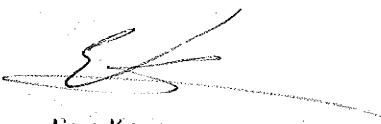
Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Arco Vara AS konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, mis on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Tallinn, 19. aprill 2012

KPMG Baltics OÜ
Tegevusluba nr. 17
Narva mnt 5, Tallinn


Eero Kaup
Vandeauditor, nr 459


Taivo Epner
Partner

Kahjumi katmise ettepanek

Juhataja teeb Arco Vara AS üldkoosolekule ettepaneku suunata 31.12.2011 lõppenud majandusaasta puhaskahjum summas 3 381 tuhat eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2011 moodustab 18 653 tuhat eurot.



Lembit Tampere
juhataja

19. aprill 2012

Juhataja allkiri 2011. aasta majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitan Arco Vara AS 2011. aasta konsolideerimisgrupi majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust ja täielikkust.



Lembit Tampere
Juhataja

19. aprill 2012

Aruande elektroonilised kinnitused

Arco Vara AS (registrikood: 10261718) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Marek Pontus	Sisestaja	28.06.2012

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	408618	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6144630
Faks	+372 6144631
E-posti aadress	info@arcovara.ee
Veebilehe aadress	www.arcovara.ee
Veebilehe aadress	www.arcoreal.lt
Veebilehe aadress	www.arcorealestate.com
Veebilehe aadress	www.arcoreal.lv
Veebilehe aadress	www.arcoreal.com.ua