

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Arco Investeeringute Aktsiaselts

registrikood: 10225881

tänavanimi: Jõe 2b

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10151

telefon: +372 6144630

faks: +372 6144631

e-posti aadress: info@arcovara.ee

veebilehe aadress: www.arcovara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Varud	12
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 7 Laenukohustused	16
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18
Lisa 10 Eraldised	18
Lisa 11 Aktsiakapital	18
Lisa 12 Müügitulu	19
Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	19
Lisa 14 Üldhalduskulud	20
Lisa 15 Tööjõukulud	20
Lisa 16 Muud äritulud	20
Lisa 17 Muud ärikulud	21
Lisa 18 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	21
Lisa 19 Seotud osapooled	21
Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva	22
Lisa 21 Muud korrigeerimised rahavoogude aruandes	22
Lisa 22 Ettevõtte tegevuse jätkuvus	23

Tegevusaruanne

2013. aasta lõpetas Arco Investeeringute AS (edaspidi ka "Ettevõte") kasumiga summas 1 956 680 eurot, 2012. aastal oli kahjum 16 986 567 eurot. Majandusaasta müügitulu oli 265 726 eurot, 2012. aastal 325 846 eurot.

Ettevõtte põhitegevus on viimasel paaril aastal olnud kinnisvara arenduse projektijuhtimise teenuse pakkumine Arco Vara kontserni kuuluvatele ettevõtetele. Viimased projektid, milles Ettevõtte projektijuhina osales, olid 2012. aastal Tallinnas aadressil Helme 16 valminud kaks kortermaja ja suvel 2013 Tallinnas aadressil Tehnika 53 valminud kortermaja. Nimetatud projektides olid 2013. aasta lõpuks kõik korterid edukalt müüdud. 2013. aastal alustati Ettevõtte juhtimisel mitme detailplaneeringuga, neist suurim on Tallinnas aadressil Paldiski mnt 70C planeeritud elamuarendus.

2013. aastal toimus mitmeid olulisi sündmusi, mis avaldavad olulist mõju ka Ettevõtte edasisele tegevusele.

30.11.2012 saabus ühissettevõtte Arco HCE OÜ pangalaenu tagastamise tähtaeg. Arco Investeeringute AS käendas solidaarselt kaasomanikuga Arco HCE pangalaenu, Ettevõtte bilansis oli käenduse maksimaalses summas 1 917 350 eurot moodustatud eraldis. Peaaegu terve 2013. aasta toimusid koostöös kaasomanikuga intensiivsed läbirääkimised Danske Bank A/S-iga laenulepingu pikendamiseks. 2013. aasta novembri lõpus müüs Ettevõtte oma 50%-lise osaluse Arco HCE-s kaasomanikule. Tehingu ühe osana vabaneti ka eelpool kirjeldatud käendusest ja bilansist vabastati käendusega seotud eraldis summas 1 917 350 eurot. Kogu tulu Arco HCE müügist oli 1 896 983 eurot.

Märtsis 2013 võõrandas Ettevõtte oma 100%-se osaluse tütarettevõttes OÜ Pärnu Turg. Tehingust teeniti kasumit 98 343 eurot. Aprillis 2013 käivitas Arco Investeeringute AS-i ühissettevõtte Tivoli Arendus OÜ suurim võlausaldaja täitemenetluse Tivoli Arendus OÜ-le kuuluvate kinnistute müümiseks ning oma nõuete rahuldamiseks. Täitemenetlus lõppes kinnistute müügiga juunis 2013.

Veebruarist juulini 2013 müüs Ettevõtte emaettevõttele Arco Vara AS kuus oma tütarettevõtet: Arco Invest UAB, Arco Development SIA, Marsili II SIA, Kolde AS, T53 Maja OÜ ja Kerberon OÜ. 2013. aasta esimeses pooles müüdi ka mitmed varude ja kinnisvarainvesteeringutena kajastatud kinnistud teistele Arco Vara konsterni kuuluvale ettevõtetele. Tütarettevõtete ja kinnisvara müügid on osa Arco Vara kontserni struktuuri ümberkorraldamisest, millega tehti algust juba suvel 2012.

31.12.2013 seisuga ei vasta Ettevõtte omakapital äriseadustiku § 301 nõuetele. Samuti ületavad lühiajalised kohustused käibevara 13 007 062 euro võrra. Samas on Ettevõtte suurim võlausaldaja emaettevõtte Arco Vara AS, kellel on nõudeid Ettevõtte vastu kokku 11 803 024 eurot, ning teistel Arco Vara kontserni ettevõtetel kokku 1 326 842 eurot. Eelolevast lähtuvalt on Ettevõtte käsitletav jätkuvalt tegutseva ettevõtte.

Arco Investeeringute AS-i tütarettevõtte Arco Invest EOOD, kelle laenukohustusi summas 12 155 332 eurot on Ettevõtte taganud kaaslaenajana, ei ole teostanud graafikujärgseid tagasimakseid alates detsembrist 2013 ning aruande koostamise seisuga puudub olukorra lahendamiseks kokkulepe laenuandjaga.

Töötajatele ja juhtkonnale makstud tasude ning tasudelt arvestatud sotsiaalmaksude kulu kokku oli 2013. aastal 140 276 eurot (2012. aastal: 271 672 eurot). 31.12.2013 seisuga oli Ettevõttes 1 töötaja (31.12.2012 seisuga 3). Ettevõtte tegev- ja kõrgema juhtkonna tasud moodustasid 2013. aastal kokku 55 186 eurot (2011. aastal 117 537 eurot). Peale bilansipäeva toimus Ettevõtte juhataja vahetus: septembrist 2012 Ettevõtet juhtinud Uko Paasikut asendas märtsis 2014 Evelin Kanter.

/allkirjastanud digitaalselt/
Evelin Kanter
juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	285	62 449	
Nõuded ja ettemaksed	154 650	1 995 756	2
Varud	0	89 730	3
Kokku käibevara	154 935	2 147 935	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 416	5 478 528	4,5
Kinnisvarainvesteeringud	160 563	1 072 860	6
Materiaalne põhivara	0	2 200	
Kokku põhivara	165 979	6 553 588	
Kokku varad	320 914	8 701 523	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	11 355 979	15 722 613	7
Võlad ja ettemaksed	1 806 018	5 859 323	8
Eraldised	0	1 917 350	10
Kokku lühiajalised kohustused	13 161 997	23 499 286	
Kokku kohustused	13 161 997	23 499 286	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	140 000	140 000	11
Ülekurss	78 053 277	78 053 277	
Kohustuslik reservkapital	92 460	92 460	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-93 083 500	-76 096 933	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 956 680	-16 986 567	
Kokku omakapital	-12 841 083	-14 797 763	
Kokku kohustused ja omakapital	320 914	8 701 523	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	265 726	325 846	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-159 259	-243 363	13
Brutokasum (-kahjum)	106 467	82 483	
Turustuskulud	-955	-1 881	
Üldhalduskulud	-178 907	-313 017	14
Muud äritulud	481 053	78 004	16
Muud ärikulud	-1 350	-1 221 192	17
Ärikasum (kahjum)	406 308	-1 375 603	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	2 028 254	-14 995 828	18
Intressikulud	-681 207	-817 842	
Muud finantstulud ja -kulud	203 325	202 706	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 956 680	-16 986 567	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 956 680	-16 986 567	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	406 308	-1 375 603	
Korrigeerimised			
Kasum (kahjum) põhivara müügist	700	0	
Muud korrigeerimised	3 389 230	1 096 559	21
Kokku korrigeerimised	3 389 930	1 096 559	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 779	291 822	2
Varude muutus	89 730	29 197	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 008 762	-237 235	8
Kokku rahavood äritegevusest	-125 573	-195 260	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-1 720	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	1 800	0	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	4 820	15 000	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	5 112	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	1	2	
Antud laenud	-88 592	-23 498	19
Laekunud intressid	84	835	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-5 500	-28 723	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	45 500	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-87 387	12 508	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	299 518	113 000	19
Saadud laenude tagasimaksed	-120 949	-391 985	
Makstud intressid	-26 023	-627 447	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	1 150 766	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1 750	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	150 796	244 334	
Kokku rahavood	-62 164	61 582	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	62 449	867	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-62 164	61 582	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	285	62 449	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	134 214	62 912 072	92 460	-76 096 933	-12 958 187
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	134 214	62 912 072	92 460	-76 096 933	-12 958 187
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-16 986 567	-16 986 567
Emiteeritud aktiikapital	5 786	15 141 205	0	0	15 146 991
31.12.2012	140 000	78 053 277	92 460	-93 083 500	-14 797 763
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 956 680	1 956 680
31.12.2013	140 000	78 053 277	92 460	-91 126 820	-12 841 083

Aktiikapitalis toimunud muutuste kohta vaata lisa 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arco Investeeringute AS-i (edaspidi nimetatud ka kui "Ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

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

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 1. jaanuarist 2013 on rakendunud uued Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis muutisid Ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2013 alanud majandusaastal. Uute juhendite rakendamine ei põhjastanud olulisi muudatusi olemasolevates arvestuspõhimõtetes ning ei mõjutanud ettevõtte majandustulemust. Vastavalt seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite nõuetele on muudetud finantsaruannetes kajastatud informatsiooni esitusviisi ning on avaldatud täiendavat informatsiooni aruande lisades. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

Finantsvarad

Ettevõttele on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Finantsvarad võetakse algul 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 sarnased väljaminekud.

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenu ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

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.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavaid asjaolusid. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes kulu vähendamise või muu tuluna.

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

Raha

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha Ettevõtte nõudmiseni hoiustel Eesti kommertsdpankades.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte on ettevõtte, mille tegevust Ettevõtte kontrollib. Üldjuhul eeldatakse kontrolli olemasolu juhul, kui Ettevõttele kuulub tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest üle 50%.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõttele kuulub sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest 20–50%.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algul arvele soetusmaksumuses (ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingu puhul omandatud netovara bilansilises väärtuses), samuti sisaldab investeering soetamisel identifitseeritud firmaväärtust, millest on maha arvatud vara väärtuse vähenemisest tingitud allahindlused. Ettevõtte finantsaruannetes kajastub proportsionaalne osa kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kasumist/kahjumist ja muutustest omakapitalis alates olulise mõju või ühise kontrolli tekke kuupäevast kuni selle lõppemise kuupäevani. Kui Ettevõtte osa tütar- või sidusettevõtte kahjumist ületab investeeringu raamatupidamisliku väärtuse, siis vähendatakse seda nullini ning edasiste kahjumite kajastamine lõpetatakse ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama tütarettevõtte kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid tütarettevõtte vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele. Osalust omandatud tütarettevõtte varades ja kohustustes kajastatakse bilansis netosummana real „Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse“. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvatele nõuetele tehtud allahindlused kajastatakse muudes ärikuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste ja lootusetute nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Varud

Ettevõtte kajastab varudena kinnisvaraobjekte, mille soetamise eesmärk on elukeskkonna, üksikute eluhoonete või elamukruntide arendus. Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügivalmidusse. Varude kuluks kandmisel üldjuhul soetusmaksumus kalkuleeritakse ja kirjendatakse kuluks iga objekti puhul eraldi.

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

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse kinnisvaraobjekte, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata Ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele tema 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 iga bilansipäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse Arco Vara kontserni atesteeritud hindajate abi. Olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muudes ärituludes või muudes ärikuludes.

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse enda majandustegevuses kasutatavat vara, mille soetusmaksumus on vähemalt 1 000 eurot ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 1 000 euro ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, kantakse kasutusele võtmise hetkel täies ulatuses kuluks.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kantakse soetusmaksumust lineaarselt kuluks. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade amortisatsioonimäärad aastas on järgmised:

- transpordivahendid 15–25%

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus (miinus müügikulutused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele

Rendid

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud kohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

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

Lubadused ja garantiid, mis võivad konkreetsetel (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena. Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

Kohustuslik reservkapital

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

Tulud

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

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

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

Tulu pikema perioodi jooksul osutatavate teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulusid ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Osutatava teenuse valmidusaste määratakse kasutades teenuse osutamisega seotud tegelike kulude suhet võrreldes eelarveliste kogukuludega. Kui teenuse osutamist hõlmava tehingu või projekti lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, kuid on tõenäoline, et ettevõtte suudab katta vähemalt teenusega seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses. Kui on tõenäoline, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe.

Juhul kui bilansipäeval ületab ostjale esitatud vahearvete summa projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, kajastatakse vahe bilansis lühiajalise kohustuse real „Võlad ja ettemaksed“. Juhul kui ostjale esitatud vahearvete summa on väiksem kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, kajastatakse vahe bilansis real „Nõuded ja ettemaksed“.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid dividende, samuti erisoodustusi, kingitusi, annetusi, vastuvõtukulusid, ettevõtlusega mitteseotud väljamakseid ning siirdehinna korrigeerimisi. Alates 01.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide välja kuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel), sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- juhatajat ja nõukogu liikmeid;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	6 604	6 604	0	0	
Muud nõuded	27 474	27 474	0	0	
Laenunõuded	27 474	27 474	0	0	19
Muud lühiajalised nõuded	115 072	115 072	0	0	
Tagatisdeposiit	5 500	5 500	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	154 650	154 650	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	8 666	8 666	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 158	10 158	0	0	9
Muud nõuded	1 876 858	1 876 858	0	0	
Laenunõuded	1 850 920	1 850 920	0	0	19
Intressinõuded	25 938	25 938	0	0	
Ettemaksed	74	74	0	0	
Muud lühiajalised nõuded	100 000	100 000	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 995 756	1 995 756	0	0	

Muud lühiajalised nõuded 31.12.2013 seisuga summas 115 072 eurot (31.12.2012: 100 000 eurot) sisaldavad 2010. aastal toimunud sidusettevõtte müügiga seotud nõuet 383 470 eurot, millele 2012. aastal tehti allahindlus summas 283 470 eurot. Ettevõtte on nõude kättesaamiseks andnud kohtusse hagi 2 014. aastal.

Nõuded ja ettemaksed sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu 31.12.2013 seisuga järgmiselt (vaata ka lisa 19):

- nõuded ostjate vastu 4 838 eurot (31.12.2012: 8 666 eurot);
- laenunõuded 0 eurot (31.12.2012: 1 850 920 eurot);
- intressinõuded 0 eurot (31.12.2012: 25 938 eurot).

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Müügiks arendatavad kinnistud	0	89 730
Kokku varud	0	89 730

2013. aastal müüdi varudena klassifitseeritud kinnistuid kokku soetusmaksumuses 89 730 eurot (2012. aastal 30 941 eurot). 2013. aastal müüdi varud samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele, müügihinnaga 125 000 eurot. Vaata ka lisa 12, 19, 21.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
	Arco Invest EOOD	Bulgaaria	Kinnisvara arendus ja renditeenus	100	100
	Arco Investments TOV	Ukraina	Tegevus puudub	75	75
	Arco Proekti EOOD	Bulgaaria	Kinnisvara renditeenus	100	100
	Fineprojekti OÜ	Eesti	Tegevus puudub	100	100
	Arco Development SIA	Läti	Kinnisvara arendus	100	0
	Marsili II SIA	Läti	Kinnisvara arendus	100	0
	Arco Invest UAB	Leedu	Kinnisvara arendus	100	0
	Kerberon OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	100	0
	Kolde AS	Eesti	Kinnisvara arendus	100	0
	T53 Maja OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	100	0
	Pärnu Turg OÜ	Eesti	Kinnisvara renditeenus	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
Arco Proekti EOOD	0	0	5 416	5 416
Arco Invest EOOD	0	0	0	0
Fineprojekti OÜ	0	0	0	0
Arco Investments TOV	0	0	0	0
Arco Invest UAB	328 396	-328 396	0	0
Pärnu Turg OÜ	1 501 969	-1 510 435	8 466	0
Arco Development SIA	0	0	0	0
Marsili II SIA	1 019 100	-1 019 100	0	0
Kolde AS	92 378	-105 812	13 434	0
T53 Maja OÜ	73 574	-44 493	-29 081	0
Kerberon OÜ	2 463 111	-2 463 111	0	0
Kokku	5 478 528	-5 471 347	-1 765	5 416

Müüdnud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Pärnu Turg OÜ	100	1 608 778	98 343
Arco Invest UAB	100	203 853	-124 543
Arco Development SIA	100	553 538	553 538
Marsili II SIA	100	1 085 117	66 017
Kolde AS	100	143 260	37 448
T53 Maja OÜ	100	174 373	129 880
Kerberon OÜ	100	1 507 609	-955 502

2013. aastal müüs Ettevõtte seitse oma tütarettevõtet, neist kuus müüdi konsolideerimisgrupi emaettevõttele Arco Vara AS. Tütarettevõtete müügitehingutega kaasnes ka tütarettevõtetele antud laenude ja muude nõuete üleandmine ostjale, millest Ettevõtte sai kasumit kokku 327 855 eurot. Koos kapitalisosaluse meetodil arvestatud kahjumiga (kokku summas 1 765 eurot) ja tütarettevõtete osaluste müügist saadud kahjumile (kokku summas 194 819 eurot), oli Ettevõtte 2013. aasta kogu kasum tütarettevõtetest kokku 131 271 eurot. Vaata ka lisa 18.

20.06.2012 sõlmiti Arco Investeeringute AS-i tütarettevõtte Fineprojekti OÜ ja selle tütarettevõtete Waldrop Investments OÜ, AIP Projekti OÜ ja Arco Vara Ärikinnistute OÜ vahel ühinemisleping. Ühendavaks ühinguks oli Fineprojekti OÜ ja ettevõtete bilansid liideti alates 1.01.2012. Ühinemine kinnitati äriregistris 24.07.2012.

05.09.2012 lõpule viidud tehingu tulemusena jagunes tütarettevõtte Arco Development SIA kaheks ettevõtteks - Arco Development SIA ja Newcom SIA. Jagunemise käigus mandas Newcom SIA osad Arco Development SIA-le kuulunud varad ja kohustused. Jagunemislepingu tulemusena omandas Arco Investeeringute AS 100%-lise osaluse Arco Development SIA-s ja senine vähemusosanik omandas 100%-lise osaluse uues ettevõttes Newcom SIA. Tehingute eesmärk oli vähemusosaniku väljumine Arco Development SIA-st. Varade jagunemise tulemusena loobus Arco Development SIA ka oma ühisettevõtte AD Saulkrasti SIA 50%-lisest osalusest.

Arco Invest EOOD ja Fineprojekti OÜ omavad omakorda tütarettevõtteid, kuid kõigil neil ettevõtetel puuduvad olulised varad ja kohustused.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2013					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
	Arco HCE OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	50	0
	Tivoli Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	31.12.2013
Arco HCE OÜ	0	0
Tivoli Arendus OÜ	0	0
Kokku	0	0

Müüdud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdud osaluse %	Müüdud osalus müügihinnas	Müüdud osaluse müügikasum (-kahjum)
Arco HCE OÜ	50	1	1

Novembris 2013 müüs Ettevõtte kogu oma 50%-lise osaluse sidusettevõttes Arco HCE OÜ müügihinnaga 1 euro. Müügitehinguna vabanes Ettevõtte käendusest, mis oli antud Danske panga poolt Arco HCE-le antud laenu lisatagatiseks maksimaalses summas 1 917 350 eurot, ning mille katteks oli Ettevõtte bilansis moodustatud eraldi samas summas. Samuti loobus Ettevõtte kõikidest nõuetest Arco HCE vastu, mistõttu tuli alla hinnatud laenu nõudeid summas 20 368 eurot. Kogu tulu Arco HCE OÜ müügist moodustas seega kokku 1 896 983 eurot, vaata ka lisa 18.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	1 852 269
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 032 260
Müügid	-2 940
Ümberklassifitseerimised	255 791
31.12.2012	1 072 860
Müügid	-312 297
Muud muutused	-600 000
31.12.2013	160 563

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 138	21 389
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	686 820	15 000

2012. aastal hinnati kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust alla kokku summas 1 032 260 eurot (vaata lisa 17). 2013. aastal kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus ei muutunud.

2013. aastal sai Ettevõtte kinnisvarainvesteeringute müügist konsolideerimisgrupi teistele ettevõtetele kasumit 374 523 eurot (2012. aastal: 12 022 eurot). Vaata lisa 16. Kinnistute müügihinnast 682 000 eurot oli mitterahaline tehing, millega Ettevõtte vähendas oma kohustusi kinnistute ostja ees.

Lisaks loobuti teise konsolideerimisgrupi ettevõtte kasuks kinnistu ostueesõigusest, mis oli kajastatud kinnisvarainvesteeringuna summas 600 000 eurot. Tehingust sai ettevõtte kasumit 106 530 eurot, kuna tehingu tulemusel vabanes Ettevõtte ka kohustustest summas 706 530 eurot. Vaata ka lisa 16.

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	997 594	997 594			5%	EUR	31.12.2014	19
Laen teiselt konsolideerimisgrupi ettevõttelt	10 358 385	10 358 385			5%	EUR	31.12.2014	19
Lühiajalised laenud kokku	11 355 979	11 355 979						
Laenukohustused kokku	11 355 979	11 355 979						
	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	350 000	350 000			6 kuu EURIBOR+3,8%	EUR	18.12.2012	
Lühiajalised laenud kokku	350 000	350 000						
Muud laenukohustused								
Laen emaettevõttelt	15 258 552	15 258 552			5%	EUR	31.12.2013	
Laenu tütarettevõtetelt	114 061	114 061			5%	EUR	31.12.2013	
Muud laenukohustused kokku	15 372 613	15 372 613						
Laenukohustused kokku	15 722 613	15 722 613						

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Muud varad	160 563	475 793
Kokku	160 563	475 793

Nordea pangast võetud investeerimislaen tagastati 2013. aastal. Kogu laenu põhisummast suurema osa, 310 000 eurot, tagastas kaaslaenaja, samasse konsolideerimisgruppi kuuluv ettevõte Arco Invest UAB.

Emaettevõttelt ja teiselt konsolideerimisgrupi ettevõtetelt saadud laenusid on 2013. aastal osaliselt tagastatud varade (tütarettevõtted, varud, kinnisvarainvesteeringud) müügiga, vaata ka lisasid 3, 4 ja 6.

Arco Investeeringute AS on pantinud enda omanduses olevad Arco Invest EOOD (100%) osad Arco Invest EOOD võetud investeerimislaenude tagatiseks.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	20 279	20 279	0	0	
Võlad töövõtjatele	12 060	12 060	0	0	
Maksuvõlad	9 106	9 106	0	0	9
Muud võlad	1 755 607	1 755 607	0	0	
Muud viitvõlad	1 755 607	1 755 607	0	0	
Saadud ettemaksed	8 966	8 966	0	0	
Muud saadud ettemaksed	8 966	8 966	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 806 018	1 806 018	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	10 762	10 762	0	0	
Võlad töövõtjatele	9 658	9 658	0	0	
Maksuvõlad	9 386	9 386	0	0	9
Muud võlad	5 822 065	5 822 065	0	0	
Intressivõlad	44 544	44 544	0	0	
Muud viitvõlad	5 777 521	5 777 521	0	0	
Saadud ettemaksed	7 452	7 452	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 859 323	5 859 323	0	0	

Võlad tarnijatele sisaldab 31.12.2013 seisuga tasumata arveid Arco Vara grupi ettevõtetele summas 15 491 eurot (31.12.2012: 3 462 eurot).

Saadud ettemaksed sisaldab 31.12.2013 seisuga saadud ettemaksu teiselt konsolideerimisgrupi ettevõttelt summas 3 350 eurot (31.12.2012: 0 eurot).

Muud viitvõlad sisaldavad 31.12.2013 seisuga võlgu konsolideerimisgrupi ettevõtetele summas 1 755 046 eurot (31.12.2012: 5 091 094 eurot).

Vaata ka lisa 19.

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 710	10 158	0
Üksikisiku tulumaks	0	2 580	0	3 133
Erisoodustuse tulumaks	0	72	0	83
Sotsiaalmaks	0	4 373	0	5 490
Kohustuslik kogumispension	0	264	0	333
Töötuskindlustusmaksed	0	107	0	347
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	9 106	10 158	9 386

Vaata ka lisa 2 ja 8.

Lisa 10 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2011	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2012
Ühisettevõtte pangalaenule antud käendus	958 675	958 675	1 917 350
Kokku eraldised	958 675	958 675	1 917 350
	31.12.2012	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2013
Ühisettevõtte pangalaenule antud käendus	1 917 350	-1 917 350	0
Kokku eraldised	1 917 350	-1 917 350	0

Ettevõtte käendas ühisettevõtte Arco HCE OÜ võetud pangalaenu, käenduse maksimaalne summa oli 1 917 350 eurot. Juhatus hinnangul käenduse realiseerumise tõenäosus 2012. aasta lõpus oluliselt kasvas ja seetõttu suurendati eraldist 100%-ni käenduse summast.

Novembris 2013 müüs Ettevõtte kogu oma 50%-lise osaluse Arco HCE OÜ-s oma partnerile ühisettevõttes. Tehingu ühe olulise osana vabanes Ettevõtte ka eelkirjeldatud käendusest ja seetõttu pöörati ümber ka kogu kajastatud eraldis. Vaata ka lisa 5.

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiakapital	140 000	140 000
Aktsiate arv (tk)	200 000	200 000
Aktsiate nimiväärtus	0.70	0.70

Aprillis 2012 viidi äriregistris registreerimisega lõpuni seni viimane aktsiakapitali suurendamine. Uus aktsiakapitali suurus on 140 000 eurot, aktsia

nimiväärtus on 0,7 eurot ja emiteeritud aktsiate arv on 200 000. Nimetatud muudatusega viidi ühtlasi läbi aktsiate nimiväärtuse konverteerimine Eesti kroonist eurosse.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	265 726	325 846	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	265 726	325 846	
Kokku müügitulu	265 726	325 846	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnistute müük	125 000	3 213	3
Projektijuhtimisteenus	131 234	292 945	
Muud teenused konsolideerimisgrupi ettevõtetele	0	12 792	19
Muu müügitulu	9 492	16 896	
Kokku müügitulu	265 726	325 846	

Projektijuhtimisteenuse tulust oli 2013. aastal 131 234 eurot (2012. aastal: 204 958 eurot) konsolideerimisgrupi ettevõtetele osatatud teenused. Vaata ka lisa 19.

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Varude allahindlus ja mahakandmine	0	17 328	21
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	89 764	31 351	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	4 664	24 054	
Alltöövõtutööd	0	65 244	
Transpordikulud	1 871	2 560	
Tööjõukulud	49 822	75 762	15
Kinnistute halduskulud	13 138	27 064	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	159 259	243 363	

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Üür ja rent	14 316	16 309	
Transpordikulud	13 540	17 785	
Mitmesugused bürookulud	14 949	15 703	
Tööjõukulud	93 129	216 132	15
Muud	1 564	1 648	
Õigusabi	35 965	5 737	
Konsultatsiooni- ja juhtimisteenused	3 966	36 603	
Auditeerimiskulud	1 478	3 100	
Kokku üldhalduskulud	178 907	313 017	

Üldhalduskulud sisaldavad konsolideerimisgrupi teistelt ettevõtetelt ostetud teenuseid 2013. aastal summas 5 235 eurot ja 2012. aastal 20 066 eurot. Vaata ka lisa 19.

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Palgakulu	105 174	203 407	
Sotsiaalmaksud	35 102	68 265	
Muud tööjõuga seotud kulud	2 674	20 222	
Kokku tööjõukulud	142 950	291 894	13,14
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	5	

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	374 523	12 022	6
Tulu õiguste ostust ja müügist	106 530	65 982	6
Kokku muud äritulud	481 053	78 004	

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kahjum materiaalse põhivara müügist	700	0	
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	1 032 260	21
Trahvid, viivised ja hüvitised	49	62	
Kahjum nõuete ja kohustuste ümber hindamisest	0	188 303	21
Muud	601	567	
Kokku muud ärikulud	1 350	1 221 192	

Lisa 18 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütaretevõtjate aktsiatelt ja osadelt	131 271	-11 095 027	4
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	1 896 983	-3 900 801	5
Kokku kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	2 028 254	-14 995 828	

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	166	11 803 024	0	18 549 873
Tütaretevõtjad	3 377	11 720	1 881 256	1 917 278
Sidusettevõtjad	27 474	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 295	1 315 122	4 268	19

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	435	0	0	0	189 768	0
Tütaretevõtjad	0	55 513	40 750	0	109 750	78 949
Sidusettevõtjad	0	0	47 842	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 900	200 721	0	0	0	2 000

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	19 203	12 792	0	0	0	331 202
Tütarettevõtjad	0	183 299	23 498	0	113 000	60 783
Sidusettevõtjad	0	0	0	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 156	21 659	0	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	55 186	117 537

2013. aastal müüs Ettevõtte teistele Arco Vara grupi (konsolideerimisgrupi) ettevõtetele projektijuhtimise teenust kokku summas 131 234 eurot (2012. aastal: 204 958 eurot) ja varudena kajastatud kinnistuid müügihinna 125 000 eurot (2012: 0 eurot).

2013. aastal vähendas Ettevõtte oluliselt oma kohustusi konsolideerimisgrupi ettevõtete ees, sealhulgas tütarettevõtete müük emaettevõttele (vaata lisa 4), ning varude ja kinnisvarainvesteeringute müük teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele. Vaata ka lisad 3 ja 6.

2013. aastal arvestati konsolideerimisgrupi ettevõtetele antud laenudelt intressitulu kokku 204 990 eurot (2012. aastal: 251 102 eurot).

Konsolideerimisgrupi ettevõtetele saadud laenudelt arvestati 2013. aastal intressikulu 668 244 eurot (2012. aastal: 769 569 eurot). Konsolideerimisgrupi laenudel kehtib reegel, et iga kvartali lõpul tasumata intressid kapitaliseeritakse laenu põhisummaks.

Lisaks laenuõudele summas 27 474 eurot 31.12.2013 seisuga on Ettevõttel veel täies ulatuses allahinnatud nõudeid oma sidusettevõttele kokku summas 2 966 758 eurot.

Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva

Arco Investeeringute AS-i tütarettevõtte Arco Invest EOOD, kelle laenukohustusi summas 12 155 332 eurot on Ettevõtte taganud kaaslaenajana, ei ole teostanud graafikujärgseid tagasimakseid alates detsembrist 2013 ning aruande koostamise seisuga puudub olukorra lahendamiseks kokkulepe laenuandjaga.

Lisa 21 Muud korrigeerimised rahavoogude aruandes

(eurodes)			
	2013	2012	Lisa
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	-481 053	-12 022	6, 16
Nõuete ja kohustuste tasaarvelduste mõju tütarettevõtete ja kinnisvarainvesteeringute müügil	3 995 283	0	
Varude müügil nõude tasaarveldus	-125 000	0	3, 12
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	0	1 032 260	17
Varude allahindlus	0	17 328	13
Nõuete allahindlus	0	188 303	17
Muud korrigeerimised	0	-129 310	

Kokku muud korrigeerimised	3 389 230	1 096 559	
----------------------------	-----------	-----------	--

Lisa 22 Ettevõtte tegevuse jätkuvus

Arco Investeeringute AS-i tütarettevõtte Arco Invest EOOD, kelle laenukohustusi summas 12 155 332 eurot on Ettevõtte taganud kaaslaenajana, ei ole teostanud graafikujärgseid tagasimakseid alates detsembrist 2013 ning aruande koostamise seisuga puudub olukorra lahendamiseks kokkulepe laenuandjaga.

31.12.2013 seisuga ei vasta Ettevõtte omakapital äriseadustiku § 301 nõuetele. Samuti ületavad lühiajalised kohustused käibevara 13 007 062 euro võrra. Samas on Ettevõtte suurimad võlausaldajad emaettevõtte Arco Vara AS ja teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted. Kokku on konsolideerimisgrupi ettevõtete nõudeid Ettevõtte vastu kokku 13 129 866 eurot (vaata lisa 19). Märkimisväärsed kohustused Arco Vara kontserni väliste ettevõtetele puuduvad. Eelolevast lähtuvalt on Ettevõtte käsitletav jätkuvalt tegutseva ettevõtte.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2014

Arco Investeeringute Aktsiaselts (registrikood: 10225881) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELIN KANTER	Juhatuse liige	20.06.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Arco Investeeringute AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat Arco Investeeringute AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmete 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 riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Vastupidise arvamuse alus

Seisuga 31.12.2013 oli ettevõtte omakapital negatiivne 12.8 miljoni euro võrra ning lühiajalised kohustused ületasid käibevarasid 13 miljoni euro võrra. Auditi käigus kogutud tõendusmaterjali põhjal ei ole ettevõtte meie arvates võtnud vastu piisavaid meetmeid olukorra lahendamiseks ning ei ole võimeline täitma oma kohustusi tavapärase äritegevuse käigus, mistõttu me ei nõustu raamatupidamise aastaaruande koostamisel juhatuse poolt kasutatud ettevõtte tegevuse jätkuvuse eeldusega. Kui ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtutaks Raamatupidamise toimkonna juhendi 13 „Likvideerimis- ja lõpparuanded“ printsiipidest, oleks sellel oluline mõju ettevõtte finantsseisundile ja majandusaasta finantstulemusele.

Vastupidine aramus

Meie arvates, lõigus Vastupidise arvamuse avaldamise alus kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu, ei kajasta raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287

Märten Padu
Vandeaudiitor, litsents nr 513

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

25. juuni 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Arco Investeeringute Aktsiaselts (registrikood: 10225881) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	25.06.2014
MÄRTEN PADU	Vandeaudiitor	25.06.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-93 083 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 956 680
Kokku	-91 126 820

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	140726	52.96%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	125000	47.04%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6144630
Faks	+372 6144631
E-posti aadress	info@arcovara.ee
Veebilehe aadress	www.arcovara.ee