

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Arco Real Estate AS

registrikood: 11346894

tänava/talu nimi, Rävala pst 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10143

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Materiaalne põhivara	14
Lisa 7 Immateriaalne põhivara	15
Lisa 8 Kasutusrent	15
Lisa 9 Laenukohustused	16
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	17
Lisa 12 Aktsiakapital	17
Lisa 13 Müügitulu	18
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 15 Turustuskulud	18
Lisa 16 Üldhalduskulud	19
Lisa 17 Tööjõukulud	19
Lisa 18 Muud ärikulud	19
Lisa 19 Intressikulud	19
Lisa 20 Seotud osapooled	20
Lisa 21 Ettevõtte tegevuse jätkuvus	21
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

Tegevusaruanne

Tulud, kulud ja kasum

2015. aastal moodustas ettevõtte müügitulu 1 298 340 eurot (2014: 1 194 667). Müügitulust moodustas 67% vahendusteenuse (2014: 68%), 27% hindamisteenuse (2014: 25%) ja 6% muu tegevuse müük (2014: 7%).

Ettevõtte kogu müügitulust moodustas 33% müük Tallinnas ja Harjumaal (2014: 45%) ning 67% ülejäänud Eesti piirkondades (2014: 55%).

Koostati 2572 kinnisvara hindamisakti (2014: 2375) ja vahendati 944 kinnisvaratehingut (2014: 800).

Ettevõtte 2015. aasta kasum -260 501 eurot (2014: 48 054). 31.12.2015 seisuga ei vasta Arco Real Estate AS'i omakapital äriseadustiku § 301 nõuetele. Negatiivne omakapital on plaanis viia Äriseadustiku nõuetega vastavusse lähiperioodil loodetava kasumiga. Tegevuse jätkuvuse riski maandamiseks on vormistatud emaettevõtte poolt ka kinnituskiri vajadusel toetada Arco Real Estate AS majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks. Sellest lähtuvalt on ettevõtte käsitletav jätkuvalt tegutseva ettevõtteks.

Peamised suhtarvud

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2015	2014
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,03	0,1
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	-4,1	-2,3
Omakapital võlakohustustest (omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)	-1,2	-1,4
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	-0,2	0
Varade tootlus (puhaskasum / aasta keskmised koguvamad)	-0,9	0,2
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad)	5,2	4,1
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	-0,4	-0,1

Tütarettevõtte

Ettevõtte omab 70,64%-list osalust tütarettevõttes Arco Real Estate SIA.

Personal

AS-i Arco Real Estate keskmine töötajate arv 2015. aastal oli 12 töötajat (2014: 14) ning ettevõtte töötajatele arvestatud töötasu moodustas 223 074 eurot (2014: 157 711).

Ettevõtte juhatus jätkas üheliikmelisena ning juhatuse liikmele töötasu ei arvestatud (2014: 38 089 eurot).

Nõukogu koosneb kolmest liikmest. Nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ega makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2016 aastal rakendada uus maaklerite ja hindajate infosüsteem AVIS2 ja viia lõpule uue kodulehe arendustöö. Töötada välja uus maaklerite koolitusprogramm. Viia läbi vajalikud struktuurimuudatused efektiivsemaks vahendusteenuseks.

Tarmo Sild
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	11 195	22 222	
Nõuded ja ettemaksed	8 179	14 407	2
Varud	12 540	12 540	
Kokku käibevara	31 914	49 169	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	34 554	85 926	
Kinnisvarainvesteeringud	69 525	69 525	5
Materiaalne põhivara	80 262	72 999	6
Immateriaalne põhivara	6 330	0	
Kokku põhivara	190 671	228 450	
Kokku varad	222 585	277 619	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	747 562	665 561	9
Võlad ja ettemaksed	342 549	162 399	10
Kokku lühiajalised kohustused	1 090 111	827 960	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	38 999	95 683	9
Kokku pikaajalised kohustused	38 999	95 683	
Kokku kohustused	1 129 110	923 643	
Omakapital			
Aksiikapital nimiväärtuses	42 000	42 000	12
Ülekurss	5 809 307	5 809 307	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 497 331	-6 545 385	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-260 501	48 054	
Kokku omakapital	-906 525	-646 024	
Kokku kohustused ja omakapital	222 585	277 619	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	1 298 340	1 194 667	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-729 289	-688 841	14
Brutokasum (-kahjum)	569 051	505 826	
Turustuskulud	-280 712	-141 984	15
Üldhalduskulud	-434 749	-354 394	16
Muud äritulud	13 046	3 708	
Muud ärikulud	-43 001	-3 562	18
Ärikasum (kahjum)	-176 365	9 594	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-51 372	70 705	
Intressikulud	-32 766	-31 790	19
Muud finantstulud ja -kulud	2	-455	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-260 501	48 054	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-260 501	48 054	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-176 365	9 594	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7 995	6 434	
Muud korrigeerimised	2 355	0	
Kokku korrigeerimised	10 350	6 434	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 228	19 737	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	180 150	-52 915	10
Kokku rahavood äritegevusest	20 363	-17 150	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-23 943	-8 096	6,7
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	29 560	
Laekunud intressid	2	3	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-23 941	21 467	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	52 000	24 500	9
Saadud laenude tagasimaksed	-54 242	-68 550	9
Makstud intressid	-5 207	-8 185	19
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 449	-52 235	
Kokku rahavood	-11 027	-47 918	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	22 222	70 135	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-11 027	-47 918	
Valuutakursside muutuste mõju	0	5	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 195	22 222	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	42 000	5 809 307	-6 545 385	-694 078
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	48 054	48 054
31.12.2014	42 000	5 809 307	-6 497 331	-646 024
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-260 501	-260 501
31.12.2015	42 000	5 809 307	-6 757 832	-906 525

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arco Real Estate AS-i raamatupidamise aastaaruanne koostatakse, lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, 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 aastaaruandes esitletud summad on eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Konsolideerimine

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

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused 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 (laenud ja võlad) hinnatakse ümber bilansipäeva seisuga, võttes aluseks bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. 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 õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte on ettevõtte, mille tegevust Arco Real Estate AS kontrollib. Üldjuhul eeldatakse kontrolli olemasolu juhul, kui Arco Real Estate AS-ile kuulub tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest rohkem kui 50%.

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodit kasutades.

Selle meetodi kohaselt võetakse investeeringu algsele arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused tütarettevõtte kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel) ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt kontserni osaluse suurusel. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütarettevõtte kahjumis ületab tütarettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui kontsern 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 ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Finantsinvesteeringud“.

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.

Ettevõtte puuduvad sidusettevõtted.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised

finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügivalmidusse.

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurendamise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke. Elamuarenduse eesmärgil soetatud maad või hooned kajastatakse varuna. Kinnisvarainvesteeringuks arvestatavaid kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse juba ehitusvõi arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida.

Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

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

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

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

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 1 278 EUR ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 1 278 EUR ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutusele võtmiseni varudes väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusele võtmise hetkel 100% ulatuses kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse vähenemisest tulenevad allahindlused.

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

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

Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

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

- hooned ja rajatised 3–4%
- masinad ja seadmed 20%
- muu inventar ja sisseseade 20-25%

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse, kui vara lõppväärtus ületab vara bilansilist jääkmaksumust. Lõppväärtus on summa, mille ettevõtte saaks vara võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

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

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse vähenemise hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt allpool (vt vara väärtuse vähenemise arvestusprintsip).

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1278

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja rajatised	25-33 aastat
Masinad ja seadmed	5 aastat
Muu inventar ja sisseseade	4-5 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõttel 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu kinnisvara müügist

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

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Maaklertegevuse tulu kajastatakse üldjuhul vahendustehingu sõlmimise hetkel.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse renditähajal tuluna lineaarselt. Kommunalaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuste, vee jm eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Tulu muude kaupade müügist

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

Finantstulud

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. Alates 1. jaanuarist 2015 on maksumääraks 20/80 (kuni 31.12.2014 21/79) netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestulike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükatud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, 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.

Seotud osapooled

Arco Real Estate AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 456	3 456	
Ostjatelt laekumata arved	3 456	3 456	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 532	2 532	20
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	36	36	3
Muud nõuded	1 784	1 784	
Viitlaekumised	1 784	1 784	
Ettemaksed	371	371	
Tulevaste perioodide kulud	371	371	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 179	8 179	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	11 400	11 400	
Ostjatelt laekumata arved	11 400	11 400	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 305	1 305	20
Muud nõuded	1 594	1 594	
Viitlaekumised	1 594	1 594	
Ettemaksed	108	108	
Tulevaste perioodide kulud	108	108	
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 407	14 407	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		376	116
Käibemaks		0	2 564
Üksikisiku tulumaks		6 408	5 838
Sotsiaalmaks		12 925	10 987
Kohustuslik kogumispension		585	490
Töötuskindlustusmaksed		896	665
Ettemaksukonto jääk	36		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	36	21 190	20 660

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Täiendav informatsioon lisa 2,10.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
40003323328	Arco Real Estate SIA	Läti	teenindus	70.60	70.60

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2014	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2015
Arco Real Estate SIA	85 926	-51 372	34 554
Kokku	85 926	-51 372	34 554

Seisuga 31.12.2015 on Arco Real Estate SIA omakapital 48 943(2014.a. 121 640) eurot.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	69 525
31.12.2014	69 525
31.12.2015	69 525

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	404	496

Kinnisvarainvesteeringutelt aruandeperioodil renditulu ei saadud.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Ehitised	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	113 202	0	113 202
Akumuleeritud kulum	-41 865	0	-41 865
Jääkmaksumus	71 337	0	71 337
Ostud ja parendused	0	8 096	8 096
Amortisatsioonikulu	-5 334	-1 100	-6 434
31.12.2014			
Soetusmaksumus	113 202	8 096	121 298
Akumuleeritud kulum	-47 199	-1 100	-48 299
Jääkmaksumus	66 003	6 996	72 999
Ostud ja parendused	0	17 613	17 613
Amortisatsioonikulu	-5 333	-1 732	-7 065
Muud muutused	0	-3 285	-3 285
31.12.2015			
Soetusmaksumus	113 202	22 424	135 626
Akumuleeritud kulum	-52 532	-2 832	-55 364
Jääkmaksumus	60 670	19 592	80 262

Lisa 7 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2014		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	6 330	6 330
31.12.2015		
Soetusmaksumus	6 330	6 330
Jääkmaksumus	6 330	6 330

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014
Kasutusrenditulu	429	900
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Muud varad	0	66 003
Kokku	0	66 003

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014
Kasutusrendikulu	64 370	54 818

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised pangalaenud	56 547	56 547			4, %	EUR	30.08.2017
Võlad Arco Vara Grupi ees	626 111	626 111			4%	EUR	31.12.2015
Võlad Arco Vara Grupi ees	64 904	64 904			8%	EUR	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	747 562	747 562					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	38 999	0	38 999		4%	EUR	30.08.2017
Pikaajalised laenud kokku	38 999	0	38 999				
Laenukohustused kokku	786 561	747 562	38 999				

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised pangalaenud	54 105	54 105			4,399%	EUR	30.08.2017
Võlad Arco Vara Grupi ees	601 349	601 349			4%	EUR	31.12.2015
Võlad Arco Vara Grupi ees	10 107	10 107			8%	EUR	31.10.2015
Lühiajalised laenud kokku	665 561	665 561					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	95 683	0	95 683		4,399%	EUR	30.08.2017
Pikaajalised laenud kokku	95 683	0	95 683				
Laenukohustused kokku	761 244	665 561	95 683				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Ehitised	10 380	10 380
Kokku	10 380	10 380

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	169 053	169 053
Võlad töövõtjatele	20 207	20 207
Maksuvõlad	21 190	21 190
Muud võlad	125 749	125 749
Muud viitvõlad	125 749	125 749
Saadud ettemaksed	6 350	6 350
Tulevaste perioodide tulud	6 350	6 350
Kokku võlad ja ettemaksed	342 549	342 549
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	109 612	109 612
Võlad töövõtjatele	18 902	18 902
Maksuvõlad	20 660	20 660
Muud võlad	7 958	7 958
Muud viitvõlad	7 958	7 958
Saadud ettemaksed	5 267	5 267
Tulevaste perioodide tulud	5 267	5 267
Kokku võlad ja ettemaksed	162 399	162 399

Real "Võlad tarnijatele" sisaldab kohustust seotud osapoolte ees summas 84 540 EUR (31.12.2014: 52 540) vt lisa 20.

Real "Muud viitvõlad" sisaldab kohustust seotud osapoolte ees summas 79 835 EUR (31.12.2015: 0) vt lisa 20.

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Töötasude kohustus	13 146	12 380
Puhkusetasude kohustus	7 061	6 522
Kokku võlad töövõtjatele	20 207	18 902

Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiakapital	42 000	42 000
Aktsiate arv (tk)	60 000	60 000
Aktsiate nimiväärtus	0.70	0.70

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 298 340	1 194 667
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 298 340	1 194 667
Kokku müügitulu	1 298 340	1 194 667
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Vahendustegevus	873 862	810 415
Hindamistegevus	347 807	303 408
Üür ja haldusteenused	8 577	24 532
Konsultatsiooniteenus	61 268	52 197
Muu müügitulu	6 826	4 115
Kokku müügitulu	1 298 340	1 194 667

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-1 777	-1 680	
Koolituskulud	-16 333	-4 842	
Tööjõukulud	-181 832	-141 482	17
Vahendusteenus	-500 333	-522 381	
Sõidukite kulud	-4 177	-3 900	
Haldus- ja hoolduskulud	-2 819	-8 538	
Muud	-22 018	-6 018	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-729 289	-688 841	

Lisa 15 Turustuskulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Tööjõukulud	-53 535	-18 286	17
Reklaamikulud	-224 753	-121 709	
Sõidukite kulud	-2 424	-1 989	
Kokku turustuskulud	-280 712	-141 984	

Lisa 16 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Üür ja rent	-64 370	-47 125	
Mitmesugused bürookulud	-187 668	-143 852	
Lähetuskulud	-809	0	
Koolituskulud	-553	-867	
Tööjõukulud	-63 055	-102 410	17
Amortisatsioonikulu	-7 995	-6 434	6
Muud	-6 266	-3 612	
Sõidukite kulud	-10 528	-10 708	
Vahendusteenus	-93 505	-39 386	
Kokku üldhalduskulud	-434 749	-354 394	

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Palgakulu	223 074	-195 800	
Sotsiaalmaksud	75 348	-66 378	
Kokku tööjõukulud	298 422	-262 178	14,15,16
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	12	14	

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	-22	-57
Nõuete allahindluse kulud	0	-528
Kahjum põhivara likvideerimisest	-2 354	0
Muud	-40 625	-2 977
Kokku muud ärikulud	-43 001	-3 562

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-5 207	-8 185	
Intressikulu seotud osapoole ees	-27 559	-23 605	20
Kokku intressikulud	-32 766	-31 790	

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	1 233	855 390	1 244	661 179
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	61	54
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 299	0	0	2 763

2015	Ostud		Müügid	
Emaettevõtja	83 389		6 913	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0		12 580	
2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	69 746	13 222	24 500	1 705
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	29	500	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 969	740	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	0	38 089

2015 aasta nõuded emaeettevõtte ja teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete vastu on seotud nõuetega ostjate vastu vt lisa 2.

2015 aasta kohustused:

* emaeettevõtte vastu on seotud lühiajaliste laenukohustustega vt lisa 9 ja võlgadega tarnijatele vt lisa 10

* teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete vastu on seotud võlgadega tarnijatele vt lisa 10

2015 aasta ostud:

* emaeettevõttega on seotud järgmiste kuludega:

- juhtimisteenus summas 64 602 EUR (2014: 68 489)
- infosüsteemi arenduskulud 16 021 EUR (2014: 0)
- üür ja kommunaalkulud 2 766 EUR (2014: 0)
- halduskulud summas 0 EUR (2014: 1 257)

teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtetega on seotud järgmiste kuludega:

- halduskulu summas 0 EUR (2014: 29)

* tegev- ja kõrgem juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanikega ning nende valitseva või olulise mõju olevad ettevõtjatega on seotud järgmiste kuludega:

- maaklerteenus summas 0 EUR (2014: 20 969)

2015 aasta müügid:

* emaettevõttega on seotud järgmiste tuludega:

- haldusteenus summas 4 080 EUR (2014: 12 240)
- vahendusteenus summas 0 EUR (2014: 982)
- konsultatsioon summas 2 833 EUR (2014: 0)

* teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtetega on seotud järgmiste tuludega:

- konsultatsioon summas 1 080 EUR (2014: 500)
- vahendusteenus summas 11 500 EUR (2014: 0)

* tegev- ja kõrgem juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanikega ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjatega on seotud müüdud kaubad summas 0 EUR (2014: 740)

Konsolideerimisgrupi ettevõtetelt saadud laenudelt arvestati 2015. aastal intressikulu 27 559 EUR (2014: 23 605).

Konsolideerimisgrupi laenudel kehtib reegel, et iga kvartali lõpul tasumata intressid kapitaliseeritakse laenu põhisummaks.

Nõudeid seotud osapoolte vastu ei ole alla hinnatud 2014 ja 2015.aastal.

Lisa 21 Ettevõtte tegevuse jätkuvus

31.12.2015 seisuga ei vasta Arco Real Estate AS'i omakapital äriseadustiku § 301 nõuetele. Lisaks ületavad lühiajalised kohustused käibevarasid 1 058 198 euro võrra. Negatiivne omakapital on plaanis viia Äriseadustiku nõuetega vastavusse lähiperioodil loodetava kasumiga. Tegevuse jätkuvuse riski maandamiseks on vormistatud emaettevõtte poolt ka kinnituskiri vajadusel toetada Arco Real Estate AS majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks. Sellest lähtuvalt on ettevõtte käsitletav jätkuvalt tegutseva ettevõtte.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.05.2016

Arco Real Estate AS (registrikood: 11346894) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO SILD	Juhatuse liige	05.05.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Arco Real Estate AS aktsionärile

Oleme auditeerinud kaasnevat Arco Real Estate AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, 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 arv näitajate 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 arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et seisuga 31. detsember 2015 on ettevõtte omakapital väiksem kui äriseadustikus kehtestatud miinimum. Juhtkond on avalikustanud oma tegevusplaani ettevõtte tegevuse jätkuvuse tagamiseks raamatupidamise aastaaruande lisas 21. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Tiit Raimla

Vandeaudiitor, litsents nr 287

Märten Padu

Vandeaudiitor, litsents nr 513

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

5. mai 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Arco Real Estate AS (registrikood: 11346894) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	05.05.2016
MÄRTEN PADU	Vandeaudiitor	05.05.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 497 331
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-260 501
Kokku	-6 757 832

Kahjum on kavas katta tulevaste perioodide kasumiga.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 497 331
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-260 501
Kokku	-6 757 832
Katmine	
Ülekursi suurendamine	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1289763	99.34%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	8577	0.66%	Ei

Sidevahendid

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