

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Arco Real Estate AS

registrikood: 11346894

tänavatalu nimi, Jõe 2B

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10151

telefon: +372 6144630

faks: +372 6144631

e-posti aadress: kinnistu@arcovara.ee, info@arcovara.ee

veebilehe aadress: www.arcovara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 6 Materiaalne põhivara	15
Lisa 7 Kasutusrent	15
Lisa 8 Laenukohustused	16
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	17
Lisa 11 Aktsiakapital	18
Lisa 12 Müügitulu	18
Lisa 13 Muud äritulud	18
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	19
Lisa 15 Turustuskulud	19
Lisa 16 Üldhalduskulud	19
Lisa 17 Tööjõukulud	20
Lisa 18 Muud ärikulud	20
Lisa 19 Intressikulud	20
Lisa 20 Seotud osapooled	20
Lisa 21 Ettevõtte tegevuse jätkuvus	22

TEGEVUSARUANNE

2013.aastal AS Arco Real Estate laiendas oma teenuste pakkumist seni veel katmata piirkonnas Hiiumaal.

Aasta üks oluline eesmärk oli arendada suhteid ja sõlmida koostöölepingud Vene Föderatsioonis Peterburis tegutsevate kinnisvaraettevõtetega. Eesmärk täideti - aasta teisel poolel oli saavutatud koostöökokkulepped kolme Peterburi kinnisvaraettevõttega. Suur hulk meie kinnisvaraobjekte on pakumisel mitmes Venemaa kinnisvaraportaalis ja tööle asus Arco Vara esindaja Peterburis. Aasta lõpus lõpetasime frantsiisilepingu Narvas tegutseva esindajaga, kuna selline koostöö vorm ei esinda Arco Vara ärimudelit selle parimas väljenduses ja ei ole ettevõttele imagoloogiliselt ega ka finantsiliselt kasulik.

Alustati suuremahulist, uut maakleritele ja hindajatele igapäevaseks töökeskkonnaks vajaliku infosüsteemi (AVIS2) loomist. Uus infosüsteem peab saama kasutusse 2014 aasta 01.juulist. Veel alustati ettevõtte juhtkonnale ja osakonna juhtidele vajaliku infosüsteemi MIS (Management Information System) loomist. MIS kasutuselevõtt on planeeritud 2014.aasta juunisse. 2013 aasta septembrikuust alustati ettevõttele uue ja kaasaegse kodulehe (www.arcovara.ee) loomist. Uus koduleht on planeeritud valmis saama 2014 aasta II kvartalis.

Aasta jooksul toimusid mitmed erinevad ettevõttesisesed maaklerite ja hindajate erialased (kinnisvaraalane seadusandlus, avalikud registrid ja nende kasutamine, kinnisvaramaksud, kliendisuhtlus ja kommunikatsioon, individuaalne turundus) koolitused. Ettevõtte välises koolitusprogrammis osalesid mitmed hindajad, kes valmistusid kutseeksami sooritamiseks. Eksam sooritati mitme osaleja poolt positiivselt. Järgnevas perioodiks on planeeritud eraldi koolitused uutele, kinnisvaratööd alustavatele, töötajatele. Rohkem tuleb tähelepanu pöörata koolitusel õpitu praktilisele kasutamisele.

Aasta jooksul muutus oluliselt paremaks ja avatumaks ettevõtte sisene info liikumine ja koostöö Arco Vara kontserni sees.

2013. aastal lõpetasime Arco Vara grupile kuuluva elamuehitusprojekti müügi Pelgurannas. Kontserni siseselt uusi projekte ei lisandunud. 2013.aasta lõpus müüsimise viimase uue korteri Lutheri kvartalis. Selles projektis jäi 2014 aastaks müüa üürnikega koormatud korterid ja äripinnad ning järelturu korterid.

2013 aasta oli kinnisvaraturg aktiivne, mil tehinguhinnad ja -aktiivsus küll tõusid, kuid arendajad ja ostjad olid oma tegutsemisotsustes konservatiivsed. Kvaliteetne ja heas asukohas kaup leidis kiiresti ostja. Uusarenduste hinnad tõusid arusaamatult kiiresti, mis teeb ettevaatlikuks võimaliku languse suhtes.

Tulud, kulud ja kasum

2013. aastal moodustas ettevõtte müügitulu 1 444 130 eurot. Müügitulust moodustas 66% vahendusteenuse, 28% hindamisteenuse ja 6% muu tegevuse müük.

Ettevõtte kogu müügitulust moodustas 56% müük Tallinnas ja Harjumaal ning 44% ülejäänud Eesti piirkondades. Vahendus- ja hindamisteenuste müük 56% Tallinnas ja Harjumaal ja teistes piirkondades 44%. Kokku koostati 3108 kinnisvara hindamisakti ja vahendati 842 kinnisvaratehingut.

Ettevõtte 2013. aasta kasum oli 155 989 eurot.

31.12.2013 seisuga ei vasta Arco Real Estate AS'i omakapital äriseadustiku § 301 nõuetele. Negatiivne omakapital on plaanis viia Äriseadustiku nõuetega vastavusse lähiperioodil loodetava kasumiga ning aktsiakapitali ja ülekursi suurendamise teel, mis tasutakse mitterahalise sissemaksega. Mitterahalise sissemakse esemeks on emaeetvõtte poolt antud laen. Tegevuse jätkuvuse riski maandamiseks on vormistatud emaeetvõtte poolt ka kinnituskiri vajadusel toetada Arco Real Estate AS majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks. Sellest lähtuvalt on ettevõtte käsitletav jätkuvalt tegutseva ettevõtteena.

Peamised suhtarvud

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2013	2012
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,1	0,2
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	-2,3	-2,8
Omakapital võlakohustustest ((<i>lühiajalised kohustused + pikaajalised kohustused</i>)/ <i>omakapital</i>)	-1,4	-1,4
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	0,1	0,2
Varade tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmised koguvarad</i>)	0,5	1,6
Varade tulukus ((<i>müügitulu + muud äritulud</i>) / <i>aasta keskmised koguvarad</i>)	4,8	12,4
Omakapitali tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmine omakapital</i>)	-0,2	-0,3

Tütarettevõtte

Ettevõtte omab 100%-list osalust tütarettevõttes Arco Real Estate EOOD ning 78%-list osalust tütarettevõttes Arco Real Estate SIA.

Personal

AS-i Arco Real Estate keskmine töötajate arv 2013. aastal oli 11 töötajat ning ettevõtte töötajatele arvestatud töötasu moodustas 152 899 eurot.

Ettevõtte juhatus jätkas üheliikmelisena ning juhatuse liikmele arvestatud töötasu moodustas 57 883 eurot.

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

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2014 aasta eemärgiks on arendada juba alustatud koostööd Peterburi kinnisvaraettevõtetega vene-keelse klientuuri teenindamisel. Sõlmida koostööleping vähemalt ühe Soome kinnisvaraettevõttega, et paremini ja rohkem teenindada Eesti kinnisvarast huvitatud Soome kliente.

2014 aastal on mõningad muudatused plaanis teha ka meie esindustes. Hiiumaal hakkame pakkuma lisaks maaklertegevusele ka hindamisteenust. Tartu esindus kolib suuremale ja kaasaegsemale büroopinnale. Narvas avame uue esinduse, et suurendada ettevõtte tuntust ja käivet kogu Ida-Virumaal. Parendame töötajate töötingimusi, uuendades igapäevaseks tööks vajalikku tehnikat (laua- ja sülearvutid, printerid) ja uuendades töökeskkonda.

Viime lõpule 2013 aastal alustatud tehniliste süsteemide (AVIS2 ja MIS) tootmisprotsess ja alustada nende kasutamist, et toetada maaklereid ja hindajaid igapäevases müügitöös.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maia Daljajev

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	70 135	66 987	
Nõuded ja ettemaksed	34 144	39 345	2
Varud	12 540	12 540	
Kokku käibevara	116 819	118 872	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	44 781	0	4
Kinnisvarainvesteeringud	69 525	103 525	5
Materiaalne põhivara	71 337	76 671	6
Kokku põhivara	185 643	180 196	
Kokku varad	302 462	299 068	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	781 688	694 760	8
Võlad ja ettemaksed	214 852	237 520	9
Kokku lühiajalised kohustused	996 540	932 280	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	216 855	8
Kokku pikaajalised kohustused	0	216 855	
Kokku kohustused	996 540	1 149 135	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	42 000	42 000	11
Ülekurss	5 809 307	5 809 307	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 701 374	-6 981 651	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	155 989	280 277	
Kokku omakapital	-694 078	-850 067	
Kokku kohustused ja omakapital	302 462	299 068	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	1 444 130	1 538 938	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-865 622	-904 718	14
Brutokasum (-kahjum)	578 508	634 220	
Turustuskulud	-112 673	-105 328	15
Üldhalduskulud	-315 150	-323 889	16
Muud äritulud	5 785	562 944	13
Muud ärikulud	-9 456	-414 486	18
Ärikasum (kahjum)	147 014	353 461	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	44 781	0	4
Intressikulud	-35 621	-72 203	19
Muud finantstulud ja -kulud	-185	-981	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	155 989	280 277	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	155 989	280 277	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	147 014	353 461	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 334	5 334	6
Muud korrigeerimised	6 820	-148 728	18
Kokku korrigeerimised	12 154	-143 394	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 200	-4 983	2
Varude muutus	0	-12 540	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-11 668	80 861	9
Kokku rahavood äritegevusest	152 700	273 405	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 820	0	5
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	21 000	20 000	5
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	20	
Laekunud intressid	7	18	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	2 063	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	16 187	22 101	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	49 168	8
Saadud laenude tagasimaksed	-154 495	-169 631	8
Makstud intressid	-11 053	-26 861	8
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-81 195	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-165 548	-228 519	
Kokku rahavood	3 339	66 987	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	66 987	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 339	66 987	
Valuutakursside muutuste mõju	-191	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	70 135	66 987	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	31 956	5 078 420	-5 871 723	-761 347
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	280 277	280 277
Emiteeritud aktiikapital	10 044	730 887	0	740 931
Muud muutused omakapitalis	0	0	-1 109 928	-1 109 928
31.12.2012	42 000	5 809 307	-6 701 374	-850 067
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	155 989	155 989
31.12.2013	42 000	5 809 307	-6 545 385	-694 078

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 11.

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.

Alates 1.jaanuarist 2013 on rakendunud uued Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks alates 1.jaanuarist 2013 alanud majandusaastal. Uute juhendite rakendamine ei põhjustanud 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

Kõik 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 sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kasumi või kahjumina.

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

Nõuded teiste osapoolte vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on arvutatud sisemise intressimäära kaudu. Korrigeeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna.

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

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 nüüdisväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud.

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

Raha

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtjast 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 tähtjaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpanka 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 Keskpanka valuutakursid. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse soetusmaksumuses, võetakse arvele tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi alusel. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanka 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 investeering 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 suurusle. 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 kahjumid 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.

Osalist 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.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügivalmidusse. Kaudsed kulutused, mis lülitatakse varuna kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, on muu hulgas ka ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jmt). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse ehitise valmimiseni.

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 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 kasutuseesmäärke. Elamuarenduse eesmärgil soetatud maad või hooned kajastatakse varuna. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse juba ehitus- või 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. Kulutusteks, mis lülitatakse materiaalse põhivarana kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, loetakse muu hulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jms). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse materiaalse põhivara soetusmaksumusse ehitustegevuse algusest kuni ehitise valmimiseni.

Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivaral bilansis jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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 aastas 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 ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse vähenemise hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt allpool (vt vara väärtuse vähenemise arvestusprintsipi).

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.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks. Müügiotel põhivara kajastatakse bilansis käibevarana ning selle amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiotel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasest väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasest väärtuses).

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 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.

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 aktsionäriledele.

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 renditajal tuluna lineaarselt. Kommunaalteenuste 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 2008 on maksumääraks 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:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	31 132	31 132	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	31 132	31 132	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 425	1 425	0	0	20
Muud nõuded	839	839	0	0	
Viitlaekumised	839	839	0	0	
Ettemaksed	748	748	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	748	748	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 144	34 144	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	32 653	32 653	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	32 653	32 653	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 766	4 766	0	0	20
Muud nõuded	669	669	0	0	
Viitlaekumised	669	669	0	0	
Ettemaksed	1 257	1 257	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 257	1 257	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 345	39 345	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	128	310
Käibemaks	8 796	8 618
Üksikisiku tulumaks	5 922	5 563
Sotsiaalmaks	10 983	10 604
Kohustuslik kogumispension	523	515
Töötuskindlustusmaksed	740	966
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	27 092	26 576

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 9.

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
175104569	Arco Imoti EOOD	Bulgaaria	teenindus	100	100
40003323328	Arco Real Estate SIA	Läti	teenindus	78.50	78.50

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
Arco Real Estate SIA	0	44 781	44 781
Kokku	0	44 781	44 781

Seisuga 31.12.2013 on tütarettevõtete omakapitalide suurused järgmised:

*Arco Real Estate EOOD omakapital -11 836 eurot

*Arco Real Estate SIA omakapital 57 064 eurot

Seisuga 31.12.2012 on tütarettevõtete omakapitalide suurused järgmised:

*Arco Real Estate EOOD omakapital -36 531 eurot

*Arco Real Estate SIA omakapital -24 328 eurot

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	103 525
Ostud ja parendused	4 820
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0
Müügid	-38 820
Lisandumised äriühenduste kaudu	0
Ümberklassifitseerimised	0
Muud muutused	0
31.12.2013	69 525

	2013	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	784	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	32 000	

Real "Müügid" ja "Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas" täiendav informatsioon lisa 18.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Kokku	
	Ehitised	
31.12.2012		
Soetusmaksumus	113 202	113 202
Akumuleeritud kulum	-36 531	-36 531
Jääkmaksumus	76 671	76 671
Amortisatsioonikulu	-5 334	-5 334
31.12.2013		
Soetusmaksumus	113 202	113 202
Akumuleeritud kulum	-41 865	-41 865
Jääkmaksumus	71 337	71 337

Amortisatsioonikulu kokku on täiendavalt esitatud lisas 16 ning ehitiste jääkmaksumus lisas 7.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 200	1 100	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Muud varad	71 337	76 671	6
Kokku	71 337	76 671	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012	Lisa nr
Kasutusrendikulu	44 296	41 039	

Lisa 8 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								
Lühiajalised pangalaenud	216 633	216 633			4% + Euribor	EUR	30.11.2014	
Võlad Arco Vara Grupi ees	565 055	565 055			4%	EUR		20
Lühiajalised laenud kokku	781 688	781 688						
Laenukohustused kokku	781 688	781 688	0	0				
	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised pangalaenud	65 273	65 273			4% + Euribor	EUR	31.12.2013	
Võlad Arco Vara Grupi ees	629 487	629 487			4%	EUR	31.12.2013	20
Lühiajalised laenud kokku	694 760	694 760						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised pangalaenud	216 855	0	216 855	0	4% + Euribor	EUR	30.11.2014	
Pikaajalised laenud kokku	216 855	0	216 855	0				
Laenukohustused kokku	911 615	694 760	216 855	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	10 380	10 380
Kokku	10 380	10 380

Lisa 9 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	76 017	76 017	0	0	
Võlad töövõtjatele	39 441	39 441	0	0	10
Maksuvõlad	27 092	27 092	0	0	3
Muud võlad	71 269	71 269	0	0	
Muud viitvõlad	71 269	71 269	0	0	
Saadud ettemaksed	1 033	1 033	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	833	833	0	0	
Muud saadud ettemaksed	200	200	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	214 852	214 852	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	83 940	83 940	0	0	
Võlad töövõtjatele	58 270	58 270	0	0	10
Maksuvõlad	26 576	26 576	0	0	3
Muud võlad	57 534	57 534	0	0	
Muud viitvõlad	57 534	57 534	0	0	
Saadud ettemaksed	200	200	0	0	
Muud saadud ettemaksed	200	200	0	0	
Saadud ettemaksed kinnisvarainvesteeringute müügist	11 000	11 000	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	237 520	237 520	0	0	

Real "Võlad tarnijatele" sisaldab kohustust seotud osapoolte ees summas 8 758 EUR (31.12.2012: 12 271) ja real "muud viitvõlad" sisaldab kohustust seotud osapoolte ees summas 42 885 EUR (31.12.2012: 42 885) vt lisa 20.

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Töötasude kohustus	13 591	14 639	
Puhkusetasude kohustus	11 949	8 801	
Aasta preemiad	13 901	34 830	
Kokku võlad töövõtjatele	39 441	58 270	9

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiakapital	42 000	42 000
Aktsiate arv (tk)	60 000	60 000
Aktsiate nimiväärtus	0.70	0.70

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 444 130	1 538 938
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 444 130	1 538 938
Kokku müügitulu	1 444 130	1 538 938
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnistute müük	0	10 000
Vahendustegevus	960 680	1 053 213
Hindamistegevus	401 887	333 425
Üür ja haldusteenused	26 574	83 791
Konsultatsiooniteenus	45 789	40 301
Muu müügitulu	9 200	18 208
Kokku müügitulu	1 444 130	1 538 938

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 842
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	6 079
Muud	5 785	555 023
Kokku muud äritulud	5 785	562 944

2012 aasta rida "Muud" sisaldab ühendatud Koduküla OÜ laenukohustusest vabanemisel tekkinud tulu summas 553 296 EUR.

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	-2 427	
Mitmesugused bürookulud	-1 607	-2 105	
Lähetuskulud	0	-477	
Koolituskulud	-13 638	-5 442	
Tööjõukulud	-147 643	-200 627	17
Vahendusteenus	-651 476	-603 475	
Sõidukite kulud	-5 369	-14 387	
Haldus- ja hoolduskulud	-10 999	-33 750	
Muud	-34 890	-42 028	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-865 622	-904 718	

Lisa 15 Turustuskulud (eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Tööjõukulud	-17 166	-5 570	17
Reklaamikulud	-92 827	-98 703	
Sõidukite kulud	-2 680	-1 055	
Kokku turustuskulud	-112 673	-105 328	

Lisa 16 Üldhalduskulud (eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Üür ja rent	-42 880	-36 214	
Mitmesugused bürookulud	-135 666	-148 737	
Lähetuskulud	-1 010	-868	
Koolituskulud	-548	-1 635	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-4 900	
Tööjõukulud	-117 495	-117 490	17
Amortisatsioonikulu	-5 334	-5 334	6
Muud	-6 947	-6 210	
Sõidukite kulud	-5 270	-2 501	
Kokku üldhalduskulud	-315 150	-323 889	

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Palgakulu	-210 782	-241 386	
Sotsiaalmaksud	-71 522	-82 301	
Kokku tööjõukulud	-282 304	-323 687	14,15,16
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	11	13	

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-6 820	0	5
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-256 477	
Trahvid, viivised ja hüvitised	-35	-29	
Varude allahindlus	0	-147 460	
Muud	-2 601	-10 520	
Kokku muud ärikulud	-9 456	-414 486	

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-11 053	-18 287	
Intressikulu seotud osapoole ees	-24 568	-53 916	20
Kokku intressikulud	-35 621	-72 203	

Lisa 20 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	1 392	612 109	4 729	675 785
Tütarettevõtjad	0	4 590	0	4 590
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	33	0	37	4 268
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	2 955

2013	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	97 316	13 651	0	89 000
Tütarettevõtjad	0	284	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 556	24 217	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 302	466	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	100	0	0

2012	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	167 766	31 594	49 168	108 356
Tütarettevõtjad	0	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	21 339	97 210	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 074	10 929	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012

Arvestatud tasu	57 883	53 674
-----------------	--------	--------

2013 aasta nõuded emaeettevõtte ja teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete vastu on seotud nõuetega ostjate vastu vt lisa 2.

2013 aasta kohustused:

- * emaeettevõtte vastu on seotud lühiajaliste laenukohustustega vt lisa 8 ja võlgadega tarnijatele ning muud viitvõlad vt lisa 9
- * tütarettevõtte vastu on seotud muude viitvõlgadega vt lisa 9
- * teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete vastu on seotud võlgadega tarnijatele vt lisa 9.

2013 aasta ostud:

- * emaeettevõttega on seotud järgmiste kuludega:
 - juhtimisteenus summas 71 492 EUR
 - intressiarvestus summas 24 569 EUR
 - üür ja kommunaalkulud summas 1 255 EUR
- * teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete vastu on seotud projektijuhtimise kulu summas 3 556 EUR
- * tegev- ja kõrgem juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanikega ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjatega on seotud järgmiste kuludega:
 - haldusteenus summas 7 057 EUR
 - maaklarteenus summas 17 245 EUR.

2013 aasta müügid:

- * emaeettevõttega on seotud haldusteenuse tuluga summas 13 651 EUR
- * tütarettevõttega on seotud vahendusteenus summas 284 EUR
- * teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete vastu on seotud järgmiste tuludega:
 - vahendusteenus summas 22 517 EUR
 - muud tulud summas 1 700 EUR
- * tegev- ja kõrgem juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanikega ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjatega on seotud järgmiste tuludega:
 - müüdud kaubad summas 466 EUR
- * Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjatega on seotud konsultatsioon summas 100 EUR

Lisa 21 Ettevõtte tegevuse jätkuvus

31.12.2013 seisuga ei vasta Arco Real Estate AS'i omakapital äriseadustiku § 301 nõuetele. Lisaks ületavad lühiajalised kohustused käibevarasid 879 721 euro võrra. Negatiivne omakapital on plaanis viia Äriseadustiku nõuetega vastavusse lähiperioodil loodetava kasumiga ning aktsiakapitali suurendamise teel, mis tasutakse mitterahalise sissemaksega. Mitterahalise sissemakse esemeks on emaeettevõtte poolt antud laen. Tegevuse jätkuvuse riski maandamiseks on vormistatud emaeettevõtte poolt ka kinnituskiri vajadusel toetada Arco Real Estate AS majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks. Sellest lähtuvalt on ettevõtte käsitletav jätkuvalt tegutseva ettevõtteks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2014

Arco Real Estate AS (registrikood: 11346894) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIA DALJAJEV	Juhatuse liige	18.06.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Arco Real Estate AS-i aktsionärile

Oleme auditeerinud kaasnevat Arco Real Estate AS-i (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 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 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et seisuga 31. detsember 2013 on Arco Real Estate AS-i omakapital väiksem kui äriseadustikus kehtestatud miinimum ning lühiajalised kohustused ületavad käibevara. 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

18. juuni 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Arco Real Estate AS (registrikood: 11346894) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	18.06.2014
MÄRTEN PADU	Vandeaudiitor	18.06.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 701 374
Aruandeaasta kasum (kahjum)	155 989
Kokku	-6 545 385

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 701 374
Aruandeaasta kasum (kahjum)	155 989
Kokku	-6 545 385
Katmine	
Ülekursi suurendamine	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1417556	98.16%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	26574	1.84%	Ei

Sidevahendid

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