

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Arco Real Estate AS

registrikood: 11346894

tänavanimi: Jõe

maja number: 2B

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 Varud	15
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 7 Materiaalne põhivara	16
Lisa 8 Kasutusrent	16
Lisa 9 Laenukohustused	17
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	19
Lisa 12 Aktsiakapital	19
Lisa 13 Müügitulu	19
Lisa 14 Muud äritulud	20
Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	20
Lisa 16 Turustuskulud	20
Lisa 17 Üldhalduskulud	21
Lisa 18 Tööjõukulud	21
Lisa 19 Muud ärikulud	21
Lisa 20 Finantstulud ja -kulud	22
Lisa 21 Seotud osapooled	22
Lisa 22 Rahavood	23
Lisa 23 Ettevõtte tegevuse jätkuvus	24

TEGEVUSARUANNE

2012.aastal ühendas AS Arco Real Estate endaga Aktsiaselts Arco Vara Kinnisvarabüroo ja Osühing Koduküla. Eesmärgiks tegutseda selle nimel, et olla kinnisvara vahendusturul nähtavam ja tõsta klienditeeninduse kvaliteeti. Võrdlusandmed majandusaasta aruande lisades peegeldavad üksnes Arco Real Estate AS tulemusi.

2012. aastal oli plaan sõlmida koostöölepinguid erinevate partneritega, et teenindada kliente kolimise, energiasäästu, valveteenuste, ehituslike tegevuste, mööbli ja valgustite vallas. Kevadel toimunud turunduskampaania jäi siiski plaanitud tagasihoidlikumaks ja koostöö erinevate teenuste pakkujatega ei andnud soovitud tulemusi. Aasta jooksul korraldas Arco Real Estate AS mitmeid erinevaid sisekoolitusi müügiinimestele.

Kinnisvaraturg oli aktiivne, seoses madalate laenuintressidega ja ostjate üsna suure omafinantseerimise võimekusega. Väga tihti kasutati ostu-müügitehingutes vaid omafinantseeringut, mitte krediitdiasutuse abi.

Turule lisandus uusi arendusprojekte, millede suhtes klientide huvi on olnud väga suur. Klient väärtustab ostul ühe enam kauba kvaliteeti ja on nõus ka selle eest rohkem maksma. 2012.a. aastal tõstsid hindajad eksperthinnangute tasu, mis algul küll vähendas hinnatundlike klientide tellimusi. Kuid kuna kogu turul on eksperthinnangute hinnad tõuseteel, siis aasta teisel poolel ei pärssinud see enam hindajate tegevust.

Tulud, kulud ja kasum

2012. aastal moodustas ettevõtte müügitulu 1 538 938 eurot. Müügitulust moodustas 68% vahendusteenuse, 22% hindamisteenuse ja 1% kinnistute ja 9% muu tegevuse müük.

Ettevõtte kogu müügitulust moodustas 64% müük Tallinnas ja Harjumaal ning 36% ülejäänud Eesti piirkondades. Vahendus- ja hindamisteenuste müük 62% Tallinnas ja Harjumaal ja teistes piirkondades 38%. Kokku koostati 2964 kinnisvara hindamisakti ja vahendati 935 kinnisvaratehingut.

Ettevõtte 2012. aasta kasum oli 280 277 eurot.

31.12.2012 seisuga ei vasta Arco Real Estate AS'i omakapital äriseadustiku § 301 nõuetele. Negatiivne omakapital on plaanis katta 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.

Peamised suhtarvud

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2012	2011
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,2	0,0
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	-2,8	-18,6
Omakapital võlakohustustest ((lühiajalised kohustused + pikaajalised kohustused)/omakapital)	-1,4	-1,1
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	0,2	-
Varade tootlus (puhaskasum / aasta keskmised koguvamad)	1,6	-33,8
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad)	12,4	0,1
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	-0,3	1,7

Tütarettevõtte

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

Personal

AS-i Arco Real Estate keskmine töötajate arv 2012. aastal oli 13 töötajat ning ettevõtte töötajatele arvestatud töötasu moodustas 187 712 eurot.

Ettevõtte juhatuse jätkas üheliikmelisena ning juhatuse liikmele arvestatud töötasu moodustas 53 674 eurot. Nõukogu koosneb kolmest liikmest. Nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ega makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

AS-i Arco Real Estata eesmärgid järgmisel majandusaastal on suunatud eelkõige töötajate kvaliteedi tõstmisele ja sellega seoses majanduslike tulemuste parandamisele. Plaanis leida aktiivseid müügiinimesi Lääne- ja Ida-Virumaa ning Tartu- ja Saaremaa piirkonda. Eesmärgiks on ettevõtte turuosa suurendamine nimetatud piirkondades.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maia Daljajev
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	66 987	0	
Nõuded ja ettemaksed	39 345	26	2
Varud	12 540	0	5
Kokku käibevara	118 872	26	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	0	40 968	4
Kinnisvarainvesteeringud	103 525	0	6
Materiaalne põhivara	76 671	0	7
Kokku põhivara	180 196	40 968	
Kokku varad	299 068	40 994	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	694 760	22 345	9
Võlad ja ettemaksed	237 520	779 996	10
Kokku lühiajalised kohustused	932 280	802 341	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	216 855	0	9
Kokku pikaajalised kohustused	216 855	0	
Kokku kohustused	1 149 135	802 341	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	42 000	31 956	12
Ülekurss	5 809 307	5 078 420	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 981 651	-5 164 579	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	280 277	-707 144	
Kokku omakapital	-850 067	-761 347	
Kokku kohustused ja omakapital	299 068	40 994	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	1 538 938	0	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-904 718	0	15
Brutokasum (-kahjum)	634 220	0	
Turustuskulud	-105 328	0	16
Üldhalduskulud	-323 889	-783	17
Muud äritulud	562 944	1 757	14
Muud ärikulud	-414 486	0	19
Ärikasum (kahjum)	353 461	974	
Finantstulud ja -kulud	-73 184	-708 118	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	280 277	-707 144	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	280 277	-707 144	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	353 461	974	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 334	0	17
Muud korrigeerimised	-148 728	0	22
Kokku korrigeerimised	-143 394	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 983	793	
Varude muutus	-12 540	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	80 861	-1 757	
Kokku rahavood äritegevusest	273 405	10	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	20 000	0	22
Laekunud tütarettevõtjate müügist	20	75	
Laekunud intressid	18	0	
Muud laekumised investeerimistegevusest	2 063	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	22 101	75	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	49 168	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-169 631	0	
Makstud intressid	-26 861	0	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-81 195	-85	22
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-228 519	-85	
Kokku rahavood	66 987	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	66 987	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	66 987	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	31 956	5 078 420	-5 164 579	-54 203
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-707 144	-707 144
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

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.

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 toimuks 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 allahindlust 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 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 investeering algselt 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 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.

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 müügi valmidusse. Kaudsed kulutused, mis liigitatakse 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 kasutuseesmärke. Elamuarenduse eesmärgil soetatud maad või hooned kajastatakse varuna. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitatavad 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 põhivara 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. Sellisel 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 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.

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 õiglases 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 amortiseerimispõhimõtetest. 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 õiglases 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 õiglases 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.

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.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saadaoleva tasu õiglases 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, soojuse, 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.

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	37 419	37 419			
Ostjatelt laekumata arved	37 419	37 419			
Muud nõuded	669	669			
Viitlaekumised	669	669			
Ettemaksed	1 257	1 257			
Tulevaste perioodide kulud	1 257	1 257			
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 345	39 345			
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6	6			3
Muud nõuded	20	20			
Viitlaekumised	20	20			
Kokku nõuded ja ettemaksed	26	26			

Rida "Nõuded ostjate vastu" sisaldab 31.12.2012 seisuga nõuet seotud osapoolte vastu summas 4 766 EUR vt lisa 21. Juhatuse hinnangul kanti bilansist välja lootusetuks nõudeks 4 900 EUR vt lisa 17.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	310	0	0
Käibemaks	0	8 618	6	0
Üksikisiku tulumaks	0	5 563	0	0
Sotsiaalmaks	0	10 604	0	0
Kohustuslik kogumispension	0	515	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	966	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	26 576	6	0

Täiendav informatsioon lisa 2 ja lisa 10.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
175104569	Arco Real Estate EOOD	Bulgaaria	teenindus	100	100
40003323328	Arco Real Estate SIA	Läti	teenindus	78	78
10173575	Arco Vara Kinnisvarabüroo AS	Eesti	teenindus	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2012
Arco Real Estate EOOD	0	0	0	0	0
Arco Real Estate SIA	0	0	0	0	0
Arco Vara Kinnisvarabüroo AS	40 968	0	0	-40 968	0
Koduküla OÜ	0	14 060	0	-14 060	0
Kokku	40 968	14 060	0	-55 028	0

Müüdnud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)

Aktsiaselts Arco Vara Kinnisvarabüroo tütarettevõtte Osaühing Koduküla müüdi Arco Real Estate AS'le 28.06.2012. Tütarettevõtte Aktsiaselts Arco Vara Kinnisvarabüroo ja Osaühing Koduküla ühendati Arco Real Estate AS. Äriregistrisse kantud 17.08.2012 ning ühinemisleping sõlmitud 28.06.2012. Ühinemise bilansipäev oli 01.01.2012 vt lisa 12.

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

Seisuga 31.12.2011 on tütarettevõtete omakapitalide suurused järgmised:

*Arco Real Estate EOOD omakapital -10 626 eurot

*Arco Real Estate SIA omakapital -74 748 eurot

*Arco Vara Kinnisvarabüroo AS omakapital 40 968 eurot. Arco Real Estate AS suurendas 2011 aastal mitterahalise sissemakse ja ülekursiga oma tütarettevõtte Arco Vara Kinnisvarabüroo AS omakapitali. Ettevõtte tasus aktsiate eest nimiväärtuse osa summas 56 eurot ja ülekursi summas 709 914 eurot ehk kokku 709 970 eurot. Äriregistrisse registreeriti 2012 aastal.

2011 aastal suurendas Arco Real Estate AS mitterahalise sissemaksega oma tütarettevõtte Arco Real Estate SIA osakapitali, tasudes osade eest kokku 38 295 eurot.

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ettemaksed varude eest	12 540	0
Ettemaksed kinnistute eest	12 540	0
Kokku varud	12 540	0

Arco Real Estate AS ühendas endaga 2012 aastal Aktsiaselts Arco Vara Kinnisvarabüroo ja Osaühing Koduküla.

* 31.12.2011 seisuga oli Aktsiaselts Arco Vara Kinnisvarabüroo bilansis üleval varusid summas 45 887 EUR, millest 43 460 EUR 31.12.2012 seisuga klassifitseeriti ümber kinnisvarainvesteeringuteks vt lisa 6 ja kinnistu summas 2 427 EUR müüdi maha vt lisa 15.

* 31.12.2011 seisuga oli Osaühing Koduküla bilansis üleval ettemakstud varusid summas 360 000 EUR, millest üks kinnistu klassifitseeriti ümber kinnisvarainvesteeringuks summas 200 000 EUR vt lisa 6 ja teine hinnati alla 147 460 euro võrra vt lisa 19.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-250 398
Müügid	-7 158
Lisandumised äriühenduste kaudu	108 622
Ümberklassifitseerimised	251 415
Muud muutused	1 044
31.12.2012	103 525

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 994	0
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	9 000	0

Arco Real Estate AS ühendas endaga 2012 aastal Aktsiaselts Arco Vara Kinnisvarabüroo ja Osaühing Koduküla.

Real "Lisandumised äriühenduste kaudu" ehk "Lisandumised tütarettevõtetega ühinemisel" on kajastatud Aktsiaselts Arco Vara Kinnisvarabüroolt üle tulnud kinnisvarainvesteeringuid summas 53 622 EUR ja Osaühing Kodukülalt üle tulnud kinnisvarainvesteeringuid summas 55 000 EUR.

Real "Ümberklassifitseerimised" vt lisa 5 ja 7.

Real "Muud muutused" on kajastatud ühe kinnistu jagamisest tulenevad kulud.

Real "Müügid" ja "Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas" täiendav informatsioon lisa 14.

Real "Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest" täiendav informatsioon lisa 14 ja 19.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised		Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
		Lõpetamata projektid		
31.12.2011				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0
Lisandumised äriühenduste kaudu	82 005	7 955	7 955	89 960
Amortisatsioonikulu	-5 334	0	0	-5 334
Ümberklassifitseerimised	0	-7 955	-7 955	-7 955
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	-7 955	-7 955	-7 955
31.12.2012				
Soetusmaksumus	82 005	0	0	82 005
Akumuleeritud kulum	-5 334	0	0	-5 334
Jääkmaksumus	76 671	0	0	76 671

Arco Real Estate AS ühendas endaga 2012 aastal Aktsiaselts Arco Vara Kinnisvarabüroo.

Real "Lisandumised äriühenduste kaudu" ehk "Lisandumised tütarettevõtete ühinemisel" on seotud Aktsiaselts Arco Vara Kinnisvarabüroo põhivaradega seisuga 31.12.2011:

* Ehitised soetusmaksumusega 113 202 eur ja akumuleeritud kulum 31 197 eur.

* Lõpetamata ehitus soetusmaksumusega 7 955 eur, mis klassifitseeriti ümber kinnisvarainvesteeringuks vt lisa 6.

Amortisatsioonikulu kokku on täiendavalt esitatud lisas 17 ning ehitiste jääkmaksumus lisas 8.

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011
Kasutusrenditulu	1 100	0
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Muud varad	76 671	0
Kokku	76 671	0

Muud varad on täiendavalt esitatud lisas 7.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	41 039	0
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	1 740	0
1-5 aasta jooksul	1 390	0

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	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	21
Lühiajalised laenud kokku	694 760	694 760						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised pangalaenud	216 855	0	216 855		4% + Euribor	EUR	30.11.2014	
Pikaajalised laenud kokku	216 855	0	216 855					
Laenukohustused kokku	911 615	694 760	216 855					
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Võlad Arco Vara Grupi ees	22 345	22 345						
Lühiajalised laenud kokku	22 345	22 345						
Laenukohustused kokku	22 345	22 345	0					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	10 380	0
Kokku	10 380	0

Arco Real Estate AS ühendas endaga 2012 aastal Aktsiaselts Arco Vara Kinnisvarabüroo ja Osaühing Koduküla.

* 31.12.2011 seisuga oli Aktsiaselts Arco Vara Kinnisvarabüroo bilansis üleväl laenukohustus Arco Vara Grupi ettevõtete ees summas 62 441 EUR, mis sisaldas kontsernikonto kohustust. Kontsernikonto kohustus tasuti juunis 2012 (rahavoogude aruandes "Muud väljamaksed finantseerimistevõudest").

* 31.12.2011 seisuga oli Osaühing Koduküla bilansis üleval:

- pangalaenukohustus summas 343 402 EUR,
- laenukohustus Arco Vara Grupi ettevõtete ees summas 636 349 EUR, millel on kvartaalne liitintress ja 2012 aastal summas 52 326 eurot konverteeriti intressivõlg laenukohustuseks ja mis seetõttu ei avaldu rahavaogude aruandes,
- endise osaniku laenukohustus summas 553 296 EUR, millest Arco Real Estate AS vabanes 2012 aastal vt lisa 14 ning seetõttu mitterahaline laenukohustuse vähenemine ei avaldu ka rahavaogude aruandes.

31.12.2011 seisuga real "Võlad Arco Vara Grupi ettevõtete ees" sisaldavad tütaretevõtte nõuete loovutamises saadud kohustusi 4 590 EUR ja emaettevõtte kontsernikonto kohustust 17 755 EUR, mis kannab intressimäära 5% aastas ning on tagatiseta. Kontsernikonto kohustus tasuti 2012 aastal.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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			
Võlad töövõtjatele	58 270	58 270			11
Maksuvõlad	26 576	26 576			3
Muud võlad	57 534	57 534			
Muud viitvõlad	57 534	57 534			
Saadud ettemaksed	200	200			
Muud saadud ettemaksed	200	200			
Saadud ettemaksed kinnisvarainvesteeringute müügist	11 000	11 000			22
Kokku võlad ja ettemaksed	237 520	237 520			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	779 996	779 996			
Intressivõlad	770	770			21
Muud viitvõlad	779 226	779 226			
Kokku võlad ja ettemaksed	779 996	779 996			

Real "Võlad tarnijatele" sisaldab kohustust seotud osapoolte ees summas 12 271 EUR (31.12.2011:0) ja real "muud viitvõlad" sisaldab kohustust seotud osapoolte ees summas 42 885 EUR (31.12.2011:0) vt lisa 21.

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Töötasude kohustus	14 639	0	
Puhkusetasude kohustus	8 801	0	
Aasta preemiad	34 830	0	
Kokku võlad töövõtjatele	58 270	0	10

Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	42 000	31 956
Aktsiate arv (tk)	60 000	50 000
Aktsiate nimiväärtus	0.70	0.64

Omakapitali suurendamine kokku 740 931 euro väärtuses toimus 07.12.2011 uute aktsiate väljalaskmise ning aktsia nimiväärtuse suurendamise teel, mis tasuti mitterahalise sissemaksega. Mitterahalise sissemakse esemeks oli emaettevõtte nõuded. Mitterahalise sissemakse tulemsena suurenes aktsiakapital 10 044 eurot ja ülekurss 730 887 eurot. 31.12.2011 seisuga on mitterahalise sissemakse summa kajastatud muu lühiajalise kohustusena, sest omakapitali suurendamise avaldusesitati äriregistrile 23.01.2012. 22.02.2012 viidi äriregistris registreerimisega lõpuni aktsiakapitali suurendamine. Nimetatud muudatusega viidi ühtlasi läbi aktsiate nimiväärtuse konverteerimine Eesti kroonist eurosse.

Arco Real Estate AS ühendas endaga Aktsiaselts Arco Vara Kinnisvarabüroo ja Osaühing Koduküla. Äriregistrisse kantud 17.08.2012 ning ühinemisleping sõlmitud 28.06.2012. Ühinemise bilansi päev on 01.01.2012.

Alates juriidilise ühinemise hetkest lõpetas emaettevõtte tütarettevõtte aktsiate kajastamise ning hakkas tütarettevõtte varasid ja kohustusi ning tulusid ja kulusid kajastama rida-realt (analoogiliselt konsolideeritud aruannetega). Selle tulemusena korrigeeriti ka jaotamata kasumit summas -1 109 928 tuhat eurot.

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 538 938	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 538 938	0
Kokku müügitulu	1 538 938	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnistute müük	10 000	0
Vahendustegevus	1 053 213	0
Hindamistegevus	333 425	0
Üür ja haldusteenused	83 791	0
Konsultatsiooniteenus	40 301	0
Muu müügitulu	18 208	0
Kokku müügitulu	1 538 938	0

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 842	0	6
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	6 079	0	6,22
Muud	555 023	1 757	
Kokku muud äritulud	562 944	1 757	

2012 aasta rida "Muud" sisaldab ühendatud Koduküla OÜ laenukohustusest vabanemisel tekkinud tulu summas 553 296 EUR vt lisa 9,22.

Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-2 427	0	5
Mitmesugused bürookulud	-2 105	0	
Lähetuskulud	-477	0	
Koolituskulud	-5 442	0	
Tööjõukulud	-200 627	0	18
Vahendusteenus	-603 475	0	
Sõidukite kulud	-14 387	0	
Haldus- ja hoolduskulud	-33 750	0	
Muud	-42 028	0	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-904 718	0	

Lisa 16 Turustuskulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Tööjõukulud	-5 570	0	18
Reklaamikulud	-98 703	0	
Sõidukite kulud	-1 055	0	
Kokku turustuskulud	-105 328	0	

Lisa 17 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Üür ja rent	-36 214	0	
Mitmesugused bürookulud	-148 737	-783	
Lähetuskulud	-868	0	
Koolituskulud	-1 635	0	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-4 900	0	2
Tööjõukulud	-117 490	0	18
Amortisatsioonikulu	-5 334	0	7
Muud	-6 210	0	
Sõidukite kulud	-2 501	0	
Kokku üldhalduskulud	-323 889	-783	

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Palgakulu	-241 386	0	
Sotsiaalmaksud	-82 301	0	
Kokku tööjõukulud	-323 687	0	15,16,17
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	13	0	

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-256 477	0	6,22
Trahvid, viivised ja hüvitised	-29	0	
Varude allahindlus	-147 460	0	5,22
Muud	-10 520	0	
Kokku muud ärikulud	-414 486	0	

Lisa 20 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	-707 202
Intressitulud	18	0
Muud intressitulud	18	0
Intressikulud	-72 203	-916
Intressikulu laenukselt	-72 203	-916
Muud finantstulud ja -kulud	-999	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-73 184	-708 118

Lisa 21 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

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	4 729	675 785	0	18 525
Tütarettevõtjad	0	4 590	0	4 590
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	37	4 268	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 955	0	0

2012	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	167 766	31 594	49 168	108 356
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
2011	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	916	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	53 674	0

2012 aasta nõuded emaettevõtte ja teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete vastu on seotud nõuetega ostjate vastu vt lisa 2.

2012 aasta kohustused:

- * emaettevõtte vastu on seotud lühiajaliste laenukohustustega vt lisa 9 ja võlgadega tarnijatele ning muud viitvõlad vt lisa 10
- * tütarettvõtte vastu on seotud lühiajaliste laenukohustustega vt lisa 9 ja muude viitvõlgadega vt lisa 10
- * teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete vastu on seotud võlgadega tarnijatele vt lisa 10.

2012 aasta ostud:

- * emaettevõttega on seotud järgmiste kuludega:
 - juhtimisteenus summas 101 574 EUR
 - intressiarvestus summas 53 916 EUR
 - üür ja kommunaalkulud summas 12 116 EUR
 - muud kulud summas 160 EUR
- * teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtetega on seotud projektijuhtimise kulu summas 21 339 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 17 074 EUR
 - maaklarteenus summas 23 000 EUR.

2012 aasta müügid:

- * emaettevõttega on seotud haldusteenuse tuluga summas 31 594 EUR
- * teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtetega on seotud järgmiste tuludega:
 - vahendusteenus summas 92 894 EUR
 - haldusteenus summas 2 253 EUR
 - muud tulud summas 2 063 EUR
- * tegev- ja kõrgem juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanikega ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjatega on seotud järgmiste tuludega:
 - haldusteenus summas 758 EUR
 - müüdud kaubad summas 10 171 EUR

Lisa 22 Rahavood

(eurodes)			
Muud korrigeerimised			
	2012	2011	Lisa
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	250 398	0	14,19
Tulu laenukohustusest vabanemisel	-553 296	0	14
Varude allahindlus	147 460	0	19
Muud korrigeerimised	6 710	0	
Kokku muud korrigeerimised	-148 728	0	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist			
	2012	2011	Lisa

Kinnisvarainvesteeringute müük	9 000	0	6
Tulevaste perioodide kinnisvarainvesteeringute müük	11 000	0	10
Kokku laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	20 000	0	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest			
	2012	2011	
Kontsernikonto kohustuste muutus	-80 196	-85	
Muud väljamaksed	-999	0	
Kokku muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-81 195	-85	

Lisa 23 Ettevõtte tegevuse jätkuvus

31.12.2012 seisuga ei vasta Arco Real Estate AS'i omakapital äriseadustiku § 301 nõuetele. Negatiivne omakapital on plaanis katta lähiperioodil loodetava kasumiga. Lisaks ületavad lühiajalised kohustused käibevarasid 813 408 euro võrra. 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.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2013

Arco Real Estate AS (registrikood: 11346894) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIA DALJAJEV	Juhatuse liige	23.05.2013

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 2012, 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 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et seisuga 31. detsember 2012 on AS Arco Real Estate omakapital väiksem kui äriseadustikus kehtestatud miinimum ning lühiajalised kohustused ületavad käibevara. Juhtkond on avalikustanud oma tegevusplaani ettevõtte tegevuse jätkuvuse tagamiseks raamatupidamise aastaaruande lisas 23. 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

23. mai 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Arco Real Estate AS (registrikood: 11346894) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	23.05.2013
MÄRTEN PADU	Vandeaudiitor	23.05.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 981 651
Aruandeaasta kasum (kahjum)	280 277
Kokku	-6 701 374
Katmine	
Aktiikapitali suurendamine (vähendamine)	
Kokku	

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 981 651
Aruandeaasta kasum (kahjum)	280 277
Kokku	-6 701 374
Katmine	
Aktiikapitali suurendamine (vähendamine)	
Ülekursi suurendamine	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1445147	93.91%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	83791	5.44%	Ei
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	10000	0.65%	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