

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Arco Investeeringute Aktsiaselts

registrikood: 10225881

tänavatalu nimi, Jõe 2 b

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10151

telefon: +372 6144630

faks: +372 6144631

e-posti aadress: info@arcovara.ee

veebilehe aadress: www.arcovara.ee

Sisukord

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

TEGEVUSARUANNE

2014. aasta lõpetas Arco Investeeringute AS (edaspidi ka "Ettevõte") kahjumiga summas 824 894 eurot, 2013. aastal saadi puhaskasumit summas 1 956 680 eurot. Majandusaasta müügitulu oli 35 100 eurot, 2013. aastal 265 726 eurot. Ettevõtte lõpetas 2014. aasta märtsis ühe oma senise põhitegevuse, kinnisvara arenduse projektijuhtimise teenuse pakkumise Arco Vara kontserni kuuluvatele ettevõtetele. Sellest on tingitud ka 2014. aasta väiksem müügitulu.

Aprillis 2014 müüdi 100%-lise osalusega Bulgaaria tütarettevõtte Arco Projects EOOD konsolideerimisgrupi emaettevõttele Arco Vara AS. Septembris 2014 ostis Ettevõtte täiendava 50%-se osaluse sidusettevõttes Tivoli Arendus OÜ ostuhinnaga 1 euro. Tehingu tulemusel kuulub Ettevõttele nüüd 100%-ne osalus Tivoli Arendus OÜ-s, millega viimane muutus Arco Vara konsolideerimisgrupi tütarettevõtteks. Nimetatud tehingutel ei ole olulist mõju Ettevõtte finantstulemustele. Tehingud on osa Arco Vara kontserni struktuuri ümberkorraldamisest, millega tehti algust juba suvel 2012.

31.12.2014 seisuga ei vasta Ettevõtte omakapital äriseadustiku § 301 nõuetele. Samuti ületavad lühiajalised kohustused käibevara 13 665 977 euro võrra. Samas on Ettevõtte suurim võlausaldaja emaettevõtte Arco Vara AS, kellel on nõudeid Ettevõtte vastu kokku 12 749 091 eurot, ning teistel Arco Vara kontserni ettevõtetel kokku 1 062 516 eurot. Eelolevast lähtuvalt on Ettevõtte käsitletav jätkuvalt tegutseva ettevõtteena.

Peamised suhtarvud

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2014	2013
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,0	0,0
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	-89,3	-40
Omakapital võlakohustustest ((lühiajalised kohustused + pikaajalised kohustused)/omakapital)	-1,0	-1,0
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	-23,5	7,4
Varade tootlus (puhaskasum / aasta keskmised koguvarad)	-3,5	0,4
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvarad)	0,1	0,2
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	0,1	-0,1

Töötajatele ja juhtkonnale makstud tasude ning tasudelt arvestatud sotsiaalmaksude kulu kokku oli 2014. aastal 42 780 eurot (2013. aastal: 140 276 eurot). 31.12.2014 seisuga Ettevõttes töötajaid ei olnud (31.12.2013 seisuga oli üks töötaja). Ettevõtte juhatuse tasud moodustasid 2014. aastal kokku 32 306 eurot (2013. aastal 55 186 eurot). Märtsis 2014 toimus Ettevõtte juhataja vahetus: alates septembrist 2012 Ettevõtet juhtinud Uko Paasikut asendas Evelin Kanter.

/digitaalselt allkirjastatud/

Evelin Kanter
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	204	285	
Nõuded ja ettemaksed	152 757	154 650	2
Kokku käibevara	152 961	154 935	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1	5 416	4
Kinnisvarainvesteeringud	0	160 563	5
Kokku põhivara	1	165 979	
Kokku varad	152 962	320 914	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	13 777 795	11 355 979	6
Võlad ja ettemaksed	41 144	1 806 018	7
Kokku lühiajalised kohustused	13 818 939	13 161 997	
Kokku kohustused	13 818 939	13 161 997	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	140 000	140 000	8
Ülekurss	78 053 277	78 053 277	
Kohustuslik reservkapital	92 460	92 460	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-91 126 820	-93 083 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-824 894	1 956 680	
Kokku omakapital	-13 665 977	-12 841 083	
Kokku kohustused ja omakapital	152 962	320 914	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	35 100	265 726	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-13 499	-159 259	11
Brutokasum (-kahjum)	21 601	106 467	
Turustuskulud	0	-955	
Üldhalduskulud	-81 286	-178 907	12
Muud äritulud	0	481 053	10
Muud ärikulud	-162 872	-1 350	14
Ärikasum (kahjum)	-222 557	406 308	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-5 309	2 028 254	15
Intressikulud	-597 062	-681 207	16
Muud finantstulud ja -kulud	34	203 325	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-824 894	1 956 680	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-824 894	1 956 680	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-222 557	406 308	
Korrigeerimised			
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	700	
Muud korrigeerimised	160 563	3 389 230	5,18
Kokku korrigeerimised	160 563	3 389 930	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 189	-2 779	2
Varude muutus	0	89 730	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-21 547	-4 008 762	7
Kokku rahavood äritegevusest	-84 730	-125 573	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	1 800	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	4 820	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1	0	4
Laekunud tütarettevõtjate müügist	107	0	4
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	1	
Antud laenud	-2 918	-88 592	16
Antud laenude tagasimaksed	500	0	16
Laekunud intressid	34	84	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-5 500	
Muud laekumised investeerimistegevusest	5 500	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 222	-87 387	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	81 427	299 518	16
Saadud laenude tagasimaksed	0	-120 949	
Makstud intressid	0	-26 023	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-1 750	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	81 427	150 796	
Kokku rahavood	-81	-62 164	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	285	62 449	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-81	-62 164	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	204	285	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	140 000	78 053 277	92 460	-93 083 500	-14 797 763
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 956 680	1 956 680
31.12.2013	140 000	78 053 277	92 460	-91 126 820	-12 841 083
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-824 894	-824 894
31.12.2014	140 000	78 053 277	92 460	-91 951 714	-13 665 977

Aktiikapitalis toimunud muutuste kohta vaata lisa 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

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

Finantsvarad

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

Finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased väljaminekud.

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

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

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavaid asjaolusid. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. 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. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes kulu vähendamise või muu tuluna.

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

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

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

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algul arvele soetusmaksumuses (ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingu puhul omandatud netovara bilansilises väärtuses), samuti sisaldab investeering soetamisel identifitseeritud firmaväärtust, millest on maha arvatud vara väärtuse vähenemisest tingitud

allahindlused. Ettevõtte finantsaruannetes kajastub proportsionaalne osa kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kasumist/kahjumist ja muutustest omakapitalis alates olulise mõju või ühise kontrolli tekke kuupäevast kuni selle lõppemise kuupäevani. Kui Ettevõtte osa tütar- või sidusettevõtte kahjumist ületab investeeringu raamatupidamisliku väärtuse, siis vähendatakse seda nullini ning edasiste kahjumite kajastamine lõpetatakse ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama tütarettvõtte kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid tütarettvõtte vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele. Osalust omandatud tütarettvõtte varades ja kohustustes kajastatakse bilansis netosummana real „Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse“. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

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

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

Finantskohustused

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

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

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

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

Kohustuslik reservkapital

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

Tulud

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

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

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

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

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

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

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

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid dividende, samuti erisoodustusi, kingitusi, annetusi, vastuvõtukulusid, ettevõtlusega mitteseotud väljamakseid ning siirdehinna korrigeerimisi. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel), sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	6 500	6 500	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 293	1 293	3
Muud nõuded	29 892	29 892	
Laenunõuded	29 892	29 892	16
Muud lühiajalised nõuded	115 072	115 072	
Kokku nõuded ja ettemaksed	152 757	152 757	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 766	1 766	
Ostjatelt laekumata arved	1 766	1 766	
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 838	4 838	16
Muud nõuded	27 474	27 474	
Laenunõuded	27 474	27 474	16
Muud lühiajalised nõuded	115 072	115 072	
Tagatisdeposiit	5 500	5 500	
Kokku nõuded ja ettemaksed	154 650	154 650	

Muud lühiajalised nõuded 31.12.2014 seisuga summas 115 072 eurot (31.12.2013: 115 072 eurot) sisaldavad 2010. aastal toimunud sidusettevõtte müügiga seotud nõuet 383 470 eurot, millele 2012. aastal tehti allahindlus summas 283 470 eurot. Ettevõtte on nõude kättesaamiseks andnud kohtusse hagi 2014. aastal (vaata lisa 17).

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 293	0	0	1 710
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	2 580
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	72
Sotsiaalmaks	0	0	0	4 373
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	264
Töötuskindlustusmaksed	0	0	0	107
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 293	0	0	9 106

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.

Vaata ka lisa 2 ja 7.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
175244172	Arco Invest EOOD	Bulgaaria	Kinnisvara arendus ja renditeenus	100	100
	Arco Investments TOV	Ukraina	Tegevus puudub	75	75
175277877	Arco Proekti EOOD	Bulgaaria	Kinnisvara renditeenus	100	0
12096100	Fineprojekti OÜ	Eesti	Likvideerimisel	100	100
11926781	Tivoli Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	50	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	Omandamine	Müük	31.12.2014
Arco Invest EOOD	0	0	0	0
Arco Investments TOV	0	0	0	0
Arco Proekti EOOD	5 416	0	-5 416	0
Fineprojekti OÜ	0	0	0	0
Tivoli Arendus OÜ	0	1	0	1
Kokku	5 416	1	-5 416	1

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Tivoli Arendus OÜ	50	30.09.2014	1

Müüdnud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Arco Proekti EOOD	100	107	-5 309

30.09.2014 ostis Arco Investeeringute AS täiendava 50%-se osaluse sidusettevõttes Tivoli Arendus OÜ ostuhinnaga 1 euro. Tehingu tulemusel kuulub Arco Investeeringute AS-ile 100%-ne osalus Tivoli Arendus OÜ-s, millega Tivoli Arendus OÜ muutus tütarettevõtteks.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	160 563
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-160 563
31.12.2014	0

2014. aastal hinnati sisemiste ekspertide poolt kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust alla summas 160 563 EUR (2013: 0). Vaata ka lisa 14.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	12 728 621	12 728 621			5%	EUR	31.12.2015	16
Laen teiselt konsolideerimisgrupi ettevõttelt	1 049 174	1 049 174			5%	EUR	31.12.2015	16
Lühiajalised laenud kokku	13 777 795	13 777 795						
Laenukohustused kokku	13 777 795	13 777 795						
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	10 358 385	10 358 385			5%	EUR	31.12.2014	16
Laen teiselt konsolideerimisgrupi ettevõttelt	997 594	997 594			5%	EUR	31.12.2014	16
Lühiajalised laenud kokku	11 355 979	11 355 979						
Laenukohustused kokku	11 355 979	11 355 979						

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Muud varad	0	160 563
Kokku	0	160 563

30.11.2014 lisati laenukohustusele muud viitvõlad summas 1 743 326 EUR. Vaata ka lisa 7.

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

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	21 730	21 730	
Muud võlad	11 820	11 820	
Muud viitvõlad	11 820	11 820	
Saadud ettemaksed	7 594	7 594	
Muud saadud ettemaksed	7 594	7 594	
Kokku võlad ja ettemaksed	41 144	41 144	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	20 279	20 279	
Võlad töövõtjatele	12 060	12 060	
Maksuvõlad	9 106	9 106	3
Muud võlad	1 755 607	1 755 607	
Muud viitvõlad	1 755 607	1 755 607	
Saadud ettemaksed	8 966	8 966	
Muud saadud ettemaksed	8 966	8 966	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 806 018	1 806 018	

Võlad tarnijatele sisaldab 31.12.2014 seisuga tasumata arveid Arco Vara grupi ettevõtetele summas 21 231 eurot (2013: 15 491 eurot).

Saadud ettemaksed sisaldab 31.12.2014 seisuga saadud ettemaksu teiselt konsolideerimisgrupi ettevõttelt summas 924 eurot (2013: 3 350 eurot).

Muud viitvõlad sisaldavad 31.12.2014 seisuga võlgu konsolideerimisgrupi ettevõtetele summas 11 658 eurot (2013: 1 755 046 eurot). Vaata ka lisa 6.

Vaata ka lisa 16.

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Aktsiakapital	140 000	140 000
Aktsiate arv (tk)	200 000	200 000
Aktsiate nimiväärtus	0.70	0.70

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	35 100	265 726	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	35 100	265 726	
Kokku müügitulu	35 100	265 726	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnistute müük	0	125 000	
Projektijuhtimisteenus	35 100	131 234	16
Muu müügitulu	0	9 492	
Kokku müügitulu	35 100	265 726	

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	374 523	5
Tulu õiguste ostust ja müügist	0	106 530	5
Kokku muud äritulud	0	481 053	

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	89 764	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	275	4 664	
Transpordikulud	11	1 871	
Tööjõukulud	5 581	49 822	13
Kinnistute halduskulud	7 632	13 138	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13 499	159 259	

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Üür ja rent	4 108	14 316	
Transpordikulud	3 054	13 540	
Mitmesugused bürookulud	9 081	14 949	
Tööjõukulud	37 459	93 129	13
Muud	108	1 564	
Õigusabi	24 516	35 965	
Konsultatsiooni- ja juhtimisteenused	0	3 966	
Auditeerimiskulud	2 960	1 478	
Kokku üldhalduskulud	81 286	178 907	

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Palgakulu	32 134	105 174	
Sotsiaalmaksud	10 646	35 102	
Muud tööjõuga seotud kulud	260	2 674	
Kokku tööjõukulud	43 040	142 950	11,12
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	3	

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kahjum materiaalse põhivara müügist	0	700	
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	160 563	0	5
Trahvid, viivised ja hüvitised	77	49	
Kahjum nõuete ja kohustuste ümber hindamisest	1 766	0	
Muud	466	601	
Kokku muud ärikulud	162 872	1 350	

Lisa 15 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütar- ja sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-5 309	131 271	4
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	1 896 983	
Kokku kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-5 309	2 028 254	

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaeettevõtja nimetus	Arco Vara AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaeettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeettevõtja	Arco Vara AS
Riik, kus kontserni emaeettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	12 749 091	166	11 803 024
Tütarettevõtjad	33 306	11 658	3 377	11 720
Sidusettevõtjad	0	0	27 474	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 086	1 050 858	1 295	1 315 122

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	175	0	0	0	81 427	0
Tütarettevõtjad	0	0	0	500	0	0
Sidusettevõtjad	0	0	2 918	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 900	35 100	0	0	0	0

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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	32 306	55 186

2014 aasta nõuded tütaretevõttele ja teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete vastu on seotud nõuetega ostjate vastu ja laenuvõuetega vt lisa 2.

2014 aasta kohustused:

*emaeettevõtete vastu on seotud lühiajaliste laenukohustustega vt lisa 6 ja võlgadega tarnijatele vt lisa 7.

*tütaretevõtete vastu on seotud muude viitvõlgadega vt lisa 7

*teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete vastu on seotud lühiajaliste laenukohustustega vt lisa 6 ja ostjate ettemaksega vt lisa 7.

2014 aasta ostud:

*emaeettevõttele on seotud halduskuludega summas 175 EUR (2013: 435)

*teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtetele on seotud:

-sõiduki rent 1600 EUR (2013: 4 800)

-halduskulud 300 EUR (2013: 0)

-konsultatsioon 0 EUR (2013: 100)

2014 aastal müüs Ettevõtte teistele Arco Vara grupi (konsolideerimisgrupi) ettevõtetele projektijuhtimise teenust kokku summas 35 100 EUR (2013: 131 234) ja varudena kajastatud kinnistuid müügihinnas 0 EUR (2013: 125 000).

Konsolideerimisgrupi ettevõtetele saadud laenudelt arvestati 2014. aastal intressikulu 597 062 EUR (2013: 668 244). Konsolideerimisgrupi laenudel kehtib reegel, et iga kvartali lõpul tasumata intressid kapitaliseeritakse laenu põhisummaks.

Nii 2014 aastal kui ka 2013 aastal seotud osapoolte vastu kajastatud nõuete osas moodustatud allhindlusi pole.

Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva

2015 aasta veebruaris sõlmisid osapooled kompromissi, mille tulemusena maksis kostja Arco Investeeringute AS-ile 120 000 EUR. Vaata ka lisa 2.

Lisa 18 Muud korrigeerimised rahavoogude aruandes

(eurodes)			
	2014	2013	Lisa
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	-481 053	5,10
Nõuete ja kohustuste tasaarvelduste mõju varade müügil	0	3 995 283	
Varude müügil nõude tasaarveldus	0	-125 000	9
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-160 563	0	5,13
Kokku muud korrigeerimised	-160 563	3 389 230	

Lisa 19 Ettevõtte tegevuse jätkuvus

Arco Investeeringute AS on kaaslaenaja tütarettevõtte Arco Invest EOOD võetud pangalaenule. Tütarettevõttel on 31.12.2014 seisuga laenukohustusi summas 11 834 tuhat eurot (2013: 12 155 tuhat). Mai 2015 aasta seisuga on tütarettevõtte täitnud oma kohustusi laenuandja ees korrektselt.

31.12.2014 seisuga ei vasta Ettevõtte omakapital äriseadustiku § 301 nõuetele. Samuti ületavad lühiajalised kohustused käibevara 13 665 978 euro võrra. Samas on Ettevõtte suurimad võlausaldajad emettevõtte Arco Vara AS ja teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted. Kokku on konsolideerimisgrupi ettevõtete nõudeid Ettevõtte vastu kokku 13 811 607 eurot (vaata lisa 15). Märkimisväärsed kohustused Arco Vara kontserni välistele ettevõtetele puuduvad. Eelolevast lähtuvalt on Ettevõtte käsitletav jätkuvalt tegutseva ettevõtte.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.05.2015

Arco Investeeringute Aktsiaselts (registrikood: 10225881) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELIN KANTER	Juhatuse liige	19.05.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Arco Investeeringute AS-i aktsionärile

Oleme auditeerinud kaasnevat Arco Investeeringute AS-i (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014, 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 arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Vastupidise arvamuse avaldamise alus

Seisuga 31. detsember 2014 oli ettevõtte omakapital negatiivne 13,7 miljoni euro võrra (seisuga 31. detsember 2013 negatiivne 12,8 miljoni euro võrra) ning lühiajalised kohustused ületasid käibevarasid 13,7 miljoni euro võrra (seisuga 31. detsember 2013 13 miljoni euro võrra). Auditi käigus kogutud tõendusmaterjali põhjal ei ole ettevõtte meie hinnangul võimaline täitma oma kohustusi tavapärase äritegevuse käigus, mistõttu me ei nõustu raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud ettevõtte tegevuse jätkuvuse eeldusega. Meie eelmise aasta sõltumatu vandeaudiitori aruanne avaldas samuti vastupidist arvamust tegevuse jätkuvuse eelduse sobimatuse tõttu.

Vastupidine arvamus

Meie arvates, lõigus Vastupidise arvamuse avaldamise alus kirjeldatud asjaolu märkimisväärsuse tõttu, ei kajasta raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287

Märten Padu
Vandeaudiitor, litsents nr 513

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

19. mai 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Arco Investeeringute Aktsiaselts (registrikood: 10225881) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	19.05.2015
MÄRTEN PADU	Vandeaudiitor	19.05.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-91 126 820
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-824 894
Kokku	-91 951 714

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	35100	100.00%	Jah

Sidevahendid

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