

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Arco Investeeringute Aktsiaselts

registrikood: 10225881

tänavanimi, maja number: Rävälä pst 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10143

telefon: +372 6144630

e-posti aadress: info@arcovara.ee

veebilehe aadress: www.arcovara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Aktsiakapital	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 9 Üldhalduskulud	10
Lisa 10 Intressitulud	10
Lisa 11 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

2017.aasta lõpetas Arco Investeeringute AS (edaspidi ka "Ettevõte") kasumiga summas 7 368 eurot (2016: kahjum 4 481). Majandusaasta müügitulu oli 8 800 eurot (2016: 5 200). 2017. aasta müügitulu koosneb kinnisasjade müügist.

26.01.2017 ainuaktsionäri otsusega moodustati muu reserv Arco Investeeringute omakapitalis summas 15 345 561 eurot.

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2017	2016
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	2,5	0,0
Brutokasumi marginaal (brutokasum / müügitulu)	0,7	- 0,5
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	0,8	- 0,9
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvardad)	0,3	0,6

Ettevõttes puuduvad töötajad. 2017. ja 2016. aastal juhatajale tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 711	795	
Nõuded ja ettemaksed	5 646	9 446	2
Kokku käibevarad	9 357	10 241	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	73 313	0	2
Kokku põhivarad	73 313	0	
Kokku varad	82 670	10 241	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	14 391 432	4
Võlad ja ettemaksed	3 682	892 750	5
Kokku lühiajalised kohustised	3 682	15 284 182	
Kokku kohustised	3 682	15 284 182	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	140 000	140 000	6
Ülekurss	78 053 277	78 053 277	
Kohustuslik reservkapital	92 460	92 460	
Muud reservid	15 345 561	0	4
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-93 559 678	-93 555 197	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 368	-4 481	
Kokku omakapital	78 988	-15 273 941	
Kokku kohustised ja omakapital	82 670	10 241	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	8 800	5 200	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 842	-7 668	8
Brutokasum (-kahjum)	5 958	-2 468	
Turustuskulud	-350	0	
Üldhalduskulud	-3 438	-2 013	9
Muud äritulud	6 174	0	
Muud ärikulud	-4 289	0	
Ärikasum (kahjum)	4 055	-4 481	
Intressitulud	3 313	0	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 368	-4 481	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 368	-4 481	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arco Investeeringute AS-i (edaspidi nimetatud ka kui "Ettevõtte") väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

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

Raha

Rahaks ja raha lähenditeks loetakse raha Ettevõtte pangakontol 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%.

Investeeringud tütarettevõttesse 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 tütarettevõtte kahjumist ületab investeeringu raamatupidamisliku väärtuse, siis vähendatakse seda nullini ning edasiste kahjumite kajastamine lõpetatakse ning hinnatakse alla selliste pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama tütarettevõtte kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid tütarettevõtte vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

Osalist omandatud tütarettevõtte varades ja kohustustes kajastatakse bilansis netosummana real „Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse”. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse.

Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

Nõuded ja 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 vähenemisena.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud kohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud 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 lühiajaliseks. Samuti kajastatakse lühiajaliseks 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.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases 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.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid dividende, samuti erisoodustusi, kingitusi, annetusi, vastuvõtukulusid, ettevõtlusega mitteseotud väljamakseid ning siirdehinna korrigeerimisi. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 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.

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 tütaretevõtted);
- juhatajat ja nõukogu liikmeid;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	5 382	5 382	0	11
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	264	264	0	
Muud nõuded	73 313	0	73 313	
Laenuõuded	73 313	0	73 313	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	78 959	5 646	73 313	
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	6 446	6 446	0	11
Ettemaksed	3 000	3 000	0	
Muud makstud ettemaksed	3 000	3 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 446	9 446	0	

2017.aastal andis ettevõtte emaettevõttele 31.12.2020 aastani laenu intressiga 5% aastas (vt lisa 11).

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
175244172	Arco Invest EOOD	Bulgaaria	Kinnisvara arendus ja renditeenus	100	100
	Arco Invest TOV	Ukraina	Tegevus puudub	75	75

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	31.12.2017
Arco Invest EOOD	0	0
Arco Invest TOV	0	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	0

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

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen emattevõtelt	14 391 432	14 391 432			5%	EUR	31.12.2017	11
Lühiajalised laenud kokku	14 391 432	14 391 432						
Laenukohustised kokku	14 391 432	14 391 432						

26.01.2017 ainuaktsionäri otsusega moodustati muu reserv Arco Investeeringute omakapitalis summas 15 345 561 eurot.

Reservist moodustas 15 273 561 eurot Arco Vara AS-i kohustuste arvelt sh lühiajalised laenud 14 391 432 EUR (vt lisa 11), muud viitvõlad 861 658 EUR ja võlad hankijatele 20 471 EUR. Lisaks tasus emattevõtte rahalise sissemaksiga 72 000 eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	0	0	11
Muud võlad	3 682	3 682	
Muud viitvõlad	3 682	3 682	11
Saadud ettemaksed	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 682	3 682	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	21 231	21 231	11
Muud võlad	865 345	865 345	
Muud viitvõlad	865 345	865 345	11
Saadud ettemaksed	6 174	6 174	
Kokku võlad ja ettemaksed	892 750	892 750	

Muud viitvõlad sisaldavad 31.12.2017 seisuga käibemaksu võlga emaettevõttele summas 3 682 eurot (2016: 3 687).

Lisa 6 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Aktsiakapital	140 000	140 000
Aktsiate arv (tk)	200 000	200 000
Aktsiate nimiväärtus	0.70	0.70

Jaotamiskõlblik omakapital seisuga 31.12.2017 ja 31.12.2016 puudub.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 800	5 200
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 800	5 200
Kokku müügitulu	8 800	5 200
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnistute müük	8 800	5 200
Kokku müügitulu	8 800	5 200

Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	16	270
Kinnistute halduskulud	2 826	7 398
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	2 842	7 668

Lisa 9 Üldhalduskulud (eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	138	160
Muud	21	0
Õigusabi	1 959	-547
Auditeerimiskulud	1 320	2 400
Kokku üldhalduskulud	3 438	2 013

Lisa 10 Intressitulud (eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Intressitulu emaettevõttelt	3 313	0	11
Kokku intressitulud	3 313	0	

Lisa 11 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

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	73 313	3 682	0	15 277 248
Tütarettevõtjad	3 530	0	3 414	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 852	0	3 032	760

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Arco Vara AS	72 000	2 000	14 391 432	5%	EUR	31.12.2020

2016	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Arco Vara AS	4 000	0%	EUR	31.12.2017

2017.aasta nõuded:

* emaettevõtte vastu on seotud antud lühiajaliste laenudega (vt lisa 2).

* tütarettevõtte ja teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete vastu on seotud ostjatelt laekumata arvetega (vt lisa 2).

2016.aasta nõuded tütarettevõtte ja teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete vastu on seotud ostjatelt laekumata arvetega (vt lisa 2).

2017.aasta kohustised emaettevõtte vastu on seotud muude viitvõlgadega (vt lisa 5).

2016.aasta kohustised:

* emaettevõtte vastu on seotud lühiajaliste laenukohustustega (vt lisa 4), muude viitvõlgadega ning võlgadega hankijatele (vt lisa 5).

* teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete vastu on seotud võlgadega hankijatele (vt lisa 5).

2017.aastal arvestati emaettevõttelt antud laenudelt intressitulu 3 313 eurot (vt lisa 10). Antud laenude kohta vaata lisa 2 ja saadud laenude kohta vaata lisa 4.

2016. aastal lõpetati intresside arvestamine emaettevõttelt saadud laenudelt kokkuleppel laenuandjaga.

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

2017 ja 2016.aastal ei ole seotud osapooltega ostu- ja müügitehinguid toimunud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.05.2018

Arco Investeeringute Aktsiaselts (registrikood: 10225881) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELIN KANTER	Juhatuse liige	10.05.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-93 559 678
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 368
Kokku	-93 552 310

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	8800	100.00%	Jah

Sidevahendid

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