

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Arco Vara Kinnisvarabüroo AS

registrikood: 11346894

tänavanimi, maja number: Rävala 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	9
Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 9 Aktsiakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 12 Turustuskulud	13
Lisa 13 Üldhalduskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Intressikulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Lisa 17 Ettevõtte tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

2017. aastal moodustas ettevõtte müügitulu 1 793 620 EUR (2016: 1 480 416). Müügitulust moodustas 60% vahendusteenuse (2016: 57%), 36% hindamisteenuse (2016: 34%) ja 4% muu tegevuse müük (2016: 9%). Ettevõtte kogu müügitulust moodustas 46% müük Tallinnas ja Harjumaal (2016: 43%) ning 54% ülejäänud Eesti piirkondades (2016: 57%). Koostati 4090 kinnisvara hindamisakti (2016: 3 421) ja vahendati 993 kinnisvaratehingut (2016: 996). Ettevõtte 2017. aasta kahjum oli 234 863 EUR (2016: -188 193).

31.12.2017.a. seisuga ei vastanud Arco Vara Kinnisvarabüroo AS-i omakapital Äriseadustiku § 301 nõuetele, olles negatiivne summas 204 617 eurot ning ettevõtte käibekapital oli negatiivne summas 358 746 eurot.

Arco Vara Kinnisvarabüroo AS-i emafirma Arco Vara AS suurendas ettevõtte omakapitali 2017. aasta märtsis 1 124 964 euro võrra enda nõuete arvelt. 2018. aasta mais suurendati 250 000 euro võrra emafirma nõuete arvelt.

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2017	2016
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,3	0,1
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	-0,7	-4,7
Müügitulu kasv	21%	14%
Brutokasumi marginaal (brutokasum / müügitulu)	0,4	0,4
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	-0,1	-0,1
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvabad)	7,1	6,5

Personal

Arco Vara Kinnisvarabüroo AS-i keskmine töötajate arv 2017. aastal oli 12 töötajat (2016: 14) ning ettevõtte töötajatele arvestatud töötasu moodustas 215 468 EUR (2016: 260 400).

Ettevõtte juhatus jätkas üheliikmelisena ning juhatuse liikmele töötasu ei arvestatud (nagu ka 2016. aastal). Nõukogu koosneb kolmest liikmest. Nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ega makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Arco Vara Kinnisvarabüroo AS 2018. aasta eesmärk on kasvatada meeskonda ja selle ühtsust. Keskendume sisemise kvaliteedi parandamisele läbi spetsialistide ja juhtide koolituste. Paneme rõhku teeninduskvaliteedi tõstmisele ning soovime jõuda jooksvasse kasumisse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	107 530	66 679	
Nõuded ja ettemaksed	12 816	20 821	2
Varud	0	12 540	
Kokku käibevarad	120 346	100 040	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	34 000	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	50 253	50 253	4
Materiaalsed põhivarad	69 876	76 703	5
Immateriaalsed põhivarad	0	6 330	
Kokku põhivarad	154 129	133 286	
Kokku varad	274 475	233 326	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	899 430	6
Võlad ja ettemaksed	479 092	428 614	7
Kokku lühiajalised kohustised	479 092	1 328 044	
Kokku kohustised	479 092	1 328 044	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	42 000	42 000	9
Ülekurss	5 809 307	5 809 307	
Muud reservid	1 124 964	0	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 946 025	-6 757 832	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-234 863	-188 193	
Kokku omakapital	-204 617	-1 094 718	
Kokku kohustised ja omakapital	274 475	233 326	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	1 793 620	1 480 416	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 024 234	-839 027	11
Brutokasum (-kahjum)	769 386	641 389	
Turustuskulud	-256 570	-246 816	12
Üldhalduskulud	-730 388	-546 455	13
Muud äritulud	9 974	6 400	
Muud ärikulud	-15 721	-3 629	
Ärikasum (kahjum)	-223 319	-149 111	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	5 446	
Intressitulud	6	3	
Intressikulud	-11 550	-44 531	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-234 863	-188 193	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-234 863	-188 193	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arco Vara Kinnisvarabüroo AS-i (edaspidi "Ettevõte") väikeettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti. 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 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 ematähtsusele Arco Vara AS, kes on kohustatud koostama ning avalikustama konsolideerimisgrupi majandusaasta auditeeritud aruande.

Raha

Raha ja rahalähenditeks 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 Keskpanka ametlikud valuutakursid, mis kehtivad tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad (raha, raha ekvivalendid ja nõuded) ning monetaarsed kohustused (laenud ja võlad) hinnatakse ümber bilansipäeva seisuga, võttes aluseks bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid.

Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse soetusmaksumuses, võetakse arvele tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi alusel.

Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanka valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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 kasutuseesmärgi. Elamuarenduse eesmärgil soetatud maad või hooned kajastatakse varuna. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna.

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

Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering iga 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 1 000 EUR ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 1 000 EUR ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutusele võtmiseni varudes väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusele võtmise hetkel 100% ulatuses kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivaral bilansis jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse vähenemisest tulenevad allahindlused.

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

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid:

(a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu, ning

(b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

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

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

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

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

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnenu 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.

Rendid

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu 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.

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 renditähajal tuluna lineaarselt. Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuste, vee jm eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Tulu muude kaupade müügist

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

Finantstulud

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

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2015 on maksumääraks 20/80 netodividendidele. 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 Vara Kinnisvarabüroo AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 288	4 288	
Ostjatelt laekumata arved	4 288	4 288	
Nõuded seotud osapoolte vastu	6 335	6 335	16
Muud nõuded	1 812	1 812	
Laenunõuded	150	150	
Viitlaekumised	1 662	1 662	
Ettemaksed	381	381	
Tulevaste perioodide kulud	381	381	
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 816	12 816	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	11 869	11 869	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 659	2 659	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	38	38	
Muud nõuded	4 103	4 103	
Viitlaekumised	4 103	4 103	
Ettemaksed	2 152	2 152	
Tulevaste perioodide kulud	1 536	1 536	
Muud makstud ettemaksed	616	616	
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 821	20 821	

Nõuded ostjate vastu sisaldab nõudeid emaettevõtte vastu 1 144 EUR (31.12.2016: 401), nõudeid teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu 5 191 EUR (31.12.2016: 2 258), vt lisa 16.

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Muud	
Soetamine	34 000	34 000
31.12.2017	34 000	34 000

2017. aastal soetas Arco Vara Kinnisvarabüroo AS 16,67% osaluse ettevõttes Sadaüksteist OÜ.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	69 525
Müügid	-19 272
31.12.2016	50 253
31.12.2017	50 253

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	614	78

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	113 202	22 424	135 626
Akumuleeritud kulum	-52 532	-2 832	-55 364
Jääkmaksumus	60 670	19 592	80 262
Ostud ja parendused	0	8 990	8 990
Amortisatsioonikulu	-5 419	-7 130	-12 549
31.12.2016			
Soetusmaksumus	113 202	31 414	144 616
Akumuleeritud kulum	-57 951	-9 962	-67 913
Jääkmaksumus	55 251	21 452	76 703
Ostud ja parendused	0	13 512	13 512
Amortisatsioonikulu	-5 368	-14 971	-20 339
31.12.2017			
Soetusmaksumus	113 202	44 926	158 128
Akumuleeritud kulum	-63 319	-24 933	-88 252
Jääkmaksumus	49 883	19 993	69 876

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud kokku	0	0						16

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised pangalaenud	38 999	38 999			4%	EUR	30.08.2017	
Arco Vara AS	651 964	651 964			4%	EUR	31.12.2017	16
Arco Vara AS	208 467	208 467			8%	EUR	31.12.2017	16
Lühiajalised laenud kokku	899 430	899 430						
Laenukohustised kokku	899 430	899 430						

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	0	10 380
Kokku	0	10 380

Emafirma Arco Vara AS suurendas ettevõtte omakapitali 2017. aasta märtsis 1 124 964 euro võrra enda nõuete arvelt sh lühiajalised laenud 860 431 EUR (vt lisa 16), võlad hankijatele 64 992 EUR ja muud viitvõlad 199 541 EUR.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	244 506	244 506	
Võlad töövõtjatele	22 708	22 708	8
Maksuvõlad	33 452	33 452	
Muud võlad	172 317	172 317	
Muud viitvõlad	172 317	172 317	
Saadud ettemaksed	6 109	6 109	
Tulevaste perioodide tulud	6 109	6 109	
Kokku võlad ja ettemaksed	479 092	479 092	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	158 069	158 069	
Võlad töövõtjatele	22 581	22 581	8
Maksuvõlad	33 206	33 206	
Muud võlad	209 394	209 394	
Muud viitvõlad	209 394	209 394	
Saadud ettemaksed	5 364	5 364	
Tulevaste perioodide tulud	5 364	5 364	
Kokku võlad ja ettemaksed	428 614	428 614	

Rida "Võlad tarnijatele" sisaldab kohustust seotud osapoolte ees summas 152 382 EUR (31.12.2016: 79 266), vt lisa 16.

Rida "Muud viitvõlad" sisaldab kohustust seotud osapoolte ees summas 130 543 EUR (31.12.2016: 206 469), vt lisa 16.

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Töötasude kohustis	12 972	13 786	
Puhkusetasude kohustis	9 736	8 795	
Kokku võlad töövõtjatele	22 708	22 581	7

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Aktsiakapital	42 000	42 000
Aktsiate arv (tk)	60 000	60 000
Aktsiate nimiväärtus	0.70	0.70

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 793 620	1 480 416
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 793 620	1 480 416
Kokku müügitulu	1 793 620	1 480 416
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Vahendustegevus	1 067 473	850 252
Hindamistegevus	652 458	504 735
Üür ja haldusteenused	0	408
Konsultatsiooniteenus	67 062	63 396
Muu müügitulu	6 627	3 625
Kinnistuste müük	0	58 000
Kokku müügitulu	1 793 620	1 480 416

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	-20 138	
Mitmesugused bürookulud	-894	-911	
Lähetuskulud	0	-1 561	
Koolituskulud	-16 161	-18 313	
Tööjõukulud	-69 745	-112 252	14
Vahendusteenus	-851 062	-631 485	
Sõidukite kulud	-26 705	-7 267	
Haldus- ja hoolduskulud	-721	-793	
Muud	-58 946	-46 307	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 024 234	-839 027	

Lisa 12 Turustuskulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Tööjõukulud	-64 444	-62 713	14
Reklaamikulud	-189 444	-181 823	
Sõidukite kulud	-2 682	-2 280	
Kokku turustuskulud	-256 570	-246 816	

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Üür ja rent	-75 986	-68 795	
Mitmesugused bürookulud	-281 420	-258 661	
Lähetuskulud	-942	-360	
Koolituskulud	-13 257	-323	
Tööjõukulud	-154 025	-157 834	14
Amortisatsioonikulu	-20 339	-12 549	
Muud	-75 790	-31 603	
Sõidukite kulud	-8 356	-10 826	
Vahendusteenus	-100 273	-5 504	
Kokku üldhalduskulud	-730 388	-546 455	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Palgakulu	215 468	260 400	
Sotsiaalmaksud	72 746	87 977	
Kokku tööjõukulud	288 214	348 377	11,12,13
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	12	14	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	12	14	

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-592	-2 839	
Intressikulu seotud osapole ees	-10 958	-41 692	16
Kokku intressikulud	-11 550	-44 531	

Lisa 16 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	1 144	282 925	401	1 146 165
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 191	0	2 258	0

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Arco Vara AS	19 000	890 389	8%	EUR	31.12.2017

2016	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Arco Vara AS	127 725	8%	EUR	31.12.2017

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	204 285	0	199 950	563
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	177 594	0	80 034

2017 aasta nõuded emaettevõtte ja teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete vastu on seotud ostjatelt laekumata arvetega, vt lisa 2. Nõudeid seotud osapoolte vastu ei ole alla hinnatud 2017. ja 2016. aastal.

2017 aasta kohustised emaettevõtte vastu on seotud võlgadega tarnijatele ning muude viitvõlgadega, vt lisa 7.

2017 aasta arvestati emaettevõttelt saadud laenudelt intressikulu 10 958 EUR, vt lisa 15. Saadud laenude kohta vaata lisa 6.

Lisa 17 Ettevõtte tegevuse jätkuvus

31.12.2017 seisuga ei vasta Arco Vara Kinnisvarabüroo AS-i omakapital äriseadustiku § 301 nõuetele. Lisaks ületavad lühiajalised kohustused käibevarasid 358 746 euro võrra. Arco Vara Kinnisvarabüroo AS-i emafirma Arco Vara AS suurendas ettevõtte omakapitali 2018. aasta mais 250 000 euro võrra enda nõuete arvelt ning ootab omakapitali edasist suurenemist 2018. aastal teenitud kasumi arvel. Emaettevõtte on kirjalikult kinnitanud oma toetust Ettevõttele vähemalt järgmise 12 kuu jooksul. Eelnimetatud põhjusel on Ettevõtte majandusaasta aruanne koostatud tegevuse jätkuvuse põhimõtetest lähtuvalt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2018

Arco Vara Kinnisvarabüroo AS (registrikood: 11346894) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELARI TAMM	Juhatuse liige	12.06.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 946 025
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-234 863
Kokku	-7 180 888

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 946 025
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-234 863
Kokku	-7 180 888

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1793620	100.00%	Jah

Sidevahendid

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