

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Arco Investeeringute Aktsiaselts

registrikood: 10225881

tänavanimi, maja number: Maakri 19/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

telefon: +372 6144630

e-posti aadress: info@arcovara.com

veebilehe aadress: www.arcovara.com

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 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 5 Aktsiakapital	8
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	9
Lisa 8 Üldhalduskulud	9
Lisa 9 Intressitulud	9
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Lisa 11 Muud reservid	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

2018. aasta lõpetas Arco Investeeringute AS kahjumiga summas 9 779 eurot (2017: kasum 7 368). Majandusaasta müügitulu oli 0 eurot (2017: 8 800). 2017. aasta müügitulu koosnes kinnisasjade müügist.

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

2019. aastal on plaanis läbi viia omakapitali restruktureerimine, mis viib ettevõtte omakapitali seaduse nõuetega vastavusse.

Ettevõttes puuduvad töötajad. 2018. ja 2017. aastal juhatajale tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	28	3 711	
Nõuded ja ettemaksed	3 531	5 646	2
Kokku käibevarad	3 559	9 357	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	65 660	73 313	2
Kokku põhivarad	65 660	73 313	
Kokku varad	69 219	82 670	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	10	3 682	4
Kokku lühiajalised kohustised	10	3 682	
Kokku kohustised	10	3 682	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	140 000	140 000	5
Ülekurss	78 053 277	78 053 277	
Kohustuslik reservkapital	92 461	92 460	
Muud reservid	15 345 561	15 345 561	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-93 552 311	-93 559 678	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 779	7 368	
Kokku omakapital	69 209	78 988	
Kokku kohustised ja omakapital	69 219	82 670	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	0	8 800	
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 533	-2 842	7
Brutokasum (-kahjum)	-1 533	5 958	
Turustuskulud	0	-350	
Üldhalduskulud	-231	-3 438	8
Muud äritulud	0	6 174	
Muud ärikulud	-11 528	-4 289	
Ärikasum (kahjum)	-13 292	4 055	
Intressitulud	3 513	3 313	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-9 779	7 368	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 779	7 368	

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 selliseid 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.

Osalus 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 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.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasel väärtusel. 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)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 529	3 529	0	10
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2	0	
Muud nõuded	65 660	0	65 660	10
Laenu nõuded	65 660	0	65 660	
Kokku nõuded ja ettemaksed	69 191	3 531	65 660	
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	5 382	5 382	0	10
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	264	264	0	
Muud nõuded	73 313	0	73 313	10
Laenu nõuded	73 313	0	73 313	
Kokku nõuded ja ettemaksed	78 959	5 646	73 313	

Lisa 3 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
175244172	Arco Invest EOOD	Bulgaaria	Kinnisvara arendus ja renditeenus	100	100
	Arco Invest TOV	Ukraina	Tegevus puudub	75	75

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
Arco Invest EOOD	0	0
Arco Invest TOV	0	0
Kokku tütaretevõtjate 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 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10	10	
Kokku võlad ja ettemaksed	10	10	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud võlad	3 682	3 682	
Muud viitvõlad	3 682	3 682	10
Kokku võlad ja ettemaksed	3 682	3 682	

Muud viitvõlad sisaldavad 31.12.2017 seisuga käibemaksu võlga emaettevõttele summas 3 682 eurot.

Lisa 5 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	140 000	140 000
Aktsiate arv (tk)	200 000	200 000
Aktsiate nimiväärtus	0.70	0.70

Jaotamiskõlblik omakapital seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2017 puudub.

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	8 800
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	8 800
Kokku müügitulu	0	8 800
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnistute müük	0	8 800
Kokku müügitulu	0	8 800

Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	16
Kinnistute halduskulud	1 533	2 826
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 533	2 842

Lisa 8 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	231	138
Muud	0	21
Õigusabi	0	1 959
Auditeerimiskulud	0	1 320
Kokku üldhalduskulud	231	3 438

Lisa 9 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Intressitulu emaettevõttelt	3 513	3 313	10
Kokku intressitulud	3 513	3 313	

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaaettevõtja nimetus	Arco Vara AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaaettevõtja	Arco Vara AS
Riik, kus kontserni emaaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	65 660	0	73 313	3 682
Tütarettevõtjad	3 529	0	3 530	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	1 852	0

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Arco Vara AS	0	7 653	0	0	5%	EUR	31.12.2020

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Arco Vara AS	72 000	2 000	0	14 391 432	5%	EUR	31.12.2020

2017.aasta nõuded:

* emaaettevõtte 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 emaaettevõtte vastu on seotud muude viitvõlgadega (vt lisa 5).

2016.aasta kohustised:

* emaaettevõtte 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 emaaettevõttelt 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 emaaettevõttelt 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.

Lisa 11 Muud reservid

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: sealhulgas lühiajalised laenud 14 391 432 EUR, muud viitvõlad 861 658 EUR ja võlad hankijatele 20 471 EUR. Lisaks tasus emaaettevõtte rahalise sissemaksega 72 000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2019

Arco Investeeringute Aktsiaselts (registrikood: 10225881) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELIN KANTER	Juhatuse liige	28.05.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-93 552 311
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 779
Kokku	-93 562 090
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-93 562 090
Kokku	-93 562 090

Sidevahendid

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