

Arco Vara AS

Majandusaasta aruanne 2018

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne

ARCO VARA AS

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2018

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2018

Registrikood: 10261718

Aadress: Rõnva pst 5
10143, Tallinn
Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630

E-mail: info@arcovara.com

Korporatiivne interneti kodulehekülg: www.arcorealestate.com

Peamised tegevused: Kinnisvaraarendus
Enda või renditud kinnisvara haldamine ja kaitse
(EMTAK 6820)
Kinnisvarabrooderite tegevus (EMTAK 6831)
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel (EMTAK 6832)

Nõukogu: Hillar-Peeter Luitsalu, Rain Lõhmus, Allar Niinepuu,
Kert Kesepaik, Steven Yaroslav Gorelik

Juhatas: Tarmo Sild

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE	3
Juhataja kommentaarid	3
- Ldinfo	4
Lppetatud tegevusvaldkonnad	8
Arendusdivisjon	10
Personal	11
Peamiste riskide kirjeldus	12
Sotsiaalne vastutus	12
Aktsiad ja aktsionärid	13
HEA - HINGUJ UHTIMISE TAVA ARUANNE	16
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	19
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	19
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	20
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	21
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	22
Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele	23
1. - Ldine informatsioon	23
2. Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise ad alused	23
3. Muudatused arvestuspPhimPtetes ja esitusviisis	24
4. KokkuvPte olulisematest arvestuspPhimPtetest	24
5. Lppetatud tegevusvaldkonnad	34
6. TarettvPtete soetused ja määgid	35
7. Segmendaruandus	36
Lisad koondkasumiaruandele	37
8. Määgitulu	37
9. Määitud kinnisvara ja teenuste kulu	37
10. Muud rit itulud ja -kulud	37
11. Turustuskulud	38
12. - Ldhalduskulud	38
13. Finantskulud ja -kulud	38
14. Tulumaksukulu	38
15. Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta	39
16. Kasutusrendikulu	39
Lisad finantsseisundi aruandele	40
17. Npuded ja ettemaksed	40
18. Varud	40
19. Kinnisvarainvesteeringud	41
20. Materiaalne ja immateriaalne pPhivara	43
21. Intressi kandvad kohustused	44
22. Vplad ja saadud ettemaksed	45
23. Aktsiakapital	46
24. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine	46
Muu informatsioon	50
25. Panditud varad	50
26. Tingimuslikud kohustused	50
27. Tehingud seotud osapooltega	51
28. Arco Vara grupi struktuur	52
29. EmaettevPte konsolideerimata pPhiaruanded	53
JUHATAJA DEKLARATSIOON	57
SÜLTUMATU AUDITORI ARUANNE	58
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	64

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE

Juhataja kommentaarid

2018. aasta tõi endaga kaasa olulise strateegilise muutuse.

Kuna grupp ei olnud suutnud oma maakler-ja hindamisteenuseid kasumlikuks muuta, siis otsustati need maha ning võtta kättesaadavaks tegevuspiirkondades kasutusele frantsiisimudel, jättes Arco Vara omandusse kaubamärgid, andmebaasid ning arendatud tarkvara. 2019. aastal ja sealt edasi ootame, et litsentsilepingute alusel tootavate teenuste eest pakub grupile kasumlikke litsentsitasusid. Peamine tegevusena keskendub grupp ainult kinnisvaraarendusele Eestis ja Bulgaarias.

Nagu juhatus aasta eest lubas, on grupil toetatud kaks arendusprojekti, kus kraanad on käes, ning kogume kiirust edasi, kui turutingimused seda võimaldavad. Grupi omakapital mahus 13 miljonit eurot on jaotatud viie suurema arendusprojekti vahel, mis kõik tunduvad paljulubavad.

Kodulahe projekti 1. etapp mahuga 130 korterit müüdi viimase hindadega, mis annab tulemuseks igati viisaka 20%-lise omakapitali tootuse aasta kohta, arvatuna alates maa omandamisest 2013. aastal. Kodulahe 2. etapp mahuga 68 korterit on praegu ehitamisel ning aasta lõpu seisuga oli eelmarkide osakaal vähenenud 60% piiri; seega võime oodata, et 2019. aasta lõpuks on pärast ehituse lõpetamist kogu hoone müüdi. Tähtsusest alustab grupp Kodulahe 3. etapi ehitust veel enne 2. etapi lõpetamist.

Iztok Parkside projektis said ehitustööd aasta lõpuks praktiliselt lõpetatud, kuid viivitused Bulgaaria ametkondades on toonud meid 2019. aastasse, mis on edasi lükanud kasutusse saamist ja seeläbi korterite üüriandmist klientidele. Probleemiks on olnud majadeni viiva teelõigu kuulumine erinevatele ametkondadele, kes peavad oma maatükid Sofia linnale üles andma. Kuigi usume kindlalt probleemi lahendamist 2019. aastal, oleme me ajakulu alahinnanud ning see kahandas kõvasti meie 2018. aasta tulemust. 67-st korterist oli aastavahetuse seisuga müüdi 2/3 ning 2019. aasta lõpuks on maja ootuste kohaselt müüdi.

Madridi Blvd hoone suutsime aasta jooksul täielikult müüa rentida, millega see muutus grupi jaoks ka järele raha sisse toovaks äriks. Laenuintresside kulu vähenes. 2019. aastal ootame olukorra edasist paranemist, kuna kavas on hoone ümber ehitamine kesklinna piirkonnas ning septembrikuus valmib metroojaam 350 meetri kaugusel majast. Majas asuvad 15 rendikorteri on pandud müüki ning grupile jäävad vaid kontori- ja kaubanduspinnad renditava kogupinnaga 7350 m², pluss sadakond parkimiskohta. Oodatav aastane renditulu üripindadelt peaks ületama 800 000 eurot.

Kavatseme ka alustada ehitust ja eelmarki Botanica Lozeni elamukvartalis. 2018. aasta lõpuks olid projekteerimistööd ning ehitusloa ettevalmistustööd lõpud puudnud juba arvestatavasse määra. Kui grupp otsustab 1. etapi korraga müüa arendada, on oodata ligi 180 kodu ja kuni 6000 m² üri- ja ühiskondliku pinna valmimist aastatel 2019-2021 ning nende müüki aastatel 2021-2022.

Kokkuvõttes lõppes 2018. aasta eelne, kui me suutsime oma arenduseesmärgid täita. Viivitused on Arco Vara suurim vaenlane, arvestades, et meie suhteliselt väike omakapital on jagatud mitme projekti vahel. Viivitused selgitavad ka tagasihoidlikku käivet 6 mln eurot koos kaasneva kahjumiga, võrrelduna suhteliselt suure bilansimahuga 34 miljonit eurot. Bilansimaht kasvab, kui ehitus koos eelmarkiprotsessiga käib. 2019. aastal kavatseme siiski noppida Iztoke projekti edasilükkunud vilju, nagu ka Kodulahe 2. etapi omi. Kokku võiks selle kõige rahaliseks väärtuseks olla 20 miljoni euro piiri ületav käive koos 2 miljoni euro piiri ületava kasumiga.

- Idinfo

Arco Vara AS (edaspidi Ettevõtte) ning tema gruppi kuuluvate ettevõtete (edaspidi Grupp) tegevus hõlmab kinnisvaraarendust ning kinnisvaraga seotud teenuseid. Grupi aktiivseteks turgudeks on Eesti ja Bulgaaria. Grupi tegevus oli kuni 31.12.2018 jaotatud kaheks tegevussegmendiks: teenindusdivisjon ja arendusdivisjon.

Teenindusdivisjoni põhitegevus oli kinnisvara vahendamine ja hindamine, kinnisvara haldamine, nõustamine, samuti laenuajalised investeeringud elamukinnisvarasse. Teenindusdivisjoni pakutavaks lisavärtuseks grupile oli analüütilised andmed turu nõudluse ja pakkumise, samuti ostjaskonna käitumise kohta. Analüütilised andmed võimaldasid langetada paremaid otsuseid kinnisvaraarenduses: maatakkide soetamisel, planeerimisel ja projekteerimisel, lõpptoodete hinnastamisel ning otsuse langetamisel ehituse alustamise kohta.

Arendusdivisjoni põhitegevus on terviklike elukeskkondade ning erikinnisvara väljaarendamine. Elukeskkonna arendamisel määratakse valminud objektid lõpptarbijale. Teatud juhtudel tegeleb grupp ka erikinnisvara arendusega, kus eesmärk on luua rahavoogu genereeriv kinnisvaraobjekt kas enda rahavoogude tugevdamiseks või edasimüügi. Grupp juba omab lõpetatud erikinnisvaraobjekte, millelt teenitakse renditulu.

Visioon ja missioon

Arco Vara visioon:

- Oleme kõige inimesekesksed kinnisvarafirma
- Tunneme kinnisvara kõige paremini
- Aitame kõige suuremat hulka inimesi.

Arco Vara missiooniks on pakkuda inimestele aede ootuste kogemusi kinnisvara valdkonnas ja aidata neil leida oma koht.

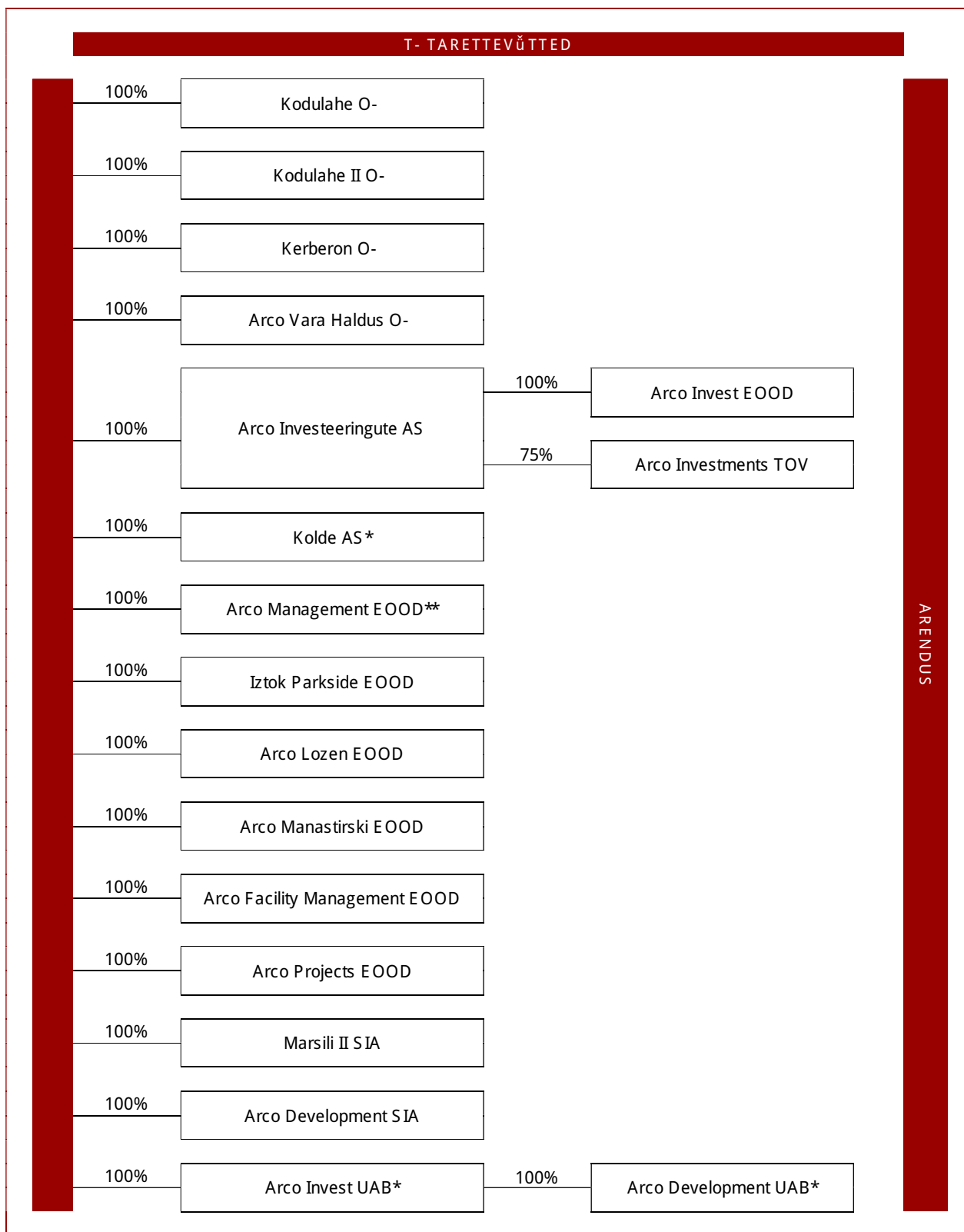
Konsolideerimise ulatus

31.12.2018 seisuga kuulus gruppi 19 ettevõtet, mis on 2 vähem kui 31.12.2017 seisuga. 2018. aasta jooksul grupis määrati kolm, likvideeriti üks, soetati üks ning asutati üks ettevõtte.

Olulised tütarettevõtted seisuga 31. detsember 2018

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Tegevus-segment	Aktisia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.12.2018	Grupi osalus (%)
EUR tuhandetes					
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	arendus	28 762	-212	100%
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	arendus	1 433	500	100%
Arco Lozen EOOD	Bulgaaria	arendus	2 931	2 734	100%
Kodulahe O-	Eesti	arendus	3	1 957	100%

Grupi struktuur seisuga 31.12.2018



* Likvideerimisel

** Arco Management EOOD uus nime on alates 25.03.2019 Arco Vara Bulgaria EOOD

Põhilised näitajad

- Grupi 2018. aasta määgitulu 6,6 miljonit eurot, mis sisaldab lõpetatud teenindussektori määgitulu, on 2,8 korda väiksem 2017. aasta määgitulust. Arendusdivisjoni määgitulu oli 3,6 miljonit eurot, mis on 77% väiksem 2017. aastast. Teenindusdivisjoni määgitulu oli 3,3 miljonit eurot, kasvades 2017. aastaga võrreldes 14%.
- 2018. aasta ürikahjum oli 0,1 miljonit ja puhaskahjumiks kujunes 0,5 miljonit eurot, 2017. aasta lõppes ürikasumiga 1,3 ja puhaskasumiga 0,8 miljonit eurot. Arendusdivisjoni 2018. aasta ürikasum oli 0,1 miljonit eurot, 2017. aastal 2,0 miljonit eurot. Teenindusdivisjon tootis 2018. aastal ürikahjumit 0,1 miljonit eurot, 2017. aastal 0,2 miljonit.
- 2018. aasta määdi grupi poolt arendatavates projektides kokku 12 korterit, 3 üripinda ja 2 hoonestamata kinnistut. 2017. aasta määdi grupi poolt arendatavates projektides kokku 117 korterit, 2 üripinda ja 6 hoonestamata kinnistut. Enamus määke toimus Lahepea 7 arendusprojektis.
- Grupi laenukoormus (netolaenud) tõusis 2018. aastal 4,5 miljoni euro võrra, tasemele 14,2 miljonit eurot 31.12.2018 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2018 seisuga 5,0%, mis on 0,4% võrra madalam võrreldes 31.12.2017 seisuga.

Tegevusvaldkonnad

	2018	2017
EUR miljonites		
Määgitulu		
Arendus	3,6	15,9
Teenindus	3,3	2,9
Emaettevõtte	0,1	0,0
Elimineerimine	-0,4	-0,5
Määgitulu kokku	6,6	18,3
rikasum (-kahjum)		
Arendus	0,1	2,0
Teenindus	-0,1	-0,2
Emaettevõtte	-0,2	-0,5
Elimineerimine	0,1	0,0
rikasum (-kahjum) kokku	-0,1	1,3
Finantstulud ja -kulud	-0,5	-0,5
Puhaskasum (-kahjum)	-0,5	0,8

Peamised suhtarvud

	2018	2017
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,06	0,12
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,06	0,11
Brutokasumimäär	32,7%	17,1%
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	-2,1%	3,2%
ROE (jooksev 4 kvartalit)	-4,4%	8,8%
ROA (jooksev 4 kvartalit)	-1,9%	2,8%

	31.12.2018	31.12.2017
EUR miljonites		
Varad kokku	33,5	24,3
Investeeringut kapital	30,4	21,8
Netolaenu	14,2	9,7
Omakapital	13,0	9,8
Omakapitali suhe varadesse	38,8%	40,2%
Lahjaliste kohustuste kattekordaja	1,25	2,72
Likviidsuskordaja	0,19	0,69
Finantsvõimendus	2,58	2,49
Laenu keskmine pikkus (aastates)	1,2	1,7
Laenu keskmine intress (aastas)	5,0%	5,4%
Tõukate arv perioodi lõpus	20	140

Rahavood

	2018	2017
EUR miljonites		
rahegevuse rahavood	-3,9	-2,0
Investeeringutegevuse rahavood	-3,0	-0,5
Finantseerimisegevuse rahavood	7,4	3,9
Perioodi rahavood kokku	0,5	1,4
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2,2	0,8
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2,3	2,2

Tegevusvaldkondade määgitud ja puhaskasum/-kahjum

	I kv 2016	II kv 2016	III kv 2016	IV kv 2016	Kokku 2016	I kv 2017	II kv 2017	III kv 2017	IV kv 2017	Kokku 2017	I kv 2018	II kv 2018	III kv 2018	IV kv 2018	Kokku 2018
EUR miljonites															
Määgitulu	5,1	2,1	1,2	1,3	9,7	1,6	1,0	7,7	8,0	18,3	2,1	1,1	2,1	1,3	6,6
Puhaskasum	1,1	-0,2	-0,4	-1,3	-0,8	-0,3	-0,3	0,6	0,8	0,8	-0,1	-0,3	0,1	-0,2	-0,5

Kasutatud valemite kirjeldus:

Puhaskasum aktsia kohta = emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv

Lahustatud puhaskasum aktsia kohta = emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / (perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv + potentsiaalselt emiteeritavate aktsiate arv)

Investeeringut kapital = lahjalised intressikandvad vplakohustused + pikaajalised kohustused + omakapital (perioodi lõpus)

Netolaenu = lahjalised intressikandvad vplakohustused + pikaajalised kohustused - raha ja raha ekvivalendid - lahjalised investeeringud väärtusarvestusesse (perioodi lõpus)

Brutokasumimäär = brutokasum / määgitulu

Investeeringut kapitali tootlus (ROIC) = viimase nelja kvartali maksueelse kasumi ja intressikulude summa / keskmine investeeringut kapital

Omakapitali tootlus (ROE) = viimase nelja kvartali puhaskasum / keskmine omakapital

Varade tootlus (ROA) = viimase nelja kvartali puhaskasum / keskmine varad kokku

Omakapitali suhe varadesse = omakapital / varad kokku

Lahjaliste kohustuste kattekordaja = kassevarad / lahjalised kohustused

Likviidsuskordaja = (kassevarad - varud) / lahjalised kohustused

Finantsvõimendus = varad kokku / omakapital

Tõukate arv = tõukepinguga ja kassanduslepinguga grupi jaoks tõukate isikute arv

Lõpetatud tegevusvaldkonnad

Arco Vara AS võrandas oma 100%-lised osalused tatarahingutes Arco Vara Kinnisvarabüroo AS (Eestis registreeritud tatarahing) ja Arco Imoti EOOD (Bulgaarias registreeritud tatarahing) nende ettevõtete juhtkondadele 31.12.2018. Arco Vara Kinnisvarabüroo AS ja Arco Imoti EOOD jätkavad tegevust Arco Vara kaubamärkide all ning kasutades Arco Vara andmebaase ja muud intellektuaalomandit 5-aastase litsentsilepingu alusel. Tulenevalt osaluste võrrandamisest ei kuulu kumbki ettevõtte alates 31.12.2018 enam Arco Vara konsolideerimisgruppi, kuid mõlema ettevõtte määgitudulude põhjal makstavad litsentsitasud jätkavad andma oma panust Arco Vara grupi tuludesse.

Lisaks on Arco Vara alustanud 15 korteri määki Madrid Blv hoones Sofias, mida seni on hoitud kogumina ja kasutatud majutusteenuse pakkumiseks. Kortrite määgist saadava tuluga vähendatakse Madrid Blv hoonega seotud laenu jätk 2019. aasta jooksul tasemele, mis on vajalik olemasoleva laenu refinantseerimiseks madalama intressimääraga. Kortrite baasil majutusteenust ja Madrid Blv hoones haldusteenust pakkunud firmade Arco Projects EOOD ja Arco Facility Management EOOD tegevus grupi koosseisus lõpetatakse. Lõpetamiseni tegutsesid Arco Projects EOOD ja Arco Facility Management EOOD arendusdivisjoni osana.

Seoses äaltoodud muutustega lakkab Arco Vara grupis alates 31.12.2018 olemast teenindusdivisjon ning grupp jätkab äksnes arendusdivisjoniga.

Grupi konsolideeritud käibest andis teenindusdivisjon 2018. aastal 3,0 mln eurot (45%) ja 2017. aastal 2,5 mln eurot (14%). Kuna teenindusdivisjon on viimastel perioodidel tegutsenud kahjumiga, siis grupi kogutulemile omab selle kadumine kerget positiivset mõju.

Grupi jätkuvate ja lõpetatud tegevusvaldkondade konsolideeritud kasumiaruanded

	2018			2017		
	Jätkuvad tegevusvaldkonnad	Lõpetatud tegevusvaldkonnad	KOKKU	Jätkuvad tegevusvaldkonnad	Lõpetatud tegevusvaldkonnad	KOKKU
EUR tuhandetes						
Määgitulu enda kinnisvara määgist	2 778	0	2 778	15 245	0	15 245
Määgitulu teenuste määgist	857	2 997	3 854	519	2 489	3 008
Määgitulu kokku	3 635	2 997	6 632	15 764	2 489	18 253
Määitud kinnisvara ja teenuste kulu	-2 446	-1 884	-4 330	-13 073	-1 614	-14 687
Brutokasum	1 189	1 113	2 302	2 691	875	3 566
Muud äritulud	135	108	243	63	27	90
Turustuskulud	-133	-412	-545	-154	-333	-487
- Idhalduskulud	-1 224	-875	-2 099	-1 048	-827	-1 875
Muud ärikulud	-87	-89	-176	-60	-14	-74
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ämberhindlusest	14	-6	8	68	0	68
Kahjum varude allahindlusest	-21	0	-21	0	0	0
Kasum tatarettevõtete määgist	228	0	228	0	0	0
rikasum	101	-161	-60	1 560	-272	1 288
Finantstulud- ja kulud	-482	0	-482	-489	0	-489
Kasum enne tulumaksu	-381	-161	-542	1 071	-272	799
Tulumaksukulu	-1	-1	-2	-4	-10	-14
Puhaskasum	-382	-162	-544	1 067	-282	785
Aruandeperioodi puhaskasum	-382	-162	-544	1 067	-282	785

Teenindusdivisjon

Teenindusdivisjoni 2018. aasta konsolideerimata määgitulu 3 348 tuhat eurot oli 14,1% suurem 2017. aasta määgitulust 2 935 tuhat eurot, grupivaheline teeninduse määgitulu kasvas 20,4% (2 997 tuhat 2018. aastal ja 2 489 tuhat 2017. aastal).

Teenindusdivisjoni pehitegevuseks olid kinnisvara vahendus- ja hindamisteenused lübi kinnisvarabäroode. Kinnisvarabäroode määgitulu kasvas 2018. aastal 20% võrreldes 2017. aastaga.

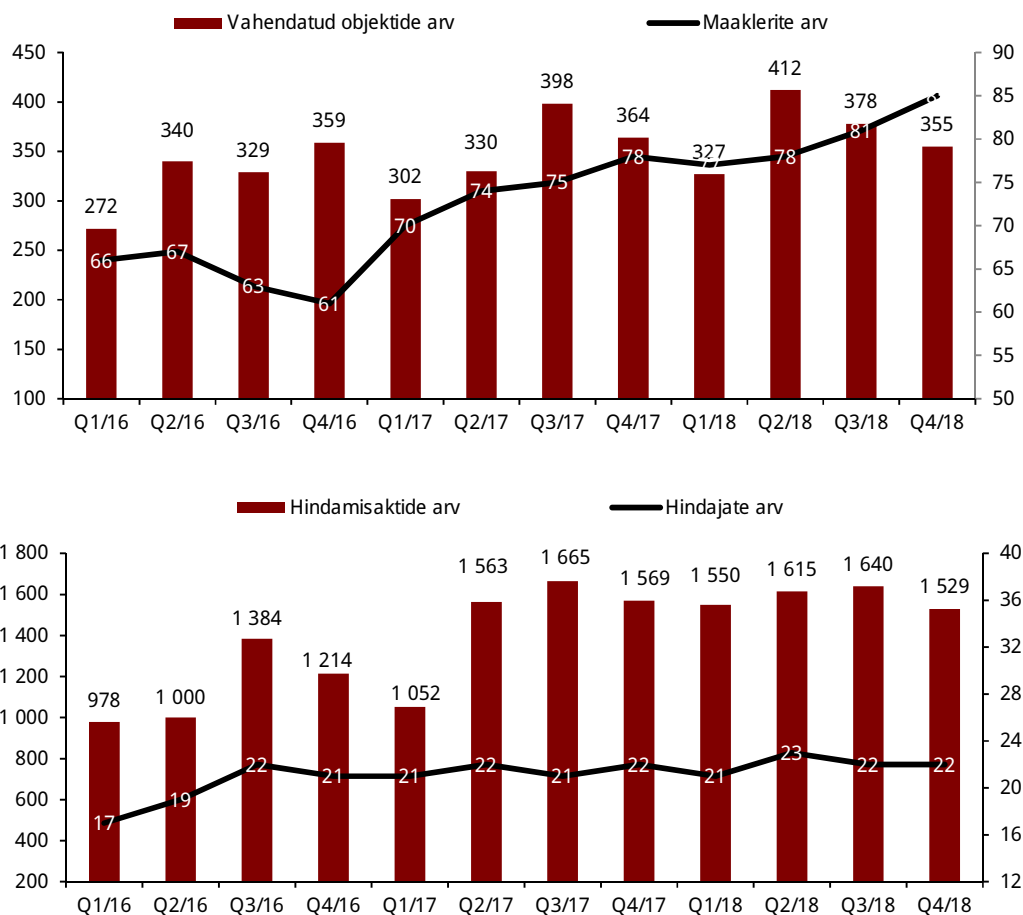
Kinnisvarabäroode määgitulu vahendusest ja hindamisest

	2018	2017	Muutus %
EUR tuhandetes			
Eesti	2 089	1 793	17%
Bulgaaria	1 030	798	29%
Kokku	3 119	2 591	20%

2018. aastal sai Eesti kinnisvarabäroo puhaskahjumit 109 tuhat eurot (2017. aastal saadi puhaskahjumit 235 tuhat eurot). Bulgaaria bäroo teenis puhaskasumit 1 tuhat eurot (2017. aastal 50 tuhat eurot).

Teenindusdivisjon osutas lisaks vahendus- ja hindamisteenusele ka kinnisvara haldamise ja majutusteenust Bulgaarias. Haldustegevuse määgitulu oli 2018. aastal 47 tuhat eurot, sellest 40 tuhat eurot oli grupisisene (2017. aastal 124 tuhat eurot, sellest grupisisene 102 tuhat eurot). Majutusteenuse määgitulu oli 2018. aastal 160 tuhat eurot (2017. aastal 182 tuhat eurot).

Teenindusdivisjoni maakler- ja hindamisteenuste tehingute ja töötajate arvu dünaamika viimasel kolmel aastal, Eesti ja Bulgaaria äheskoos, on toodud kahel järgmisel graafikul.



Teenindusdivisjoni hõivatud inimeste arv oli 30.12.2018 seisuga 119 inimest, 31.12.2018 lõpetas teenindusdivisjoni grupi koosseisus tegevuse (31.12.2017: 126 inimest).

Arendusdivisjon

Arendusdivisjoni määgitulu oli 2018. aastal 3 577 tuhat eurot (2017. aastal 15 860 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara määgitulu grupi enda arendus-projektides moodustas 2 778 tuhat eurot (2017. aastal 15 245 tuhat eurot).

Muust arendusdivisjoni määgitulust moodustab suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis oli 2018. aastal 586 tuhat eurot (2017. aastal 493 tuhat eurot). Aastaaruande avaldamise päeva seisuga on kõik kaubandus- ja kontoripinnad koos kaasnevate parkimiskohtadega valja renditud.

Arendusdivisjoni ürikasumiks kujunes 2018. aastal 114 tuhat eurot, 2017. aasta lõpetati ürikasumiga 2 miljonit eurot.

Kasumlikkuse ja määgitulu näitajad olid 2017. aastal suuremad, kuna sellesse perioodi jäi Kodulahe I etapi projekti enamuse korterite määgitu vormistamine. 125 korteri ja 5 üripinnaga maja valmis 2017. aasta III kvartalis. 31.12.2018 seisuga oli Kodulahe I etapi maja täies mahus määgitud.

2018. aasta käsisid ehitustööd Kodulahe kvartali II etapis, kuhu tuleb 68 korteriga ja 1 üripinnaga hoone. Projekt on plaanis realiseerida 2019. aasta lõpus. Aastaaruande avaldamise päevaks on eelmäägitud 51 korterit.

2018. aastal algas Kodulahe III-V etapi projekteerimine, mis peaks lõppema 2019. aasta suvel. III etapi ehitust on plaanis alustada 2019. aasta sügisel ning IV-V etapi ehitust 2020. aastal. Lõppmäägitu faasi jõuavad kortermajad umbes poolteist aastat pärast ehituse alustamist.

2018. aastal jätkusid ka ettevalmistustööd Oa tänav kinnistutel Tartus, kuhu on plaanis rajada 4 väiksemat kortermaja. Ehitus peaks alaneda kohaselt algama 2019. aasta suvel.

Madrid Blvd kompleksis Sofias oli 31.12.2018 määgitu 16 korterit, millest 15 olid kuni sisetähtsuse olnud kasutuses majutusteenuse pakumisel. Käesoleva aruande esitamise kuupäevaks oli määgitud 7 ja eelmäägitud 3 korterit. Korterite oodatav määgitu hind on kokku umbes 1,8 miljonit eurot.

2018. aastal jõudsid lõpetamisjärku ehitustööd Iztok Parkside projektis Sofias. Aastaaruande avaldamise päevaks on eelmäägitud 51 korterit 67-st. Lõppmäägitu loodame alustada 2. kvartalis ning maja peaks olema valja määgitud 2019. aasta lõpuks.

2018. aastal soetas grupp Bulgaarias Lozeni projektinime all krundid kogupindalaga 5,3 ha, millest 4,7 ha on detailplaneeringu kohaselt ette nähtud hoonete rajamiseks ja 0,6 ha teede rajamiseks. Projekteerimistööd algasid 2018. aastal ja jõuavad lõpusirgele 2019. aasta I kvartalis. Projekti raames on plaanis rajada 179 kodu (korterid ja eramud), kaubanduspinnad ja lasteaed. Ehitus viiks soodsate turutingimuste jätkudes alata 2019. aasta teises pooles, tähtsusest jaotatuna väiksemateks etappideks. Arvestades maastiku eripära – paiknemist määgitul – on oodatavaks ehitusajaks vähemalt 2 aastat.

Läti oli 31.12.2018 seisuga määgitu veel 4 Marsili elamukrunti. 2018. aastal määgitu projektis kaks elamukrunti.

31.12.2018 seisuga töötas arendusdivisjonis kokku 7 inimest, mis on 2 enam kui 2017. aasta lõpus.

Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 31.12.2018

Projekti nimi	Aadress	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m ²	Kogu määgitu/renditav pind m ²	- hikute arv määgitu/renditav pind m ²
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S6	-	7 350	23
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Korterid	S5	-	1 501	16
Iztok Parkside	Iztok, Sofia	Korterid	S4	2 470	6 930	67
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lühedal	Elamukrundid	S5	6 153	-	4
Kodulahe II etapp	Lahepea tn 9, Tallinn	Korterid	S4	3 686	5 079	69
Kodulahe III etapp	Soodi 4, Tallinn	Korterid	S3	3 199	<3 361>	<50>
Kodulahe IV-V etapp	Pägi 3 ja 5, Tallinn	Korterid	S3	7 379	<4 874>	<72>
Paldiski mnt 74	Paldiski mnt 74, Tallinn	Korterid	S2	9 525	<9 300>	<123>
Oa tn kortermajad	Oa tn, Tartu	Korterid	S3	4 146	<1 950>	<30>
Lozen I etapp	Lozen, Sofia lühedal	Korterid, majad	S3	47 450	<25 200>	<179>

Märkus: Tabelis toodud väärtused, mis on paigutatud märkide <> vahele, tähistavad oodatavat mahtu, sest arendusprojektid pole veel ehitusluba. Tabel ei kajasta maa-aluseid määgituid või renditavaid mahte, sealhulgas parkimiskohti ja panipaiku. Tabel ei anna täielikku ülevaadet grupi maapangast.

Projekti etappide kirjeldus:

S1: Kinnistu soetatud

S2: Ehitusloa menetlus

S3: Projekteerimine jm ettevalmistustööd

S4: Ehitus

S5: Turundus ja määgitu

S6: Kinnisvara haldus, rent

Peamiste riskide kirjeldus

Strateegiline risk

Enamus grupi omakapitalist on paigutatud arendustegevusse. Arendustegevuses on grupp keskendunud peamiselt elukondliku kinnisvara arendusele. Elukondliku kinnisvara arendustsükkel alates algusest (maa soetamine) kuni lõpuni (lõpptoodete müük tarbijani) kestab aastaid, hõlmates planeerimismenetlust, projekteerimist, ehitust ja müüki. Omakapital investeeritakse valdavalt tsükli algusetapis (maa soetamine) eeldusel, et teatud liiki arendustoote järele tekib tulevikus nõudlus. Kuivõrd arendustoote nõudlus põhineb valdavalt prognoosidel, siis on grupi põhiriskiks omakapitali paigutamine sellisesse arendusprojekti, mille järele tulevikus nõudlus puudub või on oodatust erinev.

Riski maandamiseks grupp (i) paigutab omakapitali erinevatesse arendusprojektidesse ning erinevatel turgudel (2018: Tallinn ja Sofia), (ii) monitorib jooksvat nõudlust ja pakkumist oma koduturgudel ning (iii) kasutab võimalusi investeeringu tegemise hetke ja nõudluse tekkimise hetke lähendamiseks: sblmib ostjatega eellepinguid, hangib maad omakapitali paigutamiseks või seda edasi lükates, kasutab erinevaid projekti finantseerimise võimalusi selleks omakapitali kasutamata.

Krediidirisk

Krediidiriskid hindab grupp enda jaoks olulises osas maandatuks. Kuna arendustoodete lõppmüük toimub peaaegu alati samaaegselt kliendipoolse maksega, siis klientide poolseid võlgnevusi praktikas ei teki. Samuti ei hoita raha ja raha ekvivalente ainult ahes pangas.

Likviidsus- ja intressirisk

Kõik grupi pangalaenu lepingud on sblmitud eurodes ja baasintressiks on 1, 3 või 6 kuu EURIBOR. Seega on grupp avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Grupi intressikandvad kohustused on 2018. aastal suurenenud 5,1 miljoni euro võrra. Seisuga 31.12.2018 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 17,3 miljonit eurot, millest 13,4 miljonit eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul (vt lisa 21). Grupi raha ja raha ekvivalentide saldo 31.12.2018 seisuga on 2,3 miljonit eurot (nagu ka 31.12.2017 seisuga). Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 31.12.2018 seisuga 5,0%, see näitaja on vähenenud 0,4 protsendipunkti võrra võrreldes 2017. aasta lõpu seisuga. Laenukohutuste keskmise intressimäära vähenemise põhjuseks on keskmisest madalama intressimääraga võlakohustuste võtmine 2018. aastal.

Valuutarisk

Teenuste ostu- ja müügilepingud on enamasti sblmitud kohalikes valuutades: eurodes (EUR) või Bulgaaria levides (BGN). Kinnisvara ostu-müügi tehingud sblmitakse valdavalt eurodes, millest tulenevalt grupi varade ja kohustuste struktuur ei kannu endas olulist valuutariski. Grupp ei ole kaitstud valuutade devalveerimise vastu. Enamus likviidsetest vahenditest hoitakse nõudmiseni ja lühiajalise tähtajaga eurohoiustel või arveldusarvetel.

Sotsiaalne vastutus

Arco Vara põhitegevusalad olid kuni 31.12.2018 kinnisvaraarendus ning kinnisvara vahendus- ja hindamisteenused. Meie sotsiaalsel vastutusel on seetõttu mitu olulist mõõdet.

Esiteks, kinnisvara hindamise teenust kasutab ahistkond valdavalt laenuvõtjate hindamisel. Tänapäeva majandus põhineb suures osas laenusuhtel ja laenusuhted omakorda põhinevad tagatistel. Kinnisvarale kui tagatise võtmisele antud eksperthinnang mõjutab seega laenuandja otsust oma riskide kaalumisel ja laenuvõtjale kapitali paiskamisel. Liiga optimistlik hinnangupoliitika võib aidata luua kinnisvara hinnamulli ja vastutustundetut laenamist. Liiga konservatiivne hinnangupoliitika võib pidurdada turu normaalset toimimist ja kasvu. Grupi poolt ainuüksi Eestis hinnatud kinnisvara koguväärtus aetab aasta baasil 200 miljonit eurot ning grupi tegevus on laenu- ja kinnisvaraturu tasakaalustatud toimimise suhtes seetõttu arvestatava mõjuga. Seetõttu on grupi poliitika selline, et ekspertarvamusi annavad vastava kutsetunnistusega hindajad, kes juhitudvad oma kutseala ja kutseorganisatsiooni kehtestatud miinimumreeglitest ning grupisisesest täiendavatest reeglitest. Hinnatava objektiga seoses osutatud teenuste ajalugu ailitatakse Arco Vara andmebaasis muuhulgas objektiivselt, so. ahe objekti osas on näha kõik selle objekti suhtes varasemalt välistatud ekspertarvamused, millega peaks olema paremini tagatud hinnangute järjepidevus.

Teiseks, kinnisvara vahendusteenuse lisaväärtus tekib sellest, et inimeste vahel vahendatakse tpest ja asjatundlikku informatsiooni. Maaklerteenuse lisaväärtus, võrreldes kinnisvaraportaali vahendusteenusega, seisneb nii vahendatava informatsiooni hulgas kui ka kontrollituses ja täptrasuses. Maakleri roll on esindada informatsiooni kokkupanemisel ja kontrollimisel nii oma kliendi (kes tehingu algatab) kui ka tehingu võimaliku vastaspoole huve, nii et tehingu sblmimisel oleks mõlemal tehingupoolel kõikides olulistest küsimustes võrdne ja kontrollitud informatsioon. Seetõttu on grupi poliitika vahendusteenuse puhul alati selline, et vahendusse võetakse ainult maakleri poolt eelnevalt kontrollitud tehingukõlblikku kinnisvara. Tehingukõlblikkus tähendab sbltuvalt vara liigist nii vara enese eelkontrolli, juriidilist eelkontrolli kui ka tehingu algatanud isiku kontrolli (näiteks, kas tegemist on omanikuga). Arco Vara ei vahenda vastavalt tema standarditele kontrollimata kinnisvaratehinguid.

Kolmandaks ja kõige peamiselt: grupi arendatavad kinnisvaratooted mõjutavad nii tuleviku linnade väljanägemist kui ka kasutusfunktsioone. Seetõttu kaalume alati lisaks arhitektidele aspektidele oma tegevuse laiemat mõju ning pöörame saavutada maksimaalse positiivse tulemuse järgmistes valdkondades:

- aadplaneering ja elukeskkonna kujundamine (mitte üksiku hoone kujundamine);
- arhitektuurne lahendus kui kõige pikaajalisema toimega inimesi mõjutav vorm;
- ruumiplaneering;

- tehnoloogiline nihutamine ehk iga järgmine arendustöö peaks olema kasulavaks mõnele uuele tehnoloogiale; me ei tee kogu aeg samu asju;
- ehituskvaliteet ja kasutuskulude optimeerimine: meie huvi on arendada pikaajalise kasutusväärtusega tooteid, mis kestaksid põlvest põlve.

Arco Vara pöörab sotsiaalse vastutuse raames pidevat tähelepanu oma töötajate heaolule ning nende töötingimuste parandamisele. Me innustame ja julgustame oma inimesi osalema vabatahtlikena heategevusprojektides ning panustama keskkonnanalgatustesse. Oma igapäevast tööd tähtsustame keskkonnasäästlikkuse põhimõtetest, kasutades eeskätt digitaalseid võimalusi: digiallkirja, digitaalset arhiveerimist ning bäärisest andmetöötlust ilma füüsiliste andmekandjateta.

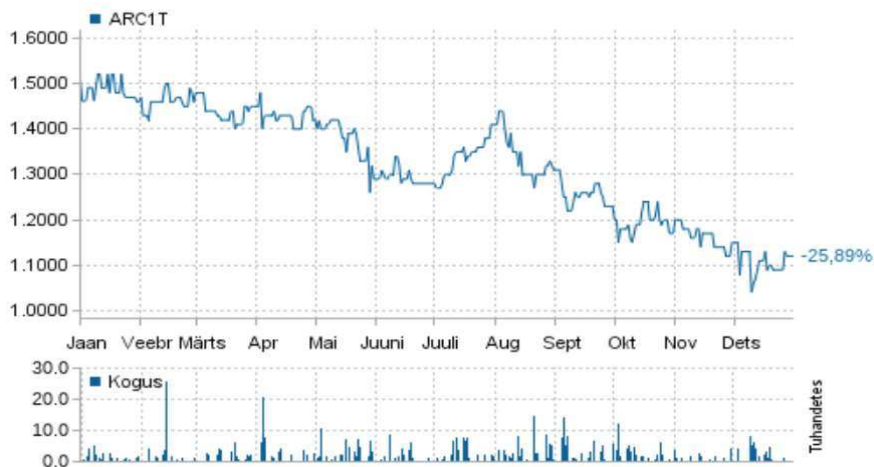
Aktsiad ja aktsionärid

Aktsiate hind

Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 8 998 367 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil. Aktsia hind sulgus 31.12.2018 seisuga tasemel 1,12 eurot, 2017. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,52 eurot. Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,53 eurot ja madalaim hind 1,04 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.12.2018 seisuga 10 078 tuhat eurot, aktsia P/B (price to book value) suhe oli 0,78 (31.12.2017 seisuga vastavalt 9 891 tuhat eurot ning 1,01). Aktsia P/E (price to earnings) suhe oli 31.12.2018 seisuga negatiivne, 31.12.2017 seisuga 12,60.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2018. aasta 12 kuu ja viimase kolme aasta jooksul kajastavad järgnevad graafikud.

Arco Vara aktsia kauplemisstatistika 2018. aasta jooksul



Arco Vara aktsia kauplemisstatistika perioodil 31.12.2015 kuni 31.12.2018



Arco Vara aktsia hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2018. aasta jooksul

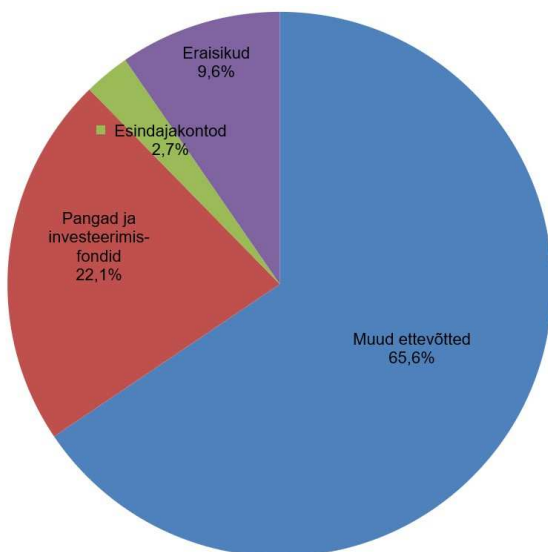


Indeks/aktsia	01.01.2018	31.12.2018	+/-%
OMX Tallinn	1 242,12	1 162,86	-6,38
ARC1T	1,51 EUR	1,12 EUR	-25,89

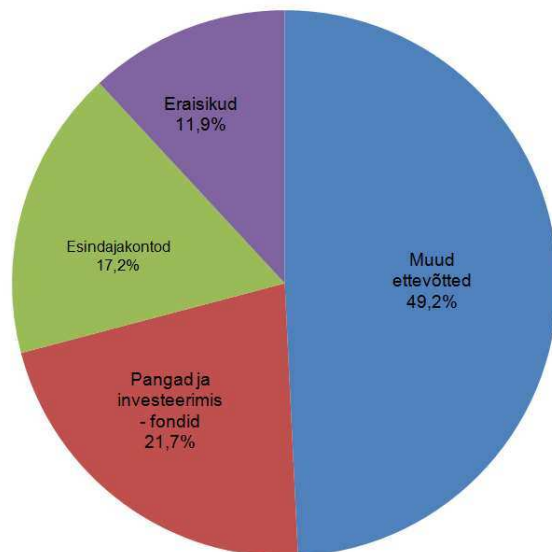
Aksionäride struktuur

Arco Varal oli 31.12.2018 seisuga kokku 1 352 aktsionäri (31.12.2017 seisuga: 1 403), sealhulgas 1 164 eraisikust aktsionäri (31.12.2017 seisuga: 1 211), kes omasid kokku 9,6% osalust ettevõttes (31.12.2017 seisuga 11,9%). Kogu osaluse jaotus 31.12.2018 ja 31.12.2017 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammil.

Osaluse struktuur seisuga 31.12.2018



Osaluse struktuur seisuga 31.12.2017



Suuremad aktsionärid 31.12.2018

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alamo Kapital O-	2 517 405	28,0%
AS Lphmus Holdings	850 000	9,4%
Baltplast AS	837 498	9,3%
LHV Pensionifond L	832 026	9,2%
Gamma Holding Investment O-	562 893	6,3%
LHV Pensionifond XL	365 619	4,1%
Firebird Republics Fund Ltd	356 428	4,0%
HM Investeeringud O-	330 505	3,7%
Firebird Aurora Fund, Ltd.	185 800	2,1%
Firebird Fund L.P.	150 522	1,7%
Teised aktsionärid	2 009 671	22,2%
Kokku	8 998 367	100,0%

Juhatus ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 31.12.2018

Nimi	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alamo Kapital O-)	Juhatusel liige/nõukogu liige	2 517 405	28,0%
Rain Lphmus (AS Lphmus Holdings)	Nõukogu liige	850 000	9,4%
Hillar-Peeter Luitsalu (HM Investeeringud O- , lühikondsed)	Nõukogu esimees	369 259	4,1%
Kert Keskaik (erisikuna ja lühikondsed K Vara O-)	Nõukogu liige	206 371	2,3%
Steven Yaroslav Gorelik Γ	Nõukogu liige	0	-
Kokku		3 943 035	43,8%

Γ - Lisaks on Steven Yaroslav Gorelik fondijuhina seotud Arco Vara osalust omava kolme investeerimisfondiga (Firebird Republics Fund Ltd, Firebird Aurora Fund Ltd ja Firebird Fund L.P.), mis kokku omavad 692 750 Arco Vara aktsiat (kokku 7,7% osalus).

Arco Vara AS-i kehtiva põhikirja kohaselt on aktsionäridel pigus oma aktsiaid vabalt vpprandada ja pantida.

Vahetusvõlakirjad

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti grupi emaettevõtja juhatajale vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1 000 eurot. Vahetusvõlakiri annab saajale piguse 2019. aastal märkida kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta järeldamiselt:

- kui juhatusel liiget pole tagasi kutsutud enne 21.10.2016 – kuni 130 000 aktsiat;
- kui juhatusel liiget pole tagasi kutsutud ajavahemikul 22.10.2016 – 21.04.2017 – kuni 65 000 aktsiat;
- kui juhatusel liiget pole tagasi kutsutud ajavahemikul 22.04.2017 – 21.10.2017 – kuni 65 000 aktsiat;
- kui juhatusel liiget pole tagasi kutsutud ajavahemikul 22.10.2017 – 21.04.2018 – kuni 65 000 aktsiat;
- kui juhatusel liiget pole tagasi kutsutud ajavahemikul 22.04.2018 – 21.10.2018 – kuni 65 000 aktsiat.

30.05.2017 Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti 12 vahetusvõlakirja nimiväärtusega 500 eurot, mis annavad ettevõttele vptmetoodikajatele piguse 2020. aastal märkida kokku kuni 200 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta juhul, kui grupi puhaskasum on aastatel 2017-2019 kokku suurem kui 5,5 miljonit eurot.

HEA - HINGUJ UHTIMISE TAVA ARUANNE

Arco Vara AS-i aktsiad noteeriti Tallinna Bõrsi põhinimekirjas 21. juunil 2007. Bõrsiettevõttena lähtub Arco Vara AS oma tegevuses Eestis kehtivatest pigusaktidest, NASDAQ OMX Tallinna Bõrsi nõuetest, reeglitest ja juhistest ning ettevõtte põhivõrtustest.

Koos majandusaasta aruandega esitab ettevõtte ka Hea - hingujuhtimise Tava (H- T) aruande, milles ettevõtte juhtkond kinnitab H- T nõuete järgimist. Osas, milles H- T nõudeid järgitud ei ole, on see eraldi välja toodud ning selgitatud mittejärgimise põhjuseid. Majandusaasta aruande koostamisel on järgitud H- T juhiseid. Kõrgelev H- T aruanne on majandusaasta aruande osaks oleva tegevusaruande eraldiseisev peatükk.

- Idkoosolek

Ettevõtte kõrgeimaks juhtorganiks on aktsionäride üldkoosolek. - Idkoosoleku pädevus, koosolekute kokkukutsumise kord ja otsuste vastuvõtmine on reguleeritud ettevõtte põhikirja ja põhiseadustiku regulatsioonidega.

2018. aastal toimus üks korraline üldkoosolek.

Korraline üldkoosolek

Korralise aktsionäride üldkoosoleku kutse avaldati 05.04.2018 bõrsi infosüsteemis ja ettevõtte veebilehel. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus ajakirjale levikuga ajalehes Postimees 06.04.2018. Teates näidati ära, kus on võimalik tutvuda üldkoosoleku materjalidega ning kuhu saavad aktsionärid esitada oma kaebused. Teave esitati aktsionäridele nii eesti kui ka inglise keeles. Kokku kutsutud korraline aktsionäride üldkoosolek toimus 03.05.2018 ajavahemikul kell 11.05 kuni 11.25 Tallinnas, aadressil Rõõmala pst 3, Radisson Blu Sky Hotel saalis Cuxhaven.

Nõukogu ettepanekud avaldati üldkoosoleku kokkukutsumise kutses. - Idkoosoleku pädevakorras oli:

- ü 2017. aasta majandusaasta aruande kinnitamine
- ü Kasumi jaotamine
- ü Audiitori valimine.

- Idkoosolekul võeti vastu järgmised otsused:

- ü Kinnitada Arco Vara AS-i 2017. aasta majandusaasta aruanne.
- ü Jätkata 31.12.2017 lõppenud majandusaasta puhaskasum summas 784 945 eurot alljärgnevalt:
 - o Maksta dividendi 0,01 eurot aktsia kohta, kokku summas 89 984 eurot. Aktsionäride, kellel on pigus saada dividendi, nimekirja fikseeritakse seisuga 25. mai 2018 Nasdaq CSD Eesti arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga. Dividend makstakse aktsionäridele 31. mail 2018 äärandega aktsionäri pangakaarvele.
 - o Suunata 694 961 eurot eelmiste perioodide jätkamata kasumisse.
- ü Valida kaheks aastaks üks audiitor ja nimetada selleks AS PricewaterhouseCoopers. Maksta audiitorile tasu Arco Vara AS-i 2018. ja 2019. aasta majandusaasta majandustegevuse auditeerimise eest vastavalt Arco Vara AS-i ja AS-i PricewaterhouseCoopers vahel sõlmitud lepingule.

Koosolekut juhatas Evelin Kanter, kes ei ole ettevõtte nõukogu esimees ega juhatuse liige. Koosolekul osales 19 aktsionäri, kelle hääletage oli esindatud 59,87% kõigist hääletest. - Idkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Koosolekul osales ka Arco Vara AS-i juhataja Tarmo Sild, kes tegi äävaate 2017. aasta majandusaasta tulemustest ja läbiaastate prognoosist. Samuti osalesid üldkoosolekul nõukogu esimees Hillar-Peeter Luitsalu ning nõukogu liikmed Allar Niinepuu ja Kert Keskkai. Nõukogu liikmetel Steven Yaroslav Gorelik ja Rain Lõhmus ei olnud võimalik üldkoosolekul osaleda seoses viibimisega väljaspool Eestit. Audiitor ei osalenud koosolekul.

2018. aastal toimunud üldkoosolekute otsused, protokoll ja materjalid avaldati ettevõtte veebilehel. Korralise üldkoosoleku pädevakorrapunktidega seotud teavet, samuti enne koosolekute toimumist aktsionäride poolt esitatud kaebusi ja neile antud vastuseid hoitakse ääval vähemalt kuni järgmise üldkoosoleku toimumise teabe avalikustamiseni ettevõtte veebilehel.

Juhatus

Ettevõtte juhatuse on alates 04.09.2009 korrage olnud üks liige. Alates 22.10.2012 on ettevõtte tegevjuht ja ainuke juhatuse liige Tarmo Sild. 11.10.2018 võttis ettevõtte nõukogu vastu otsuse pikendada Tarmo Sildi juhatuse liikme volitusi kolme aasta võrra, kuni 15.10.2021.

Juhatusel liikmega on sõlmitud ametileping. Juhatusel liige ei kuulu äähegi teise bõrsiettevõtte juhatuse ega nõukogusse.

Juhatusel liikmega sõlmitud juhatuse liikme ametilepingus täpsustatakse juhatuse liikme pigusi, kohustusi ning vastutust, samuti on reguleeritud põhitasu maksimine. Tasu suurus lepitakse kokku, arvestades juhatuse liikme töödeandeid, tegevust, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi. Tarmo Sildil lahkumishäitise suurus on vastavalt tema juhatuse liikme

ametilepingule kuni viie kuu juhatuse liikme pphitasu, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi ilma mþjuva pphjusega. Juhatusel on kehtestatud ettevõtte v±trpaberitega seotud preemiasõstem, millega seoses otsustasid aktsionärid 10.05.2016 toimunud korralisel ädkoosolekul suurendada Arco Vara AS-i aktsiakapitali tingimuslikult, lastes v±lja õhe vahetusvplakirja nimiv±rtusega 1 000 eurot. Vahetusvplakiri annab Tarmo Sild-ile õiguse m±rkida 390 tuhat ettevõtte lihtaktsiat 2019. aastal hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. 11.10.2018 nþukogu otsuse alusel on juhatuse liikmel õigus saada 5% netoboonusena 2019.-2021. aasta ettevõtte auditeeritud netokasumist.

Juhatusel on makstud 2018. aastal muid tasusid peale ametilepingust tuleneva tasu.

Juhatusel on teavitanud ettevõtet enda tegevusest kontrolliva omaniku vbi juhatuse liikmena j±rgmistes ±ri- ja mittetulundusühingutes, mis ei kuulu gruppi:

- ± AS IuteCredit Europe;
- ± MFV Lootus O- ;
- ± Aia T±nav O- ;
- ± Alarmo Kapital O- ;
- ± O- Catsus;
- ± Eesti Kaugp±rjate Liit;
- ± Eesti Porsche Klubi.

Juhatusel on ametilepinguga vþtnud kohustuse konkurentsikeeldu mitte rikkuda. Juhatusel on poolt teatatud osaluste omamist ja juhtimisorganites osalemist ei k±siteta konkurentsikeelu rikkumisena.

Nþukogu

Nþukogu äesandeks on ettevõtte tegevuse planeerimine, tegevuse korraldamine ja juhatuse tegevuse kontrollimine. Ettevõtte nþukogu liikmed valib aktsionäride ädkoosolek.

H- T kohaselt peavad pooled ettevõtte nþukogu liikmetest olema sþltumatud. Kui nþukogus on paaritu arv liikmeid, siis vþib sþltumatuid liikmeid olla ±ks liige v±hem. Ettevõtte t±idab H- T nþudeid sþltumatute nþukogu liikmete punkti osas. Allar Niinepuu, Rain Lþmus, Steven Yaroslav Gorelik ja Kert Keskaik on sþltumatud nþukogu liikmed.

Ettevõtte nþukogu koosseis ei toimunud 2018. aastal muudatusi. 2018. aasta jooksul oli nþukogu koosseis j±rgmine: Allar Niinepuu, Hillar-Peeter Luutsalu, Rain Lþmus, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Keskaik.

Nþukogu liikmed valivad endi hulgast nþukogu esimehe. Alates 10.06.2013 on nþukogu esimees Hillar-Peeter Luutsalu.

Alates 01.07.2013 makstakse nþukogu liikmetele tasu osalekul koosoleku kohta 500 eurot (netosumma), kuid mitte rohkem kui 1 000 eurot (netosumma) kalendrikuus. Tasu v±ljamaksmine on sþltuvuses nþukogu koosolekute protokollide allkirjastamisest. 10.02.2015 otsustas ettevõtte ädkoosolek, et nþukogu liikmetele h±vitatakse nþukogu koosolekul f±silise osalemisega seoses tekkinud reisikulud mþistlikus ulatuses.

2018. aastal toimus kokku 3 nþukogu koosolekut, millest vþtsid osa nþukogu liikmed Allar Niinepuu, Hillar-Peeter Luutsalu, Kert Keskaik ja Steven Yaroslav Gorelik. Nþukogu liige Rain Lþmus nþukogu koosolekul ei osalenud.

Lisaks nþukogu liikmete äesannetele t±idavad kþik nþukogu liikmed ka auditikomitee liikmete äesandeid.

Ettevõtte nþukogu ei kiitnud 2018. aastal heaks ±htegi tehingut juhatuse liikme, tema l±hedase ega temaga seotud isiku ja ettevõtte vahel. Kþnealuse majandusaasta jooksul ei toimunud eelkirjeldatud tehinguid.

Juhatusel ja nþukogu koostõõ

L±htudes ettevõtte pþhikirjast ning v±ljakujunenud tõõkorraldusest teevad juhataja ja nþukogu tihedalt koostõõd. Juhataja ja nþukogu peavad ettevõtte strateegiat puudutavates k±imustes ±hiseid koosolekuid ning ettevõtte strateegilise arengu osas vahetatakse pidevalt infot. Samuti annab juhatus nþukogule koosolekul teavet ettevõtte plaanidest ja eesm±rkidest kþrvalekaldumisest ning nende pþhjustest. Juhataja on osalenud kþigil nþukogu koosolekul.

Nþukogu liikmed ei osale ettevõtte igap±vases juhtimises, aga juhataja hoiab nþukogu jooksvalt kursis oluliste asjaoludega, mis puudutavad ettevõtte tegevuse planeerimist ja ±ritegevust. Lisaks on nþukogul igal ajal vþimalus põõrduda juhataja poole t±lendavate k±imuste ja vþi infop±ringutega. Informatsiooni vahetamise osas j±rgitakse nþukogu poolt kinnitatud siseteabe hoidmise, avaldamise ja ettevõtte aktsiatega tehingute tegemise sisereegleid, samuti juhatuse ja nþukogu lahususe pþhimõtteid. V±lja on kujunenud tava, et nþukogu koosolekul annab juhataja nþukogu liikmetele äevaate ettevõtet puudutavatest olulistest k±imustest ja arengutest.

Dividendipoliitika

2018. ja 2017. aasta dividendipoliitikaks oli maksta dividende 1 sent aktsia kohta aastas. Dividendipoliitika muutmise volitus on ädkoosolekul.

Teabe avalikustamine

Alates Tallinna Börsil noteerimisest lähtub ettevõtte teabe avalikustamisel Tallinna Börsi poolt kehtestatud nõuetest, Eesti Vabariigi seadusandlusest ja asjakohastest Euroopa Liidu regulatsioonidest ning eesmärgist kohelda kõpiki aktsionäre võrdselt.

Arco Vara avalikustab teavet Tallinna Börsi infosysteemi kaudu ning kodulehel www.arcorealestate.com eesti ning inglise keeles. Aktsionäridele suunatud info on kodulehel alajaotises "Investorile". Ettevõtte avaldab oma veebilehel kõik ettevõttega seotud faktid ja hinnangud, millest on teavitatud finantsanalüstikuid või teisi isikuid. Muuhulgas on avaldatud aktsionäride ädkoosolekuga seonduv informatsioon, ettevõtte ärdine informatsioon jms. Kogu ettevõtet ärdisemalt ning detailsemalt puudutav informatsioon on veebilehel jaotatud erinevatesse rubriikidesse. Edastatav informatsioon on loogiliselt struktureeritud ja kergesti leitav.

Ettevõtte veebilehel on avaldatud eesti ja inglise keeles finantskalender kuni 2020. aasta aprillini, st kuni 2019. aasta majandusaasta aruande avaldamiseni.

Ettevõtte veebilehel ei ole kajastatud aktsionäride vahelisi kokkuleppeid, mis käsitlevad aktsionäribõiguste kooskõplastatud teostamist, sest ähgi sellise kokkulepe olemasolust ettevõtte teadlik ei ole.

Ettevõtte ei ole korraldanud investoritele ega analüstikutele esitlusi vahetult enne finantsaruandluse avaldamise kuupäeva ega ole kunagi avalikustanud kohtumistel analüstikute või investoritega ettevõtte siseinfot või veel avaldamata finantsandmeid.

Finantsaruandlus ja auditeerimine

Ettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanded on koostatud kooskõplas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS) nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Kvartaalsed vahearauanded on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 Wähearauandlus ning on mõeldud lugemiseks koos vahearuandele eelneva majandusaasta konsolideeritud aastaaruandega. Kvartaalseid vahearuandeid ei auditeerita.

Ettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne auditeeritakse. Iga-aastaselt aktsionäride korralisel ädkoosolekul kinnitatakse audiitor järgmiseks majandusaastaks. 03.05.2018 toimunud korralisel ädkoosolekul kinnitati seitsmendat aastat järjest grupi majandusaasta audiitoriks AS PricewaterhouseCoopers. Audiitori valimisel peab ettevõtte oluliseks audititeenuse hinna ja kvaliteedi suhet ning professionaalsust. Samuti peab ettevõtte oluliseks, et audiitorähgi tunneks grupi kahte peamist koduturgu - eelduseks sellele on audiitorähingu sõpsarähingu olemasolu igas grupile olulises riigis.

Ettevõtte riskide paremaks hindamiseks ja juhtimiseks koostavad aktiivset majandustegevust omavad grupi ettevõtted järgnevaks majandusaastaks eelarve. Grupi konsolideeritud eelarve kinnitab ettevõtte nõukogu. Kinnitatud eelarvete jooksvat täitmist jälgib ettevõttes finantsjuht.

Kvaliteetse finantsaruandluse tagamise eest vastutab ettevõttes finantsjuht. Konsolideeritud aruanded tuginevad ähtsel piirädesel finantsarvestus- ja raamatupidamistarkvaral. Konsolideerimine on suures osas automaatne ja toimub reeglina kvartaalselt. Igakuiselt koostatakse aruandlust erinevate täaräretäretäte ja tulemusäksuste kaupa ning esitatakse vastavate äksuste juhtidele.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	2018	2017
EUR tuhandetes			
Jätkuvad tegevusvaldkonnad			
Määritulu enda kinnisvara määrist		2 778	15 245
Määritulu teenuste määrist		857	519
Määritulu kokku	7,8	3 635	15 764
Määratud kinnisvara ja teenuste kulu	9	-2 446	-13 073
Brutokasum		1 189	2 691
Muud ±ritulud	10	135	63
Turustuskulud	11	-133	-154
- Idhalduskulud	12	-1 224	-1 048
Muud ±rikulud	10	-108	-60
Kasum kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutumisest	19	14	68
Kasum tataritevõtte määrist		228	0
rikasum		101	1 560
Finantstulud- ja kulud	13	-482	-489
Kasum (-kahjum) enne tulumaksu		-381	1 071
Tulumaksukulu		-1	-4
Puhaskasum (-kahjum) jätkuvatest tegevusvaldkondadest		-382	1 067
Puhaskasum lõpetatud tegevusvaldkondadest	5	-162	-282
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)		-544	785
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)		-544	785
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta jätkuvatest tegevusvaldkondadest (eurodes)			
- tava-		-0,04	0,16
- lahustatud		-0,04	0,15
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	15		
- tava-		-0,06	0,12
- lahustatud		-0,06	0,11

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 23 kuni 56 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials 1.5.
 Kuupäev/date 4.04.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid	24	2 327	2 284
Finantsinvesteeringud		69	0
Nõuded ja ettemaksed	17	739	747
Varud	18	17 482	8 974
Käibevara kokku		20 617	12 005
Finantsinvesteeringud		0	34
Nõuded ja ettemaksed	17	25	18
Kinnisvarainvesteeringud	19	12 344	11 299
Materiaalne pühivara	20	267	704
Immateriaalne pühivara	20	262	275
Pühivara kokku		12 898	12 330
VARAD KOKKU		33 515	24 335
Laenukohustused	21	12 547	1 871
Võlad ja saadud ettemaksed	22	3 982	2 507
Eraldised		0	38
Lühiajalised kohustused kokku		16 529	4 416
Laenukohustused	22	3 985	10 132
Pikaajalised kohustused kokku		3 985	10 132
KOHUSTUSED KOKKU		20 514	14 548
Aktsiakapital	23	6 299	4 555
- lekurss	23	2 285	292
Kohustuslik reservkapital	23	2 011	2 011
Muud reservid	15	245	134
Jäotamata kasum	26	2 161	2 795
Ematetevõtte omanikele kuuluv omakapital		13 001	9 787
OMAKAPITAL KOKKU		13 001	9 787
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		33 515	24 335

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 23 kuni 56 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials 1.5.
 Kuupäev/date 4.04.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	2018	2017
EUR tuhandetes			
Laekumised klientidelt		10 993	12 613
Saadud ettemaksete tagasimaksed	21	-318	-1 194
Tasumised tamijatele		-13 036	-10 469
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		-333	-2 165
Võljamaksed tütartähtsajatele		-1 177	-964
Muud tasumised ja laekumised ±ritegevusest		-35	217
RAHAVOOD RITEGEVUSEST KOKKU		-3 906	-1 962
Tasumised materiaalse ja immateriaalse pphivara soetamisel		-114	-101
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja parendamisel	10	-584	-370
Laekumine tatarettevõtete määgist	6	632	0
Tasumised tatarettevõtete soetamisel	6	-2 939	0
Antud laenud		-12	-7
Antud laenude tagasimaksed		0	4
Muud tasumised investeerimistegevusest		-10	-34
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-3 027	-508
Saadud laenud	21	6 604	6 719
Laenukohustuste tagasimaksed	21	-2 074	-1 809
Makstud intressid		-730	-879
Makstud dividendid	26	-90	-65
Aktsiakapitali suurendamisel laekunud	23	3 737	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-54	-57
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		7 393	3 909
RAHAVOOD KOKKU		460	1 439
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	24	2 284	845
Raha ja raha ekvivalentide muutus		460	1 439
Raha ja raha ekvivalentide muutus tatarettevõtete määgil	6	-417	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	24	2 327	2 284
Rahavood lõpetatud tegevusvaldkondadest	5	40	48

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 23 kuni 56 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials 1.5.
 Kuupäev/date 4.04.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					
	Aksiakapital	- lekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jäätamata kasum	Omakapital kokku
EUR tuhandetes						
Saldo 31.12.2016	4 555	292	2 011	52	2 075	8 985
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	785	785
Tehingud omanikega:	0	0	0	82	-65	17
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-65	-65
Muude reservide moodustamine	0	0	0	82	0	82
Saldo 31.12.2017	4 555	292	2 011	134	2 795	9 787
Saldo 31.12.2017	4 555	292	2 011	134	2 795	9 787
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	0	-544	-544
Tehingud omanikega:	1 744	1 993	0	111	-90	3 758
Aksiakapitali suurendamine	1 744	1 993	0	0	0	3 737
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-90	-90
Muude reservide moodustamine	0	0	0	111	0	111
Saldo 31.12.2018	6 299	2 285	2 011	245	2 161	13 001

Täiendav info omakapitalis toimunud muutuste kohta on toodud lisades 15, 23 ja 26.

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 23 kuni 56 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials 1.5.
 Kuupäev/date 4.04.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	I.S.
Kuupäev/date	4.04.2019
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

1. - Idine informatsioon

Arco Vara AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2018 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhataja poolt 04.04.2019. Eesti Vabariigi ariseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhataja poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride nõukogule. Kõigile konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumijaotuse otsustamise aluseks. Aktsionäridel on õigus juhataja poolt koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

Arco Vara AS on Eestis registreeritud ja Eestis asukohaga Rõnala pst 5 Tallinn tegutses aruandeaasta 2018. aasta lõpu seisuga osutatud grupile oma teenuseid osutavate kassanduslepingu alusel kokku 20 inimest (31.12.2017: 140 inimest). Tütarettevõtete kaudu tegutsetakse aktiivselt lisaks Eestile ka Bulgaarias.

Grupi struktuur 31.12.2018 seisuga on esitatud lisas 28.

2. Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise alused

Arco Vara AS-i ning tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lühitult Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (International Financial Reporting Standards - IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Kõigile konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud ja kinnitamiseks esitatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning ariseadustikus sätestatud nõuete kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koostamisel on lühitult soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhul, kui lisas 4 kirjeldatud olulisematest arvestuspehmetest ei ole öeldud teisiti.

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise pehmeteid ja väärtust aruandepäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lühitult nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsamad otsused ja hinnangud, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi:

Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks pehivaraks lühitultakse nii esmasel arvelevõtmisel kui hilisemal ümberklassifitseerimisel juhtkonna soetusjärgsetest kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Plaanide elluviimine võib nõuda grupist sõltumatuid lisaotsuseid (maa sihtotstarbe muutmine, detailplaneeringute kinnitamine, ehituslubade andmine jms).

Varuna kajastatud kinnisvaraobjektide soetamise eesmärk on elukeskkonna, asikute eluhoonete või elamukruntide väljaarendamine ja väärandamine, samuti esitatakse varuna kinnisvaraobjekte, mis on soetatud edasimüügi tavaprase aritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringu omandamise eesmärk on saada tulu kinnisvaraobjekti kasutusrendi maksetest või turuväärtuse kasvust, samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikema aja jooksul ja millel on mitu võimalikku kasutuseesmärki.

Kinnisvaraobjektid, mida grupp alles arendab kasutusrendi tingimustel renditavaks ürikeskkonnaks või kus toimub soetatud ürihoone ulatuslik rekonstrueerimine, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lühitult kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Aruandepäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavaprase suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

Varude neto realiseerimisväärtuse hindamine

Grupil on mitmeid varudena klassifitseeritud kinnisvaraobjekte. Seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2017 on hinnatud kõigi olulisemate varudena kajastatud kinnisvaraobjektide neto realiseerimisväärtust:

1) võimalikku vara neto realiseerimisväärtuse langust alla vara raamatupidamisliku väärtuse;

2) vajadust varasemate perioodide allahindluse tähistamise järele.

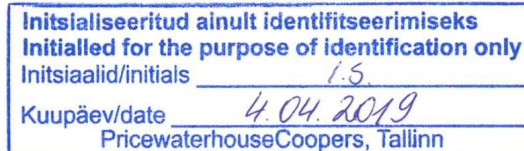
Neto realiseerimisväärtuse arvutamisel kasutati sõltuvalt vara kasutusest järgmisi meetodeid:

- võrdlusmeetod;
- jätkuväärtuse meetod;
- vara määgiks sõlmitud kokkulepete hindamine.

Hindamismeetodeid on täiendavalt kirjeldatud lisades 4 ja 18.

Kinnisvarainvesteeringute piglase väärtuse hindamine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga aruandepäeva seisuga nende piglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu piglase väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. See tähendab, et olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Nii 31.12.2018 kui ka 31.12.2017 seisuga tehtud hinnangute puhul grupp väliste ekspertide arvamusi ei kasutanud. Üiglase väärtuse määramisel kasutatakse peamiselt kahte meetodit – tulumetod ning võrdlusmeetod. Hindamismeetodeid on täpsemalt kirjeldatud lisades 4 ja 19.



3. Muudatused arvestusphimptetes ja esitlusviisis

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koostatakse järjepidevuse ja võrreldavuse põhimõtete alusel, mis tähendab, et grupp järgib alati samu arvestusphimpteid ja esitlusviisi. Arvestusphimpteid ja esitlusviisi muudetakse üksnes juhul, kui seda nõutakse uute või muudetud rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja nende tõlgenduste alusel või kui uus arvestusphimptei või esitlusviis annab objektiivsema äevaate grupi finantsseisust, finants tulemustest ja rahavoogudest.

Käesoleva aruande koostamisel rakendatud arvestusphimpted on samad, mida kasutati grupi 31. detsembril 2017 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruandes, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevalt. Grupp on alates 1. jaanuarist 2018 esmakordselt rakendanud IFRS 15 müügitulu lepingutelt klientidega ja IFRS 9 finantsinstrumendid. Mitmed teised uued standardid on rakendunud 1. jaanuarist 2018, kuid neil ei ole olulist mõju grupi finantsaruannetele. IFRS 15 ja IFRS 9 rakendamisel ei olnud olulist mõju grupi finantsaruannetele seisuga 01. jaanuar 2018 (vt lisa 4).

4. Kokkuvõtte olulisematest arvestusphimptetest

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused alates 01.01.2018

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid ettevõttele kohustuslikuks alates 01.01.2018:

IFRS 9 Finantsinstrumendid

IFRS 9 sättestab nüüd finantsvarade, finantskohustuste ja mõnede mittefinantsvarade ostu- või müügilepingute kajastamise ja mõõtmise kohta. Käesoleva standardiga asendatakse IAS 39 Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine.

Enamus IAS 39 nõudeid finantskohustuste klassifitseerimiseks ja mõõtmiseks kanti muutmata kujul üle IFRS 9-sse. Samas on kaotatud IAS 39-s kasutatud lunastustähtajani hoitavate finantsvarade, laenude ja nüüete ning müügilis olevate finantsvarade varasemad kategooriad. Vastavalt IFRS 9-le klassifitseeritakse esmakordsel kajastamisel finantsvarad ahte kolmest mõõtmiskategooriast: varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses; varad, nagu vblainstrumendid ja omakapitaliinstrumendid, mida kajastatakse piglases väärtuses muutustega läbi muu koondkasumi; varad, mida kajastatakse piglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.

Alljärgnevas tabelis selgitatakse IAS 39 mõõtmiskategooriaid ja IFRS 9-st tulenevaid uusi mõõtmiskategooriaid grupi iga finantsvara klassi lõikes seisuga 1. jaanuar 2018.

	Mõõtmiskategooria		Bilansiline väärtus (EUR tuhandetes)	
	Esisalgne (IAS 39)	Uus (IFRS 9)	Esisalgne	Uus
Finantsvarad				
Raha ja pangakontod	Korrigeeritud soetusmaksumus	Korrigeeritud soetusmaksumus	2 284	2 284
Nüüed	Korrigeeritud soetusmaksumus	Korrigeeritud soetusmaksumus	765	765
Finantsinvesteeringud	Üiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande	Üiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande	34	34

Finantsvarade väärtuse langus

IFRS 9 asendab IAS 39 tekkinud kahjumi mudeli oodatava krediitkahjumi mudeliga. Uut väärtuse languse kahjumi kajastamise mudelit rakendatakse korrigeeritud soetusmaksumuses finantsvaradele ja finantsvaradele, mida kajastatakse

Piglasen v±rtuses muutustega l±bi muu koondkasumi, mitte aga investeringutele omakapitaliinstrumentidesse. IFRS 9 nPuab krediitkahjumite kajastamist varem kui IAS 39.

Varade puhul, mille suhtes kohaldatakse IFRS 9 v±rtuse languse mudelit, eeldatakse ±diselt, et varade v±rtuse langusest tulenevad kahjumid suurenevad ja muutuvad volatiilsemaks. Grupp on hinnanud eeldatavat krediitkahjumit 1. jaanuar 2018 seisuga ja hindamise tulemusena ei ole kahjum oluliselt suurem kui IAS 39 j±rgi kajastatud kahjum 31. detsember 2017 seisuga.

IFRS 9 kasutuselevptust tulenevad arvestuspPhimPtete muudatusi on rakendatud ilma vPrdlusandmeid korrigeerimata, rakendamise m±jud on kajastatud algbilansis 1. jaanuar 2018 seisuga. 31. detsember 2017 seisuga andmed on kajastatud vastavalt IAS 39-le.

IFRS 15 M±gigutulu lepingutelt klientidega`

Grupp rakendas 1. jaanuarist 2018 standardit IFRS 15 M±gigutulu kliendilepingutelt, kasutades muudetud tagasiulatuvat rakendusviisi, mille tulemusena kajastati standardi rakendamise m±ju esmarakendamise kuup±eva (st 1. jaanuari 2018) seisuga. VPrdlusandmeid 2017. aasta kohta ei ole muudetud ja need on esitatud varasemalt kehtinud standardite IAS 18 vpi IAS 11 ning vastavate tPlgenduste j±rgi. Lisaks ei ole vPrdlusandmetele rakendatud IFRS 15 avalikustamise nPudeid. Rakendamise tulemusena ei ole kajastatud korrigeerimisi finantsaruannetes 1. jaanuari 2018 seisuga.

Uue standardi pPhimprintsii bi kohaselt kajastatakse m±gigutulu siis, kui kaup vpi teenus antakse kliendile ±de, ning m±gigutulu kajastatakse tehinguhinnas. Koos m±gigutulu kaubad ja teenused, mis on eristatavad, tuleb kajastada eraldi ning lepinguhinnast antavad hinnaalandused tuleb reeglina allokeerida eraldi elementidele. Kui saadav tasu vpi b teatud pPhjustel muutuda, kajastatakse m±gigutuluna miinimumsumma, kui sellega ei kaasne olulist t±histamise/tagasimaksmise riski. Klientidega lepingute saamise tagamiseks tehtud kulutused tuleb kapitaliseerida ja amortiseerida selle perioodi jooksul, mil leping tekitab tulusi. Grupp hindas uue standardi m±ju finantsaruandele. Grupi tulud koosnevad peamiselt kinnisvara m±gist, vahendamisest ja rentimisest, mille tulude kajastamise hetk ja pPhimPtet ei erine varasemast arvestuspPhimPtetest, mist±ttu juhtkonna hinnangul oluline m±ju finantsaruandele puudub.

IFRS 15 M±gigutulu lepingutelt klientidega` - muudatused

Muudatused ei muuda standardi pPhimprintsii pe, vaid selgitavad, kuidas neid printsiipe tuleks rakendada. Muudatused selgitavad, kuidas tuvastada teostamiskohustusi (lubadust kliendile ±de anda kaupa vpi osutada teenust) lepingus; kuidas m±stata, kas ettevPte on m±gigitehingu pPhiosutaja (principal) (kauba vpi teenuse pakkuja) vpi agent (vastutav kauba vpi teenuse pakkumise korraldamise eest); ning kuidas m±stata, kas m±gigutulu litsentsi andmise eest tuleb kajastada konkreetset ajahetkel vpi perioodi jooksul. Neile selgitustele lisaks sisalduvad muudatused kaks t±iendavat lihtsustust eesmr±rgiga v±hendada ettevPte kulusid ja keerukust standardi esmakordsel rakendamisel.

Kinnisvarainvesteeringute ±mberklassifitseerimised` - IAS 40 muudatused

Muudatus selgitas, et kinnisvarainvesteeringute klassi vpi klassist ±mberklassifitseerimiseks peab olema toimunud muudatus objekti kasutamises. Muudatuse kohta peab olema t±endusmaterjali, pelgalt muudatus kavatsuses ei ole piisav ±mber klassifitseerimiseks. Grupi juhtkonna hinnangul oluline m±ju finantsaruandele puudub.

- lej±stunud uutel vpi muudetud standarditel vpi tPlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 01.01.2018 algaval aruandeaastal, ei ole grupi juhtkonna hinnangul olulist m±ju.

Uued standardid, tPlgendused ja nende muudatused alates 01.01.2019

V±lja on antud uusi vpi muudetud standardeid ja tPlgendusi, mis muutuvad ettevPtele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2019 vpi hilisematel perioodidel ja mida grupp ei ole rakendanud ennet±htaegselt:

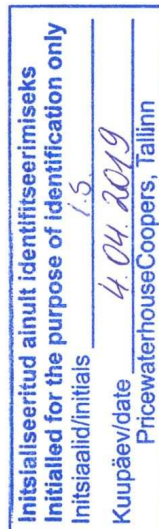
IFRS 16 R±ndilepingud`

Uus standard s±testab rendilepingute arvelevPtmise, m±Ptmise, esituse ja avalikustamise pPhimPtet. Kpikide rendilepingute tulemusena saab rendilevPtja piguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning - juhul kui rendimakseid tehakse ±de perioodi - ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ±he arvestusmudeli rendilevPtjate jaoks. RendilevPtjad peavad (a) arvele vPtma varad ja kohustused kpikide ±de 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on v±ikese v±rtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavadele varadele ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 pPhimPtet rendileandjate jaoks j±stavad sisuliselt samaks IAS 17 pPhimPtetega, ehk rendileandja jagab j±tkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt.

Muudatuse rakendamisel kasvab varade ja kohustuste maht 01.01.2019 26 tuhat eurot.

Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2020 vpi hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu vPetud Euroopa Liidu poolt).

Muudetud kontseptuaalne raamistik sisaldab uut peat±kki m±Ptmise kohta, juhiseid finantstulemuse raporteerimise kohta, t±iendatud m±pisteid ja juhiseid (nt kohustuse m±piste) ning selgitusi oluliste valdkondade rolli kohta finantsaruandluses, n±iteks juhtkonna k±tte usaldatud ressurside kasutamise hoolsus, konservatiivsus, m±Ptmise ebakindlus. Grupp hindab muudatuste m±ju finantsaruandele.



Olulisuse mPiste - IAS 1 ja IAS 8 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2020 vpi hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu vPetud Euroopa Liidu poolt).

Muudatused selgitavad olulisuse mPistest ning seda, kuidas mPistest rakendada, kaasates mPistesse need juhised, mis seni olid kirjas muudes standardites. Samuti on tPindatud mPistega kaasnevaid selgitusi. Muudatuste tulemusena on olulisuse mPiste kPikides IFRS standardites jPripidev. Info on oluline, kui selle avaldamata jPtmine, valesti avaldamine vPi varjamine vPi mPistlikult eeldades mPjutada otsuseid, mida ettevPtte tPtstarbeliste finantsaruannete peamised kasutajad nende aruannete pPhjal teevad. Grupp hindab muudatuste mPju finantsaruandeid.

- lejtPtud uutel vPi muudetud standarditel vPi tPlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mPju grupile.

rihtendused ja konsolideerimise alused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Arco Vara AS-i ja tema tPtarettevPtete finantsandmeid liidetuna rida-realt. Grupi kuuluvate ettevPtete aruandeaastad tPtivad kalendriaastaga. EttevPttes kasutavad olulises osas tPtseid arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid vPi on need vajadusel tPtindavalt konsolideerimiseks tPtlustatud.

TPtarettevPtjad on kPik majandusPtksused, mille tPt grupil on valitsev mPju. Grupil on valitsev mPju majandusPtksusele, kui ta saab vPi tal on pPgused majandusPtksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mPjutada selle kasumi suurust, kasutades oma mPjuvPimu majandusPtksuse tPt.

Konsolideeritud aruannete koostamisel on grupi sisesed tehingud, saldod ja realiseerimata kasumid, mis on tekkinud tehingutest grupi ettevPtete vahel, elimineeritud. Samuti on elimineeritud realiseerimata kahjumid, vPtja arvatud juhul, kui nende tekkimise sisuliseks pPhjuseks on vara vPtPtuse langus. TPtarettevPtjad konsolideeritakse raamatupidamise aastaaruandes alates valitseva mPju tekkimisest kuni selle lPppemiseni.

Mittekontrolliva osaluse osa ehk grupile mitteomistatav osa tPtarettevPtete kasumitest vPi kahjumitest ning netovarast esitatakse konsolideeritud koondkasumiaruandes ja finantsseisundi aruandes omakapitali koosseisus eraldi real.

TPtarettevPtete soetamist kajastatakse omandamismeetodil, mille korral vPtakse omandatavad varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (edaspidi koos ka netovara) arvele nende pPglasses vPtPtuses. Iga rihtenduse puhul teeb grupp valiku, kas kajastada mittekontrolliv osalus omandatavas ettevPttes pPglasses vPtPtuses vPi mittekontrolliva osaluse proportsionaalses osas omandatavast eristatavast netovarast. Kui tPtantud tasu, omandatavas ettevPttes oleva mittekontrolliva osaluse ja omandajale eelnevalt omandatavas ettevPttes kuulunud omakapitaliosaluse pPglaste vPtPtuse (omandamise kuupPtva seisuga) summa tPtetab grupi osalust omandatud eristatavates varades ja tPtPtetud kohustustes, kajastatakse vahe firmavPtPtusena. Kui eelnimetatud summa on soodusostude puhul vPtkses kui omandatud tPtarettevPtte netovarade pPglaste vPtPtus, kajastatakse vahe koheselt koondkasumiaruandes. Omandamisega seotud kulutused kajastatakse kuluna.

Tehingud mittekontrolliva osalusega, mille tulemusena valitsev mPju tPtarettevPtte tPt ei kao, kajastatakse omakapitalis. Kui mittekontrollivalt osaluselt ostetud osalus tPtarettevPtte netovarade bilansilises vPtPtuses erineb ostuhinnast, kajastatakse vahe omakapitalis. Mittekontrollivale osalusele mPtakidelt tekkinud kasumid ja kahjumid kajastatakse samuti omakapitalis.

TPtarettevPtte tPt valitseva mPju kaotamisel eemaldatakse finantsseisundi aruandest tPtarettevPttega seotud varad (sh firmavPtPtus) ja kohustused nende bilansilises vPtPtuses; samuti mittekontrolliva osaluse bilansiline vPtPtus. Juhul kui sPtlib teatav osalus, vPtakse jPtlejtPtud investering arvele kas sidusettevPttena, tPtsettevPttena vPi muu finantsvarana pPglasses vPtPtuses valitseva mPju kaotamise kuupPtva seisuga. Vahe mPtgihinna ja finantsseisundi aruandest eemaldatud netovara ning arvele vPtetud investeringu summa vahel kajastatakse perioodi kasumi vPi kahjumina koondkasumiaruandes.

EmaettevPtte konsolideerimata aruannetes kajastatakse investeringuid tPtarettevPtjatesse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud vPtimalikud vara vPtPtuse langusest tulenevad akumulieeritud allahindlused.

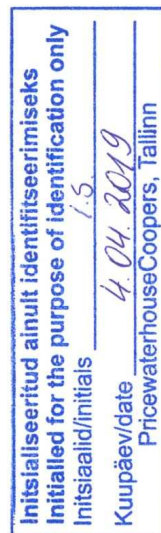
Aruandlus segmentide lPtikes

Segmentide kohta info avalikustamisel lPtutatakse grupi sisemises arvestuses ja aruandluses (juhtimisaruandlus ja eelarvestamine) kasutatavatest organisatsiooni struktuuriPtksuste grupeerimisPPhimPtetest. Segmentide kohta avalikustatav informatsioon on kooskPtlas grupi olulisemate Ptrotsuste langetajatele esitatava sisemise aruandlusega. Grupi olulisemate Ptrotsuste langetaja on grupi emaettevPtte Arco Vara AS juhataja. Juhataja jPtgib Ptritegevust Ptritegevuse liikide lPtikes, kusjuures iseseisvaks Ptsegmentiks on loetud oma toodangu vPi teenuse poolest selgesti eristuvat ja iseseisva tulemusPtksusena funktsioneerivat tegevusvaldkonda.

Segmenti tuludeks on tulud, mille Ptsegment saab mPtgist grupiPtliste klientidele ja teistele segmentidele. Segmenti kulud on segmenti pPhitegevusest tulenevad otseselt segmentile omistatavad kulud tehingutest grupiPtliste tarnijate ja teiste segmentidega. Segmenti kulude hulka ei kuulu finants- ja investeerimistegevuse kulud, grupi tPtalduskulud ning muud grupi kui tervikuga seotud kulud. Segmentile on jaotatud grupi tasandil tekkinud kulutusi vaid juhul, kui need on seotud segmenti pPhitegevusega ja neid saab pPhjendatult omistada konkreetsele segmentile.

Realiseerimata kasumid ja kahjumid, mis tekivad grupis tPt segmenti tehingutest teise segmentiga, ei jagata tPtlegi segmentile, vaid nPtdatakse segmentidevaheliste elimineerimistena. Need realiseerimata kasumid ja kahjumid, mis tekivad tehingutest emaettevPtte ja segmentide vahel ning mille puhul on olemas pPhjendatud alus segmentile jaotamiseks, nPtdatakse segmenti Ptrikasumis.

Segmenti vara on segmenti pPhitegevuses rakendatud vara, mida saab otseselt segmenti omaks pidada. Segmenti vara on nPtteks segmenti pPhitegevuses kasutatav kPtbevara, kinnisvarainvesteering ning materiaalne ja immateriaalne



pPhivara. Segmendi vara hulka ei kuulu vara, mida kasutatakse grupi ~~ad~~vajadusteks vPi mida ei saa otseselt segmendile jagada.

Segmendi kohustuseks on sellised pphitegevusega seotud kohustused, mida saab otseselt segmendile omistada. Segmendi kohustusteks on niteks tasumata arved ja muud vPlad, viitvPlad, klientide ettemaksed, garantiieraldised ja muud toodete ja teenustega seotud kohustused. Segmendi kohustuse hulka kuuluvad ka finantseerimistegevusest tekkinud laenu ja kapitalirendi kohustused.

Grupi jagamatute tuludena ja kuludena ning varadena ja kohustustena on esitatud tulud ja kulud ning varad ja kohustused, mis ei ole eeltoodud pPhimPtete kohaselt segmentidele jaotatud.

V±lisvaluuta tehingud

Grupi kuuluvate ettevPtete finantsaruanded on koostatud selles valuutas, mis on iga aksiku ettevPtte ±ritegevuse pphilise majanduskeskkonna valuuta (arvestusvaluuta), milleks on kohalik valuuta. EmaetevPtte ning L±tis ja Eestis registreeritud tataretevPtete arvestusvaluuta on euro. Konsolideeritud aruannete esitusvaluuta on euro. V±lisvaluutadeks on loetud kPik teised valuutat peale arvestusvaluuta. V±lisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel vPetakse aluseks Euroopa Keskpanga ametlikud valuutakursid, mis kehtivad tehingu toimumise p±eval. V±lisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad (raha, raha ekvivalendid ja nPuded) ning monetaarsed kohustused (saadud laenu ja vPlad) hinnatakse mber aruandep±eva seisuga arvestusvaluutasse, vPttes aluseks aruandep±eval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. - mberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse koondkasumiaruandes finantsitulude vPi - kuludena. Mitterahalised v±lisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mPpdetakse soetusmaksumuses, vPetakse arvele tehingup±eval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel. Mitterahalised v±lisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mPpdetakse Piglases v±rtuses, hinnatakse mber arvestusvaluutasse, vPttes aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid, mis kehtivad Piglase v±rtuse m±ramise p±eval.

Kui tataretevPtete arvestusvaluuta on erinev emaetevPtte arvestusvaluutast, siis on tataretevPtete v±lisvaluutas koostatud aruannete (Bulgaarias) konsolideerimiseks mberarvestamisel kasutatud nende valuutade keskkurssi euro suhtes, mistPtu olulisi valuutakursi erinevusi mberarvestamisest ei teki. Bulgaaria on oma valuuta sidunud euroga.

Tulu kajastamine

ArvestuspPhimPtte alates 1. jaanuarist 2018

M±gitulu on tulu, mis tekib Grupi tavap±rase ±ritegevuse k±igus. M±gitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida Grupil on Pigus saada lubatud kaupade vPi teenuste kliendile a±andmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Grupp kajastab m±gitulu siis, kui kontroll kauba vPi teenuse a±e antakse a±e kliendile.

Tulu kinnisvara m±gist

Grupp arendab ja m±ab kinnisvara (peamiselt korterid). M±gitulu kajastatakse, kui kontroll vara a±e on kliendile a±e antud. Grupi jaoks puudub varal a±duhul alternatiivne kasutus tulenevalt lepingutingimustest. Samas, Pigus saada tasu tekib, kui omandiPigus on kliendile a±e l±inud. Sellest tulenevalt kajastatakse m±gitulu kindlal ajahetkel, kui omandiPigus on kliendile a±e l±inud.

Tulu kinnisvara vahendus- ja hindamisteenustest, kinnisvara a±imisest ning muudest teenustest

Grupp osutab vahendus- ja hindamislepingute alusel kinnisvaga seonduvaid vahendus- ja hindamisteenuseid, samuti a±is grupile kuuluvaid ±ripindasid. M±gitulu teenuste osutamisest kajastatakse perioodil, kui teenuseid osutatakse ning tulu kasutusrendi tingimustel a±ritud ±ripindadest lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Finantseerimise komponent

Grupil puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade vPi teenuste a±andmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui aks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri Grupp tehinguhinda raha ajav±rtuse mPju osas.

ArvestuspPhimPtte kuni 31. detsember 2017

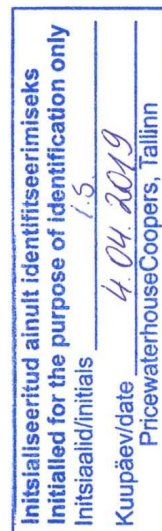
Tulu kajastatakse tehingutest saadud vPi saadaoleva tasu Piglases v±rtuses. M±gitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu t±en±olises ulatuses ning usaldusv±rselt mPpdetavas m±±ras.

Tulu kinnisvara m±gist

Kinnisvara m±ak (sealhulgas kinnisvara arendusprojektide: hooned, korterid jt, mis on ehitatud Arco Vara grupi ettevPtetele kuuluvatele kinnistutele) kajastatakse siis, kui kPik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja haved on a±e kantud m±galt ostjale ning m±gal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekt olulisi lisat±id. - Idjuhul loetakse m±ak toimunuks asjaPiguslepingu sPlmimisega. S summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sPlmimist, kajastatakse saadud ettemaksetena.

Tulu muude teenuste m±gist

Teenuse m±gi tulu tekib teenuse osutamisel. Maaklertegevuse tulu kajastatakse a±duhul vahendustehingu sPlmimise hetkel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna. Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuste, vee jmt eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.



Raha ja raha ekvivalendid, rahavoogude aruanne

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja rahajärgi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeeringuid, mida on kohealt võimalik muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha.

Rahavoogude aruandes on rahavood esitatud otsemeetodil.

Finantsvarad

Arvestuspõhimõtted alates 1. jaanuarist 2018

Klassifitseerimine

Grupp klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- need, mida kajastatakse piglases väärtuses (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande)
- need, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Klassifitseerimine sõltub grupi põhimõttel finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehinguväärtusel ehk kuupäeval, millal grupp võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui pigused finantsvarastulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse ä ja kui ettevõtte annab ä sisuliselt kõik riskid ja hõbed.

Mõõtmismeetodid

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvelevõtmisel piglases väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse piglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Üiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Võlainstrumentid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub grupi põhimõttel finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest. Grupi kõik võlainstrumentid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

Varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nendest varadest saadav intressitulu kajastatakse finantstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes. Valuutakursi kasumid ja kahjumid ning krediitkahjumid kajastatakse kasumiaruandes eraldi ridadel.

Omakapitaliinstrumentid

Grupp kajastab omakapitaliinstrumentid piglases väärtuses. Kui grupp on võtnud vastu pööratud otsuse kajastada mitte-kauplemise eesmärgil hoitavate omakapitaliinstrumentide piglase väärtuse muutused läbi koondkasumiaruande, siis ei ole võimalik omakapitali instrumenti kajastamise lõpetamisel piglase väärtuse muutuseid ämber klassifitseerida ning kajastada läbi kasumiaruande. Selliste investeeringutelt saadud dividendid kajastatakse jätkuvalt kasumiaruandes real muud tulud, kui Grupil on tekkinud dividendide saamise pigus.

Üiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande mõõdetud omakapitaliinstrumentist saadud kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes real muu tulu/kulu. Üiglases väärtuses läbi muu koondkasumiaruande kajastatud omakapitaliinstrumentide allahindluseid (ning allahindluse tähistamisi) ei kajastata eraldi piglase väärtuse muutusest.

Väärtuse langus

Grupp hindab korrigeeritud soetusmaksumuses ja piglases väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastavate võlainstrumentide oodatavat krediitkahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediitrisk on oluliselt suurenenud.

Eeldatava krediitkahju mõõtmise võtab arvesse: (i) erapoolelet ja tõenäosusega kaalutud summat, mille määramisel hinnatakse mitmeid võimalikke erinevaid tulemusi, (ii) raha ajaväärtust ja (iii) aruande perioodi lõpus ilma liigsete kulude või pingutusteta kättesaadavat mõistlikku ja põhjendatud informatsiooni minevikus toimunud sündmuste, praeguste tingimuste ja tulevaste majandustingimuste prognooside kohta.

Grupp mõõtab väärtuse langust järgmiselt:

- nõudeid ostjate vastu summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediitkahjumitega;
- sularaha ja raha ekvivalente, mille krediitrisi aruandeperioodil on hinnatud madalaks (juhtkond peab madalaks krediitriskiks vähemalt ä suurema reitinguagentuuri investeerimisjärgu krediitdireitingut) summas, mis võrdub 12 kuu jooksul oodatavate krediitkahjumitega;
- kõigi muude finantsvarade puhul 12 kuu jooksul oodatavate krediitkahjumite summas, kui krediitrisk (st finantsvara eeldatava eluea jooksul esinev maksejõuetuse risk) ei ole pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud; kui risk on märkimisväärselt suurenenud, mõõdetakse krediitkahjumit summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediitkahjumitega.

Initialiseeritud ainult identitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initialed/initials i.s.
Kuupäev/date 4.04.2019
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Arvestus pphimpted kuni 31. detsember 2017

Finantsvara jagatakse erinevateks rühmadeks ja kajastatakse vastavas rühmas vara arveletpitmisel. Grupis esinevaks finantsvarade grupiks on nPuded ja laenud.

Kõik finantsvarad vÕetakse algselt arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu plussrtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased vÕlaminekud.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja määk kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või määgi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või määki, mille puhul määja on andnud finantsvara ostjale äde sellise tühja jooksul, mis on sellel turul tavaks või pigusaktidega ette nähtud.

Nõuded ja laenud

Npuded kajastatakse omandamise järele nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on arvutatud sisemise intressimäära kaudu. Sisemine intressimäär leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud hinnaalandused ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu (näiteks vplgniku finantsraskused, maksetega viivitamine jms), mis viitab varade kaetava v±rtuse v±henemisele alla raamatupidamisliku v±rtuse, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad alla raamatupidamisliku ja kaetava v±rtuse vahe v±rra. Kaetavaks v±rtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude n±disv±rtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressim±raga. ritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse koondkasumiaruandes ±rikuluna muude ±rikulude real ning investeerimistevgevusega seotud finantsvara allahindlusi esitatakse koondkasumiaruandes finantskuluna. Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti v±rtuse v±henemist eraldi.

Kui nBue, mis on alla hinnatud, siiski laekub vPi toimub muu sardmus, mis tustab allahindluse, esitatakse allahindluse tustamine koondkasumiaruande selle kulukirje vshendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Npuete ja laenude intressitulu kajastatakse koondkasumiaruandes finantstulude real.

Varud

Varuna kajastatakse grupis eelkõige elamuarenduse eesmärgil soetatud vbi arendatavad maa ja hooned. Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad sellised otsesed ja kaudsed tootmisväljaminekud, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Muud varud võetakse arvele soetusmaksumus, mis moodustub kõigest otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende eesmärgivalmidusse. Kaudsed kulutused, mis lisatakse varuna kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumus, on muu hulgas ka ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimist alustatakse hetkest, kui on tekkinud laenukasutuse kulutusi ja varude arendamisega seotud kulutusi ning varude arendamist on alustatud. Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse aktiivse arendustegevuse ajal. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis (reeglina seotud ehitisele kasutusloa andmisega) või selle arendamine on pikemaks ajaks peatatud.

Varude kuluks kandmisel rakendatakse ädjuhul kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Erandiks on kinnistud ja vallasvarana kätsetletavad korterid, mille soetusmaksumus kalkuleeritakse ja kirjendatakse kuluks iga objekti puhul eraldi.

Varud kajastatakse finantsseisundi aruandes soetusmaksumuses vpi neto realiseerimisv±rtuses, olenevalt sellest, kumb on v±iksem. Neto realiseerimisv±rtus leitakse, arvates tavap±rases ±ritegevuses kasutatavast hinnangulisest m±±gihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote l±petamiseks ja m±±miseks. Varude allahindlus, mis on vajalik nende neto realiseerimisv±rtuseni viimiseks, esitatakse aruandeperioodi ±ritegevuse kuluna koondkasumiaruandes KMa±±lud kinnisvara ja teenuste kulu' real.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata grupi ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitatavad hooned) ja vallasvarana kasutatavaid ehitisi (rekonstrueeritavad hooned) kajastatakse kinnisvarainvesteeringutena.

Kinnisvarainvesteering võetakse finantsseisundi aruandes algul arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõlvud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõppõliselt saanud sõlmida. Eldaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandepõeval biglases võrrutuses, mille leidmisel lõhutatakse aruandepõeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu piglase v±rtuse m±ramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel spltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. See t±hendab, et olulisemate investeeringute puhul vbetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud spltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. ũiglase v±rtuse m±ramisel rakendatakse j±rgmiseid meetodeid:

- 2 Tulumetod (diskonteeritud rahavoogude analüüs) vii tulu kapitaliseerimine). Tulumetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel vii objektide puhul, kus juhutuse hinnangul võrdlusmeetod ei kajasta biglast väärtust (näiteks kinnisvaraturu väähene likviidsus hinnatava kinnisvaraobjekti piirkonnas, võrdlustehingute puudumine vii suur ajaline vahe võrdlustehingu ja hindamiskuupäeva vahel).

Tulumeetodil kinnisvarainvesteeringu piglase väärtuse leidmiseks rendivoogu genereeriva kinnisvaraobjekti puhul tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja väärtalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsiks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb diskonteeritud rahavoogude analüüsi puhul netorahavoo näidisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Tulu kapitaliseerimise meetodil rakendatava kapitalisatsioonimäära leidmisel võetakse aluseks konkreetsel turul keskmine investorite oodatav tootlikkus sarnast tüüpi varade osas.

- 2. Väärdlusmeetod. Väärdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis rendivoogu ei oma ning mida hoitakse tuleviku arenduspotentsiaali tarbeks või väärtuse kasvu eesmärgil. Väärdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti turuväärtus tuleb määrata läbi toimunud tehingute m² hinna. Kuna toimunud tehingud, mis on väärdlusmeetodi aluseks, ei ole praktiliselt alati juhtum absoluutselt sarnased hinnatava objektiga, korrigeeritakse väärdlusmeetodi puhul toimunud tehingute näitajaid aja, asukoha, suuruse ja detailplaneeringu osas või kasutatakse hoopis muud hindamismeetodit (näiteks tulumeetod), mis kajastab juhatuse hinnangul paremini kinnisvaraobjekti väärtust.
- 2. Jätkuväärtuse meetod. Meetodit kasutatakse arendamist või ämberehitamist vajava vara hindamisel juhtudel, kui väärdlusmeetodit ei ole võimalik kasutada sobiva väärdlusbaasi puudumise tõttu. Meetodi kasutamisel eeldatakse, et vara ostja on nõus maksma vara eest summa, mis võrdub arendatud või rekonstrueeritud vara väärtusega miinus arendus- või rekonstrueerimiskulud ja arendusprojekti mõistlik kasum.
- 2. Aruandepäeva seisuga toimunud objekti väärtaluslik määgileping. Kinnisvaraobjektide puhul, mis on aruandepäeva seisuga määratud väärtalusliku määgilepingu alusel, kui asjaõigusleping on veel sõlmimata, võetakse piglase väärtuse kajastamisel aluseks määgihind väärtaluslikus määgilepingus. Väärtaluslikus lepingus toodud määgihinda kasutatakse objekti piglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui grupil on piisav kindlus, et sõlmitakse asjaõiguslik määgileping samadel tingimustel (näiteks ostja on aruandepäeva seisuga teinud arvestatavas summas ettemakse objekti soetamiseks või asjaõiguslik leping on sõlmitud peale aruandepäeva, kuid enne raamatupidamise aastaaruande koostamist juhatuse poolt).

Kinnisvarainvesteeringu piglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse koondkasumi-aruande eraldi real erikasumi/-kahjumi koosseisus.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine finantsseisundi aruandes lõpetatakse objekti väärandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi koondkasumiaruandes muude eritulumede või muude eritulumede real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara finantsseisundi aruandes ämber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on äe kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ämber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema piglane väärtus ämberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ämber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara piglase ja raamatupidamisliku väärtuse positiivne vahe ämberklassifitseerimise kuupäeva seisuga ämberhindluse reservis, negatiivne vahe kajastatakse koondkasumiaruandes põhivara allahindluse kuluna. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ämber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse vahe vara piglase väärtuse ja raamatupidamisliku väärtuse vahel ämberklassifitseerimise kuupäeva seisuga koondkasumiaruande eraldi real erikasumi/-kahjumi koosseisus.

Lõhtudes IFRS 13 nõuetest liigitatakse piglase väärtuse hindamise meetodeid järgmiselt:

- identsete varade (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsel turul (tase 1);
- muud sisendid kui 1. taseme liigitavad noteeritud hinnad, mis on vara puhul otseselt või kaudselt liigitavad (tase 2);
- vara puhul mitte liigitavad sisendid (tase 3).

Grupi kinnisvarainvesteeringute piglane väärtus on hinnatud, kasutades 3. taseme sisendeid. Täiendav informatsioon kasutatud eelduste osas on välja toodud lisas 19.

Materiaalne põhivara

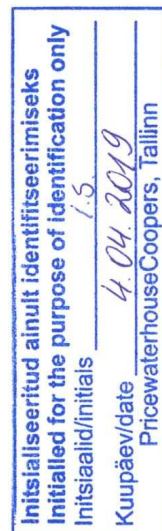
Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille eeldatav kasulik eluiga on äe äe aasta.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Kulutusteks, mis liigitatakse materiaalse põhivara kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, loetakse muu hulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud. Laenukasutuse kulude kapitaliseerimise põhimõtete kohta vaata peatükki 14. arut.

Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivara finantsseisundi aruandes jätkuväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Arvele võetud materiaalse põhivara seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse varade raamatupidamislikule väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et grupp saab sellest



võlaminekust tulevikus majanduslikku kasu, ning (b) võlaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt määrida. Selliselt asendatud osad kantakse finantsseisundi aruandest välja. Kõik muud põhivaraga seotud võlaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kantakse soetusmaksumust lineaarselt kuluks. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lühikeses vara eeldatavast kasulikkusest elueast. Põhivara rahmade amortisatsioonimäärad aastas on järgmised:

hooned ja rajatised	2 - 18%
masinad ja seadmed	8 - 20%
transpordivahendid	15 - 25%
muu inventar, tööriistad, sisseseade	20 - 40%

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara lõppväärtus võrdub vara raamatupidamisliku jääkväärtusega. Lõppväärtus on summa, mille grupp saaks vara väärandamisel 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 äärmiselt harva iga majandusaasta lõpul.

Materiaalse põhivara raamatupidamisliku jääkväärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla tema raamatupidamisliku jääkväärtuse. Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt allpool (vt arvestusprintsipi Põhivara väärtuse langus).

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara väärandamise korral vääri olukorras, kus vara kasutamisest vääri määgust ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum vääri kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse lõpetamise perioodi koondkasumiaruandes muude äritulude vääri muude ärikulude real.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalset vara kajastatakse finantsseisundi aruandes siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, selle kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt määritatav. Immateriaalse põhivarana on kajastatud ostetud arvutitarkvara, mis ei ole seonduva riistvara lahutamatu osa.

Immateriaalne vara vääetakse arvele soetusmaksumuses. Arvele väätmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseerunud amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemise kahjum. Amortisatsioonikulu kajastatakse koondkasumiaruandes äädhalduskulude real ja vara väärtuse vähenemise kahjum kajastatakse muudes ärikuludes.

Immateriaalse põhivara rahmade amortisatsioonimäärad aastas on järgmised:

äritarkvara	20 - 33%
-------------	----------

Immateriaalse põhivarana on grupis kasutusel ainult määratud kasuliku elueaga varad. Määratud kasuliku elueaga põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lühikeses vara eeldatavast kasulikkusest elueast (ääjuhul kolm kuni viis aastat). Varade amortisatsioonikulud kajastatakse perioodi kasumis/kahjumis rahmitatuna varade kasutuseesmärgi kaupa. Määratud kasuliku elueaga immateriaalse vara amortisatsiooniperiood ja -meetod vaadatakse äärmiselt harva iga majandusaasta lõpul. Eeldatava kasuliku eluea muutused ja vara tulevase majandusliku kasu ajalise struktuuri muutused vääetakse arvele amortisatsiooniperioodi ja -meetodi edasiulatuvate muudatustena.

Põhivara väärtuse langus

Igal aruandepäeval hindab kontsern, kas eksisteerib tõendeid materiaalse vääri immateriaalse põhivara väärtuse languse kohta. Juhul, kui taolisi tõendeid esineb, hindab grupp vara kaetavat väärtust.

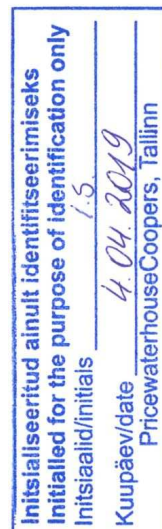
Vara kaetav väärtus on kas selle vara vääri raha teeniva äksuse piglane väärtus, millest on maha arvatud määgikulud vääri kasutusväärtus olenevalt sellest, kumb neist on suurem. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi tulevasi rahavooge maksueelse diskontomääraga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara väärtuse languse testimiseks grupeeritakse varad kääge väiksemasse võimalikku varade gruppi, mille pidevast kasutamisest on võimalik rahavoogusid eristada ning mis on olulises osas sõltumatud teistest varadest vääri varade gruppidest (raha genereerivatest äksustest) saadavatest rahavoogudest.

Vara väärtuse langemine kajastatakse kahjumina, kui vara vääri selle raha genereeriva äksuse bilansiline väärtus äetab selle hinnangulist kaetavat väärtust. Vara väärtuse langemisest tekkinud kahjumid kajastatakse perioodi kahjumina. Raha genereeriva äksuse väärtuse langemisest tekkinud kahjumi kajastamiseks väähendatakse proportsionaalselt äksuse materiaalse vääri immateriaalse põhivara objektide bilansilist väärtust.

Kord alla hinnatud varade jaoks tuleb iga järgmisel bilansikuupäeval hinnata, kas vääri olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Juhul kui see on tõenäoline, tuleb läbi viia uus väärtuse test. Kui väärtuse testi tulemusel selgub, et vara vääri raha teeniva äksuse kaetav väärtus on tõusnud äärmiselt bilansilise jääkmaksumuse, tuleb varasem allahindlus tähistada ja vara bilansilist jääkmaksumust suurendada. - lempiiriks on sealjuures vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (väälad tarnijatele, vääetud laenud, viitväälad ning muud lähi- ja pikaajalised väälakohustused) vääetakse algselt arvele nende piglases väärtuses miinus soetamisega otseselt kaasnevad kulutused. Eäesine kajastamine



toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt koondkasumiaruandes finantskuluna. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressikulud on kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse kui laenukasutuse kulutused.

Finantskohustus liigitatakse laiaajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates aruandepäevast või kui grupil pole tingimusteta pigustamata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates aruandepäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse laiaajalisena. Samuti kajastatakse laiaajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on pigus aruandepäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tähistamisel või aegumisel.

Hävitised tütartajatele

Tütartajate laiaajaliste hävitiste kohustusi mõeldakse diskonteerimata kujul ja kajastatakse vastava teenuse osutamisel kuluna. Boonuse kohustus kajastatakse summana, mis kuuluks väljamaksmisele laiaajalise rahaboonusskeemi alusel, kui grupil on tütartaja mõeldunud tööalasest teenistusest tulenev eksisteeriv juriidiline või faktiline kohustus teha selliseid makseid ja kohustust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Töösuhete lõpetamise hävitised kajastatakse kuluna siis, kui grupp on selgelt kohustunud täitma üksikasjalikku formaalset kava töösuhete lõpetamiseks enne tavapärast pensionile jäämise kuupäeva või pakkuma töösuhete lõpetamise häviti, et soodustada vabatahtlikku töötle lahkumist ning tal ei ole reaalselt võimalik sellest taganeda. Vabatahtlikku töötle lahkumist soodustavaid töösuhete lõpetamise häviti kajastatakse kuluna tingimusel, et grupp on teinud vastava pakkumise, on tõenäoline et see pakkumine vastu võetakse ja pakkumise vastuvõtjate arvu on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Aktsiapõhised maksed

Grupi juhatuse esimehega ning võtmetütartajatega sõlmitud optioonilepinguid kajastatakse kui tasu omakapitali instrumentide nõu grupile osutatud teenuste eest. Grupile osutatud teenuste piglase väärtuse otsese mõõtmise keerukuse tõttu mõeldakse grupi juhatuse esimehe ning võtmetütartajate poolt osutatud teenuste piglast väärtust omakapitaliinstrumentide piglases väärtuses nende väljastamise kuupäeval.

Omakapitaliinstrumentidega arveldatavate aktsiapõhiste maksetehingute soetusmaksumus kajastatakse kuluna ning korrespondeeruvalt omakapitali suurenemisena selles perioodis, millal tütartaja osutas teenuseid kuni omakapitaliinstrumentide äandmise kuupäevani. Igal bilansipäeval kajastab grupi aktsiapõhiste maksetehingutest tulenevaid kulusid lahtuvalt hinnangust lõplikult äantavate omakapitaliinstrumentide arvu osas. Muutus kumulatiivset arvutatud tasu alates antud aruandeperioodi algusest kajastatakse koondkasumiaruandes vastavalt kuluna või tuluna.

Aktsiaoptsoonide võimaldamine on tingimuslik, lahtudes töösuhete kehtimisest optsoonide väljastamise kuupäeva ja optsoonide äandmise kuupäeva vahel. Aktsiaoptsoonide piglase väärtuse hindamisel mõõtmiskuupäeval ei ole võetud turutingimuse kõrval arvesse omandi äandmise tingimusi. Selle asemel võetakse omandi äandmise tingimusi arvesse tehingu summa mõõtmisesse kaasatud omakapitaliinstrumentide arvu hindamisel, et võimaldatud omakapitaliinstrumentide eest saadud teenuste kulu põhineks omakapitaliinstrumentide arvul, mille omandi äntakse. Seega ei kajastata kumulatiivsel baasil kulu saadud kaupade või teenuste eest, kui võimaldatud omakapitaliinstrumente äandmine ebaõnnestub äandmise tingimuste mittetäitmise tõttu.

Aktsiaoptsooni realiseerimisel juhatuse esimehe või võtmetütartajate poolt emiteerib grupp uusi aktsiaid, mille eest juhatuse esimees ning võtmetütartajad on kohustatud tasuma 0,7 eurot aktsia eest. Omakapitali reservi kogunenud aktsiaoptsooni piglase väärtuse summa kantakse jaotamata kasumisse aktsiaoptsooni realiseerimisel.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Finantsseisundi aruandes kajastatakse eraldised vaid siis, kui grupil oli aruandepäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas. Muud kohustused, mis põhivad teatud (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka aruandepäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandibigusega seotud riskid ja hõved kanduvad äe rentnikule. Kõiki äejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest finantsseisundi aruandes piglases väärtuses või rendimaksede miinimumsumma nädisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditõhtaeg, kui rendilepingu lõppedes ei tule omandibigus äe grupile. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantskuluks ja rendikohustuse vähendamiseks, kasutades renditõhtaja kestel ähesugust intressimäära.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma finantsseisundi aruandes rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi jooksul tuluna või kuluna lineaarselt.

Initialiseeritud ainult identiteerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initialed/initials i.s.
Kuupäev/date 4.04.2019
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab Eesti Vabariigis kehtiva $\pm$ riseadustiku kohaselt moodustama $\pm$ hemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Sellest $\pm$ htudes eraldab ettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel $\pm$ hemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist $\pm$ tkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena $\pm$ lja maksta, kuid seda võib kasutada akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel.

Tulumaks

Tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja -tulud rühmitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilaskunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilaskunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena.

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid $\pm$ lja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Eestis kehtib $\pm$ lja makstud netodividendidele maksumäär 20/80. Dividendide $\pm$ ljamaksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse perioodi kuluna dividendide $\pm$ ljakuulutamisel. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide $\pm$ ljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksule, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide $\pm$ ljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. a. esimene arvesse võetav aasta.

Maksustamissüsteemi omapärast $\pm$ htuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilaskunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Finantsseisundi aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaskohustust, mis tekib, kui kogu jaotamata kasumist makstakse $\pm$ lja dividende. Emaettevõtte maksimaalne tulumaskohustus kogu jaotamata kasumi $\pm$ ljamaksimisel omanikele on toodud lisa 26.

Bulgaaria tütarettevõtte

Bulgaarias on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Bulgaarias on tulumaksumääraks 10% maksustatavast tulust. Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtte kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest $\pm$ htuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutõendustega.

Võltsimaiste tütarettevõtte puhul leitakse edasilaskunud tulumaksuvara või -kohustus kbigi aruandepäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisvõrtuste ning raamatupidamisvõrtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilaskunud tulumaksuvara esitatakse finantsseisundi aruandes vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilaskunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaskohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Läti tütarettevõtte

Kuni 2017 kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustati Läti ettevõtete kasum. Seega kajastati seni edasilaskunud tulumaksu ajutiselt erinevustelt Läti tütarettevõtte varade ja kohustuste maksustamisbaasi ja nende bilansiliste maksumuste vahel konsolideeritud aruandes. Uue tulumaksu seaduse järgi maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Uue seaduse rakendumise tulemusena ei ole enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste võrtuste vahel ning seega ei kajastata edasilaskunud tulumaksuvarasid ega -kohustusi Läti tütarettevõtte suhtes. Grupil puudusid Läti ettevõtete osas tulumaksuvarad ja -kohustused.

Investeeringud tütarettevõtetesse Eesti raamatupidamise seadusega nõutud emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded (lisa 29) esitatakse tõendava informatsioonina kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ning need põhjaruanded ei ole emaettevõtte eraldiseisvad finantsaruanded IAS 27 mõistes.

Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes kajastatakse investeeringud tütarettevõtetesse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu piglases võrtuses ning hiljem korrigeeritakse vajadusel võrtuse langusest tulenevate allahindlustega. Võrtuse langemisele viitavate asjaolude ilmnemisel viib grupp läbi investeeringute kaetava võrtuse hindamise testi. Allahindlused kajastatakse koondkasumiaruandes muudes $\pm$ rikulude real või eraldi real, kui summa on oluline.

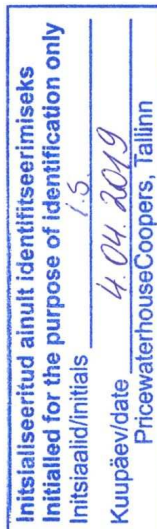
Tütaretvõtte poolt makstud dividendid kajastatakse nõudepõhise tekkimisel tuluna.

Lõpetatud tegevusvaldkonnad finantsaruannetes

Lõpetatav tegevusvaldkond on grupi komponent, mis bilansipäeva seisuga on moodunud või liigitatud määgiks hoitavaks ja esindab eraldi olulist $\pm$ ritegevusvaldkonda või $\pm$ ritegevuse geograafilist piirkonda ning on osa eraldiseisvast koordineeritud plaanist realiseerida üksik oluline $\pm$ ritegevusvaldkond või $\pm$ ritegevuse geograafiline piirkond.

Põhivara või määgigrupp liigitatakse määgiks hoitavaks, kui selle bilansiline jätkmaksumus kaetakse peamiselt määgitehinguga, mitte jätkuva kasutusega, ja määk on väga tõenäoline. Määgiks hoitavate varade gruppi kajastatakse bilansilises jätkmaksumuses või piglases vaartuses, millest on maha arvatud määgikulutused, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Lõpetatud tegevusvaldkonna tulemus ja rahavood näidatakse eraldi jätkuvate tegevusvaldkondade tulemusest ja rahavoogudest ning vastavalt korrigeeritakse ka võrdlusandmeid. Grupisisesed tehingud lõpetatava ja jätkuvate tegevusvaldkondade vahel elimineeritakse vastavalt sellele, kas tehingud jätkuvate ja lõpetatava tegevusvaldkonna vahel jätkuvad ka pärast määgitehingut.



5. Lõpetatud tegevusvaldkonnad

31.12.2018 vÕrre Arco Vara AS oma kinnisvarabærood nende ettevõtte juhtkondadele. Lisaks on käimas 15 korteri mæak Madrid Blv hoones Sofias, mida seni on hoitud kogumina ja kasutatud majutusteenuse pakkumiseks ning mille tulused kajastati teeninduse segmendis. Seoses majutusteenuse pakkumise lõpetamise ning kinnisvarabæroode mæagiga, on teeninduse segmenti kajastatud lõpetatud tegevusvaldkonnana.

Lõpetatud tegevusvaldkonna konsolideeritud kasumiaruanne

	Lisa	2018	2017
EUR tuhandetes			
Mæagitulute teenuste mæagist		2 997	2 489
Mæagitulute kokku		2 997	2 489
Mæadud teenuste kulu		-1 884	-1 614
Brutokasum		1 113	875
Muud ±ritulud		108	27
Turustuskulud		-412	-333
- Idhalduskulud		-875	-827
Muud ±rikulud		-89	-14
Kahjum kinnisvarainvesteeringute æmberhindamisest	19	-6	0
rikasum (-kahjum)		-161	-272
Tulumaksukulu		-1	-10
Lõpetatud tegevusvaldkonna perioodi puhaskahjum		-162	-282

Lõpetatud tegevusvaldkonna konsolideeritud rahavood

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Rahavood æritegevusest	64	92
Rahavood investeeringutegevusest	-24	26
Rahavood finantseeringutegevusest	0	-70
Lõpetatud tegevusvaldkonna rahavood kokku	40	48

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials I.S.
 Kuupæev/date 4.04.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

6. Tähtetevõtte soetused ja mügid

Konsolideerimise ulatus

31.12.2018 seisuga kuulus grupi 19 ettevõtet, mis on 2 vhem kui 31.12.2017 seisuga. 2018. aasta jooksul grupis müdi kolm, likvideeriti üks, soetati üks ning asutati üks ettevõte. 2017. aastal Grupi struktuuris muutusi ei olnud. Grupi struktuur on esitatud lisas 28.

Tähtetevõtte soetamised ja asutamised 2018. aastal

2018. aasta jaanuaris ostis grupp Bulgaarias 100% tähtetevõtte Arco Lozen EOOD. Soetusel tasuti müjale 2 939 tuhat eurot. Grupp ei loe Arco Lozen EOOD soetamist ühenduseks, kuna sisuliselt oli tegemist tugeva arenduspotentsiaaliga maa ostuga ja ostetud ettevõtte puudus üritegevus.

Tähtetevõtte soetuse müju grupi finantsseisundi aruandele 2018. aastal

EUR tuhandetes	
Varude suurenemine	2 939
Rahas tasutud tähtetevõtte soetamisel	-2 939
Kokku müju grupi netovarale	0

26. veebruaril 2018 asutas grupp uue ettevõtte Arco Management EOOD, ettevõtte sissemakstud osakapital on 2 556 eurot.

Tähtetevõtte müg 2018. aastal

2018. aasta veebruaris laekus Arco Vara AS-le 332 tuhat eurot Arco Fund REIT mügist. Mügi hetkel oli Arco Fund REIT-il raha 291 tuhat eurot.

Müüdud tähtetevõtte Arco Fund REIT lahendatud konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	31.03.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Ettemaksed	1	1
Immateriaalne pphivara	1	2
Lahiajalised kohustused	4	30
Netovara kokku	-2	-27

31.12.2018 vpprandas grupp kinnisvarabärood Eestis ja Bulgaarias: Arco Vara Kinnisvarabäroo AS ning Arco Imoti EOOD, mügist laekus grupile vastavalt 250 tuhat eurot ja 50 tuhat eurot. Mügi hetkel oli Arco Vara Kinnisvarabäroo AS-il raha 100 tuhat eurot ja Arco Imoti EOOD-il 26 tuhat eurot.

Müüdud tähtetevõtte Arco Vara Kinnisvarabäroo AS lahendatud konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Npüded klientidele ja muud lahiajalised varad, va raha	25	1
Pphivarad	14	154
Lahiajalised kohustused	237	188
Netovara kokku	-198	-33

Müüdud tähtetevõtte Arco Imoti EOOD lahendatud konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Npüded klientidele ja muud lahiajalised varad, va raha	245	142
Pphivarad	30	33
Lahiajalised kohustused	148	211
Netovara kokku	127	-36

Arco Vara Kinnisvarabäroo AS ja Arco Imoti EOOD jtkavad tegevust Arco Vara kaubamärkide all ning kasutades Arco Vara andmebaase ja muud intellektuaalomandit 5-aastase litsentsilepingu alusel.

Tähtetevõtte likvideerimine 2018. aastal

6. juulil 2018 kustutati Lti äriregistrist grupi tähtetevõtte Ulmana Gatves Nami SIA.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initialed/initials i.s.
Kuupäev/date 4.04.2019
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

7. Segmendiaruandlus

Grupi $\pm$ risegmendid kuni 2018. aasta lõpuni olid:

Teenindus - kinnisvaraga seotud teenused: kinnisvara vahendamine, hindamine, majutus;

Arendus - kinnisvaraarendus: elu- ja $\pm$ rikeskkonna arendusprojektide teostamine, $\pm$ rikinnisvara rendile andmine.

Peale teenindusdivisjoni lõpetamist 2018. aastal lõhtub grupp vaid geograafilistest segmentidest: Eesti, Bulgaaria, L $\pm$ ti.

Grupiv $\pm$ line määgitulu asukohamaa lõikes

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Eesti	2 858	14 207
Bulgaaria	687	1 079
L $\pm$ ti	90	478
Määgitulu kokku	3 635	15 764

Grupiv $\pm$ line $\pm$ rikasum asukohamaa lõikes

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Eesti	-91	1 328
Bulgaaria	201	261
L $\pm$ ti	-9	-29
Kokku $\pm$ rikasum	101	1 560

Grupiv $\pm$ liste varade ja kohustuste jaotus $\pm$ risegmentide ja asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Emaettevõtte		Konsolideeritud	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes								
Varad	31 563	23 104	-	527	1 952	705	33 515	24 335
Eesti	9 261	7 429	-	263	1 952	705	11 213	8 396
Bulgaaria	22 174	15 455	-	264	-	-	22 174	15 719
L $\pm$ ti	128	220	-	-	-	-	128	220
Kohustused	18 571	12 569	-	457	1 943	1 522	20 514	14 548
Eesti	3 997	1 171	-	190	1 943	1 522	5 940	2 884
Bulgaaria	14 574	11 393	-	267	-	-	14 574	11 659
L $\pm$ ti	0	5	-	-	-	-	0	5

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials I.S.
 Kuupäev/date 4.04.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisad koondkasumiaruandele

8. Märgitulu

Grupivälise märgitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
EUR tuhandetes								
Enda kinnisvara müük	2 688	14 203	0	564	90	478	2 778	15 245
Kinnisvara rent	12	0	586	464	0	0	598	464
Haldusteenused	4	0	81	50	0	0	85	50
Muu märgitulu	0	2	162	1	12	2	174	5
Märgitulu kokku	2 704	14 205	829	1 079	102	480	3 635	15 764

9. Määratud kinnisvara ja teenuste kulu

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Määratud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 18)	-2 071	-12 785
Tõrjekulud	-28	0
Haldustegevuse kulud	-292	-199
Muud kulud	-55	-89
Määratud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-2 446	-13 073

10. Muud tulud ja -kulud

Muud tulud

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Kasum põhivara allahindluse taastamisest (lisa 20)	0	3
Saadud trahvid ja hõvitised	133	32
Muud tulud	2	28
Muud tulud kokku	135	63

Muud erikulud

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Nõuete allahindlused (lisa 17)	-13	-3
Varude allahindlus (lisa 18)	-21	0
Makstud viivised ja trahvid	-9	-9
Kingitused ja annetused	-1	-14
Muud kulud	-64	-34
Muud erikulud kokku	-108	-60

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials 1.5.
 Kuupäev/date 4.04.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

11. Turustuskulud

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Reklaamikulud	-67	-84
Vahendustasud	-10	-11
Muud turustuskulud	-56	-59
Turustuskulud kokku	-133	-154

12. - Idhalduskulud

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Tööpalkulud	-640	-585
Baari tegevuskulud	-96	-89
IT kulud	-110	-108
Sisseostetud teenused	-182	-126
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-115	-82
Juridiline teenindus	-48	-20
Spidukite kulud	-16	-15
Muud kulud	-17	-23
- Idhalduskulud kokku	-1 224	-1 048

13. Finantstulud ja -kulud

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Intressikulud	-433	-443
Muud finantstulud ja -kulud	-49	-46
Finantstulud ja -kulud kokku	-482	-489

Intressikulud koosnevad olulises osas kinnisvaraprojektide soetamiseks ja ehitamiseks võetud laenude intressidest. Intressikulud, mis tekivad seoses pooleliolevate arendusprojektide finantseerimiseks võetud laenudega, on 100% kapitaliseeritud varudesse ja kinnisvarainvesteeringutesse. Kapitaliseeritud intresside summa moodustas 2018. aastal 277 tuhat eurot ja 2017. aastal 381 tuhat eurot.

14. Tulumaksukulu

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Tulumaksukulu Bulgaaria tulumaksust	-1	-4
Kokku tulumaksukulu	-1	-4

Grupi arendusettevõtte tasusid Bulgaarias 2018. aastal tulumaksu kasumilt 1 tuhat eurot (2017. aastal 4 tuhat eurot).

Bilansiväliselt on grupil potentsiaalset tulumaksuvara Bulgaaria tulumaksust. Selle arvelt saaks vahendada tulevaste majandusaastate kasumitelt arvestatavat tulumaksu neis ettevõtetes. Riik, millega potentsiaalne tulumaksuvara seotud on, ei teeni tõenäoliselt tulevikus arvestatavaid kasumeid, mistõttu on juhtkond tulumaksuvara realiseerumise hinnanud ebatõenäoliseks.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials I.S.
 Kuupäev/date 4.04.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

15. Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta

Tavapuhaskasum/-kahjum aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi/-kahjumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. 2018. aasta aktsiate arvu leidmisel on arvestatud, et viimase aktsiaemissiooni käigus emiteeritud 2 491 355 aktsiat registreeriti riigistis 29.01.2018.

Lahustatud puhaskasumi/-kahjumi leidmiseks võetakse arvesse potentsiaalselt emiteeritavad aktsiad.

	2018	2017
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	8 807 249	6 507 012
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	590 000	590 000
Emattevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/-kahjum (tuhandetes eurodes)	-544	785
Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes)	-0,06	0,12
Lahustatud puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes)	-0,06	0,11

30.05.2017 Arco Vara AS-i aktsionäride korralise nõukooale otsuse alusel emiteeriti 12 vahetusvõlakirja nimiväärtusega 500 eurot, mis annavad ettevõtte võltsajatele piguse 2020. aastal märkida teatud tingimustel kokku kuni 200 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia. Lihtaktsiate märkimise tingimusteks on võltsajate lepingulise suhte kehtivus 2020. aastal ning grupi puhaskasum perioodil 2017-2019 vähemalt 5,5 miljon eurot. Võltsajate optiooni piglase väärtuse hindamiseks kasutati Black-Scholes mudelit, mille kohaselt 31.12.2018 seisuga omakapitali reservi moodustatud ei ole.

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise nõukooale otsuse alusel emiteeriti teine vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1000 eurot. Uus vahetusvõlakiri annab grupi emattevõtte juhatajale piguse 2019. aastal märkida täiendavalt kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Juhatajale antud optiooni kalkuleeritud piglane väärtus 0,63 eurot aktsia kohta kajastatakse 3 aasta jooksul proportsionaalselt kasumiaruandes võltsajana ja omakapitali reservina. Vahetusvõlakirjaga seotud optiooniga seoses on 31.12.2018 seisuga moodustatud omakapitalis reserv summas 245 tuhat eurot, mis kajastati 2018. aasta võltsajana 111 tuhat eurot ja 2017. aasta võltsajana 82 tuhat eurot. Vaata ka lisa 27. Ettevõtte juhataja optiooni piglase väärtuse hindamiseks kasutati Black-Scholes mudelit, kus Arco Vara aktsia börsihinna 3 aasta volatiilsuseks arvutati 72%, riskivaba intressimäärana kasutati 0% ja oodatud dividendimaksena 1 senti aktsia kohta.

16. Kasutusrendikulu

Grupp kui rendilevõtja jätkuva tegevusvaldkonna ettevõtteid on aruandeperioodil rentinud baaroruume alljärgnevalt:

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Ruumid	45	37
Kokku	45	37

Tulevaste perioodide rendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest on järgmised:

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
1 aasta	48	155
2-5 aastat	21	153
Kokku	69	308

Tulevaste perioodide rendimaksed sisaldavad Arco Vara peakontori ning Kodulahe kontori ja nõidiskorteri rendilepingute tulevikumaksete katkestamatut osa.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials 1.5.
 Kuupäev/date 4.04.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisad finantsseisundi aruandele

17. Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	91	192
Nõuded ostjate vastu kokku	91	192
Muud nõuded		
Antud laenud	1	3
Muud lühiajalised nõuded	6	6
Muud nõuded kokku	7	9
Viitlaekumised		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	335	163
Muud viitlaekumised	17	26
Viitlaekumised kokku	352	189
Tehtud ettemaksed	289	357
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	739	747

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete saldo grupi korterelamute ehitamisel tekkivast sisendkõibemaksu nõudest.

Pikaajalised nõuded

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Antud laenud	5	0
Tehtud ettemaksed	20	18
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	25	18

2018. aastal hinnati alla 13 tuhande euro väärtuses nõudeid ostjatele, 2017. aastal 3 tuhande euro väärtuses muid nõudeid (vt lisa 10).

18. Varud

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Edasimüüki soetatud ja arendatavad kinnistud	17 467	8 963
Materjalid ja valmistoodang	15	11
Varud kokku	17 482	8 974

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials I.S.
 Kuupäev/date 4.04.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Edasimäärgiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	8 963	14 571
Arenduseks soetatud kinnistud	2 943	12
Kortermajade ehituskulu	6 665	6 598
Kapitaliseeritud vplakasutuse kulud	211	351
Varude allahindlus (lisa 10)	-21	0
Muud kapitaliseeritud kulud	777	206
- mberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest/-sse (lisa 19)	0	10
Määratud kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 9)	-2 071	-12 785
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	17 467	8 963

2018. aastal hinnati grupi Eesti varusid alla 21 tuhande euro v±rtuses. 2017. aastal tähistati varasemaid allahindlusi 13 tuhande euro v±rtuses, arvestades korterite keskmise hinnataseme kasvu Sofias viimase aasta-paari jooksul.

Grupi juhtkond hindab, et 31.12.2018 seisuga on grupil ahe aasta jooksul realiseeritavaid varusid kokku summas 11 687 tuhat eurot ja 5 780 tuhat eurot on selliseid varusid, mille realiseerimine vptab aega rohkem kui üks aasta.

Panditud varude kohta on toodud informatsioon lisa 25.

Varudes kajastatud arendamisel olevaid projekte on hinnatud allahindluse vajaduse ja suuruse tuvastamiseks vprdlusmeetodil ja j±kv±rtuse meetodil. Grupi varud hinnati nii 2018. kui ka 2017. aastal sisemiste ekspertide poolt. Hindamisel kasutatud eeldused põhinevad tegelikel turuhindadel ja grupi enda l±himineviku kogemusel sarnaste varadega. 31.12.2018 seisuga ei vajanud allahindlust ega allahindluse tähistamist varud v±rtuses 17 276 tuhat eurot (31.12.2017: 8 727 tuhat eurot).

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Hinnatud j±kv±rtuse meetodil	16 939	8 332
Hinnatud vprdlusmeetodil	528	631
Varud kokku	17 467	8 963

31.12.2018 seisuga on varusid kajastatud soetusmaksumuses kokku summas 16 939 tuhat eurot (31.12.2017: 8 347 tuhat eurot) ja neto realiseerimisv±rtuses 528 tuhat eurot (31.12.2017 616 tuhat eurot).

19. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab grupp j±rgmiseid varasid:

- renditulu teenivaid ±ripindasid, sh v±ljarenditud kortereid mitmesihtotstarbelises hoones Sofias (bilansiline v±rtus 31.12.2018 seisuga kokku 10 918 tuhat eurot, sealhulgas kaubandus- ja kontoripinnad 8 194 tuhat eurot);
- arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei ole veel kindel (bilansiline v±rtus 31.12.2018 seisuga 1 426 tuhat eurot).

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	11 299	10 835
Kasum/kahjum biglase v±rtuse muutusest	8	68
Kapitaliseeritud arenduskulud	89	76
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	66	30
- mberklassifitseerimine varudest vbi varudesse (lisa 18)	0	-10
- mberklassifitseerimine materiaalsest pphivarast (lisa 20)	378	0
Kinnistute soetamine	504	300
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	12 344	11 299

Panditud varade kohta vaata lisa 25.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials I.S.
 Kuupäev/date 4.04.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Kinnisvarainvesteeringute piglase v±rtuse muutused

Maa hindamine

Kinnisvarainvesteeringutena bilansis kajastatud maatakkide ja korterite hindamisel on kasutatud v±rdlusmeetodit turuhindu arvesse v±ttes on spetsialist hinnanud, millise hinna eest on neid v±imalik ahe aasta jooksul realiseerida.

Kaubandus ja kontoripinna hindamine

Madrid Blvd hoones Sofia asuvaid kaubandus- ja kontoripindasid on hinnatud tulumeetodil. 2018. aastal selliste varade v±rtus ei muutunud (2017. aastal hinnati alla 105 tuhat eurot).

Korterite hindamine

Kinnisvarainvesteeringutena klassifitseeritud Madrid Blvd korterid on hinnatud v±rdlusmeetodil, mis p±hines sarnaste varade turuhinnal. 2018. aastal kasvas selliste varade v±rtus summas 29 tuhat eurot (31.12.2017 173 tuhat eurot). Korterid on hinnatud v±rdlusmeetodil ja nad on plaanis ka l±hijal m±±, et v±hendada Madridi hoone arendamiseks Piraeuse pangalt v±etud laenu. Vaata ka lisa 19.

Hindamiste tulemusel ei vajanud 31.12.2018 seisuga a±mberhindlust kinnisvarainvesteeringud summas 10 761 tuhat eurot (31.12.2017 seisuga: 1 518 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringute piglast v±rtust hinnati kokkuv±tvalt 2018. aastal a±es summas 8 tuhat eurot (sealhulgas hinnati j±tkuvate tegevusvaldkondade kinnisvara 14 tuhat eurot a±es, mittej±tkuvate oma alla 6 tuhat) ja 2017. aastal 68 tuhat eurot (kogu a±eshindlus puudutas j±tkuvate tegevusvaldkondade kinnisvara). K±ik grupi kinnisvarainvesteeringuid hinnati nii 2018. aastal kui ka 2017. aastal sisemiste ekspertide poolt.

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Hinnatud tulu kapitaliseerimise meetodil	8 194	7 859
Hinnatud v±rdlusmeetodil	4 150	3 440
Kinnisvarainvesteeringud kokku	12 344	11 299

Tulumeetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatud kapitalisatsioonim±±radena kasutati 2018. ja 2017. aastal 8%, mida praeguste madalate intressim±±rade juures v±ib tootlusootusena pidada pigem konservatiivseks. Rendituluna kaubandus- ja b±roopindadelt kasutati hindamisel keskmist kuu m2 hinda, mis oli 2018. aastal 9,5 ning 2017. aastal 9,8 eurot.

Tulu kapitaliseerimise meetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute v±rtuse tundlikkus kasutatud p±hieeldustele on allj±rgnev.

- ¿ Eelarvestatud neto ±ritegevuse rahavoogude suurenemine v±i v±henemine 5% v±rra p±hjustaks +/- 411 tuhande euro suuruse muutuse (31.12.2017: +/- 408 tuhat eurot) kinnisvarainvesteeringute piglases v±rtuses.
- ¿ Kapitalisatsioonim±±ra v±henemine ahe protsendipunkti v±rra p±hjustaks kinnisvarainvesteeringute piglase v±rtuse suurenemise 1 174 tuhat eurot (31.12.2017: 1 166 tuhat eurot) ja suurenemine ahe protsendipunkti v±rra p±hjustaks piglase v±rtuse v±henemise 913 tuhat eurot (31.12.2017: 907 tuhat eurot).

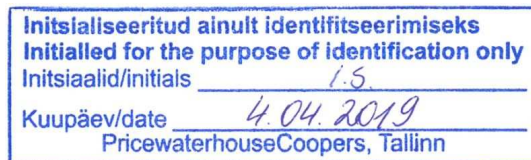
Kasutusrent: grupp kui rendileandja

Kinnisvarainvesteeringutelt (Madrid Blvd hoone Sofias) teeniti 2018. aastal rendi ja haldusteenuse tulu 834 tuhat eurot (2017. aastal: 717 tuhat eurot). Renditulu kasvas, kuna 2018. aastal oli rohkem ±ripindu v±lja renditud kui 2017. K±esoleva aastaaruande koostamise kuup±evaks on k±ik ±ripinnad v±lja renditud.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud olid 2018. aastal 215 tuhat eurot (2017. aastal: 262 tuhat eurot) sealhulgas 12 tuhat eurot (2017. aastal 8 tuhat eurot) olid selliste kinnisvarainvesteeringute kulud, millelt grupp tulu ei teeni.

Katkestamatute kasutusrendilepingute tulu jaguneb t±htaegade l±pikes j±rgmiselt:

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
kuni 1 aasta	647	389
2.- 5. aasta	387	397
Kokku	1 034	786



Katkestamatuteks loetakse rendilepinguid, mis:

- 1) on s±plitud m±±ratud t±htajaks (rendiperioodi l±puga 2019. aastal v±i hiljem) v±i
- 2) annavad rendilev±tjale rendilepingu a±es a±lemise piguse 3- kuni 6-kuulise etteteatamisega, kuid ainult peale teatud kuup±eva saabumist 2019. aastal v±i hiljem.

20. Materiaalne ja immateriaalne pPhivara

Materiaalne pPhivara

	Maa ja ehitised	Kontori inventar	Materiaalne pPhivara kokku
EUR tuhandetes			
J ±±kv±±rtus 31.12.2016	615	103	718
sh soetusmaksumus	673	220	893
sh akumuleerunud kulum	-58	-117	-175
Ostud ja parendused	0	21	21
Allahindluse t±histamine (lisa 10)	3	0	3
Amortisatsioonikulu	-5	-33	-38
J ±±kv±±rtus 31.12.2017	613	91	704
sh soetusmaksumus	677	224	901
sh akumuleerunud kulum	-64	-133	-197
Ostud ja parendused	0	15	15
- mberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutesse (lisa 19)	-378	0	-378
Amortisatsioonikulu	-4	-35	-39
M±±rklud t±starettv±tete materiaalne pPhivara	0	-35	-35
J ±±kv±±rtus 31.12.2018	231	36	267
sh soetusmaksumus	232	188	420
sh akumuleerunud kulum	-1	-152	-153

31.12.2018 seisuga oli t±ielikult amortiseeritud, kuid kasutusel materiaalse pPhivara soetusmaksumus 102 tuhat eurot (31.12.2017: 40 tuhat eurot).

Immateriaalne pPhivara

	Immateriaalne pPhivara kokku
EUR tuhandetes	
J ±±kv±±rtus 31.12.2016	248
sh soetusmaksumus	342
sh akumuleerunud kulum	-94
Ostud ja tarkvara arendust±st	102
Amortisatsioonikulu	-75
J ±±kv±±rtus 31.12.2017	275
sh soetusmaksumus	444
sh akumuleerunud kulum	-169
Ostud ja tarkvara arendust±st	99
Amortisatsioonikulu	-102
M±±rklud t±starettv±tete immateriaalne pPhivara	-10
J ±±kv±±rtus 31.12.2018	262
sh soetusmaksumus	507
sh akumuleerunud kulum	-245

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials I.S.
 Kuup±ev/date 4.04.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Grupi immateriaalne pPhivara koosneb suures osas Arco Vara arendatud ±ritarkvarast AVIS, soetusmaksumuses kokku 407 tuhat eurot (sellest 2018. aastal 94 tuhat eurot ja 2017. aastal 96 tuhat eurot).

31.12.2018 seisuga t±ielikult amortiseeritud kuid kasutusel immateriaalse pPhivara soetusmaksumus oli 69 tuhat eurot (31.12.2017: 24 tuhat eurot).

Panditud varade kohta vaata lisa 25.

21. Intressi kandvad kohustused

Intressi kandvad kohustused koosnevad järgnevalt:

	31.12.2018			31.12.2017		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	14 653	11 995	2 658	10 625	500	10 125
Vplakirjad	1 329	2	1 327	1 127	1 120	7
Kapitalirendikohustused	0	0	0	1	1	0
Muud laenukohustused	550	550	0	250	250	0
Kokku vplakohustused	16 532	12 547	3 985	12 003	1 871	10 132
Ettemaksed	810	810	0	265	265	0
Kokku intressi kandvad kohustused	17 342	13 357	3 985	12 268	2 136	10 132

2018. aasta tasus grupp laenukohustusi 2 075 tuhat eurot (2017: 8 974 tuhat eurot) ning uusi laene saadi summas 6 604 tuhat eurot (2017: 6 719 tuhat eurot). Lisaks tasuti 2018. aastal 265 tuhat ja saadi 810 tuhat eurot intressikandvaid ettemakseid, mis on koos käibemaksuga vastavalt 318 ja 972 tuhat eurot (2017. aastal tasuti 995 tuhat eurot, koos käibemaksuga 1 194 tuhat eurot).

Laenukohustuste tagatiseks panditud varade kohta on täiendavalt informatsiooni lisas 25.

Grupi juhtkonna hinnangul ei erine grupi laenukohustuste bilansilised väärtused oluliselt nende piglasest väärtusest. Olulisemad grupi intressikandvad vplakohustused on enamasti seotud Euriboriga ning peegeldavad seetõttu adekvaatselt seisu hetkel turul kehtivatest intressimääradest.

	Raha ja raha ekvivalendid	Pangalaenu	Vplakirjad	Kapitalirendi- kohustused	Muud laenu- kohustused	Kokku
EUR tuhandetes						
Netolaenu 31.12.2016	845	-12 827	-1 121	-10	-300	-13 413
Muutus	1 439	2 202	-6	9	50	3 694
Netolaenu 31.12.2017	2 284	-10 625	-1 127	-1	-250	-9 719
Muutus	43	-4 028	-202	1	-300	-4 486
Netolaenu 31.12.2018	2 327	-14 653	-1 329	0	-550	-14 205

2018. aastal toimunud muutused laenukohustustes

2018. aastal tasuti järgmisi suuremaid laenukohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 609 tuhat eurot;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 642 tuhat eurot;
- Arco Vara vplakirju summas 823 tuhat eurot;
- intressi kandvaid ettemakse summas 265 tuhat eurot.

2018. aastal võttis grupp järgmisi uusi kohustusi:

- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 3 710 tuhat eurot;
- Kodulahe II etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 569 tuhat eurot;
- Arco Vara vplakirju summas 1 325 tuhat eurot;
- intressi kandvaid ettemakse summas 810 tuhat eurot.

300 tuhat eurot ulatuses vplakirju konverteeriti laenukohustuseks.

2017. aastal toimunud muutused laenukohustustes

2017. aastal tasuti järgmisi suuremaid laenukohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 455 tuhat eurot;
- Kodulahe I etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 8 421 tuhat eurot, millest 1 260 tuhat eurot maksis Arco Vara ja 7 161 tuhat tasusid kliendid otse pangale.

2017. aastal võttis grupp järgmisi uusi laenukohustusi:

- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 005 tuhat eurot;
- Kodulahe I etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 5 708 tuhat eurot.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials I.S.
Kuupäev/date 4.04.2019
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Intressi kandvate kohustuste tagasimaksetähtajad, summad ja intressimäär

Kohustuse kirjeldus	Tagasimaksetähtajad (kuu/aasta)	Kohustuste summa, EUR tuhandetes		Intressimäär, %		Intressitüüp
		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	
Pangalaen, arendus	12/2019	7 961	8 570	5,0	5,0	3 kuu Euribor
Pangalaen, arendus	6/2020	5 123	2 055	2,5	2,5	1 kuu Euribor
Pangalaen, arendus	3/2020	1 569	-	3,7	-	6 kuu Euribor
Vplakirjad, arendus	12/2020	1 325	1 120	12,0	12,0	Fikseeritud
Ettemaksed, arendus	12/2019	810	265	6,0	6,0	Fikseeritud
Muu laen, maa soetus	12/2019	550	250	12,0	12,0	Fikseeritud
Vahetusvplakirjad	3/2020	4	7	5,0	5,0	Fikseeritud
Kapitalirendid	2/2018	-	1	8,1	8,1	Fikseeritud
Kokku		17 342	12 268			

Intressi kandvate vplakohustuste kaalutud keskmine intressimäär 31.12.2018 seisuga on 5,0% (31.12.2017: 5,4%).

22. Vplad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised vplad ja saadud ettemaksed

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Vplad tarnijatele	761	261
Muud vplad	0	22
Maksuvplad		
Käibemaks	12	37
Ettevõtte tulumaks	4	30
Sotsiaalmaks	19	48
- kiskisiku tulumaks	11	27
Maamaks	0	70
Pragimaks	0	140
Muud maksuvplad	2	15
Maksuvplad kokku	48	367
Viitvplad		
Vplad tootjatele	54	170
Intressivplad	31	61
Muud viitvplad	470	900
Viitvplad kokku	555	1 131
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügi klientidelt saadud ettemaksed	2 502	695
Tagatisdeposiidid	73	21
Muud ettemakstud tulud	43	10
Saadud ettemaksed kokku	2 618	726
Lühiajalised vplad ja saadud ettemaksed kokku	3 982	2 507

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials LS
 Kuupäev/date 4.04.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

31.12.2018 seisuga olid ettemaksed klientidelt suured seoses Kodulahe II etapi ja Iztok Parkside kortermajade korterite eelmise perioodi maksetega summas 1 687 tuhat eurot ja 774 tuhat eurot; 41 tuhat oli ettemakse Madridi endiste rendikorterite

regist. Kodulahe II etapi 2018. a detsembri tasumata arve ehituse peatamisega summas 598 tuhat eurot suurendas 31.12.2018 vplad tarnijatele saldod.

31.12.2017 muud viitvplad sisaldavad reservi saabumata Kodulahe projekti I etapi ostuarvete katteks summas 803 tuhat eurot.

23. Aktsiakapital

	31.12.2018	31.12.2017
Väljalastud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	8 998 367	6 507 012
Aktsiakapital (EUR tuhandetes)	6 299	4 555
- lekurs (EUR tuhandetes)	2 285	292
Kohustuslik reservkapital (EUR tuhandetes)	2 011	2 011

Arco Vara AS-i aktsiakapitali suurus vpi selle miinimum- ja maksimumkapital määratakse kindlaks ettevõtte põhikirjas. Vastavalt põhikirjale on ettevõtte aktsiakapitali miinimumsuurus 2 500 tuhat eurot ja maksimaalne suurus 10 000 tuhat eurot. ettevõtte on ahte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 70 senti, millest igaüks annab aktsionärile ahte hääle. Aktsia annab aktsionärile piguse osaleda aktsionäride aadkoosolekul ning kasumi ja aktsiaseltsi lpetamisel aktsiaseltsi allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud pigused.

29.01.2018. registreeriti riigistris täiendava aktsiaemissiooni käigus 2 491 355 aktsiat. Peale emissiooni koosneb Arco Vara AS-i aktsiakapital 8 998 367 aktsiast nimiväärtusega kokku 6 299 tuhat eurot.

2018. aasta jaanuari aktsiaemissiooni tulemusel tekkis omakapitali täiendav aekurss 1 993 tuhat eurot, kui 2 491 355 aktsia emiteerimisel (nimiväärtus 0,7 EUR) tasuti aktsiate ees summa 3 740 tuhat eurot. 31.12.2017 aekurss summas 292 tuhat eurot tekkis 2014. aastal toimunud avaliku aktsiaemissiooniga, kui investorid soetasid aktsiaid aek aktsiate nominaalväärtuse.

Vastavalt Eesti Vabariigi arieadustikule peab aktsiaselts iga-aastase kasumi summast eraldama vähemalt 5% kohustuslikku reservkapitali kuni kohustuslik reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiaseltsi aktsiakapitalist. Grupi emaetevõtte kohustuslik reservkapital on selle npeudega juba kooskplas, 31.12.2018 seisuga moodustas reservkapital 32% aktsiakapitalist.

24. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

Grupi tegevusega kaasnevad mitmed finantsriskid: krediidirisk, likviidsusrisk ja tururisk, mis koosneb intressiriskist ja valuutariskist.

Grupi riskijuhtimine keskendub finantsturgude prognoosimastusest tulenevate ebasoodsate mpejude minimeerimisele grupi finantsitegevusele. Grupp ei ole viimastel aastatel nainud vajadust kasutada tuletisinstrumente teatud riskipositsioonide maandamiseks.

Grupi riskijuhtimine tugineb arusaamisel, et grupi edukus spltub riskide pidevast jalgimisest, tpeest hindamisest ning oskuslikust kaitsemisest. Finantsriskide tsentraliseeritud juhtimine on grupi finantsteenistuse aadesandeks. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on ara hoida kahjusid, mis vpiksid seada ohtu Arco Vara grupi omakapitali ning tegevuse jatkuvuse. Riskide maandamiseks tatakse vplja poliitikaid ning rakendatakse tegevusi, mille eesmärgiks on riskide määratlemine ja hindamine, hajutamine ajaliselt, tegevusvaldkonnade lbikes ning geograafiliselt. Riskide maandamiseks vplja tatakse ja vajalikke tegevusi viivad ellu grupi kuuluvate ettevõtte juhid.

Grupi finantsriskide juhtimise protsessis on oluline jalgida riskile avatust eelkpege arendustegevuses, kuna oluline osa grupi likviidsus- ja intressiriskist on kontsentreerunud E estis ja Bulgaarias asutavatesse arendustesse.

Krediidirisk

Krediidiriski all kaitsetakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest taita oma kohustusi grupi ees. Krediidiriskile on avatud raha pangadeposiitidel, npeuded ostjate vastu ja muud npeuded.

Kuigi raha ja raha ekvivalendid kuuluvad samuti IFRS 9 oodatava krediidikahjumi mudeli alla, siis tuvastatud väärtuse langus oli ebaoluline 1. jaanuari 2018 ja 31. detsembri 2018 seisuga.

Raha ja raha ekvivalendid koosnevad sularahast ja npeudmiseni hoiustest kommertsbankades jargnevalt:

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Sularaha ja npeudmiseni hoiused	2 327	2 284
Raha ja raha ekvivalendid kokku	2 327	2 284

Intsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initialed/initials
Kuupäev/date
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Grupi konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldost on 2018. aasta lõpus 265 tuhat eurot (31.12.2017: 332 tuhat eurot) sellistel hoiustel, mille sihtotstarve on kitsendatud konkreetse projekti rahavoogudega (põhiliselt laekumised klientidelt, projekti otsesed arenduskulud ning laenu- ja intressimaksed pankadele). Panditud varade kohta on toodud informatsioon lisas 25.

Grupi raha ja raha ekvivalente hoitakse erinevates pankades, mis vähendab panga deposiitidega seotud krediidiriski. Kolme panga, mille teenuseid grupp kõige rohkem kasutab ja kus on 31.12.2018 seisuga hoiustatud 94% grupi rahalisi vahendeid, krediidiireitingud on toodud allolevas tabelis.

Pank või pangagrupp	Panga osakaal grupi raha saldost	Standard & Poor's	Moody's
Raiffeisenbank Bulgaria	12,4%	BBB+	A3
Luminor Bank Estonia	16,1%	Pole reitingut	Baa1
LHV Pank AS	65,5%	pole reitingut	Baa1
Muud pangad ja raha kassas	6,0%	-	-

Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et grupil ei tekiks olulisi akumuliseerunud krediidiriski kontsentratsioone. Grupi tegevus krediidiriski ennetamiseks ja minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksejätkumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist, samuti toimub määgi- ning ehitustegevuse finantseerimine osaliselt ostjate või tellijate ettemaksetega. Kuna paljude kinnisvaratehingute puhul toimub tehingu vastaspoole finantseerimine läbi krediidasutuste, tehakse riskide maandamiseks koostööd ka erinevate tehinguid finantseerivate pankadega. Sellest tulenevalt hindab grupp klientide maksevõimetusel tulenevat koguriski enda jaoks olulises osas maandatuks.

Krediidiriskile on avatud ka muud finantsvarad: nõuded ostjatele ja muud laiaajalised nõuded, kokku summas 98 tuhat eurot seisuga 31.12.2018. Grupi ettevõtte teevad tehinguid vaid eelnevalt krediidipluulikuks tunnistatud osapooltega ning tehingud toimuvad reeglina osalise ettemaksega. Krediidi saamiseks nõutakse vastaspoolelt riski katvaid täiendavaid tagatisi. Sellest lähtuvalt on juhtkonna hinnangul krediidiriski täiendava maandamise vajadus minimaalne. Lisaks, tulenevalt grupi määgi spetsiifilisest, st oma kinnistute määgil ja rendil laekuvad nõuded adjuhuul väga lühikese ajaperioodi jooksul, on eelvalpool kirjeldatud põhimõtete alusel nõuete allahindlus 31. detsembri 2018 ja 1. jaanuari 2018 (IFRS 9 rakendamise kuupäeval) seisuga ebaoluline.

Finantsvarade kogusumma, mis on avatud krediidiriskile, on 31.12.2018 seisuga 2 425 tuhat eurot (31.12.2017: 2 485 tuhat eurot).

Finantsvarade laekumise tähtaaja järgi

	31.12.2018			
Realiseerumise tähtaaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-2 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	2 327	0	0	2 327
Nõuded ostjatele ja muud nõuded (lisa 17)	98	0	0	98
Kokku	2 425	0	0	2 425
	31.12.2017			
Realiseerumise tähtaaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-2 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	2 284	0	0	2 284
Nõuded ostjatele ja muud nõuded (lisa 17)	201	0	0	201
Kokku	2 485	0	0	2 485

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsetest finantsseisundi muutustest, mis vähendavad grupi võimekust teenindada pigeaegselt ja korrektselt oma kohustusi. Samuti seisneb likviidsusrisk grupi suutmatuses realiseerida vara turuhinnaga ja kiiresti. Grupi likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- grupi ettevõtete võime iseseisvalt genereerida äritegevuse positiivseid netorahavoogusid ning nimetatud rahavoogude volatiilsus;
- varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- pikaajaliste aktiivate turukõiklikkus;
- kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- finantseerimisstruktuur.

Laiajalise likviidsuse juhtimisel lähtutakse eelkõige grupi pidevalt jälgitavast igakuisest rahavoo prognoosist. Laiajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on piisaval hulgal väga likviidsete vahendite (so raha ja raha ekvivalendid ning kiiresti

realiseeritavad paigutused finantsinstrumentidesse) olemasolu tagamine. Lühiajalise likviidsuse juhtimine Eestis ja väljaspool Eestit asuvates ettevõtetes toimub peamiselt lühiajalise laenamise ematähtselt.

Pikaajalise likviidsuse juhtimine on enim mõjutatud investeerimisotsustest. Investeeringute puhul, et ettevõtte tegevuse netorahavood koos investeerimistegevuse netorahavoodega kokku peavad katma kogu grupi vajaminekud finantseerimisest. Seega pikaajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on kinnisvara (-investeeringute) portfelli piisava likviidsuse tagamine, investeerimis- ja finantseerimisrahavoogude tekkimise aja ahtlustamine ning optimaalse finantseerimisstruktuuri kasutamine. Pikaajaliste projektide puhul jälgitakse, et investeerimistegevuse rahavoogude tihedus ja summad ei erineks oluliselt finantseerimistegevuse rahavoogude tihedusest ja summadest.

Finantskohustuste realiseerumise tähtsajalisus

	31.12.2018			
Realiseerumise tähtsajal alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Intressikandvad kohustused	502	12 855	3 985	17 342
Intressimaksed	160	441	187	788
Muud finantskohustused (võlad tühjajatele, viitvõlad, ja võlad tühjajatele)	1 310	0	0	1 310
Kokku	1 972	13 296	4 172	19 440

	31.12.2017			
Realiseerumise tähtsajal alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Intressikandvad kohustused	1 886	250	10 132	12 268
Intressimaksed	157	355	404	916
Muud finantskohustused (võlad tühjajatele, viitvõlad, ja võlad tühjajatele)	1 611	0	0	1 611
Kokku	3 654	605	10 536	14 795

Vastavalt laenuportfelli koosseisus olevate kohustuste tagasimakse tähtaegadele kujunes seisuga 31.12.2018 laenukohustuste kaalutud kestvuseks 1,2 aastat (31.12.2017 oli antud näitaja 1,7 aastat). Laenude kohta vaata ka lisa 21.

Grupi juhtkonna hinnangul ei erine grupi finantskohustuste bilansilised väärtused oluliselt nende piglasest väärtusest.

Kohustuste refinantseerimisega seotud riski juhitakse grupis igapäevase likviidsuspositsiooni jälgimisega ning erinevate finantseerimisvõimaluste järjepideva analüüsiga, kaasates juba algusjärgus protsessi partnerpangad erinevates riikides.

Tururisk

Intressirisk

Intressiriskina käsitletakse sellist riski, kus intressimäär muutuste tõttu kohustustelt tasutavate intressikulude suurenemine mõjutab negatiivselt grupi tegevuse tulemuslikkust. Grupp on avatud intressiriskile:

- ujuva intressimääraga laenude kasutamisel;
- kohustuste refinantseerimisel lühiajalise tähtsajal saabumisel;
- uute laenude kaasamisel investeerimisplaani elluviimiseks olukorras, kus volatiilsus finantsturgudel kasvab ning majanduskeskkond on muutumises.

Grupi võlakirjad ja muud laenukohustused on fikseeritud intressiga ning rahaturu muutustest ei sõltu. Pikaajalised pangalaenud aga on seotud 1-kuu, 3-kuu või 6-kuu Euriboriga, mistõttu ollakse sõltuvuses rahvusvahelistel finantsturgudel toimuvatest arengutest. Grupi intressiriski juhtimisel on oluliseks tegevuseks jälgida rahaturu intressikõvera liikumisi, mis väljendab turuosaliste ootusi turuintresside osas ning võimaldab hinnata euro intressimäärade kujunemise trendi. 2018. aastal on Euribori määrad olnud negatiivsed, mistõttu 31.12.2018 ja ka 31.12.2017 seisuga grupi laenudes Euribori komponent sisuliselt puudus.

Grupi puhaskasumi tundlikkuse analüüs tuginedes laenukohustustele seisuga 31.12.2018 näitab, et ujuva intressimääraga laenude intressimäär muutus 1% võrra (tõus või langus) avaldaks mõju aasta puhaskasumile summas 173 tuhat eurot vastavalt kas suurenemise või alanemise suunas (31.12.2017: 123 tuhat eurot).

Lühiajaliste intressiriskide juhtimisel võrdleb grupp regulaarselt intressimäärade muutustest tulenevaid võimalikke kahjumeid nende maandamiseks tehtavate kuludega. Lühiajalise intressiriski maandamiseks finantsinstrumentidega tehinguid senini sõlmitud ei ole, kuna juhtkonna hinnangul oleksid maandamiseks seotud kulud ületanud intressimäärade muutustest tuleneva võimalike kahjumeid.

Fikseeritud intressimääraga kohustuste intressimäär vastab juhtkonna hinnangul sarnase riskitasemega grupile ligipärasevate võlainstrumentide intressimääradele.

Valuutarisk

Et grupi ainsa olulise valuuta euro kõrval, Bulgaaria levi, kurss on euro suhtes fikseeritud, siis tuleneb grupi peamine valuutarisk Bulgaaria levi devalveerimise ohust. Grupi valuutariski vähendab ka asjaolu, et enamused tehinguid tehakse ja kõik olulised lepingud, kaasaarvatud laenulepingud, sõlmitakse eurodes. Nimetatud asjaoludest tulenevalt peab grupi juhatuse valuutariski ebaoluliseks.

Finantsinstrumentide piglase väärtuse hinnang

Juhtkonna hinnangul ei erine grupi finantsvarade ja kohustuste bilansiline väärtus oluliselt nende piglasest väärtusest.

Nõuded ostjatele ja vplad hankijatele on lühiajalised ja seega on juhtkonna hinnangul nende bilansiline väärtus lähedane nende piglasele väärtustele. Suurem osa grupi pikaajalistest vplakohustustest baseeruvad ujuval intressimääral, mis muutub vastavalt turu intressimäärale. Juhtkonna hinnangul ei ole grupi riskimarginaalid oluliselt muutunud võrreldes laenude saamise ajaga ja grupi vplakohustuste intressimäärad vastavad turutingimustele. Eelnevalt tulenevalt hindab juhtkond, et kohustuste ja nõuete piglased väärtused on ligilähedased nende bilansilistele väärtustele. Üiglase väärtuse määramiseks on kasutatud diskonteeritud rahavoogude analüüsi, diskonteerides lepingulisi tuleviku rahavooge kehtivate turuintressimääradega, mis on grupile kättesaadavad sarnaste finantsinstrumentide kasutamisel.

Finantsinstrumentide piglane väärtus on tase 3.

Kapitali juhtimine

Eesti Vabariigis kehtiv äriseadustik kehtestab Eestis registreeritud ettevõtetele aktsiakapitali osas järgmised nõudmised:

aktsiaseltsi minimaalne aktsiakapital peab olema vähemalt 25 tuhat eurot;

aktsiaseltsi netovara peab moodustama vähemalt poole ettevõtte aktsiakapitalist, aga mitte vähem kui 25 tuhat eurot.

Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurus ning selle miinimum- ja maksimumkapital määratakse kindlaks ettevõtte põhikirjas, kusjuures miinimumkapitali suurus peab olema vähemalt 1/4 maksimumkapitalist. 31.12.2018 seisuga koosneb Arco Vara AS-i aktsiakapital 8 998 367 lihtaktsiast (nominaalväärtusega 70 euro senti üks aktsia), mille eest on täielikult tasutud. Vastavalt Arco Vara AS-i kehtivale põhikirjale võib põhikirja muutmata ettevõtte aktsiakapitali muuta vahemikus 2 500 - 10 000 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2018 oli Arco Vara AS-i aktsiakapital 6 299 tuhat eurot ja netovara 13 001 tuhat eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Lisaks seadustest tulenevatele omakapitali nõuetele on grupi täiendavate omakapitalidele seatud eritingimusi krediitdiasutuste laenulepingutes, millele mittevastavuse korral võib laenuandja rakendada kõrgema intressimäärasid senistele laenukohustustele. Need viitavad seadusest tulenevatele nõuetele äriühingu kapitali osas ja piirduvad tingimustega saada krediitdiasutustelt kirjalik nõusolek, näiteks soovile muuta laenu võtva ettevõtte aktsia- või osakapitali suurus. Laenu võtnud grupi ettevõtetest aine omakapital ei olnud 31.12.2018 seisuga positiivne, kuid laenuandja pangaga jutu kokkuleppele puuduste parandamise osas tingimusel, et laenukohustusi täidetakse vastavalt laenulepingule tingimustele. 31.12.2017 oli laenu võtnud grupi ettevõtte omakapital positiivne.

Kogukapitaliks loeb Arco Vara intressikandvate lühiajaliste ja pikaajaliste laenukohustuste ning omakapitali summat, millest on maha arvestatud raha ja raha ekvivalendid. 31.12.2018 seisuga oli kogu kapitali suurus 27 206 tuhat eurot (31.12.2017: 19 506 tuhat eurot).

Kapitali juhtimisel juhindutakse printsibist tagada ettevõtte usaldusväärsus ja jätkusuutlik areng. Grupp kasutab oma äritegevuse finantseerimiseks nii võõrkapitali kui ka omakapitali. Kuna kinnisvaraarendustegevus on väga kapitalimahukas valdkond, lähtutakse investeerimistegevuse finantseerimisel põhimõttest, mille kohaselt paigutatakse omakapitali projektidesse ädreegliina vähemalt 20-30% ulatuses investeringu kogumaksumusest.

Grupp jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ning riskide hindamisel omakapitali osakaalu varade mahust. Seisuga 31.12.2018 moodustab grupi omakapital 38,8% (31.12.2017: 40,2%) varade mahust.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<u>1.5.</u>
Kuupäev/date	<u>4.04.2019</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Muu informatsioon

25. Panditud varad

Grupp on oma laenu- ja garantiikohustuste tagamiseks pantinud järgmised varad:

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	265	332
Nõuded	21	0
Varud	14 109	3 041
Kinnisvarainvesteeringud	10 918	10 557
Materiaalne põhivara	231	563
Kokku tagatiseks panditud varade raamatupidamisel väärtus	25 544	14 493

Γ - Panditud nõuded peavad laekuma piiratud kasutusega pangakontodele.

Aktsiapandid

Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS on pantinud tütarettevõttele Arco Invest EOOD (100%) osad Piraeus panga kasuks. Antud pant tagab investeerimislaenu 31.12.2018 seisuga summas 7 960 tuhat eurot (31.12.2017: 8 570 tuhat eurot).

26. Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik dividendide tulumaksu kohustus

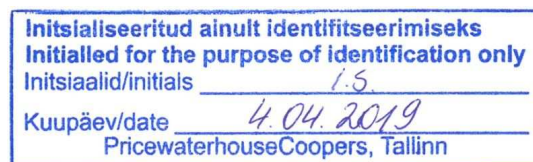
Grupi jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 moodustas 2 161 tuhat eurot (31.12.2017 seisuga: 2 795 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tavapäraselt tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt, aga Bulgaaria tütarettevõtetest saadud dividende võib maksuvabalt edasi maksta. 2018. ja 2017. aastal sellist võimalust ka kasutati, kui omanikele maksti dividende vastavalt summas 90 ja 65 tuhat eurot (0,01 eurot ake aktsia kohta) ja tulumaksu ei olnud vaja tasuda. 31.12.2018 seisuga võib Arco Vara maksuvabalt edasi maksta dividende 1 856 tuhat eurot. Ettevõtete kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel 2019. aastal tekiks tulumaksu kohustus 61 tuhat eurot ning omanikele väljamakstav dividendide summa oleks sellisel juhul 2 100 tuhat eurot.

Tingimuslikud kohustused seoses maksuhalduriga

Maksuhalduril on õigus kontrollida grupi ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Maksuhaldur on aastatel 2013-2018 läbi viinud üksikjuhtumite kontrollide osades grupi ettevõtetes. Grupi emaettevõtete juhataja hinnangul ei ole teada asjaolusid, mis viiksid oluliste maksusummade määramisele võimaliku maksurevisjoni kaigus.

Tingimuslikud kohustused seoses Lozeni maa ostuga

Grupil on kohustus 2020. aasta detsembriks välja osta Lozeni II etapi maa, vastasel korral peab ta maksma trahvi 1 miljon eurot. Juhthetonna hinnangul on Grupil plaan ja võimalused maa ostuks, mistõttu trahviraha tasumine ei ole tõenäoline.



27. Tehingud seotud osapooltega

Grupp on teinud tehinguid vbi omab saldod järgmiste seotud osapooltega:

- 1) Arco Vara AS-i juhataja ja nõukogu liikmete valitseva mju all olevad ettevõtted, mis omavad grupi emaettevõtte a olulist mju;
- 2) Muud seotud osapooled: Arco Vara AS juhataja ja nõukogu liikmed ning nende valitseva mju all olevad ettevõtted (v.a. need ettevõtted, mis omavad grupi emaettevõtte a olulist mju).

Tehingud seotud osapooltega

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on grupi emaettevõtte a oluline mju		
Aksiakapitali sisseakse	2 624	0
Ostetud teenused	21	56
Intresside tasumine	0	12
Muud seotud osapooled		
Makstud teenused	1	5
Makstud enda kinnisvara	0	98
Tasutud leppetrahv	0	-1

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on grupi emaettevõtte a oluline mju		
Emiteeritud vPlakirjad	0	100
Muud seotud osapooled		
Emiteeritud vPlakirjad	1	1

Olulised tehingud seotud osapooltega 2018. ja 2017. aastal

2016. a jaanuaris emiteeris Arco Vara AS suunatud emissioonina vPlakirju kogumahas 1 120 tuhat eurot, mille lunastamistähtaeg oli 6. jaanuaril 2018, intressimäär 12% aastas. VPlakirjad olid tagatiseta. Emissioonist 100 tuhat eurot oli määritatud grupiga seotud vPtmeisikute ja grupi emaettevõttes olulist osalust omavate ettevõtete poolt. VPlakiri lunastati tähtaegselt.

VPtmeisikutele makstud tasud ja nende arvestamise alused

Grupi vPtmeisikuteks on emaettevõtja juhataja ja nõukogu liikmed. Emaettevõtte juhatajale arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga moodustas 2018. aastal 99 tuhat eurot, 2017. aastal 103 tuhat eurot. Grupi nõukogu liikmetele arvestati 2018. aastal tasusid 7 tuhat eurot ning 2017. aastal 17 tuhat eurot.

Juhatajale makstud tasu aluseks on juhataja liikme leping. Arco Vara AS-i juhtiva Tarmo Sild-i juhataja liikme ametilepingus on lahkumistasu suurus kuni viie kuu juhataja liikme pphitasu. Oktoobris 2018 toimunud Arco Vara AS-i nõukogu koosoleku otsusega pikendati Tarmo Sild-i juhataja liikme volitusi täiendavaks kolmeks aastaks, kuni oktoobrini 2021. Nõukogu liikmed saavad tasu 500 eurot (netosumma) iga osaletud koosoleku kohta, kuid mitte rohkem kui 1 000 eurot (netosumma) kalendrikuus. Tasu väljamaksmine eelduseks on nõukogu koosoleku protokollil allkirjastamine nõukogu liikme poolt. Nõukogu liikmetele hõivatatakse nõukogu koosolekul osalemisega seoses tekkinud reisikulud mbistlikus ulatuses. Muud liiki tasusid (preemiad, lahkumishävitised jm) grupi vPtmeisikutele 2018. ja 2017. aastal arvestatud ja makstud ei ole.

Emaettevõtte juhataja ning vPtmetajate vahetusvPlakirjade / optsioonide osas vaata lisa 15.

Kpik tehingud seotud osapooltega on 2018. ja 2017. aastal tehtud turutingimustel ja nõuetele seotud osapoolte vastu ei ole allahindlusi tehtud.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials I.S.
 Kuupäev/date 4.04.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

28. Arco Vara grupi struktuur

Ettevõtte	Asukohamaa	Grupi osalus	
		31.12.2018	31.12.2017
%			
Arenduse segment			
TaaretevePttd			
Arco Investeeringute AS	Eesti	100	100
Kerberon O-	Eesti	100	100
Kolde AS	Eesti	100	100
Kodulahe O-	Eesti	100	100
Arco Vara Haldus O-	Eesti	100	100
Kodulahe II O-	Eesti	100	100
Arco Management EOOD	Bulgaaria	100	0
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Lozen EOOD	Bulgaaria	100	0
Arco Invest EOOD*	Bulgaaria	100	100
Arco Manastirski EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Facility Management EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Projects EOOD	Bulgaaria	100	100
Marsili II SIA	Läti	100	100
Arco Development SIA	Läti	100	100
Arco Invest UAB	Leedu	100	100
Arco Development UAB*	Leedu	100	100
Arco Investments TOV*	Ukraina	75	75

*Osalus läbi taaretevePttd

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials 1.5.
 Kuupäev/date 4.04.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

29. E maettevõtte konsolideerimata põhiaruanded

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on konsolideeritud majandusaastaruande lisades avaldatud informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhiaruannete kohta. E maettevõtte põhiaruanded on koostatud, kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, v.a tasettevõtted, mida kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata põhiaruannetes soetusmaksumuse meetodil.

KONSOLIDEERIMATA KOONDKASUMIARUANNE

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Müügitulu teenuste müügist	701	306
Muud ±ritulud	1	39
Turustuskulud	-12	-18
- Idhalduskulud	-939	-849
Muud ±rikulud	-2	-11
rikasum (-kahjum)	-251	-533
Kasum/kahjum investeeringutelt tasettevõttesse	228	61
Intressitulud	328	391
Intressikulud	-240	-306
Finantstulud ja -kulud kokku	316	146
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	65	-387
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	65	-387

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials 1.5.
 Kuupäev/date 4.04.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KONSOLIDEERIMATA FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	1 520	381
Finantsinvesteeringud	69	0
Nõuded ja ettemaksed	979	531
Käibevara kokku	2 568	912
Investeeringud	7 344	5 027
Nõuded ja ettemaksed	5 942	5 562
Materiaalne põhivara	11	18
Immateriaalne põhivara	256	256
Põhivara kokku	13 553	10 863
VARAD KOKKU	16 121	11 775
Laenukohustused	2 293	2 652
Võlad ja ettemaksed	185	228
Laenukohustused kokku	2 478	2 880
Laenukohustused	2 187	1 262
Pikaajalised kohustused kokku	2 187	1 262
KOHUSTUSED KOKKU	4 665	4 142
Aktsiakapital	6 299	4 555
- lekurs	2 285	292
Kohustuslik reservkapital	2 011	2 011
Muud reservid	245	134
Jaoamata kasum	616	641
Omakapital kokku	11 456	7 633
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	16 121	11 775

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials 1.5.
 Kuupäev/date 4.04.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE (otsemeetod)

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Raha laekumine ostjatelt	536	231
Tasumine tarnijatele	-656	-587
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)	125	601
Võljamaksed tootajatele	-214	-197
Muud laekumised ja tasumised tegevusest (neto)	-3	1
RAHAVOOD TEGEVUSEST KOKKU	-212	49
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel tasutud	-105	-87
Taastatavate kapitali sissemaksed	-3	-72
Tasumised taastatavate ostul	-2 938	0
Laekumised taastatavate määgist	632	0
Antud laenud	-2 122	-987
Antud laenude tagasimaksed	1 707	1 013
Laekunud dividendid	208	0
Saadud intressid	0	5
RAHAVOOD INVESTEERIMISTE GEVUSEST KOKKU	-2 621	-128
Saadud laenud	1 964	1 286
Laenukohustuste tagasimaksed	-1 508	-646
Aktsiakapitali emissioonil laekunud	3 737	0
Makstud dividendid	-90	-65
Makstud intressid	-131	-236
RAHAVOOD FINANTSEERIMISE GEVUSEST KOKKU	3 972	339
RAHAVOOD KOKKU	1 139	260
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	381	121
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 139	260
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 520	381

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials 1.5.
 Kuupäev/date 4.04.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aksiakapital	- lekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	J aotamata kasum	Kokku
EUR tuhandetes						
Saldo 31.12.2016	4 555	292	2 011	52	1 086	7 996
Kasumi jaotamine	0	0	0	0	-65	-65
Aksiakapitali suurendamine	0	0	0	0	0	0
Muude reservide moodustamine	0	0	0	82	0	82
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-380	-380
Saldo 31.12.2017	4 555	292	2 011	134	641	7 633
Kasumi jaotamine	0	0	0	0	-90	-90
Aksiakapitali suurendamine	1 744	1 993	0	0	0	3 737
Muude reservide moodustamine	0	0	0	111	0	111
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	65	65
Saldo 31.12.2018	6 299	2 285	2 011	245	616	11 456

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	11 456	7 633
Täiendavate v±rtus emettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes (-)	-7 344	-5 027
Täiendavate v±rtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (+)	8 889	7 181
Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital	13 001	9 787

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials 1.5.
 Kuupäev/date 4.04.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

JUHATAJA DEKLARATSIOON

Juhataja kinnitab, et tema parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2018. aasta raamatupidamisaruanne põige ja piglase äevaate Arco Vara AS-i ja grupi kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab põige ja piglase äevaate Arco Vara AS-i ja grupi kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Samuti kinnitab juhataja, et Arco Vara grupp on jätkuvalt tegutsev.

4. aprill 2019



Tarmo Sild
Arco Vara AS-i juhataja

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Arco Vara AS-i aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Arco Vara AS-i ja selle tütarettevõtete (koos Kontserni) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie auditi arvamus on kooskõlas auditikomiteele esitatud täiendava aruandega.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2018;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

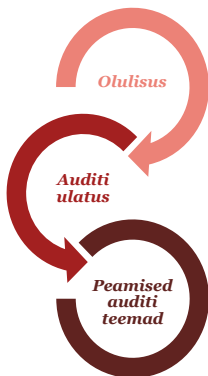
Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse eetikanõuetele.

2018. aasta jooksul me ei ole osutanud Kontsernile auditiväliseid teenuseid.

Ülevaade meie auditist

Kokkuvõte



Olulisus

Kontserni auditi olulisus on 335 tuhat eurot, mis on määratud kui 1% Kontserni koguvaradest.

Auditi ulatus

Kontserni auditimeeskond või tütarettevõtte audiitorid, kes lähtusid meie poolt koostatud instruktsioonidest, auditeerisid Kontserni ettevõtteid, mis katsid enamiku Kontserni varadest ja tuludest.

Peamine auditi teema

- Kinnisvarainvesteeringutena kajastatud Bulgaarias asuvate kaubandus- ja büroopindade hindamine

Oma auditi kujundamisel määrasime me olulisuse ja hindasime olulise väärkajastamise riske konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes. Erilist tähelepanu pöörasime valdkondadele, kus juhatuse on kasutanud subjektiivseid hinnanguid, näiteks oluliste raamatupidamislike hinnangute puhul, mis tuginesid eeldustele ja tulevikusündmustele, mis on oma olemuselt ebakindlad. Nagu kõikides oma auditites, tegelesime riskiga, et juhtkond eirab sisekontrollisüsteemi, hinnates muu hulgas seda, kas on asjaolusid, mis viitavad pettusest tuleneda võivale olulise väärkajastamise riskile.

Olulisus

Meie auditi ulatust mõjutas meie poolt määratud olulisus. Auditi eesmärgiks on omandada põhjendatud kindlustunne selle kohta, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast. Neid loetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Tuginedes oma professionaalsele hinnangule määrasime olulisusele, sealhulgas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku olulisusele, teatud numbrilised piirmäärad, mis on toodud alljärgnevas tabelis. Need numbrilised piirmäärad koos kvalitatiivsete kaalutlustega aitasid meil määrata meie auditi ulatust ja meie auditiprotseduuride olemust, ajastust ja mahtu ning hinnata väärkajastamiste mõju raamatupidamise aastaaruandele kui tervikule nii eraldiseisvalt kui summeerituna.

Kontserni auditi olulisus	335 tuhat eurot
Kuidas me selle määrasime	1% varade mahust
Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus	Arvutasime olulisuse lähtudes Kontserni varadest (mis koosnevad peamiselt varudest ja kinnisvarainvesteeringutest), kuna meie hinnangul on varade väärtus üheks peamiseks tulemusmõõdikuks, mida jälgitakse nii sisemiselt kui väliselt. Me ei pidanud maksueelset kasumit sobivaks näitajaks olulisuse arvutamisel, kuna see kõigub aastate lõikes märkimisväärselt sõltudes arendusprojektide müügihetkest.

Peamine auditi teema

Peamised auditi teemad on valdkonnad, mis olid meie professionaalse hinnangu kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige olulisemad. Neid valdkondi käsitleti konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditeerimise ja sellele arvamuse avaldamise kontekstis ning me ei avalda nende valdkondade kohta eraldi arvamust.

Peamine auditi teema

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud Bulgaarias asuvate kaubandus- ja büroopindade hindamine (täiendav info lisas 4 „Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest“, lisas 2 „Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise üldalused“ ning lisas 19 „Kinnisvarainvesteeringud“).

Seisuga 31. detsember 2018 koosnes Kontserni Bulgaarias olev kinnisvarainvesteeringuportfell kaubandus- ja büroopindadest bilansilises maksumuses 8,2 miljonit eurot.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglasel väärtusel. Bulgaarias asuvate kaubandus- ja büroopindade õiglast väärtust hindas juhatus kasutades tulumeetodit.

Selle hindamise meetodi puhul võetakse arvesse erinevaid jälgitavaid ning mittejälgitavaid sisendeid, nagu maksimaalne rendile antav pind, vakantsus, neto renditulu ruutmeetri kohta ja kapitalisatsioonimäärad. Hindamise tulemuste mõistlikkust testitakse võrreldes neid võimalusel turuinformatsiooniga võrreldavate tehingute osas.

Kinnisvarainvesteeringu väärtuse leidmisel võtab juhatus arvesse objektipõhist informatsiooni, nagu näiteks kehtivaid rendilepinguid. Samas mõned sisendid tuginevad tulevikuprognosidel ning eeldustel, nagu näiteks hinnangulised tuleviku rendihinnad, vakantsus ning kapitalisatsioonimäärad.

Kontserni Bulgaarias asuvate kinnisvara-investeeringutena kajastatud kaubandus- ja büroopindade hindamine on oma olemuselt subjektiivne, sõltudes vara eripärast, asukohast ning ajaloolisest tootlikkusest. Hindamise tulemus on sensitiivne muutustele kasutatud sisendites.

Nimetatud varade olulisuse ning hindamisega kaasneva ebakindluse tõttu on Bulgaarias asuvate kinnisvarainvesteeringute hindamine üheks auditi peamiseks teemaks.

Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis

Hindasime juhatuse kogemust kinnisvarainvesteeringute väärtuse hindamisel ja leidsime, et juhatusel on piisavalt kogemust viimaks läbi hindamisi Kontserni peamistel turgudel.

Hindasime juhatuse poolt kasutatud hindamismeetodeid ja leidsime, et need on kooskõlas IFRSis toodud nõuetega.

Kontrollisime valimi alusel hindamismudelid kasutatud sisendeid. Sisendite osas, mis tulenevad kehtivatest rendilepingutest ja seadusandlusest (sealhulgas renditav pind, kehtiv rendihind, kinnisvaramaksud jne) viisime kasutatud info kokku lepingute ning objektipõhise informatsiooniga.

Prognosidel ning eeldustel põhinevate sisendite (sealhulgas rendihinnad ja kapitalisatsioonimäärad) põhjendatust hindasime lähtudes ajaloolisest objektipõhisest infost ning kättesaadavast Bulgaaria turul tegutsevate sõltumatute kinnisvara nõustajate poolt avalikustatud turuinformatsioonist.

Tehtud töö tulemusena järeldasime, et kinnisvaraobjekti hindamisel on arvesse võetud selle spetsiifilisi omadusi, nagu üldine kvaliteet, geograafiline asukoht ning hoone kui terviku atraktiivsus.

Lugesime ka kinnisvarainvesteeringute õiglaste väärtuste kohta aastaaruandes avalikustatud infot, sealhulgas sensitiivsuse analüüsi, ning leidsime selle olevat vastavuses IFRSi nõuetega. Arvutasime üle peamiste eelduste, nagu rendihindade ja kapitalisatsioonimäärade muutuste sensitiivsuse osas avalikustatud informatsiooni.

Järeldasime, et nii objektipõhise kui kättesaadava turuinfo valguses on hinnangutes kasutatud eeldused põhjendatud. Me ei tuvastanud olulisi vigu tehtud hinnangutes ega avalikustatud informatsioonis.

Kuidas me kujundasime oma auditi ulatuse

Kujundasime oma auditi ulatuse eesmärgiga teha piisavalt tööd, võimaldamaks meil avaldada arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta, võttes arvesse Kontserni struktuuri, raamatupidamisprotsesse ja kontrollprotseduure, ning tööstusharu, milles Kontsern tegutseb.

Kontsern koosneb mitmest tütarettevõttest, mis peamiselt tegutsevad Baltikumis ja Bulgaarias (vaata lisa 28). Vastavalt meie riski ja olulisuse hinnangutele määrasime kindlaks, milliseid ettevõtteid on vaja auditeerida täismahus, võttes arvesse iga ettevõtte suurusest tulenevat suhtelist mõju Kontsernile ning seda, kuidas on kaetud kõik olulised konsolideeritud aastaaruande kirjed.

Täismahus auditiprotseduurid viidi läbi Arco Vara AS-i ja Kodulahe OÜ osas Kontserni auditimeeskonna poolt ning Arco Invest EOOD ja Iztok Parkside EOOD osas lähtudes meie instruksioonidest tütarettevõtte audiitorite poolt. Ülejäänud tütarettevõtete osas teostati täismahus auditiprotseduurid valitud kirjete ja tehingute osas, mis olid peamiselt seotud kinnisvarainvesteeringute ja varude hindamise ning müügituluga.

Seal, kus töö oli teostatud teiste PwC võrgustiku audiitorite poolt, hindasime, kas ja millises mahus on vajalik meie osalemine nende ettevõtete auditites saamaks veendumust piisava ja sobiva auditi tõendusmaterjali olemasolu osas, et anda audiitori aruanne Kontserni raamatupidamise aastaaruandele tervikuna.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub konsolideerimisgrupi majandusaasta aruandes lisaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Samuti kinnitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid ning edastame neile info kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mis võivad tekitada põhjendatud kahtlust meie sõltumatuse riivamise kohta, ja vajadusel vastavate kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, edastatud auditiga seotud teemade seast valime välja need teemad, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kontekstis kõige olulisemad ja on seega peamised auditi teemad. Me kirjeldame neid teemasid audiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud antud teema kohta infot avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et antud teema kohta ei peaks meie aruandes infot esitama, kuna võib põhjendatult eeldada, et antud info esitamisega kaasnevad kahjulikud tagajärjed ületavad avaliku huvi rahuldamisest saadava kasu.

Aruanne muude seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete kohta

Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood

Meid määrati esmakordselt Arco Vara AS-i audiitoriks 31. detsembril 2012 lõppenud majandusaasta suhtes. Meid on uuesti audiitoriks määratud vastavalt vahepealsetel aastatel toimunud konkursile ja aktsionäride otsustele; meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood Arco Vara AS-ile kui avaliku huvi üksusele on kokku 7 aastat.

AS PricewaterhouseCoopers

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Raimla'.

Tiit Raimla
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 287

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hermanson'.

Janno Hermanson
Vandeaudiitor, litsents nr 570

4. aprill 2019

KASUMIJAOTAMISE ETTEPANEK

Juhataja teeb Arco Vara AS-i nõukoosolekule ettepaneku suunata 31.12.2018 lõppenud majandusaasta puhaskahjum summas 544 tuhat eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.

Eelmiste perioodide jaotamata kasum moodustaks peale 2018. aasta puhaskahjumi suunamist 2 161 tuhat eurot.

4. aprill 2019



Tarmo Sild
Arco Vara AS-i juhataja

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	2778000	76.42%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	598000	16.45%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	85000	2.34%	Ei

Sidevahendid

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