



Arco Vara AS

Majandusaasta aruanne 2019

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne

ARCO VARA AS

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2019
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2019

Registrikood: 10261718
Aadress: Maakri 19/1
10145, Tallinn
Eesti Vabariik
Telefon: +372 6 144 630
E-mail: info@arcovara.com
Korporatiivne interneti kodulehekülg: www.arcovara.com

Põhitegevused: Elamute ja mitteeluhoonete ehitus (EMTAK 41201)
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 6820)
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel (EMTAK 6832)

Nõukogu: Hillar-Peeter Luitsalu, Rain Lõhmus, Allar Niinepuu,
Kert Kesksaik, Steven Yaroslav Gorelik
Juhatuse: Tarmo Sild
Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE	3
Juhataja kommentaarid	3
Üldinfo	4
Lõpetatud tegevusvaldkonnad	8
Tegevuste aruanne	9
Personal	9
Peamiste riskide kirjeldus	10
Sotsiaalne vastutus	11
Aktsiad ja aktsionärid	12
HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE	15
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	18
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	18
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	19
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	20
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	21
Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele	22
1. Üldine informatsioon	22
2. Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise üldalused	23
3. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitusviisis	23
4. Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest	23
5. Lõpetatud tegevusvaldkonnad	32
6. Tütarettevõtete soetused ja müügid	32
7. Segmendiaruandus	34
Lisad koondkasumiaruandele	35
8. Müügitulu	35
9. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	35
10. Muud äritulud ja -kulud	35
11. Turustuskulud	36
12. Üldhalduskulud	36
13. Finantstulud ja -kulud	36
14. Tulumaksukulu	36
15. Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta	37
Lisad finantsseisundi aruandele	38
16. Nõuded ja ettemaksed	38
17. Varud	38
18. Kinnisvarainvesteeringud	39
19. Materiaalne ja immateriaalne põhivara	41
20. Intressi kandvad kohustused	42
21. Võlad ja saadud ettemaksed	43
22. Aktsiakapital	44
23. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine	43
Muu informatsioon	48
24. Panditud varad	48
25. Tingimuslikud kohustused	48
26. Tehingud seotud osapooltega	49
27. Arco Vara grupi struktuur	50
28. Sündmused pärast bilansipäeva	50
29. Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded	51
JUHATAJA DEKLARATSIOON	55
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	56

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE

Juhataja kommentaarid

2019. aastal teenis Arco Vara grupp 13 miljoni eurose omakapitali investeeringuga 13 miljonit eurot müügitulu ning 400 tuhande eurose puhaskasumi. Tulemus peegeldab ettevõtte tundlikkust arendusprojektide teostus- ja realiseerimiskiirusele. Planeeritud tulemuste saavutamisel Bulgaarias Iztok Parkside arendusprojekti ületanuks 2019. a. müügitulu 22 miljonit eurot ning puhaskasum 2,2 miljonit eurot. Kapitali tootlikkuse aspektist on seega ettevõttel kõvasti arenemisruumi ning see peegeldus ka aktsiahinnas.

Sisemiselt korraldatuselt nii tööprotsesside, organisatsiooni struktuuri kui bilansi ja oodatud rahavoogude osas on ettevõtte saavutanud aga piisava kvaliteedi, et võime julgelt jätkata kasvuplaani realiseerimist. Ettevõtte esmaseks põhivaraks on seejuures tema karastunud ja motiveeritud arendustiimid Eestis ja Bulgaarias ning kinnisvara valdkonnas tuntud kaubamärk, mille litsentsilepingutest maaklerfirmadega Eestis, Lätis ja Bulgaarias teenime täiendavat tulu. Ettevõtte kapital on paigutatud varadesse, mis on stabiliseeritud ning juhitavad. Meil on vabad valikud portfellis olevate Eesti ja Bulgaaria kinnisvaraarenduste alustamise, ajastamise ja hinnastamise suhtes ning meie renditulu tootev kinnisvarainvesteering Sofias Madrid Blvd-I on seotud uue pikaajalise pangalaenuga, mille teenindamiseks on vajalik hoone osaline täituvus rentnikega. Faktiliselt on täituvus aastalõpu seisuga ligi sajaprotsendiline.

2020. aastat jätkab grupp kahe poolelioleva ehitusega Tallinnas Kodulahe ja Tartus Kodukalda projektis, kus kokku on kraana all 80 korterit. Sõltuvalt turu konjunktuurist on mõeldav uute ehituste alustamine nii Sofias Botanica Lozen projektis, mille kogupotentsiaal on üle 600 ühiku, kui ka Tallinnas Kodulahe projektis, kus koos tänaseks kehtestatud detailplaneeringutega on võimalik rajada veel üle 200 korteri. Esimese poolaasta jooksul tuleks realiseerida Iztok Parkside projekt 68 korteriga (6553 m² GSA), kus tänase vahetähtsusega kaks kolmandikku projekti ajast on kulunud bürokraatiale, ning üks kolmandik ehitusele ja müügile. Aasta lõpus tuleks realiseerida Tartu Kodukalda projekt 30 korteriga (1967 m² GSA) ning otsustada, kas omandada maapanka Sofias Botanica Lozeni teine etapp. Samuti hoiame tihedat koostööd kinnisvara maaklerbüroodega, kes kasutavad Arco Vara kaubamärki ja osutavad hindamis- ja vahendusteenuseid, olles 2019. a vältel saanud klientidelt valdavalt kõrge hinnangu. Seega ühelt poolt jätkab Arco Vara kitsa fookusega elukondliku kinnisvara arenduses Eestis ja Bulgaarias, kuid teiselt poolt otsib jätkuvalt informatiivseid sünergiaid kinnisvarateenuseid osutavate Arco Vara maaklerite ja hindajatega.

Üldinfo

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

Alates 2019. aasta algusest ei osuta grupp ise enam kinnisvara vahendus- ja hindamisteenuseid, kuid Eestis, Lätis ja Bulgaarias jätkub nimetatud teenuste osutamine Arco Vara kaubamärkide all litsentsilepingute alusel, millest grupp teenib litsentsitasusid.

Visioon ja missioon

Arco Vara visioon:

- Oleme kõige inimesekesksem kinnisvarafirma
- Tunneme kinnisvara kõige paremini.

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

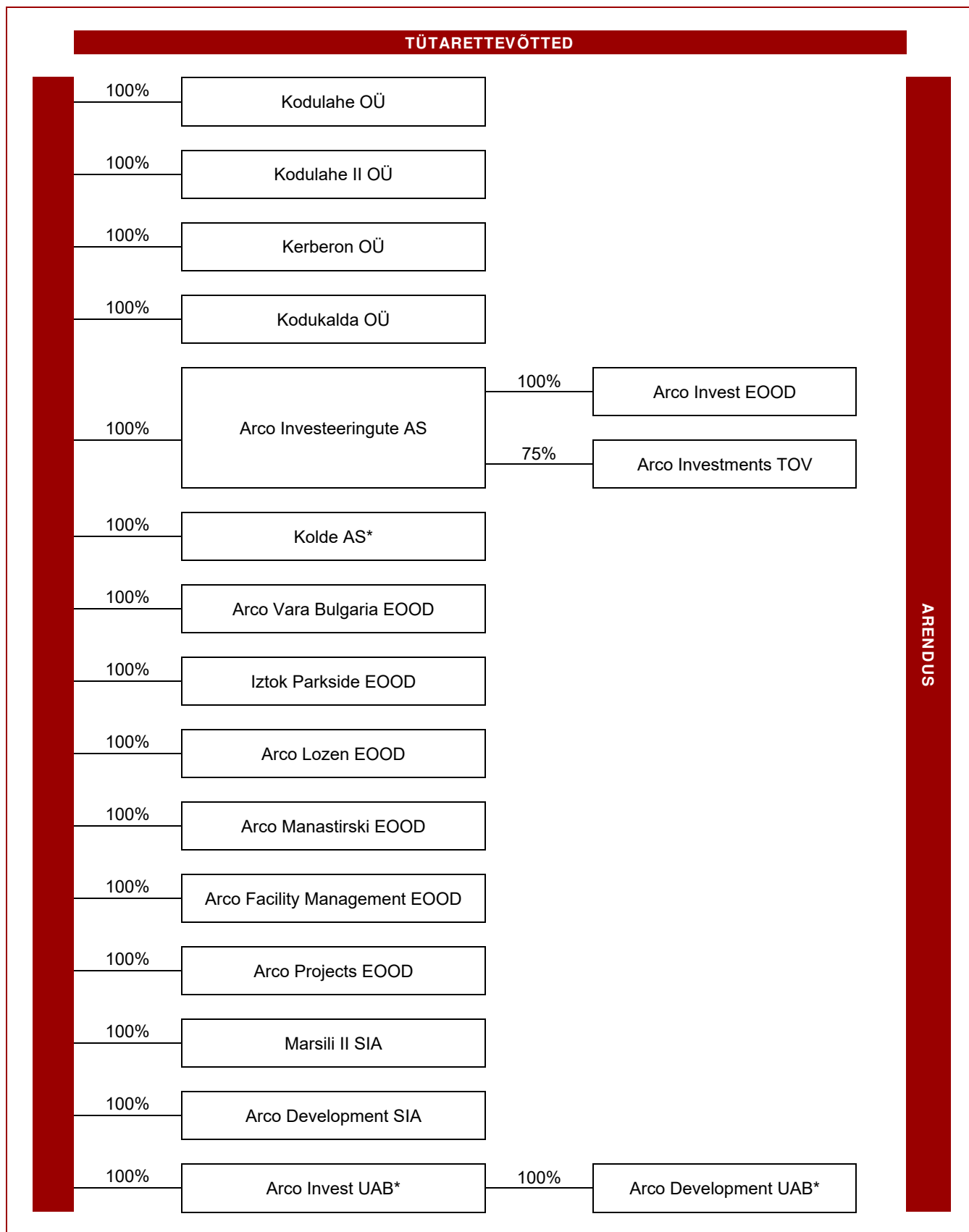
Konsolideerimise ulatus

31.12.2019 seisuga kuulus gruppi 19 ettevõtet, mis on sama palju kui 31.12.2018 seisuga.

Olulised tüarettevõtted seisuga 31. detsember 2019

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Tegevus-segment	Aktisia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.12.2019	Grupi osalus (%)
EUR tuhandetes					
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	arendus	31 762	2 662	100%
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	arendus	1 433	158	100%
Arco Lozen EOOD	Bulgaaria	arendus	2 931	2 392	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	arendus	3	2 960	100%

Grupi struktuur seisuga 31.12.2019



* Likvideerimisel

Põhilised näitajad

- Grupi 2019. aasta müügitulu oli 13,1 miljonit eurot, mis on 3,6 korda suurem 2018. aasta jätkuvate tegevusvaldkondade müügitulust 3,6 miljonit eurot.
- 2019. aasta ärikasum oli 950 tuhat eurot ja puhaskasumiks kujunes 388 tuhat eurot, 2018. aasta lõppes ärikasumiga jätkuvatest tegevusvaldkondadest 101 tuhat eurot ja puhaskahjum 382 tuhat eurot. Lõpetatud tegevusvaldkond tõi 2018. aastasse täiendava ärikahjumi 161 tuhat eurot.
- 2019. aasta müüdi grupi poolt arendatavates projektides kokku 82 korterit, 2018. aastal 12 korterit, 3 äripinda ja 2 hoonestamata kinnistut. Enamus 2019. aasta müüke toimus Lahepea 9 arendusprojektis.
- Grupi laenukoormus (netolaenud) langes 2019. aastal 2,8 miljoni euro võrra, tasemele 11,5 miljonit eurot 31.12.2019 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2019 seisuga 4,2%, mis on 0,8% võrra madalam võrreldes 31.12.2018 seisuga.

Tegevusvaldkonnad

	2019	2018
EUR tuhandetes		
Müügitulu		
Arendus	12 976	3 481
Teenindus	0	2 997
Emaettevõte	133	154
Müügitulu kokku	13 109	6 632
Ärikasum (-kahjum)		
Arendus	1 392	676
Teenindus	0	-161
Emaettevõte	-442	-575
Ärikasum (-kahjum) kokku	950	-60
Finantstulud ja -kulud	-562	-482
Kasum enne tulumaksu	388	-542
Tulumaksukulu	0	-2
Puhaskasum (-kahjum)	388	-544

Peamised suhtarvud

	2019	2018
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,04	-0,06
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,04	-0,06
Brutokasumimäär	13,8%	32,7%
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	1,3%	-2,1%
ROE (jooksev 4 kvartalit)	3,0%	-4,4%
ROA (jooksev 4 kvartalit)	1,2%	-1,9%

	31.12.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Varad kokku	28 754	33 515
Investeeringud kapital	25 619	30 343
Netolaenu	11 450	14 205
Omakapital	13 299	13 001
Omakapitali suhe varadesse	46,3%	38,8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,80	1,25
Likviidsuskordaja	0,15	0,19
Finantsvõimendus	2,16	2,58
Laenu keskmine pikkus (aastates)	2,8	1,2
Laenu keskmine intress (aastas)	4,2%	5,0%
Töötajate arv perioodi lõpul	17	20

Rahavood

	2019	2018
EUR tuhandetes		
Äritegevuse rahavood	-1 517	-3 906
Investeeringustegevuse rahavood	-201	-3 027
Finantseerimistegevuse rahavood	261	7 393
Perioodi rahavood kokku	-1 457	460
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 327	2 284
Raha ja raha ekvivalentide muutus tütarettevõtete müügil	0	-417
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	870	2 327

Tegevusvaldkondade müügitulu ja puhaskasum/-kahjum

	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	I kv 2019	II kv 2019	III kv 2019	IV kv 2019	Kokku 2019
EUR miljonites															
Müügitulu	1,6	1,0	7,7	8,0	18,3	2,1	1,1	2,1	1,3	6,6	1,1	0,7	0,4	10,9	13,1
Puhaskasum	-0,3	-0,3	0,6	0,8	0,8	-0,1	-0,3	0,1	-0,2	-0,5	-0,1	-0,2	-0,2	0,9	0,4

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)

Investeeringud kapital = lühiajalised intressikandvad võlakohustused + pikaajalised kohustused + omakapital (perioodi lõpus)

Netolaenu = lühiajalised intressikandvad võlakohustused + pikaajalised kohustused - raha ja raha ekvivalendid - lühiajalised investeeringud väärtpaberitesse (perioodi lõpus)

Brutokasumimäär = brutokasum / müügitulu

Investeeringud kapitali tootlus (ROIC) = viimase nelja kvartali maksueelse kasumi ja intressikulude summa / keskmine investeeringud 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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja = (käibevarad - varud) / lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = varad kokku / omakapital

Töötajate arv = töölepinguga ja käsunduslepinguga grupi jaoks töötavate isikute arv

Lõpetatud tegevusvaldkonnad

Arco Vara AS võõrandas oma Eesti ja Bulgaaria kinnisvarabürood nende ettevõtete juhtkondadele 31.12.2018. Kinnisvarabürood Eestis, Lätis ja Bulgaarias jätkavad tegevust Arco Vara kaubamärkide all ning kasutades Arco Vara andmebaase ja muud intellektuaalomandit 5-aastase litsentsilepingu alusel. Tulenevalt osaluste võõrandamisest ei kuulu ettevõtted enam Arco Vara konsolideerimisgruppi, kuid müügitulude põhjal makstavad litsentsitasud jäävad andma oma panust Arco Vara grupi tuludesse.

Arco Vara grupis lakkas alates 31.12.2018 olemast teenindusdivisjon. Grupp jätkas tegevust kinnisvaraarendajana.

Grupi jätkuvate ja lõpetatud tegevusvaldkondade konsolideeritud kasumiaruanded

	2019			2018		
	Jätkuvad tegevusvaldkonnad	Lõpetatud tegevusvaldkonnad	KOKKU	Jätkuvad tegevusvaldkonnad	Lõpetatud tegevusvaldkonnad	KOKKU
EUR tuhandetes						
Müügitulu enda kinnisvara müügist	12 152	0	12 152	2 778	0	2 778
Müügitulu teenuste müügist	957	0	957	857	2 997	3 854
Müügitulu kokku	13 109	0	13 109	3 635	2 997	6 632
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	-11 295	0	-11 295	-2 446	-1 884	-4 330
Brutokasum	1 814	0	1 814	1 189	1 113	2 302
Muud äritulud	137	0	137	135	108	243
Turustuskulud	-96	0	-96	-133	-412	-545
Üldhalduskulud	-777	0	-777	-1 224	-875	-2 099
Muud ärikulud	-121	0	-121	-108	-89	-197
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	-7	0	-7	14	-6	8
Kasum tütarettevõtete müügist	0	0	0	228	0	228
Ärikasum (-kahjum)	950	0	950	101	-161	-60
Finantstulud- ja kulud	-562	0	-562	-482	0	-482
Kasum enne tulumaksu	388	0	388	-381	-161	-542
Tulumaksukulu	0	0	0	-1	-1	-2
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	388	0	388	-382	-162	-544

Tegevuste aruanne

Grupi müügitulu oli 2019. aastal 13 109 tuhat eurot (2018: 6 632 tuhat eurot, sellest 3 635 tuhat eurot jätkuvatest tegevusvaldkondadest), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas 12 152 tuhat eurot (2018. aastal 2 778 tuhat eurot).

Muust müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis oli 2019. aastal 696 tuhat eurot (2018. aasta 586 tuhat eurot). 2019. aasta lõpus olid praktiliselt kõik kaubandus- ja kontoripinnad koos kaasnevate parkimiskohtadega välja renditud.

Grupi ärikasumiks kujunes 2019. aastal 388 tuhat eurot, 2018. aasta oli jätkuvatest tegevusvaldkondadest ärikasum 101 tuhat eurot.

2019. aasta jõudsid lõpule ehitustööd Kodulahe kvartali II etapis ning 2019. aastal anti võtmed kätte 65 korteriomanikule 68st. Aruande avaldamise päevaks on müümata 1 korter ja äripind.

2019. aastal algasid Kodulahe III etapi ehitustööd. Kodulahe kvartali III etapis rajatakse 50 korteriga eluhoone aadressile Soodi 4 Merimetsas. IV-V etapi ühist ehitust on soodsate turutingimuste korral plaanis alustada 2020. aastal. Lõppmüügi faasi jõuavad kortermajad umbes poolteist aastat pärast ehituse alustamist. Aruande avaldamise kuupäevaks oli Kodulahe III etapi hoones eelmüüdud 19 korterit.

2019. aasta algasid ka 4 väiksema kortermaja ehitus Kodukalda projektinime all Oa tänava kinnistutel Tartus. Ehitus peaks plaanide kohaselt lõppema 2020. aasta IV kvartalis. Vahearuande avaldamise ajaks on eelmüüdud 12 korterit.

Iztok Parkside projekti realiseerimine Sofias algas 2019. aasta IV kvartali lõpus, kuid on suuremas osas planeeritud 2020. aastasse peale kasutusloa saamist. Aruande avaldamise päevaks on eelmüügi lepinguta 10 korterit. Projekt koosneb kolmest kortermajast kokku 67 korteriga.

Madrid Blvd hoones varasemalt majutusteenuseid osutanud korteritest on aruande avaldamise kuupäevaks kõik korterid müüdud.

Botanica Lozeni projekti projekteerimistööd Bulgaarias Sofia lähedal on lõppenud ning 1. etapi ehitaja on välja valitud. Ehitusluba oodatakse 2020. aasta 3. kvartalis. Projekti raames on plaanis rajada 179 kodu (korteriid ja eramud), kaubanduspinnad ja lasteaed. Ehitus võiks soodsate turutingimuste jätkudes alata 2020. aasta kolmandas kvartalis, jaotatuna väiksemateks etappideks. Arvestades maastiku eripära – paiknemist mäenõlval – on oodatavaks ehitusajaks vähemalt 2 aastat.

Lätis oli 31.12.2019 ja vahearuande avaldamise kuupäeva seisuga müümata veel 4 Marsili elamukrunti.

Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 31.12.2019

Projekti nimi	Aadress	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m2	Kogu müüdav/ renditav pind ülevalpool maapinda (m2)	Ühikute arv ülevalpool maapinda (tk)
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S6	-	7 350	22
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Korterid	S5	-	308	2
Iztok Parkside	Iztok, Sofia	Korterid	S5	2 470	6 553	64
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	Elamukrundid	S5	6 153	-	4
Kodulahe II etapp	Lahepea tn 9, Tallinn	Korterid	S5	3 686	632	4
Kodulahe III etapp	Soodi 4, Tallinn	Korterid	S4	3 199	3 406	50
Kodulahe IV-V etapp	Pagi 3 ja 5, Tallinn	Korterid	S3	7 383	4 774	72
Paldiski mnt 74	Paldiski mnt 74, Tallinn	Korterid	S2	9 793	<9 300>	<123>
Kodukalda	Oa tn, Tartu	Korterid	S4	4 146	1 967	30
Lozen I etapp	Lozen, Sofia lähedal	Korterid, majad	S3	47 450	<25 200>	<179>

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

Projekti etappide kirjeldus:

S1: Kinnistu soetatud

S2: Ehitusõiguse menetlus

S3: Projekteerimine jm ettevalmistustööd

S4: Ehitus

S5: Turundus ja müük

S6: Kinnisvara haldus, rent

Personal

Grupi heaks töötavate inimeste arv oli 31.12.2019 seisuga 17 (31.12.2018 seisuga: 20). 2019. aasta tööjõukulu oli 494 tuhat eurot, 2018. aastal jätkuvatest tegevusvaldkondadest 668 tuhat eurot.

Grupi emaaettevõtte juhatajale arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga moodustas 2019. aastal 121 tuhat eurot, 2018. aastal 99 tuhat eurot. Grupi nõukogu liikmetele arvestati 2019. aastal tasusid 8 tuhat eurot ning 2018. aastal 7 tuhat eurot.

Juhatus

Arco Vara AS-i juhatus on üheliikmeline. Alates 22.10.2012 on Arco Vara AS-i juhataja Tarmo Sild. Oktoobris 2018 toimunud nõukogu koosolekul pikendati juhataja volitusi kolme aasta võrra, oktoobrini 2021.

Tarmo Sild lõpetas 1998. aastal Tartu Ülikooli õigusteaduskonna B.A., oli täiendõppel Helsingi Ülikooli õigusteaduskonnas 1997.-1998. aastal ja läbis Vrije Universiteit Brussel, PILC, LL.M kiitusega 1999. aastal.

Töökogemus enne liitumist Arco Varaga:

1998 - 2003: Advokaadibüroo HETA, vandeadvokaat ja juhatuse liige;

2003 - 2012: Advokaadibüroo LEXTAL asutaja, vandeadvokaat, juhatuse liige, nõunik;

alates 2000: MFV Lootus OÜ asutaja, juhatuse liige;

alates 2008: AS luteCredit Europe asutaja, juhatuse liige.

Lisaks on Tarmo Sild järgmiste Arco Vara grupi mittekuuluvate äri- ja mittetulundusühingute juhatuse liige: Aia Tänav OÜ, Alarmo Capital OÜ, OÜ Catsus, Eesti Kaugpüüdjate Liit, Eesti Porsche Klubi.

Nõukogu

31.12.2019 seisuga on Arco Vara AS nõukogu 5-liikmeline:

Hillar-Peeter Luitsalu

Hr. Luitsalu lõpetas aastal 1994 Tartu Ülikooli Õigusteaduskonna. Aastal 1993 liitus Arco Varaga ning sellest ajast alates on ta olnud tegev erinevates Arco Vara grupi äriühingute juhtorganites. Aastatel 1999-2004 oli hr. Luitsalu Arco Vara AS-i juhatuse liige. 2005. aastast on hr. Luitsalu olnud Arco Vara AS-i nõukogu liige (alates 2012. aastast nõukogu esimees).

Hr. Luitsalu on järgmiste Arco Vara grupi mitte kuuluvate mittetulundusühingute ja ettevõtete juhatuse liige: OÜ HM Investeeringud, Loodusvarade Halduse Mittetulundusühing, P457 OÜ, Noah Villas OÜ, TIK Spordimaja OÜ, OÜ Silverpool, Andrimal OÜ, Inglise Kolledži SA, Inglise Kolledži Hariduskeskus SA.

Rain Lõhmus

Hr. Lõhmus lõpetas aastal 1988 Tallinna Tehnika Ülikooli ärijuhtimise erialal. Tal on ulatuslik töökogemus finantsinstitutsioonides, sh Eesti Pank ja AS Hansapank. Ta on AS-i LHV Group asutaja ja suurim aktsionär ning AS-i LHV Pank nõukogu liige. Samuti on hr. Lõhmus AS Lõhmus Holdings, OÜ Merona Systems, OÜ Umblu Records ja Zerospotnrg OÜ juhatuse liige ning tegutseb firmade AS LHV Finance, AS LHV Pank, AS LHV Group, KLT Air OÜ, ABC Kinnisvarateenuste OÜ, Thermory AS, OÜ Cuber Technology, Lohmus Capital OÜ, OÜ Tarbegaas, OÜ Ihaste Gaas, AS Audentes, Kõrberebane OÜ, OÜ Kodreste, MTÜ Outset Eesti, OÜ Tondi Tennisekeskus, OÜ Evernord ja Kodumaja AS nõukogu liikmena. Arco Vara AS-i nõukogusse kuulub hr. Lõhmus 2012. aastast.

Allar Niinepuu

Hr. Niinepuu on lõpetanud Eesti Merehariduskeskuse 1992. aastal laevajuhi erialal. Olles töötanud kaks aastat Eesti Merelaevanduses asutas hr. Niinepuu oma esimese äriühingu AS-i Kavass, mis algselt oli seotud laevade varustamisega ning hiljem omandas ja opereeris Tallinna selvehalle. Käesoleval hetkel on AS-i Kavass peamisteks tegevusaladeks juhtimisteenuse osutamine ja investeerimine.

Hr. Niinepuu on tegutsenud Arco Vara AS-i nõukogu liikmena alates aastast 2013. Samuti on hr. Niinepuu OÜ Alarmo Kapital, GEST Invest Grupp OÜ ja OÜ Kavass juhatuse liige ning AS luteCredit Europe nõukogu esimees.

Steven Yaroslav Gorelik

Hr. Gorelik on lõpetanud Columbia ülikooli ja Carnegie Mellon ülikooli. Aastal 2005 liitus ta Firebird Private Equity Advisors LLC-ga ning käesoleval hetkel töötab seal portfelli haldurina. Hr. Gorelikul on CFA (Chartered Financial Analyst) litsents. Hr. Gorelik on Farmsintez OAO (LIFE.MM) ja Teliani Valley (WINE.GG) nõukogu liige.

Kert Keskaik

Hr. Keskaik lõpetas aastal 2007 Tallinna Tehnika Ülikooli ärijuhtimise erialal. Hr. Keskaik on OÜ K Vara juhatuse liige ja OÜ A&K Vara asutaja. Temaga seotud äriühingud on alates aastast 2000 olnud aktiivsed Tallinna Börsi investorid. Samuti asutas hr Keskaik aastal 2001 uisutajate spordiklubi Spordiklubi Albe Team, kus ta tegutseb juhatuse liikmena, ning ta on võitnud mitmel korral Eesti meistritiitleid kiirusutamises ja rulluisutamises. Samuti on hr. Keskaik Sporditurg OÜ, Mittetulundusühing Rulluisufestival, One Eleven OÜ, Uisuklubi Albe, Silverticket OÜ, Silverticket SPV1 OÜ, Ticketmarket OÜ, Tripalium OÜ, Lead Invest OÜ ja Boost Yourself SPV1 OÜ juhatuse liige ning Arco Transport AS nõukogu liige.

Peamiste riskide kirjeldus

Strateegiline risk

Enamus grupi omakapitalist on paigutatud arendustegevusse. Arendustegevuses on grupp keskendunud peamiselt elukondliku kinnisvara arendusele. Elukondliku kinnisvara arendussükkel 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 (2019: Tallinn ja Sofia), (ii) monitoorib jooksvat nõudlust ja pakkumist oma koduturgudel ning (iii) kasutab võimalusi investeeringu tegemise hetke ja nõudluse tekkimise hetke lähendamiseks: sõlmib 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 ühes pangas.

Likviidsus- ja intressirisk

Kõik grupi pangalaenu lepingud on sõlmitud 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 2019. aastal vähenenud 5,0 miljoni euro võrra. Seisuga 31.12.2019 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 12,3 miljonit eurot, millest 6,4 miljonit eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul (vt lisa 21). Grupi raha ja raha ekvivalentide saldo 31.12.2019 seisuga on 0,9 miljonit eurot (31.12.2018 seisuga 2,3 miljonit). Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 31.12.2019 seisuga 4,2%, see näitaja on vähenenud 0,8 protsendipunkti võrra võrreldes 2018. aasta lõpu seisuga. Laenukohutuste keskmise intressimäära vähenemise põhjuseks on keskmisest madalama intressimääraga võlakohustuste lisandumine 2019. aastal ning Bulgaarias Madridi hoone refinantseerimine soodsamatel tingimustel.

Valuutarisk

Teenuste ostu- ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: eurodes (EUR) või Bulgaaria levides (BGN). Kinnisvara ostu-müügi tehingud sõlmitakse valdavalt eurodes, millest tulenevalt grupi varade ja kohustuste struktuur ei kanna 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 põhitegevusala on kinnisvaraarendus, kuni 31.12.2018 oli lisaks kinnisvara vahendus- ja hindamisteenused. Meie sotsiaalsel vastutusel on seetõttu olnud mitu olulist mõõdet.

Kõige peamiselt, grupi arendatavad kinnisvaratooted mõjutavad nii tuleviku linnade väljanägemist kui ka kasutusfunktsioone. Seetõttu kaalume alati lisaks ärilistele aspektidele oma tegevuse laiemat mõju ning püüame saavutada maksimaalse positiivse tulemuse järgmistes valdkondades:

- üldplaneering ja elukeskkonna kujundamine (mitte üksiku hoone kujundamine);
- arhitektuurne lahendus kui kõige pikaajalisema toimega inimesi mõjutav vorm;
- ruumiplaneering;
- tehnoloogiline nihutamine ehk iga järgmine arendustööde 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 vaimsele ja füüsilisele heaolule ning nende töötingimuste parandamisele. Me innustame ja julgustame oma inimesi osalema vabatahtlikena heategevusprojektides. Oma igapäevatoos lähtume keskkonnasäästlikkuse põhimõtetest, kasutades eeskätt digitaalseid võimalusi: digiallkirja, digitaalset arhiveerimist ning büroosisest 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 31.12.2019 seisuga tasemel 1,14 eurot, 2018. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,12 eurot. Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,32 eurot ja madalaim hind 0,99 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.12.2019 seisuga 10 258 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 0,77 (31.12.2018 seisuga vastavalt 10 078 tuhat eurot ning 0,78). Aktsia P/E (*price to earnings*) suhe oli 31.12.2019 26,44, 31.12.2018 seisuga negatiivne.

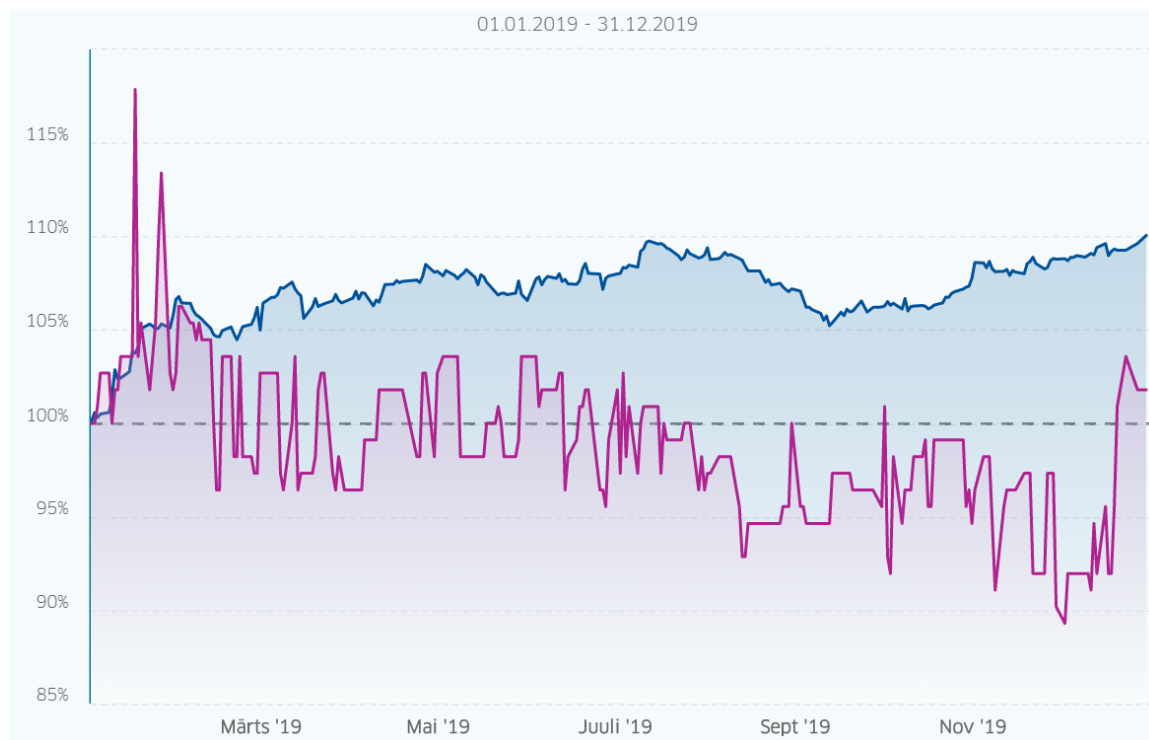
Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2019. aasta 12 kuu ja viimase kolme aasta jooksul kajastavad järgnevad graafikud.

Arco Vara aktsia kauplemisstatistika 2019. aasta jooksul



Arco Vara aktsia kauplemisstatistika perioodil 01.01.2017 kuni 31.12.2019

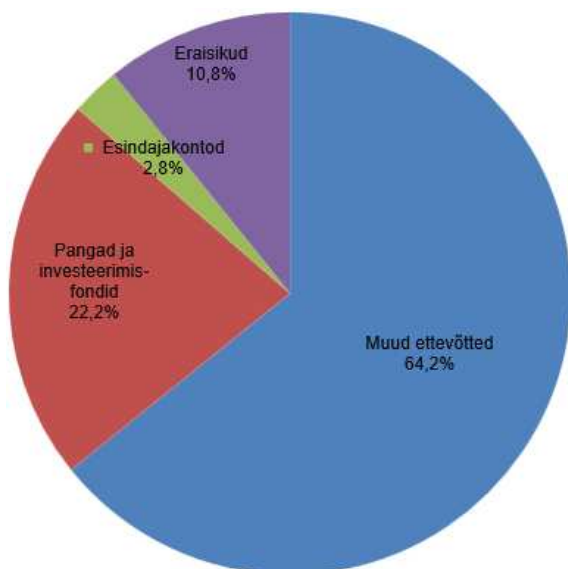
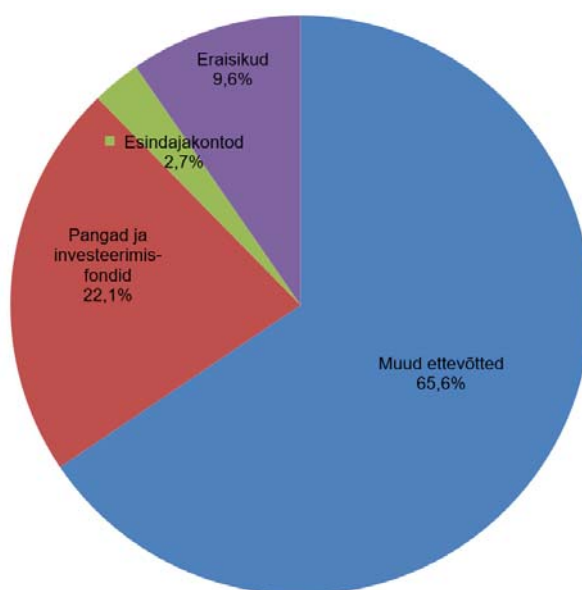


Arco Vara aktsia hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2019. aasta jooksul

Indeks/aktsia	01.01.2019	31.12.2019	+/-%
-- OMX Tallinn	1 162,86	1 279,70	10,05
-- ARCT	1,12 EUR	1,14 EUR	1,79

Aktsionäride struktuur

Arco Varal oli 31.12.2019 seisuga kokku 1315 aktsionäri (31.12.2018 seisuga 1352), sealhulgas 1138 eraisikust aktsionäri (31.12.2018 seisuga: 1164), kes omasid kokku 10,8% osalust ettevõttes (31.12.2018 seisuga 9,6%). Kogu osaluse jaotus 31.12.2019 ja 31.12.2018 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur seisuga 31.12.2019Osaluse struktuur seisuga 31.12.2018

Suuremad aktsionärid 31.12.2019

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	2 517 405	28,0%
AS Lõhmus Holdings	850 000	9,4%
Baltplast AS	837 498	9,3%
LHV Pensionifond L	832 026	9,2%
Gamma Holding Investment OÜ	562 893	6,3%
LHV Pensionifond XL	365 619	4,1%
Firebird Republics Fund Ltd	356 428	4,0%
HM Investeeringud OÜ	330 505	3,7%
Firebird Avrora 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%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 31.12.2019

Nimi	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Juhatuse liige/nõukogu liige	2 517 405	28,0%
Rain Lõhmus (AS Lõhmus Holdings)	Nõukogu liige	850 000	9,4%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu esimees	369 259	4,1%
Kert Kesksaia (eraisikuna ja läbi K Vara OÜ)	Nõukogu liige	206 371	2,3%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	Nõukogu liige	0	-
Kokku		3 943 035	43,8%

¹ - Lisaks on Steven Yaroslav Gorelik fondijuhina seotud Arco Vara osalust omava kolme investeerimisfondiga (Firebird Republics Fund Ltd, Firebird Avrora 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 õigus oma aktsiaid vabalt võõrandada 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 andis saajale õiguse 2019. aastal märkida kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta järgmiselt:

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

Juhataja märkis aktsiad täies mahus, nõukogu on seda kinnitanud. Aktsiate eest on tasumise tähtaeg 30. aprill 2020.

30.05.2017 Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti 12 vahetusvõlakirja nimiväärtusega 500 eurot, mis annavad ettevõtte võtmetöötajatele õiguse 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. Grupi puhaskasum ei olnud aastatel 2017-2019 kokku suurem kui 5,5 miljonit eurot.

HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE

Arco Vara AS-i aktsiad noteeriti Tallinna Börsi põhinimekirjas 21. juunil 2007. Börsiettevõtteks lähtub Arco Vara AS oma tegevuses Eestis kehtivatest õigusaktidest, NASDAQ OMX Tallinna Börsi nõuetest, reeglitest ja juhistest ning ettevõtte põhiväärtustest.

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

Üldkoosolek

Ettevõtte kõrgeimaks juhtorganiks on aktsionäride üldkoosolek. Üldkoosoleku pädevus, koosolekute kokkukutsumise kord ja otsuste vastuvõtmine on reguleeritud ettevõtte põhikirja ja äriseadustiku regulatsioonidega.

2019. aastal toimus üks korraline üldkoosolek.

Korraline üldkoosolek

Korralise aktsionäride üldkoosoleku kutse avaldati 21.05.2019 börsi infosüsteemis ja ettevõtte veebilehel. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus üleriikliku levikuga ajalehes Eesti Päevaleht 22.05.2019. Teates näidati ära, kus on võimalik tutvuda üldkoosoleku materjalidega ning kuhu saavad aktsionärid esitada oma küsimused. Teave esitati aktsionäridele nii eesti kui ka inglise keeles. Kokku kutsutud korraline aktsionäride üldkoosolek toimus 13.06.2019 ajavahemikul kell 10.05 kuni 10.25 Tallinnas, aadressil Rävala pst 5, Arco Vara Kinnisvarabüroo kontoris.

Nõukogu ettepanekud avaldati üldkoosoleku kokkukutsumise kutses. Üldkoosoleku päevakorras oli:

- 2018. aasta majandusaasta aruande kinnitamine
- Kahjumi katmine ja dividendi maksmine

Üldkoosolekul võeti vastu järgmised otsused:

- Kinnitada Arco Vara AS-i 2018. aasta majandusaasta aruanne.
- Katta 31.12.2018 lõppenud majandusaasta puhaskahjum summas 543 700 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt;
- Maksta dividendi 0,01 eurot aktsia kohta, kokku summas 89 984 eurot. Aktsionäride, kellel on õigus saada dividendi, nimekirja fikseeritakse seisuga 5. juuli 2019 Nasdaq CSD Eesti arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga. Dividend makstakse aktsionäridele 12. juulil 2019 ülekandega aktsionäri pangavarvele.

Koosolekut juhatas Kristel Tumm, kes ei ole ettevõtte nõukogu esimees ega juhatuse liige. Koosolekul osales 19 aktsionäri, kelle hääletage oli esindatud 59,9% kõigist hääletest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Koosolekul osales ka Arco Vara AS-i juhataja Tarmo Sild, kes tegi ülevaate 2018. aasta majandusaasta tulemustest ja lähiaastate prognoosist. Samuti osalesid üldkoosolekul nõukogu esimees Hillar-Peeter Luutsalu ning nõukogu liikmed Allar Niinepuu ja Kert Keskpäik. Nõukogu liikmetel Steven Yaroslav Gorelik ja Rain Lõhmus ei olnud võimalik üldkoosolekul osaleda seoses viibimisega väljaspool Eestit. Audiitor ei osalenud koosolekul.

Hääletamise viisid läbi AS eCSD Expert esindajad. Hääletamine toimus elektrooniliselt aktsionäridele osalejate nimekirja kandmisel väljastatud hääletamispultidega.

2019. aastal toimunud üldkoosolekute otsused, protokoll ja materjalid avaldati ettevõtte veebilehel. Korralise üldkoosoleku päevakorrapunktidega seotud teavet, samuti enne koosolekute toimumist aktsionäride poolt esitatud küsimusi ja neile antud vastuseid hoitakse üleval vähemalt kuni järgmise üldkoosoleku toimumise teabe avalikustamiseni ettevõtte veebilehel.

Juhatus

Ettevõtte juhatuses on alates 04.09.2009 korraga 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 Sild'i juhatuse liikme volitusi kolme aasta võrra, kuni 15.10.2021.

Juhatuse liikmega on sõlmitud ametileping. Juhatuse liige ei kuulu ühegi teise börsiettevõtte juhatusse ega nõukogusse.

Juhatuse liikmega sõlmitud juhatuse liikme ametilepingus täpsustatakse juhatuse liikme õigusi, kohustusi ning vastutust, samuti on reguleeritud põhitasu maksmine. Tasu suurus lepiti kokku, arvestades juhatuse liikme tööülesandeid, tegevust, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi. Tarmo Sild'i lahkumishüvitise suuruseks on vastavalt tema juhatuse liikme ametilepingule kuni viie kuu juhatuse liikme põhitasu, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi ilma mõjuva põhjuseta. Juhatuse

liikmele on kehtestatud ettevõtte väärtpaberitega seotud preemiasüsteem, millega seoses otsustasid aktsionärid 10.05.2016 toimunud korralisel üldkoosolekul suurendada Arco Vara AS-i aktsiakapitali tingimuslikult, lastes välja ühe vahetusvõlakirja nimiväärtusega 1 000 eurot. Vahetusvõlakiri andis Tarmo Sild-ile õiguse märkida 390 tuhat ettevõtte lihtaktsiat 2019. aastal hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta ja seda võimalust juhataja ka kasutas. Aktsiate eest tasumise tähtajaks on 30. aprill 2020.

Juhatuse liikmele ei makstud 2019. aastal muid tasusid peale ametilepingust tuleneva tasu.

Juhatuse liige on teavitanud ettevõtet enda tegevusest kontrolliva omaniku või juhatuse liikmena järgmistes äri- ja mittetulundusühingutes, mis ei kuulu gruppi:

- AS luteCredit Europe;
- MFV Lootus OÜ;
- Aia Tänav OÜ;
- Alarmo Kapital OÜ;
- OÜ Catsus;
- Eesti Kaugpüüdjate Liit;
- Eesti Porsche Klubi.

Juhatuse liige on ametilepinguga võtnud kohustuse konkurentsikeeldu mitte rikkuda. Juhatuse liikme poolt teatatud osaluste omamist ja juhtimisorganites osalemist ei käsitleta konkurentsikeeldu rikkumisena.

Nõukogu

Nõukogu ülesandeks on ettevõtte tegevuse planeerimine, tegevuse korraldamine ja juhatuse tegevuse kontrollimine. Ettevõtte nõukogu liikmed valib aktsionäride üldkoosolek.

HÜT kohaselt peavad pooled ettevõtte nõukogu liikmetest olema sõltumatud. Kui nõukogus on paaritu arv liikmeid, siis võib sõltumatuid liikmeid olla üks liige vähem. Ettevõtte täidab HÜT nõudeid sõltumatute nõukogu liikmete punkti osas. Allar Niinepuu, Rain Lõhmus, Steven Yaroslav Gorelik ja Kert Keskaik on sõltumatud nõukogu liikmed.

Ettevõtte nõukogu koosseis ei toimunud 2019. aastal muudatusi. 2019. aasta jooksul oli nõukogu koosseis järgmine: Allar Niinepuu, Hillar-Peeter Luutsalu, Rain Lõhmus, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Keskaik.

Nõukogu liikmed valivad endi hulgast nõukogu esimehe. Alates 10.06.2013 on nõukogu esimees Hillar-Peeter Luutsalu.

Alates 01.07.2013 makstakse nõukogu liikmetele tasu osaletud koosoleku kohta 500 eurot (netosumma), kuid mitte rohkem kui 1 000 eurot (netosumma) kalendrikuus. Tasu väljamaksmine on sõltuvuses nõukogu koosolekute protokollide allkirjastamisest. 10.02.2015 otsustas ettevõtte üldkoosolek, et nõukogu liikmetele hüvitatakse nõukogu koosolekul füüsilise osalemisega seoses tekkinud reisikulud mõistlikus ulatuses.

2019. aastal toimus kokku 3 nõukogu koosolekut, millest kahest võtsid osa nõukogu liikmed Allar Niinepuu, Hillar-Peeter Luutsalu, Kert Keskaik ja Steven Yaroslav Gorelik; kolmandal koosolekul osalesid kõik nõukogu liikmed.

Lisaks nõukogu liikmete ülesannetele täidavad kõik nõukogu liikmed ka auditikomitee liikmete ülesandeid.

Ettevõtte nõukogu ei kiitnud 2019. aastal heaks ühtegi tehingut juhatuse liikme, tema lähedase ega temaga seotud isiku ja ettevõtte vahel. Kõnealuse majandusaasta jooksul ei toimunud eelkirjeldatud tehinguid.

Juhatuse ja nõukogu koostöö

Lähtudes ettevõtte põhikirjast ning väljakujunenud töökorraldusest teevad juhataja ja nõukogu tihedalt koostööd. Juhataja ja nõukogu peavad ettevõtte strateegiat puudutavates küsimustes ühiseid koosolekuid ning ettevõtte strateegilise arengu osas vahetatakse pidevalt infot. Samuti annab juhatus nõukogule koosolekutel teavet ettevõtte plaanidest ja eesmärkidest kõrvalekaldumisest ning nende põhjustest. Juhataja on osalenud kõigil nõukogu koosolekutel.

Nõukogu liikmed ei osale ettevõtte igapäevases juhtimises, aga juhataja hoiab nõukogu jooksvalt kursis oluliste asjaoludega, mis puudutavad ettevõtte tegevuse planeerimist ja äritegevust. Lisaks on nõukogul igal ajal võimalus pöörduda juhataja poole täiendavate küsimuste ja/või infopäringutega. Informatsiooni vahetamise osas järgitakse nõukogu poolt kinnitatud siseteabe hoidmise, avaldamise ja ettevõtte aktsiatega tehingute tegemise sisereegleid, samuti juhatuse ja nõukogu lahususe põhimõtteid. Välja on kujunenud tava, et nõukogu koosolekutel annab juhataja nõukogu liikmetele ülevaate ettevõtet puudutavatest olulistest küsimustest ja arengutest.

Dividendipoliitika

2019. ja 2018. aasta dividendipoliitikaks oli maksta dividende 1 sent aktsia kohta aastas. Dividendipoliitika muutmise volitus on üldkoosolekul.

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 kõiki aktsionäre võrdselt.

Arco Vara avalikustab teavet Tallinna Börsi infosüsteemi 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 finantsanalüütikuid või teisi isikuid. Muuhulgas on avaldatud aktsionäride üldkoosolekuga seonduv informatsioon, ettevõtte üldine informatsioon jms. Kogu ettevõtet üldisemalt 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 oktoobrini, st kuni 2020. aasta III kvartali auditeerimata vahearuarande avaldamiseni.

Ettevõtte veebilehel ei ole kajastatud aktsionäride vahelisi kokkuleppeid, mis käsitlevad aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist, sest ühegi sellise kokkulepe olemasolust ettevõtte teadlik ei ole.

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

Finantsaruandlus ja auditeerimine

Ettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanded on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS) nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Kvartaalsed vahearuaranded on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuarandlus“ ning on mõeldud lugemiseks koos vahearuarandele eelneva majandusaasta konsolideeritud aastaaruandega. Kvartaalseid vahearuarandeid ei auditeerita.

Ettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne auditeeritakse. Iga-aastaselt aktsionäride korralisel üldkoosolekul kinnitatakse audiitor järgmiseks majandusaastaks. 03.05.2018 toimunud korralisel üldkoosolekul 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 audiitorühing tunneks grupi kahte peamist koduturgu – eelduseks sellele on audiitorühingu sõsarühingute olemasolu igas grupile olulises riigis.

Ettevõtte riskide paremaks hindamiseks ja juhtimiseks koostavad aktiivset majandustegevust omavad grupi ettevõtted järgneva 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 ühtsel piiriülesel finantsarvestus- ja raamatupidamistarkvaral. Konsolideerimine on suures osas automaatne ja toimub igakuiselt. Igakuiselt koostatakse aruandlust erinevate tütarettevõtete ja tulemusüksuste kaupa ning esitatakse vastavate üksuste juhtidele.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	2019	2018
EUR tuhandetes			
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD			
Müügitulu enda kinnisvara müügist		12 152	2 778
Müügitulu teenuste müügist		957	857
Müügitulu kokku	7,8	13 109	3 635
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	9	-11 295	-2 446
Brutokasum		1 814	1 189
Muud äritulud	10	137	135
Turustuskulud	11	-96	-133
Üldhalduskulud	12	-777	-1 224
Muud ärikulud	10	-121	-108
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	18	-7	14
Kasum tütarettevõtete müügist	6	0	228
Äri kasum		950	101
Finantstulud- ja kulud	13	-562	-482
Kasum (-kahjum) enne tulumaksu		388	-381
Tulumaksukulu	14	0	-1
Puhaskasum (-kahjum) jätkuvatest tegevusvaldkondadest		388	-382
Puhaskahjum lõpetatud tegevusvaldkondadest	5	0	-162
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)		388	-544
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)		388	-544
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta jätkuvatest tegevusvaldkondadest (eurodes)			
- tava-		0,04	-0,04
- lahustatud		0,04	-0,04
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	15		
- tava-		0,04	-0,06
- lahustatud		0,04	-0,06

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 22 kuni 54 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.12.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid	23	870	2 327
Finantsinvesteeringud		0	69
Nõuded ja ettemaksed	16	544	739
Varud	17	15 807	17 482
Käibevara kokku		17 221	20 617
Nõuded ja ettemaksed	16	0	25
Kinnisvarainvesteeringud	18	11 051	12 344
Materiaalne põhivara	19	265	267
Immateriaalne põhivara	19	217	262
Põhivara kokku		11 533	12 898
VARAD KOKKU		28 754	33 515
Laenukohustused	20	6 416	12 547
Võlad ja saadud ettemaksed	21	3 135	3 982
Lühiajalised kohustused kokku		9 551	16 529
Laenukohustused	20	5 904	3 985
Pikaajalised kohustused kokku		5 904	3 985
KOHUSTUSED KOKKU		15 455	20 514
Aktsiakapital	22	6 299	6 299
Ülekurss	22	2 285	2 285
Kohustuslik reservkapital	22	2 011	2 011
Muud reservid	15	245	245
Jaotamata kasum	25	2 459	2 161
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		13 299	13 001
OMAKAPITAL KOKKU		13 299	13 001
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		28 754	33 515

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 22 kuni 54 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	2019	2018
EUR tuhandetes			
Laekumised klientidelt		9 084	10 993
Saadud ettemaksete tagasimaksed	20	-876	-318
Tasumised tarnijatele		-8 936	-13 036
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		-457	-333
Väljamaksed töötajatele		-328	-1 177
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-4	-35
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-1 517	-3 906
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-5	-114
Materiaalse põhivara müük		28	0
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja parendamisel	18	-300	-584
Laekumine tütarettevõtete müügist	6	0	632
Tasumised tütarettevõtte soetamisel	6	0	-2 939
Finantsinvesteeringu müügil laekunud		69	0
Antud laenud		0	-12
Antud laenude tagasimaksed		7	0
Muud tasumised investeerimistegevusest		0	-10
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-201	-3 027
Saadud laenud	20	10 735	6 604
Laenukohustuste tagasimaksed	20	-9 418	-2 074
Makstud intressid		-886	-730
Makstud dividendid	25	-90	-90
Aksiakapitali suurendamisel laekunud	22	0	3 737
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-80	-54
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		261	7 393
RAHAVOOD KOKKU		-1 457	460
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	23	2 327	2 284
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 457	460
Raha ja raha ekvivalentide muutus tütarettevõtete müügil	6	0	-417
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23	870	2 327
Rahavood lõpetatud tegevusvaldkondadest	5	0	40

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 22 kuni 54 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Omakapital kokku
	Aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	
EUR tuhandetes						
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
<i>Aktiivkapitali suurendamine</i>	<i>1 744</i>	<i>1 993</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>3 737</i>
<i>Dividendide maksmine</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-90</i>	<i>-90</i>
<i>Muude reservide moodustamine</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>111</i>	<i>0</i>	<i>111</i>
Saldo 31.12.2018	6 299	2 285	2 011	245	2 161	13 001
Saldo 31.12.2018	6 299	2 285	2 011	245	2 161	13 001
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	0	388	388
Tehingud omanikega:	0	0	0	0	-90	-90
<i>Dividendide maksmine</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-90</i>	<i>-90</i>
Saldo 31.12.2019	6 299	2 285	2 011	245	2 459	13 299

Täiendav info omakapitalis toimunud muutuste kohta on toodud lisades 15, 22 ja 25.

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 22 kuni 54 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele

1. Üldine informatsioon

Arco Vara AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2019 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhataja poolt 02.04.2020. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumijaotuse otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

Arco Vara AS on Eestis registreeritud ja Eestis asukohaga Maakri 19/1 Tallinn tegutsev äriühing. 2019. aasta lõpu seisuga osutas grupile oma teenuseid töö- või käsunduslepingu alusel kokku 17 inimest (31.12.2018: 20 inimest). Tütarettevõtete kaudu tegutsetakse aktiivselt lisaks Eestile ka Bulgaarias.

Grupi struktuur 31.12.2019 seisuga on esitatud lisas 27.

2. Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise üldalused

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

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhul, kui lisas 4 „Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest” 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 põhimõtteid ja väärtust aruandepäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes 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 põhivaraks lähtutakse 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, üksikute eluhoonete või elamukruntide väljaarendamine ja võõrandamine, samuti esitatakse varuna kinnisvaraobjekte, mis on soetatud edasimüügiks tavapärase äritegevuse 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 ärikeskkonnaks või kus toimub soetatud ärihoone ulatuslik rekonstrueerimine, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes 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. Valdikkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

Varude neto realiseerimisväärtuse hindamine

Grupil on mitmeid varudena klassifitseeritud kinnisvaraobjekte. Seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018 on hinnatud kõigi olulisemate varudena kajastatud kinnisvaraobjektide neto realiseerimisväärtust:

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

2) vajadust varasemate perioodide allahindluse tühistamise järele.

Neto realiseerimisväärtuse arvutamisel kasutati sõltuvalt vara kasutusest järgmisi meetodeid:

- võrdlusmeetod;
- soetusmaksumuses kajastatavad varud;
- vara müügiks sõlmitud kokkulepete hindamine.

Hindamismeetodeid on täiendavalt kirjeldatud lisades 4 ja 17.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga aruandepäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. See tähendab, et olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Grupi kinnisvarainvesteeringuid hinnati 2018. aastal sisemiste ekspertide poolt; 2019. aastal valikuliselt sisemiste ja väliste ekspertide poolt. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse peamiselt kahte meetodit – tulumetod ning võrdlusmeetod. Hindamismeetodeid on täpsemalt kirjeldatud lisades 4 ja 18.

3. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitlusviisis

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koostatakse järjepidevuse ja võrreldavuse põhimõtete alusel, mis tähendab, et grupp järgib alati samu arvestuspõhimõtteid ja esitlusviisi. Arvestuspõhimõtteid 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 arvestuspõhimõte või esitlusviis annab objektiivsema ülevaate grupi finantsseisust, finantstulemustest ja rahavoogudest.

Käesoleva aruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida kasutati grupi 31. detsembril 2018 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruandes. Mitmetel uutel jõustunud standarditel (sh IFRS 16 „Rendilepingud“) ei olnud olulist mõju grupi finantsaruannetele seisuga 01. jaanuar 2019 (vt lisa 4).

4. Kokkuvõte olulisematest arvestuspõhimõtetest

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused alates 01.01.2019

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid ettevõttele kohustuslikuks alates 01.01.2019:

IFRS 16 „Rendilepingud“ (rakendus 1. jaanuaril 2019 algavale aruandeperioodile). Uus standard sätestab rendilepingute arvele võtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavadelt varadelt ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt. Grupil puuduvad rentniku vaatest olulised üle 12-kuulise tähtajaga ning väärtusega varad, mistõttu ei omanud standardi rakendamine grupile olulist mõju.

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused alates 01.01.2020

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2020 või hilisematel perioodidel ja mida grupp ei ole rakendanud ennetähtaegselt:

Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Muudetud kontseptuaalne raamistik sisaldab uut peatükki mõõtmise kohta, juhiseid finantstulemuse raporteerimise kohta, täiendatud mõisteid ja juhiseid (nt kohustuse mõiste) ning selgitusi oluliste valdkondade rolli kohta finantsaruandluses, näiteks juhtkonna kätte usaldatud ressursside kasutamise hoolsus, konservatiivsus, mõõtmise ebakindlus. Grupi hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

„Olulisuse mõiste“ – IAS 1 ja IAS 8 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Muudatused selgitavad olulisuse mõistet ning seda, kuidas mõistet rakendada, kaasates mõistesse need juhised, mis seni olid kirjas muudes standardites. Samuti on täiendatud mõistega kaasnevaid selgitusi. Muudatuste tulemusena on olulisuse mõiste kõikides IFRS standardites järjepidev. Info on oluline, kui selle avaldamata jätmine, valesi avaldamine või varjamine võib mõistlikult eeldades mõjutada otsuseid, mida ettevõtte üldotstarbeliste finantsaruannete peamised kasutajad nende aruannete põhjal teevad. Grupi hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

„Äritegevuse mõiste“ – IFRS 3 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudatustega on korrigeeritud äritegevuse mõistet. Äritegevusel peavad olema sisendid ja sisuline protsess, mis koos aitavad oluliselt kaasa võimele luua väljundeid. Uus juhendmaterjal annab raamistiku hindamaks, millal sisend ja sisuline protsess on olemas, sh varajases staadiumis olevate ettevõtete puhul, mis ei ole väljundeid tekitanud. Kui väljundeid ei ole, siis äritegevusena klassifitseerumiseks on vajalik organiseeritud tööjõu olemasolu. Väljundi mõistet on kitsendatud ja see keskendub nüüd klientidele pakutavatele kaupadele ja teenustele ning investeerimistulu ja muu tulu teenimisele; mõiste ei hõlma enam kulude kokkuvõidu ja muud majanduslikku kasu. Samuti ei pea enam hindama, kas turuosalise on võimalised puuduvad osi asendama või omandatud tegevusi ja varasid integreerima. Ettevõtte võib läbi viia „kontsentratsioonitesti“ – omandatud varad ei vasta äritegevuse mõistele kui omandatud brutovarade sisuliselt kogu õiglane väärtus kontsentreerub ühele varale (või ühesuguste varade kogumile). Grupi hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju grupile.

Äriühendused ja konsolideerimise alused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Arco Vara AS-i ja tema tütarettevõtete finantsandmeid liidetuna rida-realt. Grupi kuuluvate ettevõtete aruandeaastad ühtivad kalendriaastaga. Ettevõtteid kasutavad olulises osas ühtseid arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid või on need vajadusel täiendavalt konsolideerimiseks ühtlustatud.

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle grupil on valitsev mõju. Grupil on valitsev mõju majandusüksusele, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuva kasumile ja ta saab mõjutada selle kasumi suurst, kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Konsolideeritud aruannete koostamisel on grupi sisesed tehingud, saldod ja realiseerimata kasumid, mis on tekkinud tehingutest grupi ettevõtete vahel, elimineeritud. Samuti on elimineeritud realiseerimata kahjumid, välja arvatud juhul, kui nende tekkimise sisuliseks põhjuseks on vara väärtuse langus. Tütarettevõtjad konsolideeritakse raamatupidamise aastaaruandes alates valitseva mõju tekkimisest kuni selle lõppemiseni.

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

Tütarettevõtete soetamist kajastatakse omandamismeetodil, mille korral võetakse omandatavad varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (edaspidi koos ka „netovara“) arvele nende õiglases väärtuses. Iga äriühenduse puhul teeb grupp valiku, kas kajastada mittekontrolliv osalus omandatavas ettevõttes õiglases väärtuses või mittekontrolliva osaluse proportsionaalses osas omandatavast eristatavast netovarast. Kui üleantud tasu, omandatavas ettevõttes oleva mittekontrolliva osaluse ja omandajale eelnevalt omandatavas ettevõttes kuulunud omakapitaliosaluse õiglase väärtuse (omandamise kuupäeva seisuga) summa ületab grupi osalust omandatud eristatavates varades ja ülevõetud kohustustes, kajastatakse vahe firmaväärtusena. Kui eelnimetatud summa on soodusostude puhul väiksem kui omandatud tütarettevõtte netovarade õiglane väärtus, kajastatakse vahe koheselt koondkasumiaruandes. Omandamisega seotud kulutused kajastatakse kuluna.

Tehingud mittekontrolliva osalusega, mille tulemusena valitsev mõju tütarettevõtte üle ei kao, kajastatakse omakapitalis. Kui mittekontrollivalt osaluselt ostetud osalus tütarettevõtte netovarade bilansilises väärtuses erineb ostuhinnast, kajastatakse vahe omakapitalis. Mittekontrollivale osalusele müükidelt tekkinud kasumid ja kahjumid kajastatakse samuti omakapitalis.

Tütarettevõtte üle valitseva mõju kaotamisel eemaldatakse finantsseisundi aruandest tütarettevõttega seotud varad (sh firmaväärtus) ja kohustused nende bilansilises väärtuses; samuti mittekontrolliva osaluse bilansiline väärtus. Juhul kui säilib teatav osalus, võetakse järelejäänud investeering arvele kas sidusettevõtena, ühisettevõtena või muu finantsvarana õiglases väärtuses valitseva mõju kaotamise kuupäeva seisuga. Vahe müügihinna ja finantsseisundi aruandest eemaldatud netovara ning arvele võetud investeeringu summa vahel kajastatakse perioodi kasumi või kahjumina koondkasumiaruandes.

Emaettevõtte konsolideerimata aruannetes kajastatakse investeeringuid tütarettevõtjatesse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud allahindlused.

Aruandlus segmentide lõikes

Segmentide kohta info avalikustamisel lähtutakse grupi sisemises arvestuses ja aruandluses (juhtimisaruandlus ja eelarvestamine) kasutatavatest organisatsiooni struktuuriüksuste grupeerimispõhimõtetest. Segmentide kohta avalikustatav informatsioon on kooskõlas grupi olulisemate äriotsuste langetajatele esitatava sisemise aruandlusega. Grupi olulisemate äriotsuste langetaja on grupi emaettevõtte Arco Vara AS juhataja. Juhataja jälgib äritegevust äritegevuse liikide lõikes, kusjuures iseseisvaks ärisegmendiks on loetud oma toodangu või teenuse poolest selgesti eristuvat ja iseseisva tulemusüksusena funktsioneerivat tegevusvaldkonda.

Segmendi tuludeks on tulud, mille ärisegment saab müügist grupivälistele klientidele ja teistele segmentidele. Segmendi kulud on segmendi põhitegevusest tulenevad otseselt segmendile omistatavad kulud tehingutest grupiväliste tarnijate ja teiste segmentidega. Segmendi kulude hulka ei kuulu finants- ja investeerimistegevuse kulud, grupi üldhalduskulud ning muud grupi kui tervikuga seotud kulud. Segmendile on jaotatud grupi tasandil tekkinud kulutusi vaid juhul, kui need on seotud segmendi põhitegevusega ja neid saab põhjendatult omistada konkreetsele segmendile.

Realiseerimata kasumid ja kahjumid, mis tekivad grupis ühe segmendi tehingutest teise segmendiga, ei jagata ühelegi segmendile, vaid näidatakse segmentidevaheliste elimineerimistena. Need realiseerimata kasumid ja kahjumid, mis tekivad tehingutest emaettevõtte ja segmentide vahel ning mille puhul on olemas põhjendatud alus segmendile jaotamiseks, näidatakse segmendi ärikasumis.

Segmendi vara on segmendi põhitegevuses rakendatud vara, mida saab otseselt segmendi omaks pidada. Segmendi vara on näiteks segmendi põhitegevuses kasutatav käibevara, kinnisvarainvesteering ning materiaalne ja immateriaalne põhivara. Segmendi vara hulka ei kuulu vara, mida kasutatakse grupi üldvajadusteks või mida ei saa otseselt segmendile jagada.

Segmendi kohustuseks on sellised põhitegevusega seotud kohustused, mida saab otseselt segmendile omistada. Segmendi kohustusteks on näiteks tasumata arved ja muud võlad, viitvõlad, klientide ettemaksed, garantiieraldised ja muud toodete ja teenustega seotud kohustused. Segmendi kohustuse hulka kuuluvad ka finantseerimistegevusest tekkinud laenud 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 põhimõtete kohaselt segmentidele jaotatud.

Välisvaluuta tehingud

Grupi kuuluvate ettevõtete finantsaruanded on koostatud selles valuutas, mis on iga üksiku ettevõtte äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta (arvestusvaluuta), milleks on kohalik valuuta. Emaettevõtte ning Lätis ja Eestis registreeritud tütarettevõtete arvestusvaluuta on euro. Konsolideeritud aruannete esitusvaluuta on euro. Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpanka ametlikud valuutakursid, mis kehtivad tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad (raha, raha ekvivalendid ja nõuded) ning monetaarsed kohustused (saadud laenud ja võlad) hinnatakse ümber aruandepäeva seisuga arvestusvaluutasse, võttes aluseks aruandepäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse koondkasumiaruandes finantstulude või -kuludena. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse soetusmaksumuses, võetakse arvele tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi alusel. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanka valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

Kui tütarettevõtete arvestusvaluuta on erinev emaettevõtte arvestusvaluutast, siis on tütarettevõtete välisvaluutas koostatud aruannete (Bulgaarias) konsolideerimiseks ümberarvestamisel kasutatud nende valuutade keskkursse euro suhtes, mistõttu olulisi valuutakursi erinevusi ümberarvestamisest ei teki. Bulgaaria on oma valuuta sidunud euroga.

Tulu kajastamine

Müügitulu on tulu, mis tekib Grupi tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida Grupil on õigus saada lubatud kaupade või teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Grupp kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Tulu kinnisvara müügist

Grupp arendab ja müüb kinnisvara (peamiselt korterid). Müügitulu kajastatakse, kui kontroll vara üle on kliendile üle antud. Grupi jaoks puudub varal üldjuhul alternatiivne kasutus tulenevalt lepingutingimustest. Samas, õigus saada tasu tekib, kui omandiõigus on kliendile üle läinud. Sellest tulenevalt kajastatakse müügitulu kindlal ajahetkel, kui omandiõigus on kliendile üle läinud.

Frantsiisitulu

Grupp müüb kaubamärgi frantsiisi kinnisvarabüroodele Eestis, Lätis, Bulgaarias. Tulu kajastatakse igakuiselt teenuse osutamise perioodis. Tulu suurus sõltub kinnisvarabüroode käibest, kes raporteerivad tulemusi igakuiselt.

Tulu kinnisvara vahendus- ja hindamisteenustest, kinnisvara üürimisest ning muudest teenustest

Grupp osutab vahendus- ja hindamislepingute alusel kinnisvaga seonduvaid vahendus- ja hindamisteenuseid, samuti üüris grupele kuuluvaid äripindasid. Müügitulu teenuste osutamisest kajastatakse perioodil, kui teenuseid osutatakse ning tulu kasutusrendi tingimustel üüritud äripindadest lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Finantseerimise komponent

Grupil puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri Grupp tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas.

Raha ja raha ekvivalendid, rahavoogude aruanne

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeeringuid, mida on koheselt 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

Klassifitseerimine

Grupp klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

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

Klassifitseerimine sõltub grupi ärimudelil finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

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

Mõõtmine

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

Võlainstrumentid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub grupi ärimudelil 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 krediidikahjumid kajastatakse kasumiaruandes eraldi ridadel.

Omakapitaliinstrumentid

Grupp kajastab omakapitaliinstrumentid õiglasel väärtuses. Kui grupp on võtnud vastu pöördumatu otsuse kajastada mitte-kauplemise eesmärgil hoitavate omakapitaliinstrumentide õiglase väärtuse muutused läbi koondkasumiaruande, siis ei ole võimalik omakapitali instrumendi kajastamise lõpetamisel õiglase väärtuse muutuseid ümber klassifitseerida ning kajastada läbi kasumiaruande. Selliste investeringutelt saadud dividendid kajastatakse jätkuvalt kasumiaruandes real muud tulud, kui Grupil on tekkinud dividendide saamise õigus.

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

Väärtuse langus

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

Eeldatava krediidikahju mõõtmine võtab arvesse: (i) erapooletut 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 mõõdab väärtuse langust järgmiselt:

- nõudeid ostjate vastu summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediidikahjumitega;
- sularaha ja raha ekvivalente, mille krediidiriski aruandeperioodil on hinnatud madalaks (juhtkond peab madalaks krediidiriskiks vähemalt ühe suurema reitinguagentuuri investeerimisjärgu krediidireitingut) summas, mis võrdub 12 kuu jooksul oodatavate krediidikahjumitega;
- kõigi muude finantsvarade puhul 12 kuu jooksul oodatavate krediidikahjumite summas, kui krediidirisk (st finantsvara eeldatava eluea jooksul esinev maksejõuetuse risk) ei ole pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud; kui risk on märkimisväärselt suurenenud, mõõdetakse krediidikahjumit summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediidikahjumitega.

Varud

Varuna kajastatakse grupis eelkõige elamuarenduse eesmärgil soetatud või arendatavad maa ja hooned. Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad sellised otsesed ja kaudsed ehitamise ning varude valmistamisega seotud väljaminekud, millest varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügivalmidusse. Kaudsed kulutused, mis liigitatakse varuna kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, 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 üldjuhul kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Erandiks on kinnistud ja vallasvarana käsitletavat korterid, mille soetusmaksumus kalkuleeritakse ja kirjendatakse kuluks iga objekti puhul eraldi.

Varud kajastatakse finantsseisundi aruandes soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on väiksem. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasest äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude allahindlus, mis on vajalik nende neto realiseerimisväärtuseni viimiseks, esitatakse aruandeperioodi äritegevuse kuluna koondkasumiaruandes „Müüdud 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 arvestatavaid kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavat ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kinnisvarainvesteeringutena.

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. See tähendab, et olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse järgmiseid meetodeid:

- Tulumeetod (diskonteeritud rahavoogude analüüs või tulu kapitaliseerimine). Tulumeetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel või objektide puhul, kus juhatuse hinnangul võrdlusmeetod ei kajasta õiglast väärtust (näiteks kinnisvaraturu vähenemine likviidsus hinnatava kinnisvaraobjekti piirkonnas, võrdlustehingute puudumine või suur ajaline vahe võrdlustehingu ja hindamiskuupäeva vahel). Tulumeetodil kinnisvarainvesteeringu õiglase 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 võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb diskonteeritud rahavoogude analüüsi puhul netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Tulu kapitaliseerimise meetodil rakendatava kapitalisatsioonimäär leidmisel võetakse aluseks konkreetsel turul keskmine investorite oodatav tootlikkus sarnast tüüpi varade osas.
- Võrdlusmeetod. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis rendivoogu ei oma ning mida hoitakse tuleviku arenduspotentsiaali tarbeks või väärtuse kasvu eesmärgil. Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti turuväärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute m² hinna. Kuna toimunud tehingud, mis on võrdlusmeetodi aluseks, ei ole praktiliselt ühelgi juhul absoluutselt sarnased hinnatava objektiga, korrigeeritakse võrdlusmeetodi puhul toimunud tehingute näitajaid aja, asukoha, suuruse ja detailplaneeringu osas või kasutatakse hoopis muud hindamismeetodit (näiteks tulumeetod), mis kajastab juhatuse hinnangul paremini kinnisvaraobjekti õiglast väärtust.
- Jääkväärtuse meetod. Meetodit kasutatakse arendamist või ümberehitamist vajava vara hindamisel juhtudel, kui võrdlusmeetodit ei ole võimalik kasutada sobiva võrdlusbaasi 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.
- Aruandepäeva seisuga toimunud objekti võlaõiguslik müügileping. Kinnisvaraobjektide puhul, mis on aruandepäeva seisuga müüdud võlaõigusliku müügilepingu alusel, kui asjaõigusleping on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinna kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui grupil on piisav kindlus, et sõlmitakse asjaõiguslik müügileping 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 õiglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse koondkasumiaruande eraldi real ärikasumi/-kahjumi koosseisus.

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

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

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja raamatupidamisliku väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga ümberhindluse reservis, negatiivne vahe kajastatakse koondkasumiaruandes põhivara allahindluse kuluna. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse vahe vara õiglase väärtuse ja raamatupidamisliku väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga koondkasumiaruande eraldi real ärikasumi/-kahjumi koosseisus.

Lähtudes IFRS 13 nõuetest liigitatakse õiglase väärtuse hindamise meetodeid järgmiselt:

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

Grupi kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on hinnatud, kasutades 3. taseme sisendeid. Täiendav informatsioon kasutatud eelduste osas on välja toodud lisas 18.

Materiaalne põhivara

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

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

Soetamise järel kajastatakse materiaalet põhivara finantsseisundi aruandes jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse varade raamatupidamislikule väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et grupp saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu, ning (b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse finantsseisundi aruandest välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kantakse soetusmaksumust lineaarselt kuluks. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade amortisatsioonimäärad 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 võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul.

Materiaalse põhivara raamatupidamisliku jääkväärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnunud 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 võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse lõpetamise perioodi koondkasumiaruandes muude äritulude või 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 mõõdetav. Immateriaalse põhivarana on kajastatud ostetud arvutitarkvara, mis ei ole seonduva riistvara lahutamatu osa.

Immateriaalne vara võetakse arvele soetusmaksumuses. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleerunud amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemise kahjum. Amortisatsioonikulu kajastatakse koondkasumiaruandes üldhalduskulude real ja vara väärtuse vähenemise kahjum kajastatakse muudes ärikuludes.

Immateriaalse põhivara rühmade amortisatsioonimäärad aastast on järgmised:

- äritarkvara 20 - 33%

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

Põhivara väärtuse langus

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

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

Vara väärtuse langemine kajastatakse kahjumina, kui vara või selle raha genereeriva üksuse bilansiline väärtus ületab selle hinnangulist kaetavat väärtust. Vara väärtuse langemisest tekkinud kahjumid kajastatakse perioodi kahjumina. Raha genereeriva üksuse väärtuse langemisest tekkinud kahjumi kajastamiseks vähendatakse proportsionaalselt üksuse materiaalse või immateriaalse põhivara objektide bilansilist väärtust.

Kord alla hinnatud varade jaoks tuleb igal järgmisel bilansikuupäeval hinnata, kas võib 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 või raha teeniva üksuse kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tuleb varasem allahindlus tühistada ja vara bilansilist jääkmaksumust suurendada. Ülempiiriks on sealjuures vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest miinus soetamisega otseselt kaasnevad kulutused. Edasine 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 lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates aruandepäevast või kui grupil pole tingimusteta õigust lükata 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 lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus aruandepäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

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

Hüvitised töötajatele

Töötajate lühiajaliste hüvitiste kohustusi mõõdetakse diskonteerimata kujul ja kajastatakse vastava teenuse osutamisel kuluna. Boonuse kohustus kajastatakse summana, mis kuuluks väljamaksmisele lühiajalise rahaboonuskeemi alusel, kui grupil on töötaja möödunud tööalasest teenistusest tulenev eksisteeriv juriidiline või faktiline kohustus teha selliseid makseid ja kohustust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Töösuhete lõpetamise hüvitised kajastatakse kuluna siis, kui grupp on selgelt kohustunud täitma üksikasjalikku formaalset kava töösuhete lõpetamiseks enne tavapärasest pensionile jäämise kuupäeva või pakkuma töösuhete lõpetamise hüvitisi, et soodustada vabatahtlikku töölt lahkumist ning tal ei ole reaalselt võimalik sellest taganeda. Vabatahtlikku töölt lahkumist soodustavaid töösuhete lõpetamise hüvitisi 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 võtmetöötajatega sõlmitud optsoonilepinguid kajastatakse kui tasu omakapitali instrumentide näol grupile osutatud teenuste eest. Grupile osutatud teenuste õiglase väärtuse otsese mõõtmise keerukuse tõttu mõõdetakse grupi juhatuse esimehe ning võtmetöötajate poolt osutatud teenuste õiglast väärtust omakapitaliinstrumentide õiglasest väärtusest nende väljastamise kuupäeval.

Omakapitaliinstrumentidega arveldatavate aktsiapõhiste maksetehingute soetusmaksumus kajastatakse kuluna ning korrespondeeruvalt omakapitali suurenemisena selles perioodis, millal töötaja osutas teenuseid kuni omakapitaliinstrumentide üleandmise kuupäevani. Igal bilansipäeval kajastab grupi aktsiapõhistest maksetehingutest tulenevaid kulusid lähtuvalt hinnangust lõplikult üleantavate omakapitaliinstrumentide arvu osas. Muutus kumulatiivselt arvutatud tasus alates antud aruandeperioodi algusest kajastatakse koondkasumiaruandes vastavalt kuluna või tuluna.

Aktsioptsioonide võimaldamine on tingimuslik, lähtudes töösuhte kehtimisest optsioonide väljastamise kuupäeva ja optsioonide üleandmise kuupäeva vahel. Aktsioptsioonide õiglase väärtuse hindamisel mõõtmiskuupäeval ei ole võetud turutingimuse kõrval arvesse omandi üleandmise tingimusi. Selle asemel võetakse omandi üleandmise tingimusi arvesse tehingu summa mõõtmisesse kaasatud omakapitaliinstrumentide arvu hindamisel, et võimaldatud omakapitaliinstrumentide eest saadud teenuste kulu põhineks omakapitaliinstrumentide arvul, mille omand üle antakse. Seega ei kajastata kumulatiivsel baasil kulu saadud kaupade või teenuste eest, kui võimaldatud omakapitaliinstrumente üleandmine ebaõnnestub üleandmise tingimuste mittetäitmise tõttu.

Aktsioptsiooni realiseerimisel juhatuse esimehe või võtmetöötajate poolt emiteerib grupp uusi aktsiaid, mille eest juhatuse esimees ning võtmetöötajad on kohustatud tasuma 0,7 eurot aktsia eest. Omakapitali reservi kogunenud aktsioptsiooni õiglase väärtuse summa kantakse jaotamata kasumisse aktsioptsiooni 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 võivad 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 – grupp kui rentnik

Arvestuspõhimõtted alates 1. jaanuarist 2019

Grupp rakendab IFRS 16 "Rendilepingud" esmakordselt alates 01.01.2019.

Rendilevõtjad peavad arvele võtma:

- (a) varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väheväärtuslik; ning
- (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavatelt varadelt ja intressikulu rendikohustustelt.

Rendilepinguid kajastatakse kasutusõiguse varana ja vastava kohususena kuupäeval, mil renditav vara on kasutamiseks saadaval.

Rendikohustused kajastatakse rendimaksete nüüdisväärtusena. Kasutusõiguse vara hinnatakse summas, mis võrdub rendi kohustusega, kui kasutusõiguse varade korrigeerimine ei ole vajalik. Iga liisingumakse jaotatakse kohustuse ja finantskulude vahel. Finantskulu kajastatakse rendiperioodi kasumiaruandes nii, et intressimäär oleks igal osaperioodil kogu rendiperioodi jooksul kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Rendivara amortiseeritakse lineaarselt vara kasuliku eluea või rendiperioodi jooksul vastavalt sellele, kumb on lühem.

Rendikohustused hõlmavad järgmiste rendimaksete nüüdisväärtust:

- püsимaksed, millest on maha arvatud saadavad rendi soodustused
- muutuv rendimakse, mis põhineb indeksil või intressimääral (näiteks inflatsioon, Euribor)
- summad, mis rentnik eeldatavasti maksab jääkväärtuse tagatiste alusel
- ostuoptsiooni kasutamise hind, kui on piisavalt kindel, et rentnik seda optsiooni kasutab.

Rendimaksed diskonteeritakse kasutades rendilepingus sätestatud intressimäära, kui see on kergesti määratav, või Grupi sisemist laenuintressi määra. Alternatiivne laenuintressimäär on intressimäär, mida üürnik peaks maksma, et laenata vahendid, mida oleks tarvis sarnase väärtusega vara omandamiseks sarnases majanduskeskkonnas ning sarnastel tingimustel.

Lühiajaline rent on rent, mille rendiperiood on lühem kui 12 kuud. Väheväärtuslikud varad hõlmavad IT tehnikat ja väiksemaid kontorisüsteemide esemeid. Renditajata määratamisel kaalub juhtkond kõiki fakte ja asjaolusid, mis loovad majandusliku ajendi pikendamise võimaluse rakendamiseks või pikendamise võimaluse rakendamata jätmiseks. Pikendamise võimalused (või perioodid pärast lõpetamise võimalusi) on renditajale lisatud juhul, kui on väga tõenäoline, et renti jätkatakse (või ei lõpetata). Grupi juhtkond hindab sündmusi ja asjaolude muutusi, mis on juhtkonna kontrolli all ja mõjutavad optsioonide kasutamise tõenäosust. Näiteks juhul kui lepingu pikendamise periood on muutunud (näiteks, grupp on realiseerinud optsiooni, mida eelnevalt peeti ebakindlaks või grupp ei ole realiseerinud optsiooni, mida eelnevalt peeti ebakindlaks).

Lepingute kohaselt ei ole grupil lepingute lõppedes rendivara bilansilist maksumust.

Grupp on kasutanud järgmisi standardiga lubatud praktilisi erandeid:

- seisuga 1. jaanuar 2019 alla 12-kuuse rendiperioodi pikkusega kasutusrendi lepingute kajastamine raamatupidamises kui lühiajalised rendid
- väikese väärtusega varade rendilepingute välistamine
- rendivara mõõtmisega seotud esmaste otsestekulude välistamine standardi esmasel kohaldamisel.

Grupp rendib erinevaid kinnisvaraobjekte. IFRS 16 rakendamisel analüüsis grupp rentimisega seotud rendikohustusi, mis vastavalt standardile IAS 17 „Rendid“ olid varasemalt klassifitseeritud kui kasutusrent. 31.12.2019 kehtivad rendilepingud on alla 12-kuulise katkestamise võimalusega, kuid hõlmavad pikendamise võimalusi. Renditingimused lepitakse kokku iga lepingu baasil ja need võivad hõlmata mitmesuguseid erinevaid tingimusi.

Arvestuspõhimõtete muudatuse tulemusel kasutusrente kasutusõiguse varana 2019. aastal ei kajastatud, kuivõrd puudusid olulise väärtusega varad ning üle 12 kuulised lepingud.

Arvestuspõhimõtted kuni 31. detsember 2018

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest finantsseisundi aruandes õiglasel väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähtaeg, kui rendilepingu lõppedes ei tule omandiõigus üle grupile. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantskuluks ja rendikohustuse vähendamiseks, kasutades renditähtaja kestel ühesugust intressimäära.

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

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab Eesti Vabariigis kehtiva äriseadustiku kohaselt moodustama vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab ettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumulatsioonide 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 edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena.

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted

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

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Finantsseisundi aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekib, kui kogu jaotamata kasumist makstakse välja dividende. Emaettevõtte maksimaalne tulumaksukohustus kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel omanikele on toodud lisas 25.

Bulgaaria tütarettevõtted

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 lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi aruandepäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse finantsseisundi aruandes vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Läti tütarettevõtted

Läti tulumaksuseaduse 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 väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustusi Läti tütarettevõtete suhtes. Grupil puudusid Läti ettevõtete osas tulumaksuvarad ja -kohustused.

Investeeringud tütarettevõtetesse Eesti raamatupidamise seadusega nõutud emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded (lisa 29) esitatakse täiendava 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 algself soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglasel väärtuses ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Väärtuse langemisele viitavate asjaolude ilmnemisel viib grupp läbi investeeringute kaetava väärtuse hindamise testi. Allahindlused kajastatakse koondkasumiaruandes muudes ärikulude real või eraldi real, kui summa on oluline.

Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse nõudeõiguse tekkimisel tuluna.

Lõpetatud tegevusvaldkonnad finantsaruannetes

Lõpetatav tegevusvaldkond on grupi komponent, mis bilansipäeva seisuga on müüdud või liigitatud müügiks hoitavaks ja esindab eraldi olulist äritegevusvaldkonda või äritegevuse geograafilist piirkonda ning on osa eraldiseisvast koordineeritud plaanist realiseerida üksik oluline äritegevusvaldkond või äritegevuse geograafiline piirkond.

Põhivara või müügigrupp liigitatakse müügiks hoitavaks, kui selle bilansiline jääkmaksumus kaetakse peamiselt müügitehinguga, mitte jätkuva kasutusega, ja müük on väga tõenäoline. Müügiks hoitavate varade gruppi kajastatakse bilansilises jääkmaksumuses või õiglasest vaartuses, millest on maha arvatud müügikulutused, 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 müügitehingut.

5. Lõpetatud tegevusvaldkonnad

31.12.2018 võõrandas Arco Vara AS oma kinnisvarabürood nende ettevõtete juhtkondadele. Lisaks on lõppenud 15 korteri müük Madrid Blv hoones Sofias, mida hoiti kogumina ja kasuti majutusteenuse pakkumiseks ning mille tulused kajastati teeninduse segmentis. Seoses majutusteenuse pakkumise lõpetamise ning kinnisvarabüroode müügiga, on teeninduse segmenti kajastatud lõpetatud tegevusvaldkonnana.

Lõpetatud tegevusvaldkonna konsolideeritud kasumiaruanne

	Lisa	2019	2018
EUR tuhandetes			
Müügitulu teenuste müügist		0	2 997
Müügitulu kokku		0	2 997
Müüdud teenuste kulu		0	-1 884
Brutokasum		0	1 113
Muud äritulud		0	108
Turustuskulud		0	-412
Üldhalduskulud		0	-875
Muud ärikulud		0	-89
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest	18	0	-6
Ärikasum (-kahjum)		0	-161
Tulumaksukulu		0	-1
Lõpetatud tegevusvaldkonna perioodi puhaskahjum		0	-162

Lõpetatud tegevusvaldkonna konsolideeritud rahavood

	2019	2018
EUR tuhandetes		
Rahavood äritegevusest	0	64
Rahavood investeerimistegevusest	0	-24
Rahavood finantseerimistegevusest	0	0
Lõpetatud tegevusvaldkonna rahavood kokku	0	40

6. Tütarettevõtete soetused ja müügid

Konsolideerimise ulatus

31.12.2019 seisuga kuulus gruppi 19 ettevõtet, mis on sama palju kui 31.12.2018 seisuga. 2019. aastal grupi struktuuris muutusi ei olnud. 2018. aasta jooksul grupis müüdi kolm, likvideeriti üks, soetati üks ning asutati üks ettevõte. Grupi struktuur on esitatud lisas 27.

Tütarettevõtete soetamised ja asutamised

2019. aastal uusi tütarettevõtteid ei soetatud ega asutatud.

2018. aasta jaanuaris ostis grupp Bulgaarias 100% tütarettevõtte Arco Lozen EOOD. Soetusel tasuti müüjale 2 939 tuhat eurot. Grupp ei loe Arco Lozen EOOD soetamist äriühenduseks, kuna sisuliselt oli tegemist tugeva arenduspotentsiaaliga maa ostuga ja ostetud ettevõttel puudus äritegevus.

Tütarettevõtte soetuse mõju grupi finantsseisundi aruandele 2018. aastal

EUR tuhandetes	
Varude suurenemine	2 939
Rahas tasutud tütarettevõtte soetamisel	-2 939
Kokku mõju grupi netovarale	0

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

Tütarettevõtete müük

2019. aastal tütarettevõtteid ei müüdud.

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

Müüdud tütarettevõtte Arco Fund REIT lühendatud konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	31.03.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Ettemaksed	1	1
Immateriaalne põhivara	1	2
Lühiajalised kohustused	4	30
Netovara kokku	-2	-27

31.12.2018 võõrandas grupp kinnisvarabürood Eestis ja Bulgaarias: Arco Vara Kinnisvarabüroo AS ning Arco Imoti EOOD, müügist laekus grupile vastavalt 250 tuhat eurot ja 50 tuhat eurot. Müügi hetkel oli Arco Vara Kinnisvarabüroo AS-il raha 100 tuhat eurot ja Arco Imoti EOOD-l 26 tuhat eurot.

Müüdud tütarettevõtte Arco Vara Kinnisvarabüroo AS lühendatud konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Nõuded klientidele ja muud lühiajalised varad, va raha	25	1
Põhivarad	14	154
Lühiajalised kohustused	237	188
Netovara kokku	-198	-33

Müüdud tütarettevõtte Arco Imoti EOOD lühendatud konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Nõuded klientidele ja muud lühiajalised varad, va raha	245	142
Põhivarad	30	33
Lühiajalised kohustused	148	211
Netovara kokku	127	-36

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.

Tütarettevõtete likvideerimine 2018. aastal

6. juulil 2018 kustutati Läti äriregistrist grupi tütarettevõtte Ulmana Gatves Nami SIA.

7. Segmendiaruandlus

Grupi ärisegmendid kuni 2018. aasta lõpuni olid:

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

Arendus - kinnisvaraarendus: elu- ja ärikeskkonna arendusprojektide teostamine, ärikinnisvara rendile andmine.

Peale teenindusdivisjoni lõpetamist 2018. aastal lähtub grupp vaid geograafilistest segmentidest: Eesti, Bulgaaria, Läti.

Grupiväline müügitulu asukohamaa lõikes

	2019	2018
EUR tuhandetes		
Eesti	10 004	2 858
Bulgaaria	3 105	687
Läti	0	90
Müügitulu kokku	13 109	3 635

Grupiväline ärikasum asukohamaa lõikes

	2019	2018
EUR tuhandetes		
Eesti	603	-91
Bulgaaria	355	201
Läti	-8	-9
Kokku ärikasum	950	101

Grupiväliste varade ja kohustuste jaotus asukohamaa lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Varad	28 754	33 515
Eesti	8 082	11 213
Bulgaaria	20 546	22 174
Läti	126	128
Kohustused	15 455	20 514
Eesti	2 859	5 940
Bulgaaria	12 596	14 574

Põhivara jaotus asukohamaa lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Põhivarad kokku	482	529
Materiaalsed põhivarad	265	267
Eesti	9	11
Bulgaaria	256	256
Immateriaalsed põhivarad	217	262
Eesti	171	256
Bulgaaria	46	6

Lisad koondkasumiaruandele

8. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
EUR tuhandetes								
Enda kinnisvara müük	9 865	2 688	2 287	0	0	90	12 152	2 778
Kinnisvara rent	5	12	696	586	0	0	701	598
Haldusteenused	0	4	88	81	0	0	88	85
Frantsiisitulu	74	0	34	0	20	12	128	12
Muu müügitulu	5	0	35	162	0	0	40	162
Müügitulu kokku	9 949	2 704	3 140	829	20	102	13 109	3 635

9. Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu

	2019	2018
EUR tuhandetes		
Müüdud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 17, 18)	-10 296	-2 071
Vahendustasud	-347	0
Käibemaksukulu	-161	0
Haldustegevuse kulud	-342	-292
Tööjõukulud (lisa 12)	-33	-28
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisa 19)	-85	0
Muud kulud	-31	-55
Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-11 295	-2 446

10. Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud

	2019	2018
EUR tuhandetes		
Kasum põhivara müügist (lisa 19)	9	0
Saadud trahvid ja hüvitised	90	133
Muud tulud	38	2
Muud äritulud kokku	137	135

Muud ärikulud

	2019	2018
EUR tuhandetes		
Nõuete allahindlused (lisa 16)	0	-13
Varude allahindlus (lisa 17)	-73	-21
Makstud viivised ja trahvid	-2	-9
Kahjumlik leping	-38	-32
Muud kulud	-8	-33
Muud ärikulud kokku	-121	-108

11. Turustuskulud

	2019	2018
EUR tuhandetes		
Reklaamikulud	-47	-67
Vahendustasud	0	-10
Muud turustuskulud	-49	-56
Turustuskulud kokku	-96	-133

12. Üldhalduskulud

	2019	2018
EUR tuhandetes		
Tööjõukulud	-461	-640
Büroo tegevuskulud	-63	-96
IT kulud	-42	-110
Sisseostetud teenused	-125	-182
Põhivara kulum ja väärtuse muutus (lisa 19)	-30	-115
Juridiline teenindus	-28	-48
Muud kulud	-28	-33
Üldhalduskulud kokku	-777	-1 224

Grupi tööjõukulud olid 2019. aastal 494 tuhat eurot, sealhulgas üldhalduskuludes 461 tuhat, müüdud kinnisvara ja teenuste kulus 33 tuhat eurot. 2018. aastal olid tööjõukulud jätkuvatest tegevusvaldkondadest 668 tuhat eurot, sealhulgas üldhalduskuludes 640 tuhat, müüdud kinnisvara ja teenuste kulus 28 tuhat eurot (vt lisa 9).

31.12.2019 seisuga töötas ettevõtte heaks 13 inimest töölepinguga, 3 käsunduslepinguga ja 1 juhataise liikme lepinguga (31.12.2018 vastavalt 15, 4, 1).

13. Finantstulud ja -kulud

	2019	2018
EUR tuhandetes		
Intressikulud	-454	-433
Muud finantstulud ja -kulud	-108	-49
Finantstulud ja -kulud kokku	-562	-482

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 2019. aastal 371 tuhat eurot ja 2018. aastal 277 tuhat eurot (vt lisa 17 ja 18).

14. Tulumaksukulu

	2019	2018
EUR tuhandetes		
Tulumaksukulu Bulgaaria tütarettevõtetelt	0	-1
Kokku tulumaksukulu	0	-1

Grupi arendusettevõtted tasusid Bulgaarias 2018. aastal tulumaksu kasumilt 1 tuhat eurot.

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

15. Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta

Tavapuhaskasum/-kahjum aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi/-kahjumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga.

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

	2019	2018
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	8 998 367	8 807 249
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	390 000	590 000
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/-kahjum (tuhandetes eurodes)	388	-544
Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes)	0,04	-0,06
Lahustatud puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes)	0,04	-0,06

30.05.2017 Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti 12 vahetusvõlakirja nimiväärtusega 500 eurot, mis andsid ettevõtte võtmetöötajatele õiguse 2020. aastal märkida teatud tingimustel kokku kuni 200 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia. Lihtaktsiate märkimise tingimusteks oli võtmetöötaja lepingulise suhte kehtivus 2020. aastal ning grupi puhaskasum perioodil 2017-2019 vähemalt 5,5 miljon eurot. Grupi puhaskasum perioodil 2017-2019 oli väiksem kui 5,5 miljonit, mistõttu 31.12.2019 seisuga võtmeisikutel aktsiaid õigust märkida ei ole.

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti teine vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1000 eurot. Uus vahetusvõlakiri andis grupi emaettevõtte juhatajale õiguse 2019. aastal märkida täiendavalt kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Juhataja antud õigust ka täies mahus kasutas. Juhatajale antud optsiooni kalkuleeritud õiglane väärtus 0,63 eurot aktsia kohta kajastatakse 3 aasta jooksul proportsionaalselt kasumiaruandes tööjõukuluna ja omakapitali reservina. Vahetusvõlakirjaga seotud optsiooniga seoses on 31.12.2019 seisuga kajastatud omakapitalis reserv summas 245 tuhat eurot, millest 2019. aasta tööjõukuluna kajastati 0 eurot ning 2018. aastal 111 tuhat eurot. Vaata ka lisa 26. Ettevõtte juhataja optsiooni õiglase 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.

Lisad finantsseisundi aruandele

16. Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.12.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	204	91
Nõuded ostjate vastu kokku	204	91
Muud nõuded		
Antud laenud	0	1
Muud lühiajalised nõuded	12	6
Muud nõuded kokku	12	7
Viitlaekumised		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	226	335
Muud viitlaekumised	18	17
Viitlaekumised kokku	244	352
Tehtud ettemaksed	84	289
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	544	739

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

Pikaajalised nõuded

	31.12.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Antud laenud	0	5
Tehtud ettemaksed	0	20
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	0	25

2019. aastal nõudeid alla hinnatud ei ole, 2018. aastal hinnati alla 13 tuhande euro väärtuses nõudeid ostjatele (vt lisa 10).

17. Varud

	31.12.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	15 779	17 467
Materjalid ja valmistoodang	28	15
Varud kokku	15 807	17 482

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2019	2018
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	17 467	8 963
Arenduseks soetatud kinnistud	0	2 943
Kortermajade ehituskulu	4 994	6 665
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	276	211
Varude allahindlus (lisa 10)	-73	-21
Muud kapitaliseeritud kulud	1 655	777
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest/-sse (lisa 18)	468	0
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 9)	-9 008	-2 071
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	15 779	17 467

2019. aastal tühistati varasemaid allahindlusi Sofias 3 tuhande euro väärtuses, kuid alla hinnati maid Eestis 76 tuhande euro väärtuses. 2018. aastal hinnati grupi Eesti varusid alla 21 tuhande euro väärtuses.

Grupi juhtkond hindab, et 31.12.2019 seisuga on grupil ühe aasta jooksul realiseeritavaid varusid kokku summas 10 706 tuhat eurot ja 5 073 tuhat eurot on selliseid varusid, mille realiseerimine võtab aega rohkem kui üks aasta.

Panditud varude kohta on toodud informatsioon lisa 24.

Varudes kajastatud arendamisel olevaid projekte on hinnatud vastavalt neto realiseerimisväärtuse tuvastamiseks võrdlusmeetodil kui ka arvestades nende soetusmaksumust. Grupi varud hinnati nii 2019. kui ka 2018. aastal sisemiste ekspertide poolt. Hindamisel kasutatud eeldused põhinevad tegelikel turuhindadel ja grupi enda lähimineviku kogemusel sarnaste varadega. 31.12.2019 seisuga ei vajanud allahindlust ega allahindluse tühistamist varud väärtuses 15 748 tuhat eurot (31.12.2018: 17 276 tuhat eurot).

	31.12.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Soetusmaksumuses kajastatavad varud	15 416	16 939
Hinnatud võrdlusmeetodil	363	528
Varud kokku	15 779	17 467

31.12.2019 seisuga on varusid kajastatud soetusmaksumuses kokku summas 15 416 tuhat eurot (31.12.2018: 16 939 tuhat eurot) ja neto realiseerimisväärtuses 363 tuhat eurot (31.12.2018 528 tuhat eurot).

18. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab grupp järgmiseid varasid:

- renditulu teenivaid äripindasid, sh väljarenditud kortereid mitmesihtotstarbelises hoones Sofias (bilansiline väärtus 31.12.2019 seisuga kokku 9 624 tuhat eurot, sealhulgas kaubandus- ja kontoripinnad 8 086 tuhat eurot);
- arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei ole veel kindel (bilansiline väärtus 31.12.2019 seisuga 1 367 tuhat eurot).

	2019	2018
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	12 344	11 299
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-7	8
Kapitaliseeritud arenduskulusid	75	89
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulused	95	66
Ümberklassifitseerimine varudest või varudesse (lisa 17)	-468	0
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast (lisa 19)	0	378
Kinnistute müük (lisa 9)	-1 288	0
Kinnistute soetamine	300	504
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	11 051	12 344

Panditud varade kohta vaata lisa 24.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused

Maa hindamine

Kinnisvarainvesteeringutena bilansis kajastatud maatükkide ja korterite hindamisel on kasutatud võrdlusmeetodit: turuhindu arvesse võttes on spetsialist hinnanud, millise hinna eest on neid võimalik ühe aasta jooksul realiseerida.

Kaubandus ja kontoripinna hindamine

Madrid Blvd hoones Sofia asuvaid kaubandus- ja kontoripindasid on hinnatud tulumeetodil. 2019. aastal selliste varade väärtust hinnati alla 109 tuhat eurot (2018. aastal väärtus ei muutunud). Sama hoone välja renditavaid garaaže ja parkimiskohti hinnati võrdlusmeetodil - 2019. aastal hinnati üles 88 tuhat eurot.

Korterite hindamine

Kinnisvarainvesteeringutena klassifitseeritud Madrid Blvd korterid on hinnatud võrdlusmeetodil, mis põhines sarnaste varade turuhinnal. 2019. aastal kasvas selliste varade väärtus summas 14 tuhat eurot (2018. aastal 29 tuhat eurot). Kõik korterid on aastaaruande esitamise ajaks leidnud ostja.

Hindamise tulemusel ei vajanud 31.12.2019 seisuga ümberhindlust kinnisvarainvesteeringud summas 2 765 tuhat eurot (31.12.2018 seisuga: 10 761 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hinnati kokkuvõtvalt 2019. aastal alla summas 7 tuhat eurot ja 2018. aastal üles 8 tuhat eurot (sealhulgas hinnati jätkuvate tegevusvaldkondade kinnisvara 14 tuhat eurot üles, mittejätkuvate oma alla 6 tuhat). Grupi kinnisvarainvesteeringuid hinnati 2018. aastal sisemiste ekspertide poolt; 2019. aastal valikuliselt sisemiste ja väliste ekspertide poolt.

	31.12.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Hinnatud tulu kapitaliseerimise meetodil	8 086	8 194
Hinnatud võrdlusmeetodil	2 965	4 150
Kinnisvarainvesteeringud kokku	11 051	12 344

Tulumeetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatud kapitalisatsioonimääradena kasutati 2019. ja 2018. aastal 8%, mida praeguste madalate intressimäärade juures võib tootlusootusena pidada pigem konservatiivseks. Rendituluna kaubandus- ja büroopindadelt kasutati hindamisel keskmist kuu m2 hinda, mis oli 2019. aastal 9,3 ning 2018. aastal 9,5 eurot.

Tulu kapitaliseerimise meetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse tundlikkus kasutatud põhieeldustele on alljärgnev.

- Eelarvestatud neto äritegevuse rahavoogude suurenemine või vähenemine 5% võrra põhjustaks +/- 405 tuhande euro suuruse muutuse (31.12.2018: +/- 411 tuhat eurot) kinnisvarainvesteeringute õiglases väärtuses.
- Kapitalisatsioonimäära vähenemine ühe protsendipunkti võrra põhjustaks kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse suurenemise 1 158 tuhat eurot (31.12.2018: 1 174 tuhat eurot) ja suurenemine ühe protsendipunkti võrra põhjustaks õiglase väärtuse vähenemise 901 tuhat eurot (31.12.2018: 913 tuhat eurot).

Kasutusrent: grupp kui rendileandja

Kinnisvarainvesteeringutelt (Madrid Blvd hoone Sofias) teeniti 2019. aastal rendi- ja haldusteenuse tulu 795 tuhat eurot (2018. aastal: 834 tuhat eurot). Renditulu kasvas aastaga 110 tuhat eurot, kuna 2019. aastal oli rohkem äripindu välja renditud kui 2018. Samas haldusteenuseid kasutati oluliselt väiksemas mahus, mis tõi kokkuvõttes rendi- ja haldusteenuse vähenemise 39 tuhat eurot. Käesoleva aastaaruande koostamise kuupäevaks on üks äripind vaba, teised välja renditud.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud olid 2019. aastal 255 tuhat eurot (2018. aastal: 215 tuhat eurot) sealhulgas 10 tuhat eurot (2018. aastal 12 tuhat eurot) olid selliste kinnisvarainvesteeringute kulud, millelt grupp tulu ei teeni.

Katkestamatute kasutusrendilepingute tulu jaguneb tähtaegade lõikes järgmiselt:

	31.12.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
kuni 1 aasta	381	647
2.- 5. aasta	1 338	387
Kokku	1 719	1 034

Katkestamatuteks loetakse rendilepinguid, mis:

- on sõlmitud määratud tähtajaks (rendiperioodi lõpuga 2020. aastal või hiljem) või
- annavad rendilevõtjale rendilepingu ülesütlemise õiguse 3- kuni 6-kuulise etteteatamisega, kuid ainult peale teatud kuupäeva saabumist 2020. aastal või hiljem.

19. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Kontori inventar	Materiaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes			
Jääkväärtus 31.12.2017	613	91	704
<i>sh soetusmaksumus</i>	677	224	901
<i>sh akumulatsioonid kulum</i>	-64	-133	-197
Ostud ja parendused	0	15	15
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutesse (lisa 19)	-378	0	-378
Amortisatsioonikulu	-4	-35	-39
Müüdud tütarettevõtete materiaalne põhivara	0	-35	-35
Jääkväärtus 31.12.2018	231	36	267
<i>sh soetusmaksumus</i>	232	188	420
<i>sh akumulatsioonid kulum</i>	-1	-152	-153
Ostud ja parendused	2	37	39
Müügid	0	-18	-18
Amortisatsioonikulu	-2	-21	-23
Jääkväärtus 31.12.2019	231	34	265
<i>sh soetusmaksumus</i>	234	203	437
<i>sh akumulatsioonid kulum</i>	-3	-169	-172

31.12.2019 seisuga oli täielikult amortiseeritud, kuid kasutusel materiaalse põhivara soetusmaksumus 7 tuhat eurot (31.12.2018: 102 tuhat eurot).

Immateriaalne põhivara

	Immateriaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes	
Jääkväärtus 31.12.2017	275
<i>sh soetusmaksumus</i>	444
<i>sh akumulatsioonid kulum</i>	-169
Ostud ja tarkvara arendustööd	99
Amortisatsioonikulu	-102
Müüdud tütarettevõtete immateriaalne põhivara	-10
Jääkväärtus 31.12.2018	262
<i>sh soetusmaksumus</i>	507
<i>sh akumulatsioonid kulum</i>	-245
Ostud ja tarkvara arendustööd	47
Amortisatsioonikulu	-92
Jääkväärtus 31.12.2019	217
<i>sh soetusmaksumus</i>	552
<i>sh akumulatsioonid kulum</i>	-335

Grupi immateriaalne põhivara koosneb suures osas Arco Vara arendatud äritarkvarast AVIS, soetusmaksumuses kokku 407 tuhat eurot (2019. aastal arendustöid ei tehtud, 2018. aasta arendustööd olid summas 94 tuhat eurot).

31.12.2019 seisuga täielikult amortiseeritud kuid kasutusel immateriaalse põhivara soetusmaksumus oli 62 tuhat eurot (31.12.2018: 69 tuhat eurot).

Panditud varade kohta vaata lisa 24.

20. Intressi kandvad kohustused

Intressi kandvad kohustused koosnevad järgnevast:

	31.12.2019			31.12.2018		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenud	10 993	5 089	5 904	14 653	11 995	2 658
Võlakirjad	1 327	1 327	0	1 329	2	1 327
Muud laenukohustused	0	0	0	550	550	0
Kokku võlakohustused	12 320	6 416	5 904	16 532	12 547	3 985
Ettemaksed	0	0	0	810	810	0
Kokku intressi kandvad kohustused	12 320	6 416	5 904	17 342	13 357	3 985

2019. aastal vähendas grupp laenukohustusi 14 958 tuhat eurot (2018: 2 075 tuhat eurot) ning uusi laene saadi summas 10 746 tuhat eurot (2018: 6 604 tuhat eurot). Tagastatud pangalaenust 5 540 tuhat tasusid ostjad otse pangale. Lisaks tasuti 2019. aastal 810 tuhat eurot intressikandvaid ettemakseid, mis on koos käibemaksuga 972 tuhat eurot (2018. aastal tasuti 265 tuhat ja saadi 810 tuhat eurot, mis on koos käibemaksuga vastavalt 318 ja 972 tuhat eurot).

Laenukohustuste tagatiseks panditud varade kohta on täiendavalt informatsiooni lisas 24.

Grupi juhtkonna hinnangul ei erine grupi laenukohustuste bilansilised väärtused oluliselt nende õiglasest väärtusest. Olulisemad grupi intressikandvad võlakohustused on enamasti seotud Euriboriga ning peegeldavad seetõttu adekvaatselt seisuhetkel turul kehtivatest intressimääradest.

	Raha ja raha ekvivalendid	Pangalaenud	Võlakirjad	Kapitalirendi- kohustused	Muud laenu- kohustused	Kokku
EUR tuhandetes						
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
Muutus	-1 457	3 660	2	0	550	2 755
Netolaenu 31.12.2019	870	-10 993	-1 327	0	0	-11 450

2019. aastal toimunud muutused laenukohustustes

2019. aastal tasuti järgmisi laenukohustusi:

- Kodulahe II etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 5 912 tuhat eurot, sealhulgas 372 tuhat rahaliselt läbi Kodulahe arvelduskonto;
- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 7 960 tuhat eurot;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 534 tuhat eurot;
- Arco Vara vahetusvõlakirju summas 2 tuhat eurot;
- Arco Vara muid laenukohustusi 550 tuhat eurot.

2019. aastal võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi

- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 6 000 tuhat eurot;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 61 tuhat eurot;
- Kodulahe II etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 4 342 tuhat eurot;
- Kodulahe III etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 169 tuhat eurot;
- Kodukalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 174 tuhat eurot.

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 võlakirju 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 võlakirju summas 1 325 tuhat eurot;
- intressi kandvaid ettemakse summas 810 tuhat eurot.

300 tuhat eurot ulatuses võlakirju konverteeriti laenukohustuseks.

Intressi kandvate kohustuste tagasimaksetähtjad, summad ja intressimäärad

Kohustuse kirjeldus	Tagasimakse lõpptähtaeg (kuu/aasta)	Kohustuse summa, EUR tuhandetes		Intressimäär, %		Intressitüüp
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	
Pangalaen, arendus	10/2024	6 000	7 961	3,4	5,0	3 kuu Euribor
Pangalaen, arendus	12/2020	4 650	5 123	2,5	2,5	1 kuu Euribor
Pangalaen, arendus	9/2021	174	-	8,8	-	Fikseeritud
Pangalaen, arendus	10/2021	169	-	9,9	-	6 kuu Euribor
Võlakirjad, arendus	12/2020	1 325	1 325	12,0	12,0	Fikseeritud
Vahetusvõlakirjad	3/2020	2	4	5,0	5,0	Fikseeritud
Pangalaen, arendus	3/2020	-	1 569	-	3,7	6 kuu Euribor
Muu laen, maa soetus	12/2019	-	550	-	12,0	Fikseeritud
Ettemaksed, arendus	12/2019	-	810	-	6,0	Fikseeritud
Kokku		12 320	17 342			

Intressi kandvate võlakohustuste kaalutud keskmine intressimäär 31.12.2019 seisuga on 4,2% (31.12.2018: 5,0%).

21. Võlad ja saadud ettemaksed**Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed**

	31.12.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	590	761
Muud võlad	142	0
Maksuvõlad		
Käibemaks	415	12
Ettevõtte tulumaks	1	4
Sotsiaalmaks	14	19
Üksikisiku tulumaks	8	11
Muud maksuvõlad	0	2
Maksuvõlad kokku	438	48
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	82	54
Intressivõlad	41	31
Muud viitvõlad	345	470
Viitvõlad kokku	468	555
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	1 412	2 502
Tagatisdeposiidid	61	73
Muud ettemakstud tulud	24	43
Saadud ettemaksed kokku	1 497	2 618
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	3 135	3 982

31.12.2019 seisuga olid ettemaksed klientidelt korterite eelmüügist järgmised: Iztok Parkside 1 166 tuhat eurot, Kodulahe III etapp 173 tuhat eurot, Kodukalda 31 tuhat eurot, Lozen 17 tuhat eurot ja Madridi endised rendikorterid 25 tuhat.

31.12.2018 seisuga olid ettemaksed klientidelt Kodulahe II etapi ja Iztok Parkside kortermajade korterite eelmüügi maksetega summades 1 687 tuhat eurot ja 774 tuhat eurot; 41 tuhat oli ettemakse Madridi endiste rendikorterite müügist.

22. Aktsiakapital

	31.12.2019	31.12.2018
Väljalastud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	8 998 367	8 998 367
Aktsiakapital (EUR tuhandetes)	6 299	6 299
Ülekurs (EUR tuhandetes)	2 285	2 285
Kohustuslik reservkapital (EUR tuhandetes)	2 011	2 011

Arco Vara AS-i aktsiakapitali suurus või 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 ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 70 senti, millest igaüks annab aktsionärile ühe hääle. Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja aktsiaseltsi lõpetamisel aktsiaseltsi allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused.

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peab aktsiaselts iga-aastase kasumi summast eraldama vähemalt 5% kohustuslikku reservkapitali kuni kohustuslik reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiaseltsi aktsiakapitalist. Grupi emaettevõtte kohustuslik reservkapital on selle nõudega juba kooskõlas, 31.12.2019 seisuga moodustas reservkapital 32% aktsiakapitalist.

23. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

Grupi tegevusega kaasnevad mitmed finantsriskid: krediidirisk, likviidsusrisk ja tururisk.

Grupi riskijuhtimine keskendub finantsturgude prognoosimatusest tulenevate ebasoodsate mõjude minimeerimisele grupi finantstegevusele. Grupp ei ole viimastel aastatel näinud vajadust kasutada tuletisinstrumente teatud riskipositsioonide maandamiseks.

Grupi riskijuhtimine tugineb arusaamisel, et grupi edukus sõltub riskide pidevast jälgimisest, täpsest hindamisest ning oskuslikust käsitlemisest. Finantsriskide tsentraliseeritud juhtimine on grupi finantsteenistuse ülesandeks. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on ära hoida kahjusid, mis võiksid seada ohtu Arco Vara grupi omakapitali ning tegevuse jätkuvuse. Riskide maandamiseks töötatakse välja poliitikaid ning rakendatakse tegevusi, mille eesmärgiks on riskide määratlemine ja hindamine, hajutamine ajaliselt, tegevusvaldkonnade lõikes ning geograafiliselt. Riskide maandamiseks välja töötatud ja vajalikke tegevusi viivad ellu grupi kuuluvate ettevõtete juhid.

Grupi finantsriskide juhtimise protsessis on oluline jälgida riskile avatust eelkõige arendustegevuses, kuna oluline osa grupi likviidsus- ja intressiriskist on kontsentreerunud Eestis ja Bulgaarias asutavatesse arendustesse.

Krediidirisk

Krediidiriski all käsitletakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustusi grupi ees. Krediidiriskile on avatud raha pangadeposiitidel, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Raha ja raha ekvivalendid koosnevad sularahast ja nõudmiseni hoiustest kommertsbankades järgnevalt:

	31.12.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Sularaha ja nõudmiseni hoiused	870	2 327
Raha ja raha ekvivalendid kokku	870	2 327

Grupi konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldost on 2019. aasta lõpus 252 tuhat eurot (31.12.2018: 265 tuhat eurot) sellistel hoiustel, mille sihtotstarve on kitsendatud konkreetse projekti rahavoogudega (põhiliselt laekumised klientidelt, projekti otsesed arenduskulud ning laenu- ja intressimaksud pankadele). Panditud varade kohta on toodud informatsioon lisas 24.

Grupi raha ja raha ekvivalente hoitakse erinevates bankades, mis vähendab panga deposiitidega seotud krediidiriski. Kolme panga, mille teenuseid grupp kõige rohkem kasutab ja kus on 31.12.2019 seisuga hoiustatud 91% grupi rahalisi vahendeid, krediidiiretingud on toodud allolevas tabelis.

Pank või pangagrupp	Panga osakaal grupi raha saldost	Standard & Poor's	Moody's
Raiffeisenbank Bulgaria	35,4%	BBB+	A3
Luminor Bank Estonia	14,0%	AA-	Aa3
LHV Pank AS	42,0%	pole reitingut	Baa1
Muud pangad ja raha kassas	8,6%	-	-

Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et grupil ei tekiks olulisi akumuliseerunud krediidiriski kontsentratsioone. Grupi tegevus krediidiriski ennetamiseks ja minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist, samuti toimub müügi- 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 maksevõimetusest tulenevat koguriski enda jaoks olulises osas maandatuks.

Krediidiriskile on avatud ka muud finantsvarad: nõuded ostjatele ja muud lühiajalised nõuded, kokku summas 216 tuhat eurot seisuga 31.12.2019. Grupi ettevõtte teevad tehinguid vaid eelnevalt krediitkõlblikuks 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 müügi spetsiifikast, st oma kinnistute müügil ja rendil laekuvad nõuded üldjuhul väga lühikese ajaperioodi jooksul, on ülevalpool kirjeldatud põhimõtete alusel nõuete allahindlus 31. detsembri 2019 ja võrdlusperioodi seisuga ebaoluline.

Finantsvarade kogusumma, mis on avatud krediidiriskile, on 31.12.2019 seisuga 1 086 tuhat eurot (31.12.2018: 2 425 tuhat eurot).

Finantsvarad laekumise tähtaja järgi

31.12.2019				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-2 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	870	0	0	870
Nõuded ostjatele ja muud nõuded (lisa 17)	216	0	0	216
Kokku	1 086	0	0	1 086

31.12.2018				
Realiseerumise tähtaja 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

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsetest finantsseisundi muutustest, mis vähendavad grupi võimekust teenindada õigeaegselt 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 aktive turukõlblikkus;
- kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- finantseerimisstruktuur.

Lühiajalise likviidsuse juhtimisel lähtutakse eelkõige grupi pidevalt jälgitavast igakuisest rahavoo prognoosist. Lühiajalise 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 läbi grupisisese laenamise emaettevõttelt.

Pikaajalise likviidsuse juhtimine on enim mõjutatud investeerimisotsustest. Investeeringute põhimõttel, et ettevõtete äritegevuse netorahavood koos investeerimistegevuse netorahavoogudega kokku peavad katma kogu grupi väljaminekud finantseerimisest. Seega pikaajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on kinnisvara (-investeeringute) portfelli piisava likviidsuse tagamine, investeerimis- ja finantseerimisrahavoogude tekkimise aja ühtlustamine ning optimaalse finantseerimisstruktuuri kasutamine. Pikaajaliste projektide puhul jälgitakse, et investeerimistegevuse rahavoogude tähtajad ja summad ei erineks oluliselt finantseerimistegevuse rahavoogude tähtaegadest ja summadest.

Finantskohustuste realiseerumise tähtajalisus

31.12.2019				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Intressikandvad kohustused	1 301	5 115	5 904	12 320
Intressimaksud	126	309	200	635
Muud finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad, va võlad töövõtjatele)	1 515	0	0	1 515
Kokku	2 942	5 424	6 104	14 470

31.12.2018				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Intressikandvad kohustused	502	12 855	3 985	17 342
Intressimaksud	160	441	187	788
Muud finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad, va võlad töövõtjatele)	1 279	0	0	1 279
Kokku	1 941	13 296	4 172	19 409

Vastavalt laenuportfelli koosseisus olevate kohustuste tagasimakse tähtaegadele kujunes seisuga 31.12.2019 laenukohustuste kaalutud kestvuseks 2,8 aastat (31.12.2018 oli antud näitaja 1,2 aastat). Laenude kohta vaata ka lisa 20.

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

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

Tururisk**Intressirisk**

Intressiriskina käsitletakse sellist riski, kus intressimäära tõustes võib kohustustelt tasutavate intressikulude suurenemine märkimisväärselt mõjutada grupi tegevuse tulemuslikkust. Grupp on avatud intressiriskile:

- ujuva intressimääraga laenude kasutamisel;
- kohustuse refinantseerimisel lõpptähtaja 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. 2019. aastal on Euribori määrad olnud negatiivsed, mistõttu 31.12.2019 ja ka 31.12.2018 seisuga grupi laenudes Euribori komponent sisuliselt puudus.

Grupi puhaskasumi tundlikkuse analüüs tuginedes laenukohustustele seisuga 31.12.2019 näitab, et ujuva intressimääraga laenude intressimäära muutus 1% võrra (tõus või langus) avaldaks mõju aasta puhaskasumile summas 123 tuhat eurot vastavalt kas suurenemise või alanemise suunas (31.12.2018: 173 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 maandamisega seotud kulud ületanud intressimäärade muutustest tuleneda võivaid kahjumeid.

Fikseeritud intressimääraga kohustuste intressimäär vastab juhtkonna hinnangul sarnase riskitasemega grupile lipipäasetavate 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 enamus tehinguid tehakse ja kõik olulised lepingud, kaasaarvatud laenulepingud, sõlmitakse eurodes. Nimetatud asjaoludest tulenevalt peab grupi juhatuse valuutariski ebaoluliseks.

Finantsinstrumentide õiglase väärtuse hinnang

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

Nõuded ostjatele ja võlad hankijatele on lühiajalised ja seega on juhtkonna hinnangul nende bilansiline väärtus lähedane nende õiglasele väärtusele. Suurem osa grupi pikaajalistest võlakohustustest baseeruvad ujuval intressimääral, mis muutub vastavalt turu intressimääradele. Juhtkonna hinnangul ei ole grupi riskimarginaalid oluliselt muutunud võrreldes laenude saamise ajaga ja grupi võlakohustuste intressimäärad vastavad turutingimustele. Eelnevast tulenevalt hindab juhtkond, et kohustuste ja nõuete õiglased väärtused on ligilähedased nende bilansilistele väärtustele. Õiglase väärtuse määramiseks on kasutatud diskonteeritud rahavoogude analüüsi, diskonteerides lepingulisi tuleviku rahavooge kehtivate turuintressimääradega, mis on grupile kättesaadavad sarnaste finantsinstrumentide kasutamisel.

Finantsinstrumentide õiglase 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. 31.12.2019 seisuga koosneb Arco Vara AS-i aktsiakapital 8 998 367 lihtaktsiast (nominaalväärtusega 70 eurosenti 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 31.12.2019 oli Arco Vara AS-i aktsiakapital 6 299 tuhat eurot ja netovara 13 299 tuhat eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Lisaks seadustest tulenevatele omakapitali nõuetele on grupi tütarettevõtete omakapitalidele seatud eritingimusi krediitiasutuste laenulepingutes, millele mittevastavuse korral võib laenuandja rakendada kõrgemaid intressimäärasid senistele laenukohustustele. Need viitavad seadusest tulenevatele nõuetele äriühingu kapitali osas ja piirduvad tingimustega saada krediitiasutustelt kirjalik nõusolek, näiteks soovile muuta laenu võtva ettevõtte aktsia- või osakapitali suurus. 31.12.2019 oli laenu võtnud grupi ettevõtete omakapital positiivne. Laenu võtnud grupi ettevõtetest ühe omakapital ei olnud 31.12.2018 seisuga positiivne, kuid laenuandva pangaga jõuti kokkuleppele puuduste parandamise osas tingimusel, et laenukohustusi täidetakse vastavalt laenulepingule tingimustele.

Kogukapitaliks loeb Arco Vara intressikandvate lühi- ja pikaajaliste laenukohustuste ning omakapitali summat, millest on maha arvestatud raha ja raha ekvivalendid. 31.12.2019 seisuga oli kogu kapitali suurus 24 749 tuhat eurot (31.12.2018: 27 206 tuhat eurot).

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

Grupp jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ning riskide hindamisel omakapitali osakaalu varade mahust. Seisuga 31.12.2019 moodustab grupi omakapital 46,3% (31.12.2018: 38,8%) varade mahust.

Muu informatsioon

24. Panditud varad

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

	31.12.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	252	265
Nõuded ¹	28	21
Varud	9 541	14 109
Kinnisvarainvesteeringud	9 624	10 918
Materiaalne põhivara	231	231
Kokku tagatiseks panditud varade raamatupidamislik väärtus	19 676	25 544

¹ - Panditud nõuded peavad laekuma piiratud kasutusega pangakontodele.

25. Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik dividendide tulumaksu kohustus

Grupi jaotamata kasum seisuga 31.12.2019 moodustas 2 459 tuhat eurot (31.12.2018 seisuga: 2 161 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tavapäraselt tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt, aga Bulgaaria tütarettevõtetelt saadud dividende võib maksuvabalt edasi maksta. 2019. ja 2018. aastal sellist võimalust ka kasutati, kui omanikele maksti dividende vastavalt summas 90 tuhat eurot aastas (0,01 eurot ühe aktsia kohta) ja tulumaksu ei olnud vaja tasuda.

31.12.2019 seisuga omab Arco Vara õigust maksuvabalt edasi maksta dividende 1 766 tuhat eurot. Ettevõtte kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel 2020. aastal tekiks tulumaksu kohustus 139 tuhat eurot ning omanikele väljamakstav dividendide summa oleks sellisel juhul 2 320 tuhat eurot. Juhul kui enne kogu Arco Vara AS-i 31.12.2019 jaotamata kasumi välja maksmist aktsionäridele maksaksid Bulgaaria tütarettevõtted emaettevõttele dividende enam kui 693 tuhat eurot, siis ei tekiks ettevõtte jaotamata kasumi välja maksmisel 2020. aastal tulumaksukohustust ning netodividendidena saaks välja maksta 2 459 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 trahv. Maksuhaldur on aastatel 2014-2019 läbi viinud üksikjuhtumite kontrolle osades grupi ettevõtetes. Grupi emaettevõtte juhataja hinnangul ei ole teada asjaolusid, mis viiksid oluliste maksusummade määramisele võimaliku maksurevisjoni käigus.

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. Juhtkonna hinnangul on Grupil plaan ja võimalused maa ostuks, mistõttu trahviraha tasumine ei ole tõenäoline.

26. Tehingud seotud osapooltega

Grupp on teinud tehinguid või omab saldot järgmiste seotud osapooltega:

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

Tehingud seotud osapooltega

	2019	2018
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on grupi emaettevõtte üle oluline mõju		
Aktsiakapitali sissemakse	0	2 624
Ostetud teenused	29	21
Müüdud materiaalne põhivara	28	0
Muud seotud osapooled		
Müüdud teenused	3	1

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Muud seotud osapooled		
Nõuded ostjatele	1	0
Emiteeritud võlakirjad	1	1

Võtmeisikutele makstud tasud ja nende arvestamise alused

Grupi võtmeisikuteks on emaettevõtja juhataja ja nõukogu liikmed. Emaettevõtte juhatajale arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga moodustas 2019. aastal 121 tuhat eurot, 2018. aastal 99 tuhat eurot. Grupi nõukogu liikmetele arvestati tasusid nii 2019. kui 2018. aastal 8 tuhat eurot.

Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. Arco Vara AS-i juhtiva Tarmo Sild-i juhatuse liikme ametilepingus on lahkumistasu suurus kuni viie kuu juhatuse liikme põhitasu. 2019. aastal moodustati ettevõtte juhatajale lahkumishüvitise reserv 36 tuhat eurot. Oktoobris 2018 toimunud Arco Vara AS-i nõukogu koosoleku otsusega pikendati Tarmo Sild-i juhatuse 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 protokolliga allkirjastamine nõukogu liikme poolt. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nõukogu koosolekul osalemisega seoses tekkinud reisikulud mõistlikus ulatuses.

Muud liiki tasusid (preemiad jm) grupi võtmeisikutele 2019. ja 2018. aastal arvestatud ja makstud ei ole.

Emaettevõtte juhataja ning võtmetöötajate vahetusvõlakirjade/ optsioonide osas vaata lisa 15.

Kõik tehingud seotud osapooltega on 2019. ja 2018. aastal tehtud turutingimustel ja nõuetele seotud osapoolte vastu ei ole allahindlusi tehtud.

27. Arco Vara grupi struktuur

Ettevõtte	Asukohamaa	Grupi osalus	
		31.12.2019	31.12.2018
%			
Arenduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Investeeringute AS	Eesti	100	100
Kerberon OÜ	Eesti	100	100
Kolde AS	Eesti	100	100
Kodulahe OÜ	Eesti	100	100
Kodukalda OÜ	Eesti	100	100
Kodulahe II OÜ	Eesti	100	100
Arco Vara Bulgaria EOOD	Bulgaaria	100	100
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Lozen EOOD	Bulgaaria	100	100
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 tütarettevõtte

28. Sündmused pärast bilansipäeva

Kontsern käsitleb A. koroonaviirust ja B. sellele järgnenud ühiskondlikku reaktsiooni ning C. sellest reaktsioonist tingitud finantsmõjusid bilansipäevajärgse, mitte korrigeeriva sündmusena. 2019. aasta finantsseisundi aruandes ja koondkasumiaruandes sellest midagi ei muutu.

Ettevaatavalt, oleme analüüsinud COVID-19 viirusest tingitud mõju meie grupile 2020. aastal ja sellest hilisemal perioodil.

Viiruse kui meditsiinilise probleemi kestvus ei ole ette teada, kuid kõige tõenäolisemaks hindame 12 kuud. Otsustuskriteeriumiks on, kas viiruse näol on tegemist meditsiiniliselt piisavalt kontrollitava (vaktsineeritava, või pensionieelses vanusegrupis ravitava) nähtusega. Arvame, et viirusprobleemi meditsiiniline lahendamine on muutunud globaalseks prioriteediks.

Viirusest tingitud ühiskondliku reaktsiooni, ennekõike liikumis-, töötamis- ja tarbimispiirangute ning hirmu mõju lakkab järk-järguliselt pärast meditsiinilise probleemi lahendamist. Kuni 2020.a. kolmanda kvartalini prognoosime reaktsiooni süvenemist ning alates neljandast kvartalist reaktsiooni järkjärgulist taandumist. Kontserni jaoks on kriitiline käimasolevate ehitustööde jätkumine ja Kodulahe III etapi ja Kodukalda (Oa) lõpuehitamine graafikujärgselt. Samuti on kriitilise tähtsusega Iztok Parkside kasutusloa saamine ja kõikide juba eelmüüdud korterite müügi vormistamine, mis võib muutuda keeruliseks, kui Bulgaarias juba eelmüügilepingu sõlminud inimesed viirusehirmu tõttu jätaavad lepingu sõlmimata. Vähemkriitiline, kuid oluline on samuti notarite töö jätkumine ja tarbijate usaldus uute võlaõiguslike eellepingute sõlmimiseks. Samas meie hinnangul isegi eelmüügi täielik peatamine ei peata ehitustöid, ning eelmüük ei ole ehitustööde õnnestumise või finantseerimise eeltingimus. Olemasolevad ehituslepingud on finantseeritud pankade poolt.

Viirusest tingitud otsene finantsmõju kontsernile avaldub 2020. aastal ja hiljem. Tõenäoline on renditulu langus Madrid Blvd hoones, kus kaubanduspinnad peale Billa on karantiini tõttu suletud ning kus on oodatav kontoripindade üürnike surve rendi alandamiseks või väljakolimiseks seoses majandustegevuse mahu vähenemisega. Teiseks on prognoositav vähenenud litsentsitulu Eesti, Läti ja Bulgaaria maakleribüroodelt, kuna nende tulud langevad. Kolmandaks seame end valmis arenduste müügiperioodide pikenemiseks. Taaskord tõuseb päevakorda olemasolevate kinnistute väärtuse hindamine, mis võib 2020. aasta kasumiprognosi kõikuma lüüa. Arco Vara on optimeerinud oma kulusid juba enne viiruse levikut, mis koos kõrge omakapitali osakaaluga toetab grupi jätkusuutlikkust läbida käesolevad keerulised ajad.

!

29. Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on konsolideeritud majandusaastaruande lisades avaldatud informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta. Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud, kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, v.a tütaretevõtted, mida kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes soetusmaksumuse meetodil.

KONSOLIDEERIMATA KOONDKASUMIARUANNE

	2019	2018
EUR tuhandetes		
Müügitulu teenuste müügist	736	701
Müüdud teenuste kulu	-85	0
Brutokasum	651	701
Muud äritulud	9	1
Turustuskulud	-2	-12
Üldhalduskulud	-459	-939
Muud ärikulud	-38	-2
Ärikasum (-kahjum)	161	-251
Kasum/kahjum investeringutelt tütaretevõttesse	0	228
Intressitulud	887	328
Intressikulud	-328	-240
Finantstulud ja -kulud kokku	559	316
Aruandeaasta puhaskasum	720	65
Aruandeaasta koondkasum	720	65

KONSOLIDEERIMATA FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	317	1 520
Finantsinvesteeringud	0	69
Nõuded ja ettemaksed	5 040	979
Käibevara kokku	5 357	2 568
Investeeringud tütarettevõtetesse	7 344	7 344
Nõuded ja ettemaksed	3 576	5 942
Materiaalne põhivara	9	11
Immateriaalne põhivara	171	256
Põhivara kokku	11 100	13 553
VARAD KOKKU	16 457	16 121
Laenukohustused	2 464	2 293
Võlad ja ettemaksed	427	185
Lühiajalised kohustused kokku	2 891	2 478
Laenukohustused	1 480	2 187
Pikaajalised kohustused kokku	1 480	2 187
KOHUSTUSED KOKKU	4 371	4 665
Aktsiakapital	6 299	6 299
Ülekurss	2 285	2 285
Kohustuslik reservkapital	2 011	2 011
Muud reservid	245	245
Jaotamata kasum	1 246	616
Omakapital kokku	12 086	11 456
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	16 457	16 121

KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE
(otsemeetod)

	2019	2018
EUR tuhandetes		
Raha laekumine ostjatelt	275	536
Tasumised tarnijatele	-437	-656
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)	135	125
Väljamaksed töötajatele	-115	-214
Muud laekumised ja tasumised äritegevusest (neto)	2	-3
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	-140	-212
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel tasutud	-5	-105
Materiaalse põhivara müügil laekunud	28	0
Tütarettevõtete kapitali sissemaksed	0	-3
Tasumised tütarettevõtte ostul	0	-2 938
Laekumised tütarettevõtte müügist	0	632
Laekumised finantsinvesteeringute müügil	69	0
Antud laenud	-1 763	-2 122
Antud laenude tagasimaksed	1 417	1 707
Laekunud dividendid	0	208
Saadud intressid	150	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-104	-2 621
Saadud laenud	324	1 964
Laenukohustuste tagasimaksed	-968	-1 508
Aktsiakapitali emissioonil laekunud	0	3 737
Makstud dividendid	-90	-90
Makstud intressid	-225	-131
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU	-959	3 972
RAHAVOOD KOKKU	-1 203	1 139
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 520	381
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 203	1 139
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	317	1 520

KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
EUR tuhandetes						
Saldo 31.12.2017	4 555	292	2 011	134	641	7 633
Kasumi jaotamine	0	0	0	0	-90	-90
Aktsiakapitali suurendamine	1 744	1 993	0	0	0	3 737
Muude reservide moodustamine	0	0	0	111	0	111
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	65	65
Saldo 31.12.2018	6 299	2 285	2 011	245	616	11 456
Kasumi jaotamine	0	0	0	0	-90	-90
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	720	720
Saldo 31.12.2019	6 299	2 285	2 011	245	1 246	12 086

	31.12.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	12 086	11 456
Tütarettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes (-)	-7 344	-7 344
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (+)	8 557	8 889
Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital	13 299	13 001

JUHATAJA DEKLARATSIOON

Juhataja kinnitab, et tema parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2019. aasta raamatupidamisaruanne õige ja õiglase ülevaate Arco Vara AS-i ja grupi kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate 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.

2. aprill 2020



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 Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 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 2. aprillil 2020 esitatud täiendava aruandega.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud koondkasumiaruannet 31. detsembril 2019 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2019;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid 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.

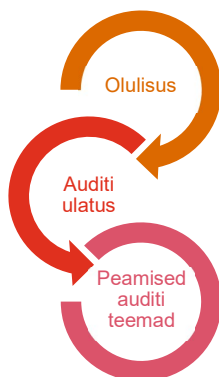
Sõltumatus

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.

2019. aasta jooksul me ei ole osutanud Kontsernile auditiväliseid teenuseid.

Ülevaade meie auditist

Kokkuvõte



Kontserni auditi olulisus on 288 tuhat eurot, mis on määratud kui 1% kontserni koguvaradest.

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

- Kinnisvarainvesteeringutena kajastatud Bulgaarias asuvate kaubandus- ja büroopindade hindamine

Oma auditi kujundamisel määrasime me olulisuse ja hindasime olulise väärkajastamise riski 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	288 tuhat eurot
Kuidas me selle määrasime	1% kontserni koguvaradest
Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus	Arvutasime olulisuse lähtudes Kontserni koguvaradest (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.

Peamised auditi teemad

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	Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis
<i>Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud Bulgaarias asuvate kaubandus- ja büroopindade hindamine</i> täiendav info lisas 2 „Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise üldalused“, lisas 4 „Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest“ ning lisas 18 „Kinnisvarainvesteeringud“). Seisuga 31. detsember 2019 koosnes Kontserni Bulgaarias olev kinnisvarainvesteeringuportfell kaubandus- ja büroopindadest bilansilises maksumuses 7,8 miljonit eurot. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglasel väärtusel. Bulgaarias asuvate kaubandus- ja büroopindade õiglast väärtust hindas juhatus kasutades tulumeetodit. Selle hindamismeetodi 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	Hindasime juhatuse kogemust kinnisvarainvesteeringute väärtuse hindamisel. Hindasime juhatuse poolt kasutatud hindamismeetodeid. Kontrollisime valimi alusel hindamismudelil 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. Kontrollisime, kas 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

asuvate kinnisvarainvesteeringute hindamine
üheks auditi peamiseks teemaks.

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 27). 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. Muu informatsioon hõlmab konsolideerimisgrupi tegevusaruannet, hea ühingujuhtimise tava aruannet ja juhataja deklaratsiooni (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

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 auditiprotseduuri 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 auditiprotseduuri 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 konkurssidele ja aktsionäride otsustele; meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood Arco Vara AS-i on kokku 8 aastat.

AS PricewaterhouseCoopers

Lauri Past
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 567

Janno Hermanson
Vandeaudiitor, litsents nr 570

2. aprill 2020
Tallinn, Eesti

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	12152000	92.70%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	701000	5.35%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	88000	0.67%	Ei

Sidevahendid

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