

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010**ärinimi või sihtasutuse nimi:** Arco Investeeringute Aktsiaselts**registrikood: 10225881**

tänava/talu nimi, Jõe 2 b
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

valid:

postsihtnumber: 10151

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6144666

faks: +372 6144667

e-posti aadress: info@arcovara.ee

veebilehe aadress: www.arcovara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	16
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	17
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	17
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	20
Lisa 7 Muud nõuded	21
Lisa 8 Varud	21
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	21
Lisa 10 Kasutusrent	22
Lisa 11 Laenukohustused	23
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	24
Lisa 13 Aktsiakapital	24
Lisa 14 Müügitulu	25
Lisa 15 Muud äritulud	25
Lisa 16 Tööjõukulud	25
Lisa 17 Muud ärikulud	26
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	26
Lisa 19 Seotud osapooled	26
Lisa 20 Tingimuslikud kohustused ja varad	27
Lisa 21 Sündmused pärast bilansipäeva	28

Tegevusaruanne

2010. aasta oli murranguline kogu Eesti majanduses, iseseisvusaja suurim kriis pöördus majanduskasvuks ning juulis 2010 teatas Euroopa Keskpank, et Eestist saab 2011. aasta jaanuarist eurotsooni rahaliidu liige. See otsus tõi kaasa kauaoodatud spekulatsioonide lõppemise Eesti majanduse väljavaadete osas ning üldise stabiilsuse ka siseturul. Vaatamata asjaolule, et tarbimise maht on jätkuvalt madalseisus ja töötuse määr kõrge, on nii uute autode ja korterite soetamine näitamas kasvutrendi; majapidamiste deposiidid on kasvanud rekordtasemele ning pangandussektor taastamas laenuvõime turul, tõi küll - seni vaid erisikute eluasemelaenu finantseerimise näol. Majanduslangus pöördus tõusuks ka IMF abipaketti kasutanud Lätis ning ootame positiivseid arenguid ka Bulgaarias. Viimase majanduskeskkonna paranemine on aga oluliselt enam seotud Kreeka panganduse võimega jätkusuutliku arengut jätkata. 2010 aastal valmiski Sofias lõplikult Arco Investeeringute (edaspidi ka "Ettevõtte") suurim eraldi arendatud kinnisvaraprojekt Bulgaaria tütarettevõttes Madridi prospektil. Projekti edukus seisab aga endiselt tugevasti kohaliku elukondliku kinnisvaraturu taastumisvõime taga, sest vaatamata eelkõigetele on suur osa kortereid projektis jätkuvalt müümata, ning koormab grupi varasid jätkuva laenuvõime vajadusega.

Seevastu olid Eestis ja Lätis arengud positiivsed, ning Lätis müüdi 2010. aastal 26 korterit ja 19 elamukrunti ning Eestis 41 uut korterit ja 32 elamukrunti. Paranenud keskkond ja kahe aasta suurune mõõnaperiood uusarenduste turuletoomises oli pakutavat eluasemefondi Tallinnas vähendanud sedavõrd, et Arco Investeeringud otsustasid alustada koostöös Merko Ehitusega Kolde arendusprojekti kahe uue etapi rajamist kokku ligi saja korteriga. Ajastus oli sajaprotsendiliselt õige ning vaatamata asjaolule, et ükski krediidiasutus 2010. aastal arendustegevust ei finantseerinud, otsustasid Arco Vara ja Merko Ehitus seda teha omavahenditest. Selle skeemi rakendamine andis meile võimaluse olla oma uusarendusega turul koos Merko enda arendustega sisuliselt esimestena, ning lõigata kasu rahuldumata nõudlusest uute korterite pakkumisel turul. Nurgakivi pandi kahe maja 50 korterile augustis, ning aasta lõpus oli neist võlaõigusliku lepinguga broneeritud 24. Vaatamata sellele edule jääb müükide realiseerimine ja rahavoog siiski ootama objekti valmimist bilansipäeva järgselt ning sellest johtuvalt oli Arco Investeeringute AS sunnitud likviidsuse hoidmiseks ning laenukoormuse vähendamiseks müüma osalused Paldiski mnt. 80 arendusprojekti hallanud Wilson Kinnisvara OÜ-s ning rahavoo objekte hallanud Arco Vara Saarte Kinnistutes. Need tehingud võimaldasid aga keskenduda uute, kiirete arendusprojektide tegemisele koostöös omavalitsustega.

2010. aasta juunis alustas Arco Investeeringute tütarettevõtja Alasniidu LA OÜ kuue rühmaga lasteaia ehitamist Harku valda Tiskre külla. Lasteaed, mille investeeringu suuruseks jäi ligikaudu 25 miljonit krooni, valmis koostöös YIT Ehitusega tähtaegselt bilansipäeva järgselt, ning annab oma panuse Ettevõtte majandustegevusse 2011. aastal. Aasta lõpus alustas Arco Investeeringute arendusmeeskond läbi tütarettevõtte Arco Bulgaaria OÜ (uue nimega Lilletee LA OÜ) läbirääkimisi eesmärgiga panna kokku tehingu struktuurid Viimsi vallas analoogselt suurusega lasteaia rajamiseks ning hilisemaks rendileandmiseks Viimsi vallale.

Ettevõtte majandustulemusi iseloomustab vaatamata paranenud kulude struktuurile kõrge finantskulust ja endiselt suhteliselt madalast hinnatasemest johtuvalt kapitaliosaluse kahjum investeeringutelt tütar- ja ühisettevõtetesse 306 miljonit krooni. Ettevõtte varade maht bilansipäeval oli 448 miljonit krooni ja puhaskahjum 327 miljonit krooni.

2011. aastast ootab ettevõtte Kolde projektis nii müügi- kui ehitustegevusega jätkamist, samuti nn Tivoli elamuarendusprojekti taaskäivitamist ning lasteaedade valmimist. Lätis jätkatakse BM-1 projekti raames poolelioleva kortermaja ehitamist ning müümist ning Bulgaarias jätkatakse 2009. aastal külmutatud Manastirski projekti esimese etapi edasiehitamist ning Madridi projekti korterite müüki.

Ettevõtte tegev- ja kõrgema juhtkonna tasud moodustasid 2010. aastal kokku 2,9 miljonit krooni, kogu töötasu- ja sotsiaalmaksukulu moodustas 6,5 miljonit krooni. 31.12.2010 seisuga oli ettevõttes 6 töötajat. Konsolideeritult töötas Arco Investeeringutes ja temaga seotud tütarettevõtetes 2010. aastal keskmiselt 26 töötajat.

Ettevõtte on avatud olulisele intressiriskile, mis tuleneb asjaolust, et enamus Ettevõtte võetud laenu intressimäärade sisaldavad ühe komponendina rahvusvahelistel finantsturgudel toimuvatest arengutest sõltuvat 3- või 6-kuu Euribori.

Ettevõtte omakapital oli 31.12.2010 seisuga negatiivne ja lühiajalised kohustused ületasid käibevara. Arco Investeeringute AS-i emaettevõtte Arco Vara AS on kinnitanud oma toetust Ettevõttele ning valmisolekut refinantseerida oma laenu tähtajad Ettevõttes nii, et Arco Investeeringute majandustegevus oleks jätkusuutlik kõigi kontserniväliste kreditoride suhtes. Negatiivne omakapital viiakse vähemalt seaduses nõutud minimaalse tasemeni emaettevõtte poolt antud laenu konverteerimisel Ettevõtte aktsiakapitali samaaegselt uue põhikirja kinnitamisega vastavalt eurotsooni regulatsiooniga Ettevõtte omakapitali suhtes.

Peamised finantssuhtarvud:

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2010	2009
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,5	0,6
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	-0,3	-0,4
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	-0,3	-0,3
Puhaskasumi marginaal (<i>aruandeaasta kahjum / müügitulu</i>)	-6,3	-12
Varade tootlus (<i>aruandeaasta kahjum / aasta keskmised koguvarad</i>)	-0,6	-0,6

Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad)	0,1	0,08

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 009	636	
Nõuded ja ettemaksed	126 967	367 910	2
Varud	167 640	184 292	8
Kokku käibevara	295 616	552 838	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	104 813	65 626	4
Kinnisvarainvesteeringud	47 132	50 922	9
Materiaalne põhivara	17	52	
Immateriaalne põhivara	63	140	
Kokku põhivara	152 025	116 740	
Kokku varad	447 641	669 578	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	508 677	908 462	11
Võlad ja ettemaksed	54 306	31 814	12
Eraldised	15 000	1 100	20
Kokku lühiajalised kohustused	577 983	941 376	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 726	16 050	11
Võlad ja ettemaksed	10 222	0	
Kokku pikaajalised kohustused	17 948	16 050	
Kokku kohustused	595 931	957 426	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	2 100	2 000	13
Ülekurss	984 360	517 945	
Kohustuslik reservkapital	1 447	1 447	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-809 240	-457 111	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-326 957	-352 129	
Kokku omakapital	-148 290	-287 848	
Kokku kohustused ja omakapital	447 641	669 578	

Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	51 987	29 517	14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-46 240	-84 554	
Brutokasum (-kahjum)	5 747	-55 037	
Turustuskulud	-1 218	-697	
Üldhalduskulud	-8 996	-11 903	
Muud äritulud	2 944	23 381	15
Muud ärikulud	-2 936	-15 479	17
Ärikasum (-kahjum)	-4 459	-59 735	
Finantstulud ja -kulud	-322 004	-292 394	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-326 463	-352 129	
Tulumaks	-494	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-326 957	-352 129	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-4 459	-59 735	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	112	229	
Muud korrigeerimised	903	-8 030	15,17
Kokku korrigeerimised	1 015	-7 801	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-944	-1 683	
Varude muutus	-8 290	61 697	8
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-16 538	-49 474	
Kokku rahavood äritegevusest	-29 216	-56 996	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-185	0	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	23 000	7 200	9
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-580	0	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	3 333	0	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	105	49 500	6
Antud laenud	-116	-11 863	
Antud laenude tagasimaksed	54 593	6 300	
Laekunud intressid	217	607	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-712	
Muud laekumised investeerimistegevusest	18 246	28 809	18
Kokku rahavood investeerimistegevusest	98 613	79 841	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 500	20 314	
Saadud laenude tagasimaksed	-68 468	-178 922	
Makstud intressid	-4 767	-4 935	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	109 990	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	29 872	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-289	-623	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-69 024	-24 304	
Kokku rahavood	373	-1 459	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	636	2 095	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	373	-1 459	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 009	636	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes kroonides)

	Aktsiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2008	1 900	128 495	761	-472 741	-341 585
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-352 129	-352 129
Emiteeritud aktsiakapital	100	389 450	0	0	389 550
Muutused reservides	0	0	686	0	686
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	15 630	15 630
31.12.2009	2 000	517 945	1 447	-809 240	-287 848
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-326 957	-326 957
Emiteeritud aktsiakapital	100	466 415	0	0	466 515
31.12.2010	2 100	984 360	1 447	-1 136 197	-148 290

Täiendav informatsioon aktsiakapitali ning ülekursi kohta on toodud lisas 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arco Investeeringute AS-i (edaspidi nimetatud ka kui "Ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse osa finants- ja kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse tuhandetes Eesti kroonides, kui ei ole märgitud teisiti. Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Konsolideerimine

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

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Finantsaruannete esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, 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 tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi.

Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks (lõpetamata ehitise) lähtutakse juhtkonna soetusjärgsetest kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Plaanide elluviimine võib nõuda juhtkonnast sõltumatuid lisaotsuseid (maa sihtotstarbe muutmine, detailplaneeringute kinnitamine, ehituslubade andmine jms), mis kahandab varade klassifitseerimise täpsust.

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 Ettevõtte alles arendab kasutusrendi tingimustel renditavaks ärikeskkonnaks või kus toimub soetatud ärihoone ulatuslik rekonstrueerimine, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna alles pärast objekti valmimist (kasutusloa saamist). Need objektid on kuni valmimiseni esitatud materiaalse põhivara hulgas lõpetamata ehitisena. Kui kinnisvaraobjekt, mis on varem kajastatud kinnisvarainvesteeringuna, tehakse lisaarendustöid, ei klassifitseerita objekti ajutiselt ümber lõpetamata ehitiseks.

Kasutusrendilepingud: Ettevõtte rendileandjana

Ettevõtte kinnisvaraportfelli kuuluva objekti rendilepingute kriitiline analüüs on näidanud, et rendile antud objektide omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved ei ole rentnikule üle kandunud. Sellised lepingud loetakse kasutusrendilepinguteks.

Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval 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.

Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse järgmiseid meetodeid:

- diskonteeritud rahavoogude analüüs. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase rendituluse (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske;
- võrdlusmeetod. Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga samas piirkonnas lähiajal toimunud tehinguid ning objekti turuväärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute m² hinna;
- bilansipäeva seisuga toimunud objekti võlaõiguslik müügileping. Kinnisvaraobjektide puhul, mis on bilansipäeva seisuga müüdud võlaõigusliku müügilepingu alusel, kui asjaõigusleping on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus.

Igal bilansipäeval analüüsitakse, kas on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse. Vajaduse ilmnemise korral või vähemalt kord aastas (kui see on nõutud) hindab Ettevõtte vara kaetavat väärtust. Kui vara kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, hinnatakse vara üksikuna või raha genereeriva üksusena alla kuni kaetava väärtuseni. Lähtudes sellest,

kumb on suurem, on kaetavaks väärtuseks kas varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või vara õiglase väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge määraga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajaduse korral sõltumatute ekspertide abi. Vara allahindlus, sh vara kui raha genereeriva üksuse allahindlus, esitatakse kasumiaruandes aruandeperioodi amortisatsioonikulude hulgas.

Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas bilansipäeval. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt bilansilise väärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real mis varasem allahindlus. Erandina ei tühistata firmaväärtuse allahindlust.

Raha

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Ettevõtte pangakontod SEB-s ja Swedbankis kuuluvad Arco Vara AS-i kontsernikonto koosseisu. Olenevalt sellest, kas Ettevõtte pangakonto jääb on positiivne või negatiivne, näitab Ettevõtte kontsernikonto koosseisu kuuluva pangakonto saldod bilansipäeva seisuga nõude või kohustusena. Kontsernikonto kajastamiseks bilansis rakendatakse finantsvara või finantskohustuse arvestamise põhimõtteid (vt allpool). Rahavoogude aruandes näidatakse kontsernikonto nõude muutus investeerimistegevuse rahavoogudes ning kontsernikonto kohustuse muutus finantseerimistegevuse rahavoogudes.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud peale Eesti krooni (arvestusvaluuta) kõik teised valuutad. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Eesti Panga 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 bilansipäeva seisuga Eesti kroonidesse, võttes aluseks bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse

aruandeperioodi kasumiaruandes finantstulude ja kuludena. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse soetusmaksumuses, võetakse arvele tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi alusel. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Eesti Panga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

Finantsinvesteeringud

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglase väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmase arvelevõtmise järel jagatakse finantsvara rühmadeks (vt allpool). Iga majandusaasta lõpus kontrollitakse, kas finantsvara on kajastatud õiges rühmas, ning vajaduse korral tehakse parandused. Finantsvara, mida Raamatupidamise Toimkonna juhendid ei luba

ümber klassifitseerida, ümber ei klassifitseerita. Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

- 1) finantsvarad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglase väärtus;
- 2) lunastustähtajani hoitavad investeeringud – amortiseeritud soetusmaksumus;
- 3) nõuded – amortiseeritud soetusmaksumus;
- 4) müügi valmis finantsvara – õiglase väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Õiglasest väärtuses kajastatav finantsvara

Õiglasest väärtuses kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga bilansipäeva seisuga, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevat tehingukulust. Börsil noteeritud väärtapaberite puhul põhineb õiglase väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtapaberite puhul leitakse õiglase väärtus, tuginedes kättesaadavale infole ning kasutades hindamistehnikana võrdlust teiste, olulises osas sarnaste instrumentide õiglase väärtusega bilansipäeval ja/või diskonteeritud rahavoogude analüüsi.

Kasumid ja kahjumid, mis tulenevad õiglase väärtuse muutusest, kajastatakse kasumiaruandes üldjuhul finantstulude ja kulude real. Erandiks on müügi valmis finantsvara, mille õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse otse omakapitalis ümberhindluse reservi real. Ümberhindluse reservi jääk kantakse pärast vara realiseerimist või väärtuse languse tuvastamist kasumiaruandesse. Väärtuse languse korral omakapitalist kasumiaruandesse ümber klassifitseeritav summa on finantsvara soetusmaksumuse (vähendatud tagasimakstud põhimaksete ja amortisatsiooni võrra) ja õiglase väärtuse vahe, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum, mis on juba varem kasumiaruandes kajastatud.

Õiglasest väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimise kasum ja kahjum, samuti varade omamisel saadud intressid ja dividendid kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, ning lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse omandamise järel nende amortiseeritud soetusmaksumuses, mis on arvatud efektiivse intressimäära kaudu. Amortiseeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete ja lunastustähtajani hoitavate finantsinvesteeringute intressitulude kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara hinnatakse kaetava väärtuseni alla juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest väiksem. Soetusmaksumuses kajastatava finantsvara kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus eeldatav rahavoog diskonteerituna samasuguste finantsvarade turul kehtiva keskmise tulususemääraga. Finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna ning sellist allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärselt viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar-ettevõtte on ettevõtte, mille tegevust Arco Investeeringute AS kontrollib. Üldjuhul eeldatakse kontrolli olemasolu juhul, kui Arco Investeeringute AS ile kuulub tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest 51–100%.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Arco Investeeringute AS il on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Investeeringute AS ile kuulub sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest 20–50%.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algul arvele soetusmaksumuses (ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingu puhul omandatud netovara bilansilises väärtuses), samuti sisaldab investeering soetamisel identifitseeritud firmaväärtust, millest on maha arvutatud vara väärtuse vähenemisest tingitud allahindlused. Ettevõtte finantsaruannetes kajastub proportsionaalne osa kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kasumist/kahjumist ja muutustest omakapitalis alates olulise mõju või ühise kontrolli tekke kuupäevast kuni selle lõppemise kuupäevani. Kui Ettevõtte osa kahjumist ületab investeeringu raamatupidamisliku väärtuse, siis vähendatakse seda nullini ning edasiste kahjumite kajastamine lõpetatakse. Juhul, kui Ettevõttel on tekkinud vastavate investeeringute osas siduvaid kohustusi, siis moodustatakse nende katteks eraldised.

Investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis real „Tütar- ja sidusettevõtete aktsiad ja osad”.

Varud

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad need otsesed ja kaudsed tootmisväljaminekud, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Tootmise üldkulud jagatakse lõpetamata ja valmistoodangu soetusmaksumuseks, lähtudes normaalsest tootmismahust. Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügivalmidusse. Kaudsed kulutused, mis lülitatakse varuna kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, on muu hulgas ka ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jmt). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse ehitise valmimiseni. Kinnistute ja vallasvarana käsitletavate korterite laenukasutuse kulud arvestatakse soetusmaksumuse hulka kuni kasutusloa väljastamiseni. 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 bilansis soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, olenevalt sellest, kumb on väiksem. Neto realiseerimismaksumus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude allahindlus, mis on vajalik nende neto realiseerimismaksumuse viimiseks, esitatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes müüdü toodangu kulu real.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata Ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi. Elamuarenduse eesmärgil soetatud maad või hooned kajastatakse varuna. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitatavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavat ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kuni arendustöö lõpuni materiaalse põhivarana.

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate abi. Olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatult kinnisvarekspertidelt. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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

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

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga eelmiste perioodide jaotamata kasumis, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleli olevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 20 000 krooni ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 20 000 krooni ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutusele võtmiseni varudes väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusele võtmise hetkel 100% ulatuses kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Kulutusteks, mis liigitatakse materiaalse põhivarana kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, loetakse muu hulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jms). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse materiaalse põhivara soetusmaksumusse ehitustegevuse algusest kuni ehitise valmimiseni.

Soetamise järel kajastatakse materiaalet põhivara bilansis 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 bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et Ettevõtte saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu, ning (b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

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

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

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara lõppväärtus ületab vara bilansilist jääkmaksumust. Lõppväärtus on summa, mille Ettevõtte saaks vara võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

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

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud Üksikasjalikumalt allpool (vt vara väärtuse languse arvestusprintsip).

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 kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotol põhivaraks. Müügiotol põhivara kajastatakse bilansis eraldi real käibevara koosseisus ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiotol põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

Muu immateriaalne põhivara

Omandatud immateriaalne vara võetakse arvele soetusmaksumuses. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalet vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleerunud amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemise kahjum.

Immateriaalne põhivara jagatakse piiratud kasuliku elueaga varaks ja määramata kasuliku elueaga varaks. Piiratud kasuliku elueaga põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast (üldjuhul kolm kuni kuus aastat).

Varade amortisatsioonikulud esitatakse kasumiaruandes rühmitatuna varade kasutuseesmärgi kaupa. Piiratud 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 edasiulatavate parandustena.

Määramata kasuliku elueaga immateriaalet vara ei amortiseerita. Majandusaasta lõpu seisuga hinnatakse, kas vara kasulik eluiga on muutunud piiritletavaks. Kui määramata kasulik eluiga on muutunud piiratuks, alustatakse vara amortiseerimist ning vajalikud parandused tehakse muutuse kuupäevast edasiulatavalt.

Määramata elueaga immateriaalsele varale tehakse igal aastal kas eraldiseisva varaobjektina või raha genereeriva üksuse koosseisus vara

väärtuse languse hindamine. Piiratud elueaga vara väärtuse langust hinnatakse juhul, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad väärtuse vähenemisele. Kui immateriaalse vara kaetav väärtus on vähenenud alla tema bilansilise väärtuse, hinnatakse vara kaetava väärtuseni alla. Allahindluse summad esitatakse sama moodi nagu amortisatsioonikulud kasumiaruandes, st rühmitatuna vara kasutuseesmärgi kaupa. Väärtuse vähenemise hindamist on kirjeldatud jaotises „Vara väärtuse langus”.

Uurimis- ja arendusväljaminekud

Uurimisväljaminekud kajastatakse nende tekkimise hetkel kuludena.

Arendusprojektidest tekkinud väljaminekud kapitaliseeritakse vaid siis, kui Ettevõtte suudab veenvalt kinnitada (1) oma tehnilisi võimalusi vara viimiseks kasutamise- või müügikõlblikku valmidusse ning (2) oma kavatsust arendusprojekt lõpule viia ja võimet seda vara kasutada või müüa ning (3) varast tulevikus tekkivat majanduslikku kasu ning (4) oma finantsvõimalusi arendusprojekt lõpetada ning (5) et arendusprojektiga seotud kulutusi saab usaldusväärselt mõõta.

Rendid

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 bilansis õiglasest väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks võetakse lühem kahest järgnevast: vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähtaeg. Vara, mis on müüdüd kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantskuluks või -tuluks ja rendikohustuseks või nõudeks, kasutades renditähataja kestel ühesugust intressimäära.

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

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasest väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuulavas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast.

Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui Ettevõtte oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis võivad konkreetsetel (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

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

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsia- või osakapitalist. 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 akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Alates 01.01.2008 on maksumääraks 21/79. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetele edasilükkunud tulumaksunõudeid ega kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekib, kui jaotamata kasumist makstakse välja dividende.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektil olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Tulu pikaajalise lepinguga fikseeritud teenuste müügist

Pikaajaliste teenuselepingute (sealhulgas ehituslepingute) tulud ja kulud kajastatakse valmidusastme meetodil. Osutatava teenuse valmidusaste leitakse teenuse osutamisega seotud tegelike ja eelarveliste kogukulude suhtena bilansipäeval. Kui teenuse osutaja on bilansipäevaks väljastanud tellijale arveid summas, mis erineb valmidusastme meetodil arvestatud tulust, kajastatakse see vahe bilansis kohustuse või nõudena.

Kui teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadavat tulu, kajastatakse oodatav kahjum kohe ja täies ulatuses kasumiaruandes.

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Maaklertegevuse tulu kajastatakse üldjuhul vahendustehingu sõlmimise hetkel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna. Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuste, vee jm eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Tulu muude kaupade müügist

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

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Lisainformatsioon

Bilansipäevajärgsed sündmused.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2010 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 533	3 323	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	172	64	3
Muud nõuded	124 260	363 470	7
Laenunõuded	118 052	360 141	
Intressinõuded	208	7	
Muud	6 000	3 322	
Ettemaksed	2	1 053	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	126 967	367 910	

Muud lühiajalised nõuded sisaldasid seisuga 31.12.2009.a. nõuet Ühinenud Kapitali (Celia Crowd AS) vastu summas 32 609 tuhat krooni. Laen oli antud 2008. aastal, alusvaluuta USD. Arco Investeeringute AS võõrandas 2010. a temale kuuluva nõude Celia Crowd AS (endise nimega Ühendatud Kapital AS) vastu AS-ile EMF Invest. Tehingu väärtus oli 52 000 tuhat krooni ning tehingu tulemusena sai Ettevõtte kasumit 18 246 tuhat krooni. Lisa 18.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	585	0	585
Käibemaks	108	0	0	274
Üksikisiku tulumaks	0	142	0	144
Erisoodustuse tulumaks	0	5	0	4
Sotsiaalmaks	0	245	0	248
Kohustuslik kogumispension	0	12	0	5
Töötuskindlustusmaksed	0	10	0	13
Muud Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	64	0	64	0
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	172	999	64	1 273

Lisa 2, 12.

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	104 095	63 129	5
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	0	179	6
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	712	712	
Pikaajalised nõuded	6	1 606	
Laenunõuded	3	1 604	
Intressid	3	2	
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	104 813	65 626	

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud sisaldavad tähtajalist hoius Nordea Pangas 712 tuh.krooni, tähtaeg 16.01.2013.a., intressimäär 1,8% aasta baasil.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes kroonides)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Lilletee LA OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus ja müük	100	100
Arco Development SIA	Läti	Kinnisvara arendus ja müük	100	100
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	Kinnisvara arendus ja müük	100	100
Arco Invest UAB	Leedu	Kinnisvara arendus ja müük	100	100
Arco Investments TOV	Ukraina	Kinnisvara arendus ja müük	75	75
Arco Vara Riia Valduste OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus ja müük	100	100
Kerberon OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus ja müük	100	100
Kolde AS	Eesti	Kinnisvara arendus ja müük	100	100
Pärnu Turg OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus ja müük	100	100
Waldrop Investments OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus ja müük	100	100
Wilson Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus ja müük	100	0
Tivoli Arenduse OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus ja müük	0	100
T53 Maja OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus ja müük	50	100
Alasniidu LA OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus ja müük	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:

Tütarettevõtja nimetus	31.12.2009	Omandamine	Müük	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2010
Lilletee LA OÜ	0	0	0	0	0	0
Arco Development SIA	12 176	0	0	-96	0	12 080
Arco Invest EOOD	0	0	0	-293 250	307 271	14 021
Arco Invest UAB	0	0	0	-2 661	8 928	6 267
Arco Invest TOV	0	0	0	0	0	0
Arco Vara Riia Valduste OÜ	614	0	0	756	0	1 370
Kerberon OÜ	39 825	0	0	7 740	0	47 565
Kolde AS	0	0	0	0	0	0
Pärnu Turg OÜ	10 514	0	0	6 219	0	16 733
Waldrop Investments OÜ	0	0	0	0	0	0
Wilson Kinnisvara OÜ	0	0	-19 100	0	19 100	0
Tivoli Arendus OÜ	0	40	0	-40	0	0
T53 Maja OÜ	0	2 200	0	-379	2 177	3 998
Alasniidu LA OÜ		40	0	2 021	0	2 061
Kokku:	63 129	2 280	-19 100	-279 690	337 476	104 095

Omandatud osalused:

Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Tivoli Arendus OÜ	100	16.04.2010	40
Alasniidu LA OÜ	100	31.05.2010	40
T53 Maja OÜ	50	05.07.2010	2 200

Müüdnud osalused:

Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Wilson Kinnisvara OÜ	100	23 000	-15 767

Arco Development SIA-l, Arco Vara Riia Valdused OÜ-l ja Waldrop Investments OÜ-l on omakorda tütarettevõtteid ning Arco Investeeringute AS osana omakapitalist on esitatud tütarettevõtte omakapitali konsolideeritud väärtus.

Seoses tütarettevõtete negatiivse omakapitaliga, hinnati 2010.a. alla tütarettevõtete bilansilist väärtust kokku 296 426 tuh.krooni (2009.a. 118 447 tuh.krooni) järgmiselt: Arco Development SIA 96 tuh.krooni (2009.a.: 89 462 tuh.krooni); Arco Invest UAB 2 661 tuh. krooni (2009.a.: 28 983 tuh.krooni); T53 Maja OÜ 379 tuh.krooni (2009.a.: 0 krooni); Tivoli Arendus OÜ 40 tuh.krooni (2009.a.: 0 krooni); Arco Invest EOOD 293 250 tuh.krooni (2009.a.: 0)

2010.aastal tõsteti tütarettevõtete omakapitali laenukohustuste arvelt kokku 335 299 tuh.krooni (2009.a.: 130 621 tuh.krooni) järgmiselt: Arco Invest UAB 8 928 tuh. krooni (2009.a. 28 983 tuh.krooni); Arco Invest EOOD 307 271 tuh.krooni (2009.a.: 0); Wilson Kinnisvara OÜ 19 100 tuh.krooni (2009.a.: 0 krooni).

17.09.2010 registreeriti Pärnu Elumaja OÜ ärinime vahetus. Ettevõtte uueks ärinimeks on T53 Maja OÜ.

28.12.2010 registreeriti Arco Bulgaaria OÜ ärinime vahetus. Ettevõtte uueks ärinimeks on Lilletee LA OÜ.

Lisa 4.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:

Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
T53 Maja OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	100
Bišumuižas Nami SIA	Läti	Kinnisvaraarendus	49	49
Arco HCE OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
Arco Vara Arenduse OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	0
Arco Vara Saare Kinnistud	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon

Sidusettevõtja nimetus	31.12.2009	Müük	Muud muutused	31.12.2010
T53 Maja OÜ	40	0	-40	0
Bišumuižas Nami SIA	0	0	0	0
Arco HCE OÜ	0	0	0	0
Arco Vara Arenduse OÜ	139	-139	0	0
Arco Vara Saare Kinnistud OÜ	0	-8 237	8 237	0
Kokku:	179	-8 376	8 197	0

Omandatud osalused:

Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus

Müüdnud osalused:

Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Arco Vara Arenduse OÜ	50	105	-34
Arco Vara Saare Kinnistud AS	50	6 000	-2 237

11.03.2010 võõrandas Arco Investeeringute AS enda osalused Arco Vara Saare Kinnistud OÜ ja 18.05.2010 Arco Vara Arendus OÜ mis moodustasid 50% äriühingute osakapitalist. Lisa 4.

8.07.2010 suurendas Arco Investeeringute AS Arco HCE OÜ osakapitali mitterahalise sissemaksega summas 11 000 tuhat krooni, sealhulgas 5 tuhat krooni suurendati osakapitali ja 10 995 tuhat krooni oli ülekurss. Samas ulatuses panustas Arco HCE OÜ omakapitali ka teine omanik. Tehingute tulemusel Arco Investeeringute AS osalus Arco HCE OÜ-s ei muutunud.

Lisa 7 Muud nõuded

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	118 052	118 052		
Intressinõuded	208	208		
Muud nõuded	6 000	6 000		
Kokku muud nõuded	124 260	124 260		

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	360 141	360 141		
Intressinõuded	7	7		
Muud nõuded	3 322	3 322		
Kokku muud nõuded	363 470	363 470		

Antud tagatiseta laenude keskmine intressimäär 2010. aastal oli 10,0% aastas (2009: 10,0% aastas) ja maksetähtajad olid 2010.aastal. Muud lühiajalised nõuded 31.12.2010 seisuga sisaldavad nõuet sidusettevõtte müügist 6 000 tuh. krooni.

Sisaldab nõudeid seotud osapoolte vastu 2010.a. 116 366 tuh.krooni (2009.a.: 327 529 tuh.krooni). Lisa 19.

Lisa 8 Varud

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Edasimüügiks soetatud kinnistud	167 464	184 116
Muud rajatised müügiks	176	176
Kokku varud	167 640	184 292

Varudes sisalduvaid edasimüügi eesmärgil soetatud kinnistuid on alla hinnatud 2 993 tuh.krooni (2009.a. 60 650 tuh.krooni) seoses neto realiseerimise väärtuse muutusega.

2010.aastal soetatud varusid mitterahalise tehinguga 24 942 tuh. krooni väärtuses.

Laenude tagatisena panditud varade bilansiline väärtus 129 867 tuh. krooni (2009.a.: 178 165 tuh.krooni). 2010.a. saadud renditulu varudelt 5 tuh.krooni (2009.a. 1 tuh. krooni). Lisa 14.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
01.01.2009		19 849
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		10 318
Müügid		-6 279
Lisandumised äriühenduste kaudu		15 275
Ümberklassifitseerimised		11 759
31.12.2009		50 922
Ostud ja parendused		18 461
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		186
Müügid		-22 437
31.12.2010		47 132
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 063	3 099
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	230	354
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	23 000	7 200

Laenude tagatisena panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 28 164 tuh.krooni (2009.a.: 51 614 tuh.krooni). Müüdnud kinnistu müügihind 23 000 tuh.krooni, kinnistu bilansiline väärtus 22 437 tuh.krooni, müügi lisakulud 1 653 tuh.krooni, saadud kahjum 1 090 tuh.krooni (2009.a.: 911 tuh.krooni.a.). Lisa 15,17.

Lisa 10 Kasutusrent

(tuhandetes kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja			
	2010	2009	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 068	3 100	14
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	0	22 437	
Kokku	0	22 437	

Aruandekohustuslane kui rentnik			
	2010	2009	Lisa nr
Kasutusrendikulu	379	826	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
12 kuu jooksul	334	318	
1-5 aasta jooksul	362	0	

Lisa 11 Laenukohustused

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB Pank	20 000	20 000	0		6 kuu EURIBOR+2,75%	EUR	31.01.2011
SEB Pank	82 500	82 500	0		6 kuu EURIBOR+2,75%	EUR	31.01.2011
Arco Vara AS	403 577	403 577	0		8	EEK	31.12.2011
T53 Maja OÜ	2 600	2 600	0		10%	EEK	31.12.2011
Lühiajalised laenud kokku	508 677	508 677	0				
Pikaajalised laenud							
Marfin Pank	2 250	0	2 250		6 kuu EURIBOR+4,25%	EUR	20.05.2012
Nordea Pank	5 476	0	5 476		6 kuu EURIBOR+3,8%	EUR	18.12.2012
Pikaajalised laenud kokku	7 726		7 726				
Laenukohustused kokku	516 403	508 677	7 726				

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB Pank	20 000	20 000	0		6kuu EURIBOR+2,75%	EUR	31.03.2010
SEB Pank	85 500	85 500	0		6kuu EURIBOR+2,75	EUR	31.03.2010
Handelsbank	12 050	12 050	0		6kuu EURIBOR+2,8%	EUR	05.11.2010
Arco Vara AS	786 363	786 363	0		8%	EEK	31.12.2010
Pärnu Elumaja OÜ	1 300	1 300	0		10%	EEK	31.12.2010
Mähe Vesi AS	2 321	2 321	0		0	EEK	31.12.2010
Lühiajalised laenud kokku	907 534	907 534	0				
Pikaajalised laenud							
Nordea Pank Eesti	5 476	0	5 476		6kuu EURIBOR+3,8%	EUR	18.12.2010
Swedbank	11 502	928	10 574		6kuu EURIBOR+2,29%	EUR	25.07.2013
Pikaajalised laenud kokku	16 978	928	16 050				
Laenukohustused kokku	924 512	908 462	16 050				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus

	Muud varad	Kokku
31.12.2010	166 530	166 530
31.12.2009	229 779	229 779

Arco Investeeringute AS on pantinud enda omanduses olevad (49,38%) Bišumuižas Nami SIA osad Nordea Bank Finland Plc kasuks, Alasniidu LA OÜ (100%) osad DnB Nord panga kasuks ning Arco Invest EOOD (100%) osad Piraeus Panga kasuks. Antud pandid tagavad investeerimislaene.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	462	2 962	
Võlad töövõtjatele	398	644	
Maksuvõlad	999	1 273	3
Muud võlad	50 967	24 280	
Intressivõlad	48 451	22 080	
Dividendivõlad	2 200	2 200	
Muud	316	0	
Saadud ettemaksed	1 480	968	
Kokku võlad ja ettemaksed	54 306	30 127	

Võlad tarnijatele sisaldab võlgu seotud osapooltele 18 tuh.krooni (2009.a. 1 051 tuh.krooni), muud võlad sisaldavad võlgu seotud osapooltele 48 261 tuh.krooni (2009.a.: 21 891 tuh.krooni). Lisa 19.

Lisa 13 Aktsiakapital

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Aktsiakapital	2 100	2 000
Aktsiate arv (tk)	2 000	2 000
Aktsiate nimiväärtus	1 100	1 000

Vastavalt ettevõtte põhikirjale on lihtaktsiate suurim lubatud arv 31.12.2010 seisuga 6 680 aktsiat (2009: sama). 2010. aastal tegi emaettevõtte Arco Vara AS antud laenude arvelt omakapitali suurendamise kogusummas 466 515 tuh.krooni (2009.a. 388 864 tuh.krooni). Arco Investeeringute omakapital on bilansipäeva seisuga -148 290 tuh. krooniga miinuses ning ei täida äriseadustikuga sätestatud aktsiaseltsi minimaalse omakapitali nõuet. Arco Investeeringute AS on Arco Vara tütarettevõtte, kuhu on koondatud konsolideerimisgrupi suurimad varad ja ka kohustused, on bilansipäeva järgselt Arco Vara AS, kui emaettevõtte, Arco Investeeringute AS juhatusele teatanud, et viib läbi emaettevõtte laenude konverteerimise ettevõtte aktsiakapitali, millele peab järgnema vastav juhatuse otsus ja teade 2011. aasta teises kvartalis.

Lisa 14 Müügitulu

(tuhandetes kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
	2010	2009	Lisa nr
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	51 987	29 517	
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	51 987	29 517	
Kokku müügitulu	51 987	29 517	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
	2010	2009	Lisa nr
Kinnistute müük	46 869	24 082	
Projektijuhtimisteenus	3 864	2 333	
Konsultatsioonid, teenus, ehitusvahendus	6	2	
Renditulu	1 068	3 100	10
Ehitustegevus	180	0	
Kokku müügitulu	51 987	29 517	

Renditulu kohta on toodud lisainformatsiooni lisades 8, 9 ja 10.

Lisa 15 Muud äritulud

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	7 200
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	194	11 635
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	34
Muud tulud - saldode korrigeerimine	2 750	4 512
Kokku muud äritulud	2 944	23 381

2010. a muud tulud sisaldavad 2 736 tuh. krooni eraldiste mahakandmist.

Lisa 16 Tööjõukulud

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	4 836	6 556
Sotsiaalmaksud	1 630	2 171
Kokku tööjõukulud	6 466	8 727
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	7

Lisa 17 Muud ärikulud

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 090	6 289
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	7	4 526
Trahvid, viivised ja hüvitised	741	4 387
Ebatõenäoliselt laekuva nõude kuluks kandmine	1 000	0
Muud	98	277
Kokku muud ärikulud	2 936	15 479

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-279 690	-118 448	5
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-23 863	-82	6
Intressitulud	11 447	2 750	
Intressitulu laenudelt	11 447	0	
Intressikulud	-30 962	-61 081	
Intressikulu laenudelt	-30 962	-61 081	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	1 114	-423	
Muud finantstulud ja -kulud	18 246	0	2
Muud finantskulud	-258	-32 609	
Tütarettevõtte müügikahjum	-15 767	0	5
Ühisettevõtete müügikahjum	-2 271	-82 501	6
Kokku finantstulud ja -kulud	-322 004	-292 394	

Lisa 19 Seotud osapooled

(tuhandetes kroonides)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	4 540	451 690	4 716	809 153
Tütarettevõtjad	112 822	2 766	317 037	0
Sidusettevõtjad	0	0	8 661	1 353
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	479	0	103	99
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	114	10 422	6	0

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	1 308	1 481	1 341	0
Tütarettevõtjad	3	1 933	1	2 333
Sidusettevõtjad	0	111	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	575	5	473	150
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	93	2	6 100	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	2 867	4 887

2010. aastal müüdi seotud osapooltele projektijuhtimisteenust 3 864 tuhat krooni ja arvestati intresse 10 661 tuhat krooni. Nõuded sisaldavad nõudeid ostjate vastu 1 475 tuhat krooni ja antud laene koos arvestatud intressidega 116 366 tuhat krooni. Osteti seotud osapooltelt juhtimisteenust 928 tuhat krooni, ruumide rendi- ja kommunaalteenust 271 tuhat krooni, vahendus- ja reklaamiteenust 637 tuhat krooni, muud teenused 47 tuhat krooni. Arvestati intresse saadud laenudelt 26 400 tuhat krooni. Võlad sisaldavad võlgu tarnijatele 18 tuhat krooni ja saadud laene ja nendelt arvestatud intresse 454 438 tuhat krooni.

Lisa 20 Tingimuslikud kohustused ja varad (tuhandetes kroonides)

Ettevõtte on garanteerinud Arco Vara kontserni kuuluvate tütar- ja ühisettevõtete võetud pangalaenusid kokku 335 460 tuhande krooni ulatuses, sealhulgas 276 556 tuhat krooni kaaslaenajana ja 58 904 tuhat krooni käendajana. Käendatavate laenude põhisumma jääk 31.12.2010 seisuga oli 494 092 tuhat krooni.

Ettevõtte juhatus on bilansipäeva seisuga hinnanud antud garantiide realiseerumise tõenäosust ja 31.12.2010 seisuga on moodustatud eraldi summas 15 000 tuhat krooni. Eraldi moodustab 50% Arco HCE OÜ (Arco Investeeringute AS-i sidusettevõtte) poolt võetud pangalaenu käenduse summast.

Lisa 21 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurosooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR. 2011. aasta ja järgneva majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.

18.03.2011.a. võõrandas Arco Investeeringute AS oma 100% tütarettevõttest Tivoli Arendus OÜ 50% International Invest Project OÜ-le. Tehing teostati osade nominaalväärtuses.

18.03.2011.a. Arco Investeeringud OÜ võõrandas Tivoli Arendus OÜ-le kinnistu Narva mnt. 67.

18.03.2011. tagastati Narva.mnt 67 tagatisel olnud laen SEB Pangale 82 500 tuh.krooni.

23.03.2011.a.sõlmiti SEB Pangaga lisakokkulepe laenutähtpäeva pikendamiseks kuni 31.01.2012.a.

Aruande digitaalallkirjad

Arco Investeeringute Aktsiaselts (registrikood: 10225881) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO TAEVERE	Juhatuse liige	18.08.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Arco Investeeringute AS aktsionärile

Oleme auditeerinud Arco Investeeringute AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 28, on lisatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta. Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab lisatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Arco Investeeringute AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust juhime tähelepanu, et seisuga 31. detsember 2010 oli ettevõtte netovara negatiivne. Äriseadustiku §301 kohaselt peab üldkoosolek antud olukorras otsustama aktsiakapitali vähendamise, suurendamise, aktsiaseltsi lõpetamise, pankrotiavalduse esitamise või muude abinõude tarvituselevõtmise, mille tulemusena aktsiaseltsi netovara suurus moodustaks vähemalt pool aktsiakapitalist ja seaduses sätestatud minimaalse suuruse. Ettevõtte juhatus on netovara taastamise kava esitanud raamatupidamise aastaaruande lisas 13.

Tegemata märkust juhime tähelepanu, et seisuga 31. detsember 2010 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustused oluliselt ettevõtte käibevara. Juhtkond on kirjeldanud käibekapitali juhtimisega seonduvaid bilansipäevajärgseid sündmusi aastaaruande lisas 21. Oleme seisukohal, et ettevõtet on võimalik käsitleda jätkuvalt tegutsevana siis, kui laenuandjatega jõutakse kokkuleppele laenulepingute pikendamise osas või kui ettevõtte saavutab täiendava finantseerimise.

/allkirjastatud digitaalselt/

Eero Kaup

Vandeaudiitor

KPMG Baltics OÜ

Tegevusluba nr 17

Narva mnt 5, Tallinn

18. august 2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Arco Investeeringute Aktsiaselts (registrikood: 10225881) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	18.08.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-809 240
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-326 957
Kokku	-1 136 197

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	47049000	90.50%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	3870000	7.44%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1068000	2.05%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6313815
Telefon	+372 6144666
Faks	+372 6144667
Faks	+372 6314111
E-posti aadress	kinnisvara@arcovara.ee
E-posti aadress	info@arcovara.ee
Veebilehe aadress	www.arcovara.ee