



Majandusaasta aruanne 2012
Arco Vara AS



Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne

ARCO VARA AS

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2012
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2012

Registrikood: 10261718
Aadress: Jõe 2b
10151, Tallinn
Eesti Vabariik
Telefon: +372 6 144 630
Faks: +372 6 144 631
E-mail: info@arcovara.ee

Korporatiivne interneti kodulehekülg: www.arcorealestate.com
Regionaalsed koduleheküljed: www.arcovara.ee
www.arcoreal.lv
www.arcoreal.bg

Põhitegevused: Hoonete ehitus (EMTAK 41000)
Rajatiste ehitus (EMTAK 42000)
Eriehitustööd (EMTAK 43000)
Kinnisvaraala tegevus (EMTAK 6800)

Nõukogu: Richard Tomingas, Hillar-Peeter Luitsalu, Toomas Tool,
Aivar Pilv, Stephan David Balkin, Arvo Nõges, Rain Lõhmus

Juhatus: Tarmo Sild

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

Sisukord

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE	3
HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE	15
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	19
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	19
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	20
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	21
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	22
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	23
1 Üldine informatsioon.....	23
2 Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise üldalused.....	23
3 Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitlusviisis.....	24
4 Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest.....	25
5 Segmendiaruandlus.....	33
6 Muutused Arco Vara kontserni struktuuris.....	34
LISAD KOONDKASUMIARUANDELE.....	37
7 Müügitulu.....	37
8 Müüdüd kaupade ja teenuste kulu.....	37
9 Muud äritulud ja -kulud.....	37
10 Turustuskulud.....	38
11 Üldhalduskulud.....	38
12 Finantstulud ja -kulud.....	38
13 Tulumaksukulu.....	39
14 Puhaskasum aktsia kohta.....	39
15 Kasutusrendikulu.....	39
LISAD FINANTSSEISUNDI ARUANDELE.....	41
16 Raha ja raha ekvivalendid.....	41
17 Nõuded ja ettemaksed.....	41
18 Varud.....	42
19 Müügiootel põhivara.....	43
20 Kinnisvarainvesteeringud.....	43
21 Materiaalne põhivara.....	44
22 Laenukohustused.....	45
23 Võlad tarnijatele ja muud võlad.....	46
24 Ettemaksed.....	47
25 Eraldised.....	47
26 Aktsiakapital.....	48
27 Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine.....	48
MUU INFORMATSIOON.....	51
28 Panditud varad.....	51
29 Tingimuslikud varad ja kohustused.....	51
30 Tehingud seotud osapooltega.....	51
31 Ühissettevõtted.....	53
32 Aruandeperioodi järgsed sündmused.....	54
33 Kontserni tegevuse jätkuvus.....	54
34 Arco Vara kontserni struktuur.....	55
35 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded, nagu need on nõutud Eesti raamatupidamise seaduses.....	56
JUHATAJA DEKLARATSIOON	60
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	61
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	63

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne

ÜLDINFO

Arco Vara AS (edaspidi ka emaetevõtte või Ettevõtte) ning temaga ühte kontserni kuuluvate ettevõtete (edaspidi kontsern) tegevusvaldkond hõlmab mitmeid erinevaid kinnisvaraarendusega seotud teenuseid ning tegevusi, mille võib jagada kolmeks äriliiniks: teenindus-, arendus- ja ehitusdivisjon.

31.12.2012 seisuga kuulus emaetevõtte kõrval kontserni 23 tütarettevõtet (31.12.2011: 27). Kontsernil on investeeringud 2 ühisettevõttes (31.12.2011: 5) ja ühes sidusettevõttes (31.12.2011: 1)

Kontserni iga divisjoni tulemust mõjutab sesoonsuse faktor. Teenindusdivisjoni tehingute mahud on tavaliselt sügisel ja kevadel kõrgemad kui suvel ja talvel, ehitusdivisjoni käive ja arendusdivisjoni investeeringute mahud on talviti väiksemad.

Teenindusdivisjoni põhitegevusteks on kinnisvara vahendamine ja hindamisteenused, kinnisvara haldamine ja nõustamine, samuti lühiajalised investeeringud elamukinnisvarasse.

Arendusdivisjoni põhitegevuseks on terviklike elukeskkondade ning ärikinnisvara väljaarendamine. Elukeskkonna arendamisel müüakse valminud objektid lõpptarbijale. Ärikinnisvara arendamisel on eesmärgiks müüa rahavoogu genereeriv kinnisvaraobjekt kinnisvarafondile või teisele arendajale. Kontsern omab käesoleval hetkel ka lõpetatud ärikinnisvaraobjekte, millelt teenitakse renditulu, kuid mida pole veel müüdud, sest nende täielik potentsiaal on välja arendamata.

Ehitusdivisjoni põhitegevuseks on ehituse nii pea- kui ka alltöövõtu teenuse pakkumine ja keskkonnaehituse tööde teostus.

Kontserni koduturgudeks on Eesti, Läti ja Bulgaaria.

Missioon, eesmärk ja ühtsed väärtused

Arco Vara **missiooniks** on olla kõikehõlmav ja hinnatud kinnisvaralahenduste pakkuja.

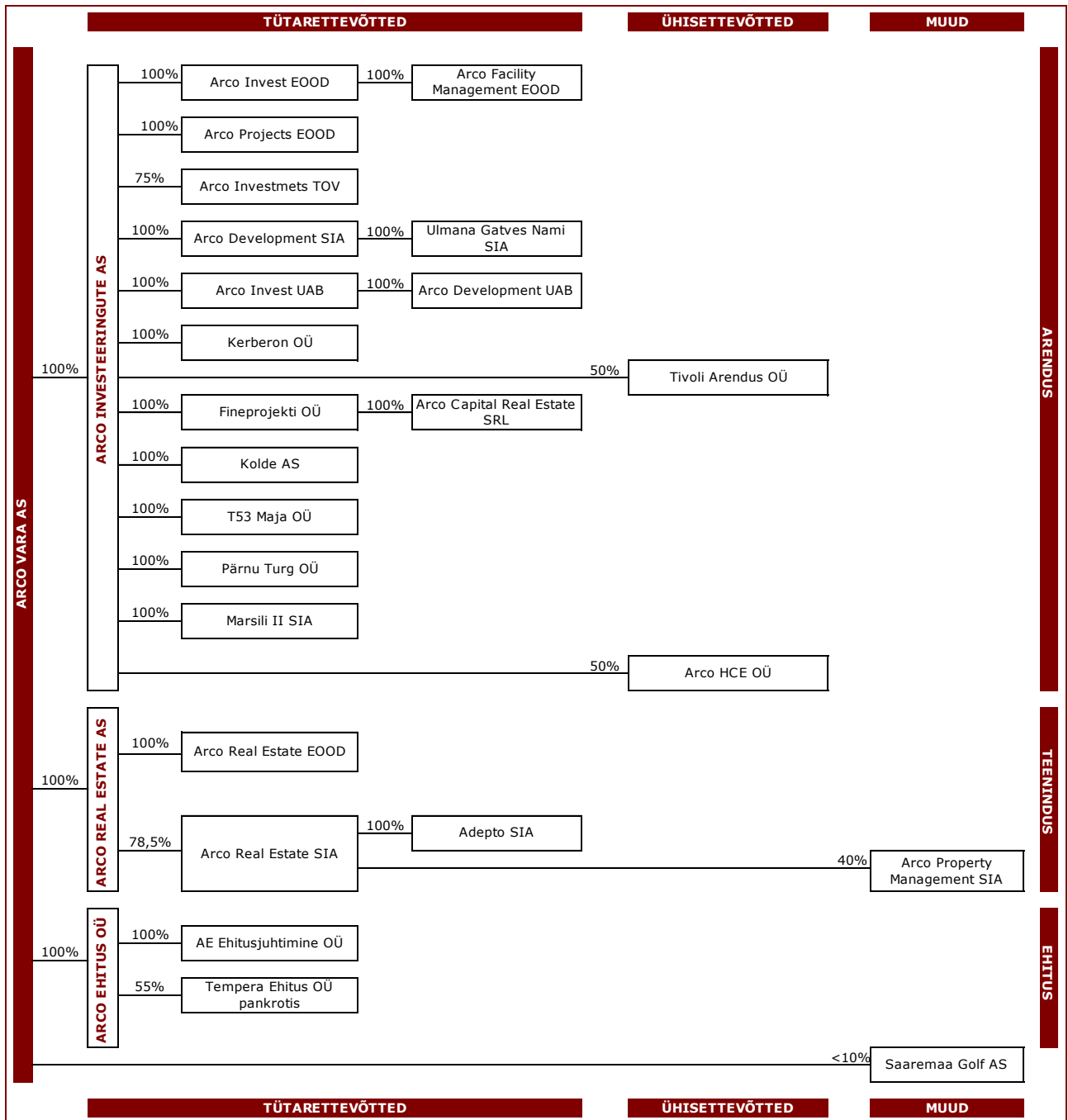
Arco Vara **eesmärgiks** on saada kinnisvara võrdkujuks.

Arco Vara **põhiväärtused**:

- Partnerlus - meie klient on meie partner
- Usaldusväarsus - oleme usaldusväärsed, avatud ja ausad
- Professionaalsus - tagame oma teenuse kvaliteedi
- Hoolivus - väärtustame klienti kui isiksust
- Vastutustunne - peame kinni oma lubadustest

KONTSERNI STRUKTUUR

Seisuga 31.12.2012



Arco Vara kontserni tähtsamad näitajad

PÕHILISED NÄITAJAD

- 2012. aasta müügitulu kokku oli 20,7 mln eurot, 2011. aastal 43,1 mln eurot (sh 8,3 mln eurot Tivoli projekti kinnistute müük ühisettevõttele). Müügitulu vähenes aastaga 52%.
- 2012. aasta lõpetas kontsern 16,1 mln euro suuruse ärikahjumiga. 2011. aastal teenis Kontsern 2,4 mln euro suuruse ärikahjumi.
- 2012. aasta puhaskahjum oli 18 mln eurot. 2011. aasta puhaskahjum oli 3,4 mln eurot.
- Omakapital moodustab 10,8% varade mahust (31.12.2011: 37,0%). Jooksva 12 kuu omakapitali tootlikkus oli negatiivne.
- Ehituslepingute järelejäänud maht oli IV kvartali lõpu seisuga 3,4 mln eurot, 2011 IV kvartali lõpus 11,7 mln eurot.
- 2012. aasta jooksul müüdi Kontserni poolt arendatavates projektides 81 korterit ja krunti (2011: 111 korterit ja krunti).

	2012	2011
EUR miljonites		
Müügitulu	20,7	43,1
Ärikasum	-16,1	-2,4
Puhaskasum	-18,0	-3,4
EPS (eurodes)	-3,79	-0,71
Varad kokku, perioodi lõpu seisuga	31,2	57,2
Investeeritud kapital, perioodi lõpu seisuga	21,4	48,8
Netolaenu, perioodi lõpu seisuga	17,1	22,9
Omakapital, perioodi lõpu seisuga	3,4	21,2
Laenu keskmine pikkus (aastates, perioodi lõpu seisuga) ¹	2,0	2,2
Laenu keskmine intress (aastas, perioodi lõpu seisuga)	6,5%	7,4%
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	neg	neg
ROE (jooksev 4 kvartalit)	neg	neg
Töötajate arv perioodi lõpul	86	146

¹ - 31.12.2012 seisuga toodud näitajad on arvestatud aruandepäeva järgselt toimunud muutustega laenulepingutes.

KASUTATUD VALEMITE KIRJELDUS

Puhaskasum aktsia kohta (EPS) = emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / (perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv - oma aktsiad)

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

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

Omakapitali osakaal = omakapital perioodi lõpus / varad kokku perioodi lõpus

Keskmine omakapital = viimase nelja kvartali lõpu omakapitalide summa / neljaga

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

Keskmine investeeringut kapital = viimase nelja kvartali lühiajaliste intressikandvate kohustuste, pikaajaliste kohustuste ja omakapitali summa / neljaga

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

Juhataja kommentaarid

2012. oli Arco Vara kontserni aasta, mille käigus hinnati kriitiliselt ümber organisatsioon, tegevuspõhimõtted ja alusvara. Tehtud järelduste pikaajaline mõju peaks hakkama avalduma alates 2013. aastast.

Kommentaar müügimahtudele:

Ainsana kasvatas müügimahtu, olles seejuures ka kasumlik, teenindusdivisjon. Eriti maakleri- ja hindamisteenuste käive on kasvanud koos kinnisvaraturu elavnemisega Eestis, vähesel määral ka Bulgaarias ja Lätis.

Põhiline müügimaht on ajalooliselt tulnud arendustegevusest, mis on aga viimastel aastatel iga aastaga langenud. Osaliselt on see tingitud kinnisvaraturul aset leidnud korrektsioonidest ning osaliselt võetud äririskide realiseerumisest, mis seadsid 2012. a. ohtu terve kontserni jätkusuutlikkuse. 2012. a. müügitulu pärssis oluliselt korterite üleandmise peatumine Bulgaarias Manastirski Livadi ja Madrid Boulevard projektides, kuni pangalaenude restruktureerimiseni 2013. a. veebruarikuus, samuti Läti Bišumuiža korteriarenduste peatumine.

Ehitusdivisjoni müügimaht langes seoses sellega, et uusi kasumlike projekte kontsern juurde ei võitnud. Ehitustegevuse jätkumine keskkonnaehituse- ja infrastruktuurisektoris ei ole kontserni pikaajalise strateegia osa.

Kommentaar kontserni tööjõu vähenemisele

2012. a. jätkus tööprotsesside optimeerimine ning mitte-kasumlike tegevuste kokku tõmbamine, mille kõige märgatavam tulemus on üldjuhtimise (-31% vrd. 2011) ja ehituse valdkonna (-55%) tööjõu vähendamises. Töötajate hulk vähenes ka arendustegevuses, seda ennekõike seoses arenduse mahtude vähenemisega. Teenindusdivisjoniga seotud tööjõu hulk oluliselt ei muutunud.

Kommentaar kasumile:

2012. a. kontserni puhaskahjum 18 mln eurot on suures osas (kokku üle 16 mln euro) tingitud kontserni varade ümberhindlusest ning täiendavalt moodustatud eraldistest. 2013. a. jooksul peaks selguma, kas moodustatud eraldised kogusummas 2,9 mln eurot aktualiseeruvad, või on nende aluseks olevad probleemid lahendatud. Samuti on 2013. a. eesmärk jõuda ärikasumisse.

Kommentaar laenukoormusele

2012. a. vähendas kontsern oluliselt oma laenukoormust. Seisuga 31.12.2012 on kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 18,8 mln eurot, 31.12.2011 seisuga 25 mln eurot. Seega on kontserni intressikandvad kohustused 2012. aastaga kahanenud 6,2 mln euro võrra.

Muudatused Arco Vara AS-i nõukogus ja juhatuses

30.04.2012 toimus Arco Vara AS-i aktsionäride erakorraline üldkoosolek, kus valiti kahe tagasiastunud nõukogu liikme Kalev Tanneri ja Ragnar Meiterni asemele uuteks nõukogu liikmeteks Stephan David Balkin ja Toomas Tool.

20.04.2012 esitas nõukogu liige Aare Tark avalduse nõukogust tagasiastumiseks. Seoses sellega valiti 15.05.2012 peetud korralisel aktsionäride üldkoosolekul uueks nõukogu liikmeks Aivar Pilv.

30.07.2012 toimunud aktsionäride erakorralisel üldkoosolekul valiti nõukogusse Arvo Nõges ja Rain Lõhmus.

16.10.2012 toimunud nõukogu koosolekul kutsuti tagasi juhatuse liige Lembit Tampere ja valiti juhatuse liikmeks Tarmo Siid.

Muud olulised sündmused kontsernis 2012. aastal

27.04.2012 võõrandas Arco Vara AS-i 100%-line tütarettevõtte Arco Investeeringute AS oma 49,4%-se osaluse ühissetevõttes Bišumuižas Nami SIA partnerile SIA Linstow Baltic hinnaga 2 eurot. Tehingu tulemusena väljus kontsern Bišumuižas Nami SIA omanikeringist ning ettevõtte 100% aktsiate omanikuks sai SIA Linstow Baltic. Tehing ei avaldanud kontserni finantsseisundi aruandele ja koondkasumiaruandele olulist mõju. Samas kadus osaluse võõrandamisega kontsernil ära potentsiaalne kohustus toetada ühissetevõtet korterelamute arendamisel ja laenukohustuste teenindamisel. Antud tehingu tulemusena vähenes kontserni osalus ka Bišumuižas Nami SIA tütarettevõttes Sportings Riga SIA-s 49,4%-lt 0%-le.

20.06.2012 sõlmiti kontserni ettevõtete - Fineprojekti OÜ, Waldrop Investments OÜ, AIP Projekti OÜ ja Arco Vara Ärikinnistute OÜ vahel ühinemisleping. Ühendavaks ühinguks oli Fineprojekti OÜ ja ettevõtete bilansid liideti alates 1.01.2012. Ühendamise eesmärk oli korrastada kontserni struktuuri ja vähendada halduskulusid. Ühinemine kinnitati äriregistris 24.07.2012.

28.06.2012 sõlmiti kontserni ettevõtete - Arco Real Estate AS, AS Arco Vara Kinnisvarabüroo ja OÜ Koduküla vahel ühinemisleping. Ühendavaks ühinguks oli Arco Real Estate AS ja ettevõtete bilansid liideti alates 1.01.2012. Ühendamise

eesmärk oli korrastada kontserni struktuuri ja vähendada halduskulusid. Ühinemine viidi lõpule registreerimisega äriregistris 17.08.2012.

2012. aasta juunis, kontserni juhataja ametisse asumisele eelnenud perioodil, toimus 9 sõiduauto müük seotud osapoolle (OÜ-ga Baltplast seotud ettevõttele) summas 94 tuhat eurot. Juhataja hinnangul ei olnud tehing vastavuses turutingimustega.

08.08.2012 võõrandas kontserni tütarettevõtte Fineprojekti OÜ oma 4%-lise osaluse ettevõttes Balti Kindlus Kinnisvara OÜ. Tehing teostati osa nominaalväärtuses. Tehing ei avaldanud kontserni finantsseisundi aruandele ja koondkasumiaruandele olulist mõju.

05.09.2012 lõpule viidud tehingu tulemusena jagunes Arco Vara AS-i tütarettevõtte Arco Investeeringute AS-i 70%-ise osalusega Läti tütarettevõtte Arco Development SIA kaheks ettevõtteks - Arco Development SIA ja Newcom SIA. Jagunemise käigus omandas Newcom SIA osad Arco Development SIA-le kuulunud varad ja kohustused. Jagunemislepingu tulemusena omandas Arco Investeeringute AS 100%-lise osaluse Arco Development SIA-s ja senine vähemusosaniik Viktors Savins omandas 100%-lise osaluse uues ettevõttes Newcom SIA. Tehingute eesmärk oli vähemusaktsionäri väljumine Arco Development SIA-st. Jagunemise tulemusel suurenes kontserni netovara 212 tuhat eurot ja vähenesid laenukohustused 620 tuhat eurot. Varade jagunemise tulemusena suurenes kontserni osalus ettevõttes Ulmana Gatves Nami SIA 70%-lt 100%-le ja vähenes Arco Development SIA ühissetevõttes AD Saulkrasti SIA-s 35%-lt 0%-le.

30.11.2012 saabus kontserni ühissetevõtte Arco HCE OÜ pangalaenu tähtaeg. Jätkusid intensiivsed läbirääkimised Danske pangaga laenulepingu pikendamiseks, et jätkata kinnistu arendamist. Aasta lõpuks läbirääkimised tulemusi ei andnud, kuid protsess ei ole peatunud. Arco Vara AS-i tütarettevõtte Arco Investeeringute AS käendab laenulepingust tulenevat kohustust summas kuni 1,9 mln eurot ning nimetatud summa katteks on täies mahus moodustatud eraldis. Aastaruande väljastamise ajaks on pank alustanud täitemenetlust Arco HCE OÜ suhtes, mis on Arco HCE OÜ taotlusel kohtumäärusega peatatud. Kontserni eesmärk on tulenevalt objektiivselt muutunud olukorrast projektist võimalikult väikeste kahjudega väljumine. Ahtri 3 projektist edukas väljumine on üks kontserni jätkusuutlikkuse eelduseid.

31.12.2012 saabus pangalaenu tähtaeg Madrid Boulevard 2,4 mln euro suuruse põhiosa tagasimakse sooritamiseks, milleks kontserni tütarettevõtte Arco Invest EOOD ei olnud suuteline. Osaliselt oli see tingitud varasemalt kokku lepitud blokktehingu ärajäämisest Clevesiga, mille tõttu saamata jäänud tulu ületas 2 mln eurot. Vastavalt Clevesiga sõlmitud kokkuleppele tasus Cleves aasta lõpuks leppetrahvi summas 235 tuhat eurot. Seetõttu oli pangal laenulepingu tingimuste alusel õigus kogu laenusumma ennetähtaegselt tagasi kutsuda. Märtsis 2013 allkirjastas Arco Invest EOOD pangaga laenulepingute muudatused, mille järgi kuulub kogu 15,7 miljoni euro suurusest laenukohustusest 4 miljonit eurot tagastamisele 2013. aastal ja 11,7 miljonit eurot 2014. - 2015. aastal. Lisaks vähendati muudatuste tulemusel laenu intressimäära 1,5 protsendipunkti võrra.

TULUD JA KASUM

	2012	2011
EUR miljonites		
Müügitulu		
Arendus	8,6	23,0
Teenindus	2,6	2,4
Ehitus	9,8	18,1
Elimineerimine	-0,3	-0,4
Müügitulu kokku	20,7	43,1
Ärikasum		
Arendus	-13,9	1,3
Teenindus	0,3	0,1
Ehitus	-0,3	-2,8
Elimineerimine	0,0	0,3
Jagamatud tulud-kulud	-2,2	-1,3
Ärikasum kokku	-16,1	-2,4
Intressitulud ja -kulud	-1,4	-1,4
Muud finantstulud ja -kulud	-0,3	0,2
Tulumaksukulu	-0,2	0,2
Puhaskasum	-18,0	-3,4

Arenduse divisjoni müügitulu mõjutas 2011. aasta jooksul oluliselt ühissettevõttele Tivoli Arendus OÜ-le müüdud varud summas 8,3 mln eurot.

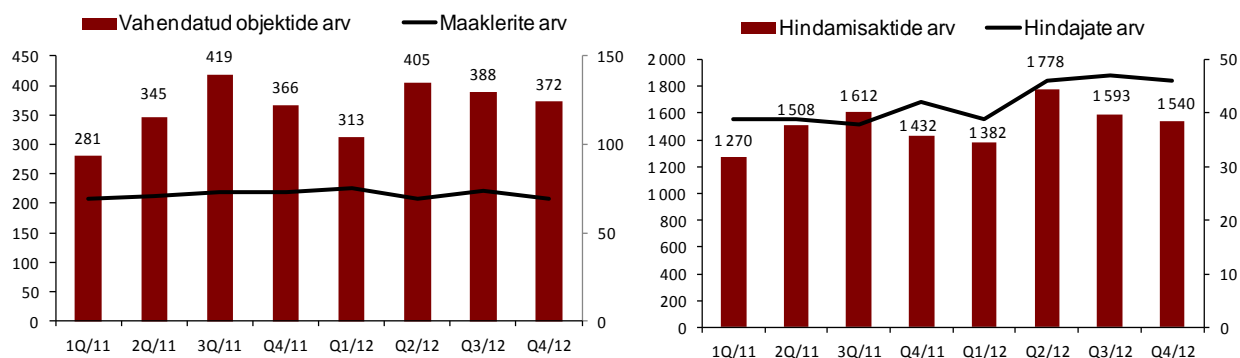
RAHAVOOD

	2012	2011
EUR miljonites		
Äritegevuse rahavood	2,3	-0,7
Investeermistegevuse rahavood	0,8	0,3
Finantseerimistegevuse rahavood	-3,5	-1,6
Perioodi rahavood kokku	-0,4	-2,0
Raha ja raja ekvivalendid perioodi alguses	2,2	4,2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1,8	2,2

Kontserni negatiivses rahavoos viimasel kahel aastal on suurimat mõju omanud pangalaenude põhiosa ja intresside maksed summas 5,9 mln eurot 2012. aastal ja 8,3 miljonit 2011. aastal.

TEENINDUSDIVISJON

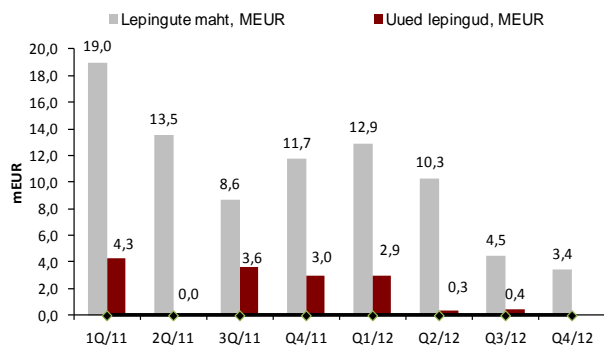
Teenindusdivisjoni tulemus on 2012. aastal olnud parem kui aasta varem. 2012. aasta ärikasum oli kokku 337 tuhat eurot (sealhulgas 553 tuh eurot oli erakorraline tulu laenukohustusest vabanemisel ja kulud summas 417 tuh eurot seoses varade allahindlustega) võrreldes 140 tuhande euro suuruse ärikasumiga 2011. aastal. 2012. aasta müügitulu oli 2 597 tuhat eurot, mida on 8% rohkem võrreldes 2011. aastaga. Kontserni vahendustehingute arv võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on tõusnud 5% ning hindamisaktide arv 8%. Samal ajal on maaklerite arv vähenenud 5% ja hindajate arv suurenenud 10%. 2012. aastal viidi läbi ka ettevõtete ühendamine teeninduse segmendi Eesti ettevõtete vahel eesmärgiga lihtsustada kontserni struktuuri ja vähendada üldhalduskulusid.



	2012	2011	muutus, %
Vahendatud objektide arv	1 478	1 411	5%
Müügis olevad projektid, tk	196	139	41%
Hindamisaktide arv	6 293	5 822	8%
Hindajate arv*	46	42	10%
Maaklerite arv*	69	73	-5%
Divisjoni töötajate arv perioodi lõpus	37	45	-18%

* sisaldab käsunduslepinguid

EHITUSDIVISJON



Ehitusdivisjon on spetsialiseerinud keskkonna- ja infrastruktuuriprojektide ehitusele.

2012. aasta lõpu seisuga on suuremateks käimas-olevateks ehitusprojektideks Paide reoveepuhastusjaama ehitus jäägiga 1,8 mln eurot ning Kuusalu ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ehitus jäägiga 1,5 mln eurot.

Ehituslepingute järelejäänud maht on 2012. aasta lõpu seisuga 3,4 mln eurot võrreldes 2011. aasta lõpu 11,7 mln euroga.

31.12.2012 seisuga töötas divisjonis kokku 26 inimest (31.12.2011 seisuga 58 inimest).

ARENUSDIVISJON

2012. aastal müüdi Arco Vara projektides 75 korterit ja 6 krunti. Lätis müüdi 7 Bišumuiža korterit ja 6 Baltezers krunti, ning Eestis 45 Kodukolde korterit. Bulgaarias müüdi 23 Manastirski ja Madridi korterit.

Kodukolde projektis valmisid juunikuus kuuenda etapina Helme tn 16 kaks kortermaja kokku 48 korteriga ning juuni-detsembri jooksul realiseeriti asjaõiguslike müügilepingutega kokku 42 korterit. Müümata korterite laoseis projektis oli 2012. aasta lõpus 6 ja aastaaruande väljaandmise hetkel 3 korterit.

2011. aasta IV kvartalis väljastati Tivoli Arendus OÜ-le ehitusluba kuue elamu ehitamiseks. Projekteerimis-ehitusleping Nordecon AS-iga sõlmiti mais 2012. 01.02.2013 ütles Tivoli Arendus üles projekteerimis- ja ehitustööde töövõtulepingu Nordeconiga, kuna Nordecon rikkus oluliselt lepingust tulenevaid kohustusi. Hetkel toimub ettevõtte ja äriplaani restruktureerimine.

Tehnika tn 53 projekteeritud B energiaklassile vastava elu- ja ärihoonele nimega Kastanimaja saadi ehitusluba jaanuaris 2012. I kvartalis viidi läbi ehituskonkurss ning ehitusleping sõlmiti juunikuus aktsiaseltsiga Parmeron. Planeeritud ehitustegevuseks on 12 kuud ning korterite eelmüügiga alustati mais 2012. Müügitegevus on osutunud edukaks ning IV kvartali lõpuks oli võlaõiguslike müügilepingutega kaetud 12 korterit 14-st.

Bulgaarias on lõppenud Manastirski projekti I etapi ehitus. I etapis valminud 74-st korterist on 31.12.2012 seisuga broneeritud või müüdud 85%. Boulevard Residence Madrid äri- ja eluhoones Sofias jätkub äripindade väljarentimine ning broneeritud korterite asjaõiguslepingute sõlmimine ja vabade korterite müük.

Kui Lätis Bišumuiža 1 korterelamute arendusprojektis peatati III kv 2012 edasine arendus- ja ehitustegevus, siis veebruaris 2013 pikendati väljastatud ehitusluba korterelamute arendamise jätkamiseks. Maja 14 korteri ja 1149 ruutmeetrise müügipinnaga valmib mais 2013. Hetkel käivad siseviimistlustööd. Oma järege ootab projekti viimane 14 korteriga maja, majakarp on valmis. Projekti raames on varem valminud 7 maja, mille kõik korterid on müüdud.

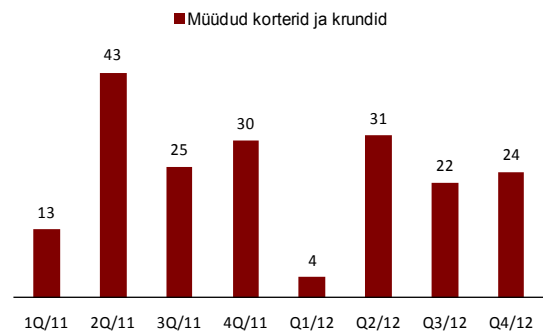
Aprilli 2012 võõrandamise osaluse ühissettevõttes Bišumuižas Nami SIA partnerile SIA Linstow Baltic. Arco Vara otsis projektist väljumiseks võimalust enam kui aasta. Nimetatud tehinguga kadus kohustus toetada ühissettevõtet korterelamute arendamisel ja laenukohustuste teenindamisel. Pangalaenu oli Bišumuižas Nami SIA-l kokku 14 mln eurot.

Juulis viidi lõpuni väiksemate projektetevõtete ühendamine. Fineprojekti OÜ-ga ühendati Arco Vara Ärikinnistute OÜ, OÜ Waldrop Investments ja AIP Projekti OÜ.

Septembris 2012 lõpule viidud jagunemise tulemusena jagunes Läti arendusettevõtte Arco Development SIA kaheks ettevõtteks - Arco Development SIA ja Newcom SIA. Selle käigus omandas Newcom SIA osad Arco Development SIA-le kuulunud varad ja kohustused. Peale ettevõtte jagunemist omandas Arco Investeeringute AS 100%-lise osaluse Arco Development SIA-s ja senine vähemusosanik Viktors Savins omandas 100%-lise osaluse uues ettevõttes Newcom SIA. Tehingute eesmärk oli vähemusaktsionäri väljumine Arco Development SIA-st.

2012. aasta lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 10 inimest (31.12.2011 seisuga 24 inimest).

Projektide kohta leiab lisainfot: www.arcorealestate.com/arendus



PÕHILISTE PROJEKTIDE KOONDTABEL

Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine finantsseisundi aruandes
Kommerts	Ahtri tn 3	Eesti, Tallinn	50%	48 518m ²	Ehitusõigus olemas.	Ühisettevõtte
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Renditav pind	Hetkeolukord	Klassifitseerimine finantsseisundi aruandes
Rahavoog	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	7 350 m ²	Toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Pärnu turg	Eesti, Pärnu	100%	2 529 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine finantsseisundi aruandes
Korterid	Bišumuiža 1	Läti, Riia	100%	Müümata on 29 korterit kogupinnaga 2 365 m ² .	Käimas on müügitegevus ja kahe maja ehituse lõpetamine.	Varud
Korterid	Hills	Leedu, Vilnius	100%	6 500 m ²	Ehitusõigus olemas.	Varud
Korterid	Kodukolde	Eesti, Tallinn	100%	Müümata/broneerimata korterite pind 449,1 m ²	2012 juunis lõppes kuuenda etapi ehitus. Käib müügitegevus.	Varud
Korterid	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata korterite pind 3 927 m ² .	Hoone on valmis, jätkub müügitegevus.	Varud
Korterid	Manastirski	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata korterite ja äriruumide pind 1 090 m ²	Esimese etapi (Blokk C) ehitus on lõppenud. Käib müügitegevus.	Varud
Korterid	Paldiski mnt 70c	Eesti, Tallinn	33%	ca 34 000 m ²	Detailplaneeringu algatamise taotlus esitatud.	Kinnisvara-investeering
Korterid	Tehnika tn 53	Eesti, Tallinn	100%	Müümata/broneerimata korterite pind 187,3 m ²	Korterimaja valmib suvel 2013.	Varud
Korterid	Tivoli	Eesti, Tallinn	50%	58 470 m ²	Ettevõtte restruktureerimine ja äriplaani kontrollimine/täiendamine	Ühisettevõtte
Krundid	Baltezers-3	Läti, Riia	100%	68 elamukrunti, kokku 120 220 m ²	Kinnistute registreerimine registris. Käib ettevalmistus I etapi infrastruktuuri ehitamiseks.	Varud
Krundid	Baltezers-5	Läti, Riia	100%	Müümata krunte kokku 42 254 m ²	Ehitusõigus olemas. Käib müügitegevus.	Varud
Krundid	Palusambla 1	Eesti, Nõmme	100%	19 773 m ²	Detailplaneering 12 ühepere-elamukrundi moodustamiseks on kehtestamise lõppjärgus.	Varud
Krundid	Pärtli	Eesti, Saue	100%	40 krunti, keskmine krunt 1 600 m ²	Ehitusõigust ei ole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Kinnisvara-investeering
Krundid	Tooma	Eesti, Saue	100%	47 krunti, keskmine krunt 1 900 m ²	Ehitusõigust ei ole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Kinnisvara-investeering
Krundid	Vahi	Eesti, Vääna	100%	21 krunti, keskmine krunt 3 000 m ²	Ehitusõigus ja ehitusprojekt olemas, sobiva turuseisu ootel.	Kinnisvara-investeering

PERSONAL

Kontserni töötajate arv oli 2012. aasta lõpu seisuga 86 inimest, 2011. aasta lõpus 146 inimest. 2012. aasta tööjõukulu oli 3,6 mln eurot, 2011. aasta tööjõukulu oli 3,8 mln eurot.

Kontserni emaettevõtte juhataja ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2012. aastal 230 tuhat eurot. Aasta varem oli vastav näitaja 220 tuhat eurot.

Alates 22.10.2012 on Arco Vara AS-i uus juhataja Tarmo Sild. Eelmise juhataja Lembit Tampere juhatuse liikme leping lõpetati samast kuupäevast. Arco Vara juhatuse liikmed on üheliikmelised.

2012. aastal, nagu ka eelnevatel aastatel, jätkas kontserni juhtkond kõigi ettevõtte traditsioonide elluviimist. Nii toimusid üleriigiline Arco Vara infopäev, suvepäevad ja jõulupidu, valiti kontserni 2012. aasta parimad töötajad, kellega saab tutvuda aadressil: <http://www.arcovara.ee/arco-vara-parimad-2012>

2012. aasta veebruarikuus toimus nii töötajatele kui ka partneritele Arco Vara 20 sünnipäevagala. Ettevõtte töötajatele korraldati erinevaid koolitusi, nii töö- kui ka juhtimisoskuste parendamiseks. Uutele töötajatele korraldatakse sisseelamiskoolitusi.

HEATEGEVUS JA SOTSIAALNE VASTUTUS

2012. aastal jätkas Arco Vara traditsiooniliselt rahvaspordi ja noorte spordi toetamist. 2012. aastal toetas kontsern Arco Vara ja Eesti Suusaliidu koostööna noori suusatajaid Karel Tammjärve ning Madis Vaikmaad.

Teiseks suuremaks toetuse saajaks oli MTÜ Pro Jalgratturite Klubi, kes korraldas rahvasportlastele Rattareitingu etappe. Rattasport on läbi ajaloo olnud kontserni töötajate seas üks kõige populaarsemaid spordialasid.

Arco Vara näebki enda sotsiaalse vastutuse rolli heategevuse ning spordiürituste toetamisel ning töötajatele head töökeskkonda pakkudes.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

Ettevõtte on kokku emiteerinud 4 741 707 aktsiat. 31.12.2012 seisuga on ettevõtte kokku 1 883 aktsionäri ja aktsia hind sulgus tasemel 1,58 eurot, langedes aastaga 23,30%.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude muutust 2012. aastaga kajastavad alljärgnevad graafikud:



Aktsiahinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2012. aasta jooksul:



Indeks/aktsia	01.01.2012	31.12.2012	+/-%
—OMX Tallinn	531,17	734,20	+38,22
—ARC1T	2,06 EUR	1,58 EUR	-23,30

Suuremad aktsionärid seisuga 31.12.2012	Aktsiate arv	Osaluse %
OÜ HM INVESTEERINGUD	902 664	19,04%
OÜ TOLETUM	898 878	18,96%
OÜ BALTPLAST	764 000	16,11%
GAMMA HOLDING OÜ	405 105	8,54%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	205 064	4,32%
LHV PENSIONIFOND L	187 000	3,94%
Central Securities Depository of Lithuania	160 607	3,39%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	106 897	2,25%
FIREBIRD FUND L.P.	86 600	1,83%
Muud	1 024 892	21,61%
KOKKU	4 741 707	100,00%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 31.12.2012	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild	Juhatuse liige	0	0%
Richard Tomingas (Toletum OÜ)	Nõukogu esimees	898 878	18,96%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	912 171	19,24%
Toomas Tool (OÜ Baltplast)	Nõukogu liige	764 000	16,11%
Stephan David Balkin	Nõukogu liige	0	0%
Aivar Pilv	Nõukogu liige	0	0%
Rain Lõhmus (LHV Pensionifondid M, L, XL)	Nõukogu liige	270 145	5,70%
Arvo Nõges (Gamma Holding OÜ)	Nõukogu liige	405 105	8,54%
Kokku		3 250 299	68,55%

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

Krediidiriskid

Krediidirisk on kõige olulisem kontserni ehitusdivisjonis. Pidevalt jälgitakse lepingupartnerite senist maksekäitumist.

Likviidsusriskid

Vabu rahalisi vahendeid hoiavad kontserni ettevõtted Eesti suurimates pankades üleo- või fikseeritud intressiga lühiajalistel tähtajalistel hoiustel. Tähtajaliste hoiuste pikkused on tavaliselt nädalased. Rahavoogude juhtimine on püsiva refinantseerimisrisiki tõttu pingeline. Kontserni raha ja raha ekvivalentide saldo on pidevalt madalam kui järgmise 12 kuu jooksul refinantseerimist vajavate laenude saldod. Kaalutud keskmine intressikandvate kohustuste pikkus on 31.12.2012 seisuga 2 aastat, arvestatud on aruandepäeva järgselt toimunud muutustega kontserni Bulgaaria tütarettevõtete laenulepingutes. Seega, keskmiselt on vaja kõik laenud iga kahe aasta pärast refinantseerida. Kuigi kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldo oli 2012. aasta lõpus 1,8 mln eurot, siis sellest 0,9 mln eurot oli kontserni enda kontrolli all, ülejäänud on sellistel kontodel, kust rahade väljamaksed on piiratud, enamasti teatud sihtotstarbega, ning vajavad vastavate pankade nõusolekut. Likviidsus- ja refinantseerimisrisk jääb endiselt olulisimaks riskiks.

Intressiriskid

Enamus kontserni laenulepingutest on sõlmitud eurodes ja baasintressiks on 3- või 6-kuu EURIBOR. Seega on kontsern avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Hetkel on pikaajaline intressirisk tuletisinstrumentidega maandamata. Kontserni intressikandvad kohustused on 2012. aastaga kahanenud 6,2 mln euro võrra. Seisuga 31.12.2012 on kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 18,8 mln eurot. 2012. aastal tasuti intressikandvatelt kohustustelt intresse 1,4 mln eurot. Võrreldes 2011. aastaga on kaalutud keskmine intressimäär langenud 7,4%-lt 6,5%-le eelkõige tänu EURIBORI langusele viimase aasta jooksul.

Valuutariskid

Ostu- ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: eurodes (EUR), Läti lattes (LVL) ja Bulgaaria levides (BGN). Kontsern ei ole kaitstud valuutade devalveerimise vastu. Enamus likviidsetest vahenditest hoitakse euro lühiajalistes deposiitides.

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Arco Vara AS aktsiad noteeriti Tallinna Börsi põhinimekirjas 21. juunil 2007.

Börsiettevõtteks lähtub Arco Vara AS oma tegevuses Eestis kehtivatest õigusaktidest, Tallinna Börsi nõuetest, reeglitest ja juhistest ning ettevõtte põhiväärtustest:

- Partnerlus - meie klient on meie partner
- Usaldusväärsus - oleme usaldusväärsed, avatud ja ausad
- Professionaalsus - tagame oma teenuse kvaliteedi
- Hoolivus - väärtustame klienti kui isiksust
- Vastutustunne - peame kinni oma lubadustest

Koos majandusaasta aruandega esitab Arco Vara AS 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.

I Üldkoosolek

Ettevõtte kõrgeimaks juhtorganiks on aktsionäride üldkoosolek.

Üldkoosoleku pädevus, koosolekute kokkukutsumise kord ja otsuste vastuvõtmine on reguleeritud Ettevõtte põhikirjas.

2012. aastal toimus üks korraline ja kolm erakorralist aktsionäride üldkoosolekut.

Korraline üldkoosolek toimus 15.05.2012 kell 9.00 Tallinnas, aadressil Narva mnt 7C, Park Inn by Radisson Central konverentsikeskuses, saalis Stúdio II. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus börsi infosüsteemis ning Ettevõtte veebilehel 20.04.2012. Tehnilistel põhjustel ilmus koosoleku kokkukutsumise teade üleriikliku levikuga ajalehes Postimees üks päev hiljem ehk 21. aprillil. Teates näidati ära, kus on võimalik tutvuda üldkoosoleku materjalidega, kuhu saavad aktsionärid esitada oma küsimused ning koosoleku päevakorras nimetatud teemasid puudutava teabe ja dokumentide otselink Ettevõtte veebilehele. Teave esitati aktsionäridele nii eesti kui ka inglise keeles.

Nõukogu ettepanekud avaldati üldkoosoleku kokkukutsumise kutses ja need olid järgmised:

- kinnitada 2011. aasta majandusaasta aruanne;
- suunata 31.12.2011 lõppenud majandusaasta puhaskahjum summas 3 381 662 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumisse

Koosolekut juhatas Hannes Vallikivi, kes ei ole Ettevõtte nõukogu esimees ega juhatuse liige.

Üldkoosoleku päevakorras oli 2011. aasta majandusaasta aruande kinnitamine, kasumi jaotamise otsustamine, nõukogu liikme valimine ja audiitori valimine.

20.04.2012 oli Arco Vara AS teatanud Tallinna Börsile, et nõukogu liige Aare Tark soovib tagasi astuda ning 15.05.2012 korralisel aktsionäride üldkoosolekul otsustati valida uueks nõukogu liikmeks Aivar Pilv.

Koosolekul osales 12 aktsionäri, kelle häältega oli esindatud 62,79% kõigist häältest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Koosolekul osales ka Arco Vara AS-i juhataja Lembit Tampere, kes andis ülevaate 2011. aasta majandusaasta tulemuste kohta ning vastas aktsionäri küsimusele.

Erakorralised üldkoosolekud

Esimene erakorraline aktsionäride üldkoosolek toimus 10.02.2012. kell 9.00 Tallinnas, aadressil Paadi 5, Clarion Hotel Euroopa Ida-Euroopa A saalis.

Koosoleku kokkukutsumise teade avaldati 18.01.2012 Tallinna Börsi infosüsteemi kaudu ning Arco Vara koduleheküljel. Teade ilmus üleriikliku levikuga Eesti Päevalehes 19.01.2012. Teates näidati ära, kus on võimalik tutvuda üldkoosoleku materjalidega, kuhu saavad aktsionärid esitada oma küsimused ning koosoleku päevakorras nimetatud teemasid puudutava teabe ja dokumentide otselink Ettevõtte veebilehele. Teave esitati aktsionäridele nii eesti kui ka inglise keeles.

2 aktsionäri tegid erakorralisele aktsionäride üldkoosolekule ettepanekuid, mis avaldati üldkoosoleku kokkukutsumise kutses ning need olid järgmised:

- HM Investeeringud OÜ tegi ettepaneku valida Arco Vara AS-i nõukogusse täiendavad liikmed Arvo Nõges ja Stephan David Balkin;
- Baltplast OÜ tegi ettepaneku kutsuda Arco Vara AS-i nõukogust tagasi nõukogu liikmed Aare Tark, Ragnar Meitern ja Kalev Tanner.

Koosolekut juhatas Hannes Vallikivi, kes ei ole Ettevõtte nõukogu esimees ega juhatuse liige.

Aksionäride erakorralise üldkoosoleku päevakorras oli kutsuda tagasi Arco Vara AS-i nõukogust Ragnar Meitern, Aare Tark ja Kalev Tanner ning valida Arco Vara AS nõukogu uuteks liikmeteks Toomas Tool, Aivar Pilv ja Stefan David Balkin. Koosolekul osales 10 aktsionäri, kelle hääletega oli esindatud 63% kõigist hääletest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Koosolekul osales ka Arco Vara AS-i juhataja Lembit Tampere, kes andis otsuse eelnõu kohta selgitusi.

Teine erakorraline aktsionäride üldkoosolek toimus 30.04.2012 kell 9.00, Tallinnas, aadressil Rävåla puiestee 3, Radisson Blu hotelli konverentsikeskuses. Koosoleku kokkukutsumise teade avaldati 4.04.2012 Tallinna Börsi infosüsteemi kaudu ning Arco Vara koduleheküljel <http://www.arcorealestate.com>. Teade ilmus üleriikliku levikuga Eesti Päevalehes 5.04.2012. Teates näidati ära, kus on võimalik tutvuda üldkoosoleku materjalidega, kuhu saavad aktsionärid esitada oma küsimused ning koosoleku päevakorras nimetatud teemasid puudutava teabe ja dokumentide otselink ettevõtte veebilehele. Teave esitati aktsionäridele nii eesti kui ka inglise keeles. Enne üldkoosoleku toimumist küsimusi päevakorrapunktide kohta ei esitatud.

Koosolekut juhatas Hannes Vallikivi, kes ei ole Ettevõtte nõukogu esimees ega juhatuse liige.

Üks aktsionär tegi erakorralisele aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku, mis avaldati erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumise kutses ning see oli järgmine:

- OÜ Toletum tegi ettepaneku valida Arco Vara AS-i nõukogu liikmeteks Toomas Tool ja Stephan David Balkin.

Aksionäride erakorralise üldkoosoleku päevakorras oli tagasi astunud nõukogu liikmete Kalev Tanneri ja Ragnar Meiterni asemele uute nõukogu liikmete valimine. Vastavalt aktsionäri OÜ Toletum poolt tehtud ettepanekule otsustati valida uuteks Arco Vara AS-i nõukogu liikmeteks Toomas Tool ja Stephan David Balkin.

Koosolekul osales 7 aktsionäri, kelle hääletega oli esindatud 71,83% kõigist hääletest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Koosolekul osales ka Arco Vara AS-i juhataja Lembit Tampere, kes andis otsuse eelnõu kohta selgitusi.

Kolmas erakorraline aktsionäride üldkoosolek toimus 30.07.2012 kell 9.00 Tallinnas, aadressil Narva mnt 7c, Radisson Park Inn Central hotelli konverentsikeskuses.

Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus Tallinna Börsi infosüsteemis 4.07.2012 ja üleriikliku levikuga Eesti Päevalehes 5.07.2012. Teates näidati ära, kus on võimalik tutvuda üldkoosoleku materjalidega, kuhu saavad aktsionärid esitada oma küsimused ning koosoleku päevakorras nimetatud teemasid puudutava teabe ja dokumentide otselink Ettevõtte veebilehele. Enne üldkoosoleku toimumist küsimusi päevakorrapunktide kohta ei esitatud.

Koosolekut juhatas Rolan Jankelevitš, kes ei ole Ettevõtte nõukogu esimees ega juhatuse liige.

Erakorralise üldkoosoleku toimumist nõudis Arco Vara AS-i aktsionär OÜ HM Investeeringud, kellele kuulus 20,04% Arco Vara AS-i aktsiakapitalist, ning esitas järgmise ettepaneku (mis esitaja poolt 27.07.2012 tagasi võeti):

- valida Arco Vara AS-i nõukogu liikmeteks Margus Kangro ja Aivar Pihlak. Uute liikmete volitused algavad üldkoosoleku otsuse vastuvõtmise hetkest.

30.07.2012 toimunud aktsionäride erakorralise üldkoosoleku päevakorras oli kahe täiendava nõukogu liikme valimine Arco Vara AS-i nõukogusse. Koosolekul võeti vastu otsus valida Arco Vara AS-i nõukogu liikmeteks Rain Lõhmus ja Arvo Nõges, kelle volitused algavad üldkoosoleku otsuse vastuvõtmise hetkest.

Koosolekul osales 14 aktsionäri, kelle hääletega oli esindatud 83,15% kõigist hääletest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Koosolekul osales ka Arco Vara AS-i juhataja Lembit Tampere, kes andis otsuse eelnõu kohta selgitusi.

2012. aastal toimunud üldkoosolekute otsused, protokollid ja materjalid avaldati Ettevõtte veebilehel. Kõigi korralise ja erakorralise üldkoosoleku päevakorrapunktidega seotud teavet, samuti enne koosoleku toimumist aktsionäride poolt esitatud küsimusi ja neile antud vastuseid, hoitakse üleval vähemalt kuni järgmise üldkoosoleku toimumise teabe avalikustamiseni Ettevõtte veebilehel.

II Juhatus

Arco Vara AS-i juhatuses on alates 4. septembrist 2009 korraga olnud üks liige:

- Lembit Tampere – kuni 22. oktoobrini 2012
- Tarmo Sild – alates 22. oktoobrist 2012

Mõlema juhatuse liikmega sõlmiti ametisse asumisel ametileping. Mõlema juhatuse liikme leping sõlmiti kolmeaastase tähtajaga. Juhatus liikmed ei kuulunud samaaegselt ühegi teise börsiettevõtte juhatusse või nõukogusse.

Juhatus liikmega sõlmitud juhatuse liikme lepingus 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. Lembit Tampere lahkumishüvitise suuruseks oli vastavalt tema juhatuse liikme ametilepingule nelja kuu juhatuse liikme põhitasu, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi ilma mõjuva põhjuseta. Eelnimetatud

tasu suurus vastavalt Tarmo Sild-iga sõlmitud juhatause liikme ametilepingule on kuni viie kuu juhatause liikme põhitasu. Juhatause liikmetele ei ole kehtestatud emitendi väärtpaberitega seotud preemiasüsteemi.

2012. aastal arvestati juhatause liikmele Lembit Tamperele (perioodil 1.01. - 22.10.2012) töötasusid kogusummas 107 tuhat eurot (koos sotsiaalmaksuga) ja juhatause liikmele Tarmo Sild-ile arvestati (perioodil 22.10. - 31.12.2012) töötasusid kogusummas 17 tuhat eurot (koos sotsiaalmaksuga). Preemiaid ega lahkumishüvitisi juhatause liikmetele 2012. aastal makstud ei ole.

Juhatause liikmed on teavitanud ettevõtet enda osalustest teistes äriühingutes või juhtimisorganites, mis ei kuulu kontserni:

- Lembit Tampere – OÜ Alasniidu, OÜ Harku Projektijuhtimine, OÜ Overseas (OÜ Overseas juhatause liikme volitused lõppesid 28.02.2012) ja OÜ Rimmelga Aiand juhatause liige.
- Tarmo Sild – AS luteCredit Europe, MFV Lootus OÜ, Aia Tänav OÜ, Alarmo Kapital OÜ juhatause liige

Juhatause liikme poolt teatud osaluste omamine ja juhtimisorganites osalemine ei ole konkurentsikeelu rikkumine. Juhatause liige on lepinguga võtnud ka kohustuse konkurentsikeeldu mitte rikkuda. Lisaks on Ettevõtte töösisekorraeeskirjades kirjas, et ettevõtte juhatause liige ega töötaja ei nõua ega võta isiklikul eesmärgil kolmandatelt isikutelt seoses tööga vastu raha ega teisi hüvesid ega tee kolmandatele isikutele õigusvastaseid või põhjendamatuid soodustusi.

III Nõukogu

Nõukogu ülesandeks on Ettevõtte tegevuse planeerimine, tegevuse korraldamine ja juhatause tegevuse kontrollimine. Arco Vara AS nõukogu liikmed valib aktsionäride üldkoosolek.

HÜT kohaselt peavad pooled emitendi nõukogu liikmetest olema sõltumatud. Kui nõukogus on paaritu arv liikmeid, siis võib sõltumatuid liikmeid olla üks liige vähem.

Ettevõtte nõukogu koosseisus toimus 2012. aastal mitmeid muudatusi. 2012. aasta alguses kuulusid nõukogu koosseisu Richard Tomingas, Hillar-Peeter Luitsalu, Aare Tark, Kalev Tanner ja Ragnar Meitern. Nõukogu koosseisu muudeti 2012. aastal kolmel aktsionäride üldkoosolekul, mis toimusid 30. aprillil, 15. mail ja 30. juulil. Alates 30.07.2012 on nõukogu koosseis järgmine - Richard Tomingas, Hillar-Peeter Luitsalu, Aivar Pilv, Toomas Tool, Stephan Balkin, Rain Lõhmus ja Arvo Nõges. Kogu majandusaasta vältel olid nõukogu liikmeteks Richard Tomingas (nõukogu esimees) ja Hillar-Peeter Luitsalu.

Nõukogu liikmed valivad endi hulgast nõukogu esimehe.

Alates 21.01.2008 on nõukogu esimees Richard Tomingas.

Nõukogu liikmete tasu 2012. aasta jooksul oli 959 eurot kuus (väljamakstav summa) nõukogu liikme kohta. Nimetatud tasu kinnitati 17.12.2009 toimunud üldkoosoleku otsusega. Nõukogu liikmetele ei maksta lisatasusid ning nõukogu esimehele ei maksta eritasu. Lahkunud nõukogu liikmele ei maksta lahkumishüvitist.

2012. aastal toimus kokku kolmteist nõukogu koosolekut. 2012. aastal osalesid nõukogu liikmed:

- Richard Tomingas ja Hillar-Peeter Luitsalu 13 nõukogu koosolekul;
- Rain Lõhmus ja Aivar Pilv 6 nõukogu koosolekul.
- Arvo Nõges, Stephan Balkin ja Toomas Tool 5 nõukogu koosolekul;
- Kalev Tanner ja Aare Tark 3 nõukogu koosolekul.

IV Juhatause ja nõukogu koostöö

Lähtudes emitendi põhikirjast ning väljakujunenud töökorraldusest teevad juhataja ja nõukogu tihedalt koostööd.

Nõukogu liikmed Hillar-Peeter Luitsalu ja Richard Tomingas on aktiivselt tegevad ka emitendi kontrolli all olevate ettevõtete (Arco Investeeringute AS, Arco Real Estate AS, Arco Development SIA) nõukogudes.

Juhataja ja nõukogu peavad ettevõtte strateegiat puudutavates küsimustes ühiseid koosolekuid ning emitendi strateegilise arengu osas vahetatakse pidevalt infot. Juhataja on osalenud kõigil nõukogu koosolekutel. Samuti annab juhatus nõukogule koosolekutel teavet Ettevõtte plaanidest ja eesmärkidest kõrvalekaldumisest ning nende põhjustest.

Nõukogu esimehe ja juhataja vahel toimuvad vastavalt vajadusele info vahetamise koosolekud. Kehtestatud on rutiin, mille kohaselt juhataja annab regulaarselt ülevaate Ettevõtet puudutavatest olulistest küsimustest ja arengutest. Informatsiooni vahetamise osas järgitakse nõukogu poolt kinnitatud siseteabe hoidmise, avaldamise ja Arco Vara AS aktsiatega tehingute tegemise sisereegleid, samuti juhatause ja nõukogu lahususe põhimõtteid.

V Teabe avalikustamine

Alates Tallinna Börsil noteerimisest lähtub Arco Vara AS teabe avalikustamisel Tallinna Börsi poolt kehtestatud nõuetest, Eesti Vabariigi seadusandlusest 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 avaldas oma veebilehel kõik Ettevõttega seotud faktid ja hinnangud, millest on teavitatud finantsanalüütikuid või teisi isikuid. Muuhulgas on avaldatud aastaaruanded ja vaheararuanded, börsiteated, aktsionäride üldkoosolekuga seonduv informatsioon, ettevõtte üldine informatsioon jms. Ettevõtte veebilehel on avalikustatud ka analüütikutega kohtumised, analüütikutele või investoritele või

institutsionaalsetele investoritele tehtavate esitluste ja pressikonverentside toimumise ajad ja asukohad ning emitendi üldised strateegiasuunad. Lisaks on kogu Ettevõtte üldisemalt ning detailsemalt puudutav informatsioon veebilehel jaotatud erinevatesse rubriikidesse. Edastatav informatsioon on loogiliselt struktureeritud ja kergesti leitav.

Ettevõtte veebilehel on 19.04.2012 avaldatud eesti ja inglise keeles finantskalender perioodi kohta aprill 2012 kuni aprill 2013.

Ettevõtte veebilehel ei ole kajastatud aktsionäridevahelisi kokkuleppeid, mis käsitlevad aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist, sest nimetatud kokkuleppeid ei ole sõlmitud.

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.

VI Finantsaruandlus ja auditeerimine

Arco Vara AS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanded on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS) nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Kvartaalsed vahearauanded on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearauandlus” ning on mõeldud lugemiseks koos vahearuandele eelneva majandusaasta konsolideeritud aastaaruandega.

Arco Vara AS-i konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne auditeeritakse. Audiitor valitakse kord aastas aktsionäride korralisel üldkoosolekul. 15.05.2012 toimunud üldkoosolekul valiti Ettevõtte audiitoriks AS PricewaterhouseCoopers.

Ettevõtte riskide paremaks hindamiseks ja juhtimiseks koostab enamik kontserni ettevõtteid järgnevas majandusaastaks eelarve, mille kinnitab vastava tütarettevõtte nõukogu või üldkoosolek. Kontserni konsolideeritud eelarve kinnitab Arco Vara AS-i nõukogu. Kinnitatud eelarvete jooksvat täitmist jälgib Ettevõttes kontrollid ja vajadusel tellitakse täiendavalt siseauditi teenuseid erialaspetsialistidelt.

Kvaliteetse finantsaruandluse tagamiseks ja finantsaruandlust puudutavate riskide vähendamiseks on Ettevõttes loodud finantskontrolleri ametikoht. Finantskontroller osaleb aktiivselt nii konsolideeritud aastaaruande kui ka konsolideeritud vahearuannete koostamisel. Konsolideeritud aruanded tuginevad ühtsel piiriülesel finantsarvestus- ja raamatupidamistarkvaral, konsolideerimine on suures osas automaatne ja igakuine protsess. Igakuine aruandlus esitatakse vastavate üksuste juhtidele ja konsolideeritud aruandlus grupi juhtkonnale.

Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	2012	Korrigeeritud 2011
EUR tuhandetes			
Müügitulu teenuste müügist	7	13 700	23 214
Müügitulu kaupade müügist	7	7 032	19 918
Müügitulu kokku		20 732	43 132
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	8	-23 560	-42 790
Brutokasum		-2 828	342
Muud äritulud	9	1 092	3 049
Turustuskulud	10	-267	-346
Üldhalduskulud	11	-3 409	-3 903
Muud ärikulud	9	-5 445	-634
Kahjum kapitaliosaluse meetodil kajastatavatest ühisettevõtetest	31	-5 272	-914
Ärikasum		-16 129	-2 406
Finantstulud	12	84	586
Finantskulud	12	-1 738	-1 811
Kasum enne tulumaksu		-17 783	-3 631
Tulumaksukulu	13	-251	250
Aruandeperioodi puhaskasum		-18 034	-3 381
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>	14	-17 964	-3 343
<i>Mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		-70	-38
Aruandeperioodi koondkasum		-18 034	-3 381
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkasumis</i>		-17 964	-3 343
<i>Mittekontrolliva osaluse osa koondkasumis</i>		-70	-38
Aksia puhaskasum (eurodes)	14		
- tava		-3,79	-0,71
- lahustatud		-3,79	-0,71

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.12.2012	Korrigeeritud 31.12.2011	Korrigeeritud algsaldo 1.01.2011
EUR tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	16	1 775	2 209	4 209
Nõuded ja ettemaksud	17	3 094	7 445	6 174
Varud	18	11 701	21 564	35 518
Müügootel põhivara	19	0	469	0
Käibevara kokku		16 570	31 687	45 901
Kapitaliosaluse meetodil kajastatavad investeeringud	6	1	4	1
Muud finantsinvesteeringud		0	8	995
Nõuded ja ettemaksud	17	0	3 058	76
Edasilükkunud tulumaks	13	0	250	0
Kinnisvarainvesteeringud	20	14 097	21 252	20 093
Materiaalne põhivara	21	540	934	703
Immateriaalne põhivara		21	26	20
Põhivara kokku		14 659	25 532	21 888
VARAD KOKKU		31 229	57 219	67 789
Laenukohustused	22	16 838	9 662	27 126
Võlad tarnijatele ja muud võlad	23	3 822	7 735	4 813
Saadud ettemaksud	24	2 823	2 012	4 859
Eraldised	25	3 084	1 205	1 378
Lühiajalised kohustused kokku		26 567	20 614	38 176
Laenukohustused	22	1 231	14 675	3 855
Muud võlad	23	64	741	724
Pikaajalised kohustused kokku		1 295	15 416	4 579
KOHUSTUSED KOKKU		27 862	36 030	42 755
Aktsiakapital	26	3 319	3 319	3 030
Kohustuslik reservkapital	26	2 011	2 011	2 011
Jaotamata kasum		-1 958	16 306	20 063
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital		3 372	21 636	25 104
Mittekontrolliv osalus		-5	-447	-70
Omakapital kokku		3 367	21 189	25 034
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		31 229	57 219	67 789

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	2012	2011
EUR tuhandetes			
Puhaskasum		-18 034	-3 381
<i>Puhaskasumi korrigeerimised mitterahaliste tehingutega:</i>			
Intressitulud ja -kulud	12	1 356	1 381
Kasumid ja kahjumid tütar- ja ühissettevõtete müügist	12	0	-285
Kasumid ja kahjumid ühissetevõtetest kapitaliosaluse meetodil	31	5 272	914
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	9	4 080	-2 998
Kasumid ja kahjumid kinnisvarainvesteeringute müügist	9	699	92
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	8,11	398	99
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müügi kasum või kahjum	9	4	28
Varude allahindluse kahjum	8	5 869	1 214
Kasum muu vara müügist	9	-192	0
Ettevõtte tulumaksukulu	13	251	-250
Muud mitterahalised tehingud		276	226
Äritegevuse rahavood enne käibekapitali muutuseid		-21	-2 960
Äritegevusega seotud käibekapitali muutused		2 360	2 290
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		2 339	-670
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-28	-94
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		14	5
Kinnisvarainvesteeringute arendusel tasutud summad		0	-967
Kinnisvarainvesteeringute müük	20	1 160	774
Tütar- ja ühissetevõtete soetus		-12	-4
Tütar- ja ühissetevõtete müük		0	893
Antud laenud		-400	-631
Antud laenude tagasimaksed		77	114
Muud tasumised investeerimistegevusest		-90	0
Saadud intressid		17	197
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		738	287
Saadud laenud	22	2 399	6 646
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed	22	-4 392	-6 308
Makstud intressid		-1 487	-1 955
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-31	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		-3 511	-1 617
RAHAVOOD KOKKU		-434	-2 000
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16	2 209	4 209
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-434	-2 000
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16	1 775	2 209

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Mittekontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aktsiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes						
Algne saldo 31.12.2010	3 030	2 011	22 857	27 898	-70	27 828
Korrigeerimine	0	0	-2 794	-2 794	0	-2 794
Korrigeeritud algsaldo 1.01.2011	3 030	2 011	20 063	25 104	-70	25 034
Mittekontrolliva osaluse muutus kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes (korrigeeritud)	0	0	339	339	-339	0
Tütarettevõtte soetamise mõju	0	0	-464	-464	0	-464
Aktsiakapitali suurendamine	289	0	-289	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum (korrigeeritud)	0	0	-3 343	-3 343	-38	-3 381
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	3 319	2 011	16 306	21 636	-447	21 189
Mittekontrolliva osaluse soetamine	0	0	-300	-300	512	212
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	-17 964	-17 964	-70	-18 034
Saldo 31.12.2012	3 319	2 011	-1 958	3 372	-5	3 367

Täpsem info aktsiakapitali kohta on toodud lisas 26 ning mittekontrollivas osaluses 2011. ja 2012. aastal toimunud muutuste kohta lisas 6. Omakapitali muutuste aruande korrigeerimiste mõju on toodud lisas 3.

Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele

1 Üldine informatsioon

Arco Vara AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2012 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhataja poolt 24.04.2013. 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 kahjumi katmise 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 Jõe tn 2B Tallinn tegutsev äriühing. 2012. aasta lõpu seisuga ulatus kontserni töötajate arv 86 inimeseni (31.12.2011: 146 inimest). Kontserni peamised tegevusvaldkonnad on kirjeldatud lisas 5 ning tütarettevõtete kaudu tegutsetakse lisaks Eestile ka Lätis, Leedus ja Bulgaarias.

Kontserni struktuur 31.12.2012 seisuga on esitatud lisas 34.

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 kontsernist 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 kontsern 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. Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

Nõuete ja antud laenude väärtuse hindamine

Kontserni nõuded ja antud laenud koosnevad peamiselt nõuetest ostjate vastu ja antud laenudest. Nõuete ja antud laenude väärtuse hindamisel kasutatakse juhtkonna hinnangut. Nõuete ja laenude väärtuse hindamise põhimõtted on avalikustatud lisa 4 Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest. Turutingimuste või klientide majandusseisu muutumise tulemusena võib juhtkonna hinnang oluliselt muutuda. Lisateavet riskide kohta, mis võivad mõjutada nõuete ja antud laenude väärtuse hindamist, kajastab lisa 27.

Varude neto realiseerimisväärtuse hindamine

Kontsernil on mitmeid varudena klassifitseeritud kinnisvaraobjekte. Seisuga 31.12.2012 ja 31.12.2011 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 hindamised viidi sarnaselt kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisega läbi järgmiste meetoditega:

- diskonteeritud rahavoogude analüüs;
- sarnaste müügitehingute võrdlusmeetod;
- jääkväärtuse meetod.

Hindamismeetodeid on täpsemalt kirjeldatud lisades 4 ja 18.

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. 31.12.2012 seisuga tehtud hinnangute puhul kontsern väliste ekspertide arvamusi ei kasutanud. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse peamiselt kahte meetodit – diskonteeritud rahavoogude meetod ning võrreldavate tehingute hindade meetod. Hindamismeetodeid on täpsemalt kirjeldatud lisades 4 ja 20.

Ehituslepingute valmidusastme hindamine

Pikaajaliste ehituslepingute tulud ja kulud kajastatakse valmidusastme meetodil. Osutatava teenuse valmidusaste leitakse teenuse osutamise seotud tegelike ja eelarveliste kogukulude suhtena aruandepäeval. Kui teenuse osutaja on aruandepäevaks väljastanud tellijale arveid summas, mis erineb valmidusastme meetodil arvestatud tulust, kajastatakse see vahe finantsseisundi aruandes kohustuse või nõudena. Kui teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadavat tulu, kajastatakse oodatav kahjum kohe ja täiesulatuses koondkasumiaruandes. Aruandepäeva seisuga valmidusastme määramisel on oluline osa juhatuse hinnangul ehituslepingu tulevastele kuludele ja tuludele.

Eraldiste moodustamine ja varem moodustatud eraldiste hindamine

Finantsseisundi aruandes kajastatakse eraldisena enne aruandepäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevaid kohustusi, millel on kas seaduslik või lepinguline alus või mis tulenevad ettevõtte senisest tegevuspraktikast, mis nõuavad varast loobumist, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille maksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta, kuid mille realiseerimise aeg või summa ei ole täpselt teada. Eraldise kajastamisel finantsseisundi aruandes on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse finantsseisundi aruandes summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt aruandepäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolle. Eraldisega seotud kulu kajastatakse perioodi koondkasumiaruandes. Igal aruandepäeval hindab ettevõtte juhtkond vajadust uute eraldiste moodustamiseks ning varem moodustatud eraldiste ümberhindluseks või tühistamiseks.

3 Muudatused arvestuspõhimõtetest ja esitlusviisi

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koostatakse järjepidevuse ja võrreldavuse põhimõtete alusel, mis tähendab, et kontsern 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 ja/või esitlusviis annab objektiivsema ülevaate kontserni finantsseisust, finantstulemustest ja rahavoogudest.

Eelmiste perioodide saldode parandus

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes on korrigeeritud varasemate perioodide võrdlusandmeid. Tehtud parandused tulenevad kinnisvarainvesteeringu kajastamisel ja vähemusosaluse määramisel ekslike arvestuspõhimõtete rakendamise varasematel perioodidel. Sellest tulenevalt on korrigeeritud järgmisi ridasid konsolideeritud finantsseisundi ja omakapitali muutuste aruannetes:

Konsolideeritud finantsseisundi aruande parandused

	muutus	Algne 31.12.2011	Korrigeeritud 31.12.2011	Algne 31.12.2010	Korrigeeritud algsaldo 01.01.2011
EUR tuhandetes					
Kinnisvarainvesteeringud	-2 794	24 046	21 252	22 887	20 093
Jaotamata kasum	-2 794	18 653	15 859	22 787	19 993

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruande ja koondkasumiaruande parandused

	muutus	Algne 2011	Korrigeeritud 2011
EUR tuhandetes			
Mittekontrolliva osaluse muutus kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	-574	235	-339
Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali muutus kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	574	-235	339
Mittekontrolliva osaluse osa aruandeperioodi koondkasumis	-28	-10	-38
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa aruandeperioodi koondkasumis	28	-3 371	-3 343

Esitlusviisi muutus koondkasumiaruandes

Kontsern on otsustanud muuta ühissetevõtetest tuleneva kasumi/kahjumi esitlusviisi kontserni konsolideeritud koondkasumiaruandes, klassifitseerides sellise kasumi/kahjumi ärikasumi koosseisus. Varem oli kasum/kahjum ühissetevõtetest koondkasumiaruandes kajastatud finantstulude ja -kuludega ühes grupis. Muutuse põhjuseks on asjaolu, et kontserni ühissetevõtete tegevusvaldkond ühtib kontserni põhitegevusega ja muudetud esitlusviis annab objektiivsena ülevaate kontserni finantstulemusest.

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 1. jaanuaril 2012 algaval aruandeaastal, ei ole olulist mõju kontserni aruannetele.

Uute ja muudetud, kuid jõustumata IFRS standardite ja tõlgenduste rakendamine

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2013 või hilisematel perioodidel ja mida kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt. Kontserni seisukohast võivad uutest standarditest omada suurimat mõju kontserni finantsaruannetele uued standardid IFRS 12 ja IFRS 13.

IFRS 12 Avalikustamise nõuded osaluste kohta teistes ettevõtetes

Standard rakendub ettevõtetele, kellel on osalused tütarettevõttes, ühissetevõtmises, sidusettevõttes või konsolideerimata struktureeritud üksuses. IFRS 12 sätestab avalikustamise nõuded ettevõtetele, kes rakendavad kahte uut standardit - IFRS 10 Konsolideeritud aruanded ja IFRS 11 Ühissetevõtmised - ning see asendab IAS 28-s Investeeringud sidusettevõtetesse praegu sisalduvad avalikustamise nõuded. IFRS 12 nõuab ettevõtelt sellise informatsiooni avalikustamist, mis aitaks finantsaruande lugejal hinnata tütar- ja sidusettevõtetes, ühissetevõtmistes ja konsolideerimata struktureeritud üksustes osaluste olemust ja osalustega seotud riske ja finantsmõjusid. Nende eesmärkide täitmiseks nõuab uus standard erinevate valdkondade kohta info avalikustamist, sh tuleb avalikustada (i) olulised otsused ja hinnangud, mida tehti määramaks, kas ettevõtte kontrollib, ühiselt kontrollib või omab olulist mõju teise ettevõtte üle; (ii) rohkem infot mittekontrollivale osalusele kuuluva osa kohta kontserni tegevustes ja rahavoogudes; (iii) summeeritud finantsinformatsioon tütarettevõtete kohta, milles on olulised mittekontrollivad osalused; ja (iv) detailne info osaluste kohta konsolideerimata struktureeritud üksustes. Kontsern hindab standardi mõju finantsaruandele.

IFRS 13 Õiglase väärtuse määramine

Standardi eesmärgiks on ühtlustamine ja keerukuse vähendamine; seetõttu sisaldab standard õiglase väärtuse korrigeeritud definitsiooni ning õiglase väärtuse määramise aluseid ja avalikustamise nõudeid, mis on kasutatavad läbi erinevate IFRS standardite. Kontsern hindab standardi mõju finantsaruandele.

4 Kokkuvõte olulisematest arvestuspõhimõtetest**Äriühendused ja konsolideerimise alused**

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Arco Vara AS-i ja tema tütarettevõtete finantsandmeid liidetuna rida-realt, ühis- ja sidusettevõtted on kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Kontserni kuuluvate ettevõtete aruandeaastad

ühtivad kalendriaastaga. Ettevõtte kasutavad olulises osas ühtseid arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid või on need vajadusel täiendavalt konsolideerimiseks ühtlustatud.

Tütarettevõtte on ettevõtte, kus emaettevõtte omab kontrolli eesmärgiga saada majanduslikku kasu. Kontroll tähendab võimet määrata tütarettevõtte finants- ja tegevuspõhimõtteid kas läbi osaluse, lepingu alusel või mõnel muul viisil. Üldjuhul eeldatakse kontrolli olemasolu, kui emaettevõtte omab otseselt või kaudselt (teiste tütarettevõtete kaudu) kokku üle poole tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist.

Ühisettevõtteks loetakse ettevõtet, mille puhul kaks või enam osapoolt jagavad lepingupõhisest kokkuleppes tulenevat ühist kontrolli majandustegevuse üle. Ühine kontroll tähendab mõjuvõimu, mille puhul investeerimisobjekti finants- ja tegevuspõhimõtete määramiseks on vajalik osapoolte konsensus.

Tütarettevõtte konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju on kontsernile üle läinud ning konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontserni valitsev mõju investeringuobjekti üle katkes.

Kõik emaettevõtte ja tütarettevõtete vahel toimunud tehingutest tekkinud nõuded ja kohustused, tulud ja kulud, rahavood ning realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse konsolideeritud finantsaruannetes täies ulatuses. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui nende tekkimise sisuliseks põhjuseks on vara väärtuse langus.

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

Tütar- ja ühisettevõtete soetamist kajastatakse omandamise meetodil, mille korral võetakse omandatavad varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (edaspidi koos ka „netovara“) nende õiglases väärtuses. Iga äriühenduse puhul teeb kontsern valiku, kas kajastada mittekontrolliva 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 kontserni 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 kontroll 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 kontrolli 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 järelejäädud investering arvele kas sidusettevõtte, ühisettevõtte või muu finantsvarana õiglases väärtuses kontrolli kaotamise kuupäeva seisuga. Vahe müügihinna ja finantsseisundi aruandest eemaldatud netovara ning arvele võetud investeringu summa vahel kajastatakse perioodi kasumi või kahjumina koondkasumiaruandes

Sidus- ja ühisettevõtte

Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt kajastatakse investering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglases väärtuses ning hiljem korrigeeritakse investeringu väärtust proportsionaalselt osalusega sidus- või ühisettevõtte kasumis/kahjumis. Kontserni ning tema sidus- ja ühisettevõtete vahel toimunud tehingutest tekivad realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse vastavalt investori osalusele investeringuobjektis, välja arvatud juhul kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Kui kontserni osalus sidus- või ühisettevõtte kahjumis ületab sidus- või ühisettevõtte bilansilist väärtust (s.t investeringut ning pikaajalisi laenuõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeringust), vähendatakse investeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui kontsern on garanteerinud või on kohustatud rahuldama sidus- või ühisettevõtte kohustusi ning aruandepäeva seisuga ilmneb, et sidus- või ühisettevõtte ise ei suuda oma kohustusi täita – sellisel juhul kajastab kontsern oma finantsseisundi aruandes kapitaliosaluse meetodi kahjumit ka üle investeringu algse soetusmaksumuse, moodustades vastava eraldise.

Aruandlus segmentide lõikes

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

Segmenti tuludeks on tulud, mille ärisegment saab müügist kontsernivälisetele klientidele ja teistele segmentidele. Segmenti kulud on segmenti põhitegevusest tulenevad otseselt segmentile omistatavad kulud tehingutest kontsernivälisete tarnijate ja teiste segmentidega. Segmentide kulude hulka ei kuulu finants- ja investeerimistegevuse kulud, kontserni üldhalduskulud ning muud kontserni kui tervikuga seotud kulud. Segmentidele on jaotatud kontserni tasandil tekkinud kulutusi vaid juhul, kui need on seotud segmenti põhitegevusega ja neid saab põhjendatult omistada konkreetsele segmentile.

Realiseerimata kasumid ja kahjumid, mis tekivad kontsernis ühe segmenti tehingutest teise segmentiga, ei jagata ühelegi segmentile, vaid näidatakse segmentidevaheliste elimineerimistena. Need realiseerimata kasumid ja kahjumid, mis

tekivad tehingutest emattevõtte ja segmentide vahel ning mille puhul on olemas põhjendatud alus segmentidele jaotamiseks, näidatakse segmenti ärikasumis.

Segmenti vara on segmenti põhitegevuses rakendatud vara, mida saab otseselt segmenti omaks pidada. Segmenti vara on näiteks segmenti põhitegevuses kasutatav käibevara, kinnisvarainvesteering ning materiaalne ja immateriaalne põhivara. Segmenti vara hulka ei kuulu vara, mida kasutatakse kontserni üldvajadusteks või mida ei saa otseselt segmentidele jagada.

Segmenti kohustuseks on sellised põhitegevusega seotud kohustused, mida saab otseselt segmentidele omistada. Segmenti kohustusteks on näiteks tasumata arved ja muud võlad, viitvõlad, klientide ettemaksed, garantieraldised ja muud toodete ja teenustega seotud kohustused. Segmenti kohustuse hulka kuuluvad ka finantseerimistegevusest tekkinud laenu ja kapitalirendi kohustused.

Kontserni 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

Kontserni kuuluvate ettevõtete finantsaruanded on koostatud selles valuutas, mis on iga üksiku ettevõtte äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta (arvestusvaluuta), milleks on kohalik valuuta. Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütar-ettevõtete 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 laenu 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 tütar-ettevõtete arvestusvaluuta on erinev emattevõtte arvestusvaluutast, siis on tütar-ettevõtete välisvaluutas koostatud aruannete (Lätis, Leedus, Bulgaarias) konsolideerimiseks ümberarvestamisel kasutatud nende valuutade keskcourse euro suhtes, mistõttu olulisi valuutakursi erinevusi ümberarvestamisest ei teki. Nii Läti, Leedu kui Bulgaaria on oma valuuta sidunud euroga, suurim lubatud kõikumine euro suhtes on Läti latil, mille kurs on võib keskcoursest erineda kõige rohkem 1% võrra.

Tulu kajastamine

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

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük (sealhulgas kinnisvara arendusprojektide: hooned, korterid jt, mis on ehitatud Arco Vara kontserni ettevõtetele kuuluvatele kinnistutele) kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Tulu pikaajalise lepinguga fikseeritud teenuste müügist

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

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

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 jmt 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.

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 äritegevusest esitatud kaudsel meetodil. Finantseerimis- ja investeerimistegevuse rahavoogudes on kajastatud tegelikult saadud ja makstud summad.

Finantsvarad

Finantsvara jagatakse erinevateks rühmadeks ja kajastatakse vastavas rühmas vara arvelevõtmisel.

Kontsernis esineb järgmisi finantsvarade gruppe:

- 1) nõuded ja laenud;
- 2) müügivalmis finantsvarad.

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

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.

Nõuded ja laenud teiste osapoolte vastu

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

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu (näiteks võlgniku finantsraskused, maksetega viivitamine jms), mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla raamatupidamisliku väärtuse, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad alla raamatupidamisliku ja kaetava väärtuse vahe võrra. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse koondkasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse koondkasumiaruandes finantskuluna. Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi.

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

Nõuete ja laenude intressitulu kajastatakse koondkasumiaruandes finantstulude real.

Müügivalmis finantsvarad

Müügivalmis finantsvarad on finantsvarad, mis ei ole derivatiivsed finantsvarad ja mis on kas määratud sellesse kategooriasse või pole liigitatud ühekski teiseks. Müügivalmis finantsvarade õiglase väärtuse muutustest tulenevaid tulusid ja kulusid kajastatakse muu koondkasumi või -kahjumi osana. Kui müügivalmis finantsvara müüakse või kui selle väärtus langeb, siis kajastatakse eelnevalt muus koondkasumi/kahjumis kajastatud kumulatiivsed tulud või kulud perioodi kasumi/kahjumina.

Varud

Varuna kajastatakse kontsernis eelkõige elamuarenduse eesmärgil soetatud või arendatavad maa ja hooned. Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad sellised 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 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 käsitletavad 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 tavapärases 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 kuluna koondkasumiaruandes müüdüd kaupade ja teenuste kulu real.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke. Kinnisvarainvesteeringuks

arendatavaid kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavaid 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 õiglasel 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 järgmiste meetodeid:

- Diskonteeritud rahavoogude analüüs. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel või objektide puhul, kus juhatuse hinnangul võrdlusmeetod ei kajasta õiglast väärtust (näiteks kinnisvaraturu vähene likviidsus hinnatava kinnisvaraobjekti piirkonnas, võrdlustehingute puudumine või suur ajaline vahe võrdlustehingu ja hindamiskuupäeva vahel). Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks rendivoogu genereeriva kinnisvaraobjekti puhul tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase rendituluseid (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 netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri.
- 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 hindamise meetodit (diskonteeritud rahavoogude meetodit), 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 müüdnud võlaõigusliku müügilepingu alusel, kui asjaõigusleping on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinda kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui kontsernil on piisav kindlus, et sõlmitakse asjaõiguslik müügileping samadel tingimustel (näiteks ostja on aruandepäeva seisuga teinud arvestatavas summaks 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 koondkasumi-aruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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 õiglase 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 koondkasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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 lülitatakse materiaalse põhivarana kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, loetakse muu hulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud. Laenukasutuse kulude kapitaliseerimise põhimõtete kohta vaata peatükki „Varud“.

Soetamise järel kajastatakse materiaalsel 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 kontsern saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu, ning (b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumus 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 ja sisseseade 20–40%

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara lõppväärtus võrdub vara raamatupidamisliku jääkväärtusega. Lõppväärtus on summa, mille kontsern saaks vara võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

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

Materiaalse põhivara 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 vara väärtuse languse arvestusprintsipi).

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.

Materiaalse põhivara objektid, mis on valmis koheseks müügiks ja väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügioteel põhivaraks. Müügioteel põhivara kajastatakse finantsseisundi aruandes käibevarast ja põhivarast eraldi ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügioteel põhivara kas raamatupidamislikus jääkväärtuses või õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

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 (v.a. kui on tegemist määramata kasuliku elueaga immateriaalse varaga), millest on maha arvatud akumulatsioonid ja vara väärtuse vähenemise kahjum.

Immateriaalne põhivarana on kontsernis kasutusel ainult määratud kasuliku elueaga varad. Määratud kasuliku elueaga põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast (üldjuhul kolm kuni kuus 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 edasiulatuvalt parandustena.

Põhivara väärtuse langus

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

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtuses 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 kontsernil 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 summamana, mis kuuluks väljamaksmisele lühiajalise rahaboonusskeemi alusel, kui kontsernil 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 kontsern 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 kontsern on teinud vastava pakkumise, on tõenäoline et see pakkumine vastu võetakse ja pakkumise vastuvõtjate arvu on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Finantsseisundi aruandes kajastatakse eraldised vaid siis, kui kontsernil 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.

Finantsgarantii lepingud

Finantsgarantii lepingud on lepingud, mis nõuavad garantii andjalt ettenähtud maksete tegemist garantii saajale talle tekitatud kahju hüvitamiseks, kui konkreetne võlgnik ei ole teinud makseid tähtaegselt, vastavalt võlakohustuse tingimustele. Finantsgarantiid võetakse algselt arvele õiglasest väärtuses garantii andmise päeval. Seejärel kajastatakse garantii kõrgemas kahest järgnevast näitajast: (a) esialgselt kajastatud väärtus miinus amortisatsioon või (b) eraldise suurus, mis on kajastatud vastavalt eraldiste arvestuspõhimõttes kirjeldatule.

Rendiarvestus

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 õiglasest väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähtag, kui rendilepingu lõppedes ei tule omandiõigus üle kontsernile. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantskuluks ja rendikohustuse vähendamiseks, kasutades renditähtaga 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. Eraldise 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.

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 tütaretevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Eestis välja makstud netodividendidele maksumäär on 21/79. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse perioodi kuluna dividendide väljakuulutamisel.

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

Läti, Leedu ja Bulgaaria tütaretevõtted

Lätis, Leedus ja Bulgaarias on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Lätis ja Leedus on tulumaksumääraks 15 % ning Bulgaarias 10 % maksustatavast tulust. Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Välismaiste tütaretevõtete 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 suures tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Investeeringud tütar- ja ühissetevõtetesse Eesti raamatupidamise seadusega nõutud emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded (lisa 35) esitatakse täiendava informatsioonina kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ning need põhjaruanded ei ole emaettevõtte eraldiseisvad finantsaruanded IAS 27 mõistes.

Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes kajastatakse investeeringud tütar- ja ühissetevõtetesse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglasel väärtuses ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Väärtuse langemisele viitavate asjaolude ilmnemisel viib kontsern läbi investeeringute kaetava väärtuse hindamise testi. Allahindlused kajastatakse koondkasumiaruandes.

Tütar- ja ühissetevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse nõudeõiguse tekkimisel.

5 Segmentiaruandlus

Kontserni segmentid on:

Teenindus - kinnisvaraga seotud teenused: kinnisvara vahendamine, hindamine, valitsemine ja haldamine, investeerimine kinnisvarasse lühiajalisel eesmärgil;

Arendus - kinnisvaraarendus: elu- ja ärikeskkondade arendusprojektide teostamine, investeerimine kinnisvarasse pikaajalisel eesmärgil;

Ehitus – üldehitus ja keskkonnaehitus, ehituse pea- ja alltöövõtt, ehituse järelevalve.

Kontserni segmentide vahelised tehingud on tehtud turuhinnas ning hinnastatud samadel põhimõtetel, mis kontsernivälised tehingud. Olulise osa segmentide vahelistest tehingutest annab teeninduse segment, mis müüb kontserni arenduse segmenti ettevõtetele eelkõige kinnisvara vahendusteenust. Kontserni jagamatud tulud-kulud ning varad ja kohustused sisaldavad eelkõige Emaettevõtte tulusid-kulusid ning varasid ja kohustusi.

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
EUR tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu ¹	8 604	22 941	2 326	2 086	9 801	18 102	1	3	0	0	20 732	43 132
Muutus võrreldes eelmise aastaga	-62%	50%	12%	30%	-46%	110%					-52%	104%
Müügitulu teistelt segmentidelt	35	73	271	318	0	0	0	0	-306	-391	0	0
Müügitulu kokku	8 639	23 014	2 597	2 404	9 801	18 102	1	3	-306	-391	20 732	43 132
Ärikasum	-14 917	1 348	337	140	-272	-2 859	-1 451	-1 348	174	313	-16 129	-2 406
Sh. varude allahindlus neto	-5 844	-1 214	0	0	-25	0	0	0	0	0	-5 869	-1 214
Kinnisvara-investeeringute ümberhindlus, neto	-3 824	2 998	-256	0	0	0	0	0	0	0	-4 080	2 998
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-344	-18	-16	-28	-36	-45	-2	-8	0	0	-398	-99
Kasum/kahjum muude varade ja kohustuste ümberhindamisest	-390	-19	364	-3	-439	-40	-79	-57	0	0	-544	-119
Kahjum ühissetevõtetest	-5 272	-914	0	0	0	0	0	0	0	0	-5 272	-914

¹ - Arenduse segmenti 2011. aasta müügitulu sisaldab 18.03.2011 kontserni ühissetevõtetele Tivoli Arendus OÜ müüdüd varasid 8 309 tuhat eurot. Ilma selle tehinguta on Arenduse 2012. aasta müügitulu 41% väiksem kui eelmine aasta.

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Jagamatud varad ja kohustused		Konsolideeritud	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes										
Varad	27 605	49 794	486	405	2 310	5 460	828	1 560	31 229	57 219
Kohustused	23 382	29 716	623	281	2 746	5 932	1 111	101	27 862	36 030

Geograafiline informatsioon

Müügitulu jaotus asukohamaa kaupa	2012	2011
EUR tuhandetes		
Eesti	15 959	34 750
Bulgaaria	3 416	6 424
Läti	1 357	1 958
Müügitulu kokku	20 732	43 132

Kinnistud asukohamaa kaupa ¹	31.12.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Bulgaaria	18 113	27 498
Eesti	4 977	11 100
Läti	2 486	3 477
Leedu	575	575
Kinnistud kokku	26 151	42 650

¹ - varudena müügiks hoitavad kinnistud, kinnisvarainvesteeringud ning maa ja ehitised põhivaras (lisa 18, 20, 21)

6 Muutused Arco Vara kontserni struktuuris

Konsolideerimise ulatus ja kokkuvõtte muutustest kontsernis

Arco Vara kontserni on seisuga 31.12.2012 konsolideeritud 24 ettevõtet (31.12.2011: 28 ettevõtet): 10 Eesti (31.12.2011: 15), viis Läti (31.12.2011: 5), kaks Leedu (31.12.2011: 2), üks Ukraina (31.12.2011: 1), neli Bulgaaria (31.12.2011: 4) ja üks Rumeenia (31.12.2011: 1) ettevõtte. Lisaks on kontsernil 31.12.2012 seisuga investeringud kahte ühissettevõttesse (31.12.2011: 5) ja ühte sidusettevõttesse (31.12.2011 seisuga: 1). Mõlemad ühissettevõtted asuvad Eestis ja sidusettevõtte Lätis, kolm endist ühissettevõtet asusid Lätis.

2012. aastal vähenes kontserni konsolideeritavate üksuste arv viie ettevõtte võrra seoses nende ettevõtete ühendamise ja teistesse tütarettevõttesse. Kahes tütarettevõttes suurendati osalust 70%-lt 100%-le. Lisaks müüdi osalus kolmes ühissettevõttes.

2011. aastal suurenes kontserni konsolideeritavate ettevõtete arv ühe ettevõtte võrra sh müüdi kaks tütarettevõtet ning asutati kolm tütarettevõtet, neist üks müüdi hiljem. Ühes tütarettevõttes vähendati osalust 100%-lt 50%-le, mille tulemusel kajastatakse seda ettevõtet edasi ühissetevõtteks. Lisaks vähendati osalust kolmes tütarettevõttes ja suurendati osalust ühes ühissetevõttes 50%-lt 100%-le, mille tulemusel muutus viimane tütarettevõtteks. Samuti soetati osalus ühes sidusettevõttes.

Kontserni struktuur on esitatud lisa 34.

2012. aastal toimunud muutused kontserni struktuuris

Tütarettevõtete ühinemised

2012. aastal viidi kontsernis läbi kaks tütarettevõtete ühinemist:

1) 20.06.2012 sõlmiti Fineprojekti OÜ, Waldrop Investments OÜ, AIP Projekti OÜ ja Arco Vara Ärikinnistute OÜ vahel ühinemisleping. Ühendavaks ühinguks oli Fineprojekti OÜ ja ühinemispäevaks loeti 1.01.2012. Ühinemine kinnitati äriregistris 24.07.2012.

2) 28.06.2012 sõlmiti Arco Real Estate AS, AS Arco Vara Kinnisvarabüroo ja OÜ Koduküla vahel ühinemisleping. Ühendavaks ühinguks oli Arco Real Estate AS ja ühinemispäevaks loeti 1.01.2012. Ühinemine kinnitati äriregistris 17.08.2012.

Ühendamiste eesmärk oli korrastada kontserni struktuuri ja vähendada halduskulusid. Ühendamised ei avaldanud mõju kontserni finantsseisundi aruandele ja koondkasumiaruandele.

Osaluste suurendamine kontserni ettevõtetes

05.09.2012 lõpule viidud tehingu tulemusena jagunes Arco Vara AS-i tütarettevõtte Arco Investeeringute AS-i 70%-ise osalusega Läti tütarettevõtte Arco Development SIA kaheks ettevõtteks - Arco Development SIA ja Newcom SIA. Jagunemise käigus omandas Newcom SIA osad Arco Development SIA-le kuulunud varad ja kohustused. Jagunemislepingu tulemusena omandas Arco Investeeringute AS 100%-lise osaluse Arco Development SIA-s ja senine vähemusosanik Viktors Savins omandas 100%-lise osaluse uues ettevõttes Newcom SIA. Tehingute eesmärk oli vähemusaktionäri väljumine Arco Development SIA-st. Varade jagunemise tulemusena suurenes kontserni osalus

ettevõttes Ulmana Gatves Nami SIA 70%-lt 100%-le, samuti läks Newcom SIA-le üle Arco Development SIA 50%-line osalus ühissetevõttes AD Saulkrasti SIA. Tehingu mõju kontserni finantsseisundi aruandele on toodud alljärgnevas tabelis.

Tütarettevõttes osaluse suurendamise mõju kontserni finantsseisundi aruandele		2012
EUR tuhandetes		
Varude vähenemine		-334
Nõuete vähenemine		-143
Kohustuste vähenemine		689
Kokku mõju kontserni netovarale		212

2011. aastal toimunud muutused kontserni struktuuris

27.05.2011 suurendas kontsern oma osalust Koduküla OÜ-s 50%-lt 100%-le, osaluse soetushind oli üks euro. Mõju kontserni varadele ja kohustustele summas 464 tuhat eurot on kajastatud omakapitalis eelmise perioodi jaotamata kasumi vähendamisenä, kuna tehing on käsitletav ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahelise tehinguna. Koduküla OÜ muutus tehingu tulemusel ühissetevõtte tütarettevõtteks.

Tütarettevõtte soetamise mõju kontserni varadele ja kohustustele		2011
EUR tuhandetes		
Muu käibevara suurenemine		9
Varude suurenemine		360
Kinnisvarainvesteeringute suurenemine (lisa 20)		55
Lühiajaliste laenukohustuste suurenemine		-952
Eraldiste tühistamine		64
Kokku mõju kontserni varadele ja kohustustele		-464

18.03.2011 võõrandas kontsern 50% oma osalusest Tivoli Arendus OÜ-s. Tehingu tulemusena vähenes kontserni osalus Tivoli Arendus OÜ-s 100%-lt 50%-le. Tehingujärgselt kajastatakse Tivoli Arendus OÜ-d kontserni ühissetevõtte. Tehing teostati osade nominaalväärtuses 1 278 eurot.

15.06.2011 müüs kontsern oma 100% osaluse Alasniidu LA OÜ-s. Osa müügihinnaks kujunes 361 tuhat eurot, lisaks tasus ostja 530 tuhat eurot kontserni nõuete eest Alasniidu LA OÜ vastu. Tehinguga teeniti puhaskasumit 275 tuhat eurot.

15.09.2011 võõrandas kontsern osaluse Lilletee LA OÜ-s. Tehingu hind oli kokku 68 tuhat eurot, sellest 65 tuhat moodustasid kontserni nõuded Lilletee LA OÜ vastu.

Tütarettevõtete võõrandamise mõju kontserni varadele ja kohustustele		2011
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid		-156
Varud		-575
Muu käibevara		-176
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 20)		-1 650
Muud lühiajalised võlad		-8
Pikaajalised laenukohustused		-1 862

07.02.2011 võõrandas kontsern 29,99% oma Lätis asuva tütarettevõtte Arco Development SIA osalusest SL Development SIA-le, mis oli võõrandamise ajal kontserni seotud osapool. Osade müügihind oli 104 eurot. Tehingu tulemusel vähenes mittekontrollivale osapoolale kuuluv osa kontserni omakapitalist 339 tuhande euro võrra.

29.11.2011 suurendati kontserni tütarettevõtte Arco Real Estate SIA omakapitali, mille käigus vähenes kontserni osalus selles ettevõttes 80%-lt 78,5%-le. Antud tehingu tulemusena vähenes kontserni osalus samas ulatuses ka Arco Real Estate SIA tütarettevõttes Adepto SIA-s.

21.12.2011 soetas kontserni tütarettevõtte Arco Real Estate SIA 40% osaluse Arco Property Management SIA-s. Tegemist on Lätis haldusteenust pakkuva ettevõttega. Kontserni kajastab seda ettevõtet sidusettevõtte.

26.04.2011 asutati kontserni tütarettevõtte Fineprojekti OÜ osakapitaliga 2 500 eurot.

05.07.2011 asutati kontserni tütarettevõtte Märsili II SIA osakapitaliga 1 524 tuhat eurot (1 071 tuhat latti). Osakapitali tehti mitterahaline sissemaks varem Arco Investeeringute AS-i omanduses olevate Baltezers 5 projekti kruntide näol.

29.07.2011 asutas Arco Investeeringute AS 70% osalusega Prime Capital SIA osakapitaliga 3 tuhat eurot (2 tuhat latti).
25.08.2011 võõrandas Arco Investeeringute AS kogu oma osaluse Prime Capital SIA-s kontserni seotud osapolele -
Viktors Savinsiga seotud Dreiliņi-Ulbroka-1 SIA-le nominaalhinnaga 2 tuhat eurot (1 400 latti).

Konserni ühissettevõtete osalustes 2011. ja 2012. aastal toimunud muutused on toodud lisas 31.

Lisad koondkasumiaruandele

7 Müügitulu

	2012	2011
EUR tuhandetes		
Ehitusteenused	9 892	19 330
Kinnisvara müük ¹	7 032	19 918
Maaklerteenused	2 205	1 692
Rent	1 349	1 668
Haldusteenused	160	417
Muu müügitulu	94	107
Müügitulu kokku	20 732	43 132

¹ 2011. aasta müügitulu sisaldab kontserni ühissetevõttele Tivoli Arendus OÜ müüdüd kinnistut summas 8 309 tuhat eurot.

8 Müüdüd kaupade ja teenuste kulu

	2012	2011
EUR tuhandetes		
Ostetud ehitusteenus	-8 554	-20 330
Müüdüd kinnisvara soetusmaksumus ¹	-6 180	-18 095
Tööjõukulud	-2 103	-2 042
Varude allahindlus (lisa 18)	-5 869	-1 214
Haldustegevuse kulud	-557	-773
Sõidukite kulud	-164	-203
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-19	-13
Muud kulud	-114	-120
Müüdüd toodangu kulu kokku	-23 560	-42 790

¹ 2011. aasta summa sisaldab kontserni ühissetevõttele Tivoli Arendus OÜ müüdüd varude soetusmaksumust 8 300 tuhat eurot.

9 Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud

	2012	2011
EUR tuhandetes		
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 20) ¹	0	2 998
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	13	0
Kasum materiaalse põhivara müügist	5	3
Kasum muu vara müügist ²	192	0
Tulu kohustuste ümberhindamisest ³	604	0
Muud tulud	278	48
Muud äritulud kokku	1 092	3 049

¹ Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum 2011. aastal tekkis Bulgaarias asuva Madrid projekti varadelt.

² Kasum müügiotol põhivara müügist jaanuaris 2012, kui kontserni tütarettevõtte Arco Ehitus OÜ müüs Tallinnas aadressil Odra 16 asuva kinnistu. Vt ka lisa 19.

³ 2012. aasta summa sisaldab 553 tuhat eurot tulu laenukohustusest vabanemisel

Muud ärikulud

	2012	2011
EUR tuhandetes		
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 20)	-4 080	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist (lisa 20)	-712	-92
Kahjum põhivara müügist ja väärtuse langusest	-9	-28
Nõuete ja ettemaksude allahindlused ¹	-587	0
Viivised ja trahvid	-47	-457
Muud kulud	-10	-57
Muud ärikulud kokku	-5 445	-634

¹ Suuremad allahindlused on tehtud 2010. aastal müüdü ettevõtte eest seni laekumata nõudele summas 283 tuhat eurot ja varasematel perioodidel tehtud ettemaksete allahindlustele summas 297 tuhat eurot.

10 Turustuskulud

	2012	2011
EUR tuhandetes		
Reklaamikulud	-155	-199
Tööjõukulud	-43	-48
Vahendustasud	-26	-3
Turu-uuringud	-4	-22
Muud turustuskulud	-39	-74
Turustuskulud kokku	-267	-346

11 Üldhalduskulud

	2012	2011
EUR tuhandetes		
Tööjõukulud	-1 405	-1 697
Büroo tegevuskulud	-558	-507
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-328	-1 088
Sõidukite kulud	-109	-168
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-379	-86
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus ¹	-561	-131
Muud kulud	-69	-226
Üldhalduskulud kokku	-3 409	-3 903

¹ Suurema osa 2012. aastal tehtud nõuete allahindlusest moodustas allahindlus Arco Ehituse nõuetele oma pankrotistunud konsortsiumi partneri vastu summas 433 tuhat eurot.

12 Finantstulud ja -kulud

	2012	2011
EUR tuhandetes		
Kasum tütarettevõtete müügist	0	285
Intressitulud	84	298
Kasum valuutakursi muutusest	0	2
Muud finantstulud	0	1
Finantstulud kokku	84	586

Finantskulud

	2012	2011
EUR tuhandetes		
Intressikulud	-1 440	-1 679
Kahjum valuutakursi muutustest	-8	-9
Muud finantskulud	-290	-123
Finantskulud kokku	-1 738	-1 811

Intressikulud koosnevad olulises osas kinnisvaraprojektide soetamiseks ja ehitamiseks võetud laenude intressidest. Intressikulud, mis tekivad seoses poolelilovate arendusprojektide finantseerimiseks võetud laenudega, on kapitaliseeritud. Kapitaliseeritud intresside summa moodustas 2012. aastal 110 tuhat eurot ja 2011. aastal 225 tuhat eurot.

13 Tulumaksukulu

	2012	2011
EUR tuhandetes		
Tulumaksukulu Bulgaaria tütarettevõtetest	-1	0
Edasilükkunud tulumaksukulu muutus	-250	250
Kokku tulumaksutulu/-kulu	-251	250

Kontserni Bulgaaria tütarettevõtte Arco Invest EOOD kajastas 31.12.2011 seisuga tulumaksuvara 250 tuhat eurot, mille arvel saab vähendada järgmistel aastatel ettevõtte kasumilt arvestatavat tulumaksu. 31.12.2012 seisuga hinnati sama tulumaksuvara väärtus alla.

Bilansiväliselt on kontsernil potentsiaalset tulumaksuvara Bulgaaria ja Läti tütarettevõtetes 31.12.2012 seisuga 3,3 miljonit eurot (31.12.2011 seisuga 2,3 mln eurot), mis on suures osas tekkinud 2008. - 2012. aasta kahjumitelt. Selle arvelt saab vähendada tulevaste majandusaastate kasumitelt arvestatavat tulumaksu neis ettevõtetes.

14 Puhaskasum aktsia kohta

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

	2012	2011
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	4 741 707	4 741 707
Emettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (EUR tuhandetes)	-17 964	-3 371
Puhaskasum aktsia kohta (EUR aktsia kohta)	-3,79	-0,71

Lahustatud puhaskasumi leidmiseks võetakse arvesse potentsiaalselt emiteeritavad aktsiad. Kontsernis ei olnud aruandepäeva seisuga potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu lahustatud puhaskahjum aktsia kohta võrdus tavapuhaskahjumiga.

15 Kasutusrendikulu

Kontsern kui rendilevõtja on aruandeperioodil rentinud bürooruume, transpordivahendeid ja kontoriseadmeid alljärgnevalt:

Rendikulu	2012	2011
EUR tuhandetes		
Ruumid	176	161
Transpordivahendid	67	128
Kontoriseadmed	23	41
Kokku	266	330

Tulevaste perioodide rendimaksud mittekatkestatavatest rendilepingutest:

Rendikulu

	31.12.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
kuni 1 aasta	128	191
2-5 aastat	396	493
üle 5 aasta	179	356
Kokku	703	1 040

Lisad finantsseisundi aruandele

16 Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalendid koosnevad sularahast ja pangakontodel olevast rahast ning alla 3-kuulise tähtajaga hoiustest.

	31.12.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Sularaha ja nõudmiseni hoiused	1 764	1 915
Tähtajalised hoiused	11	294
Raha ja raha ekvivalendid kokku	1 775	2 209

Lisaks raha ja raha ekvivalentidena kvalifitseeruvatele hoiustele on kontsernil 31.12.2012 seisuga veel tähtajalisi hoiuseid finantsseisundi aruande real Nõude ja ettemaksed (vaata lisa 17), kokku summas 19 tuhat eurot (31.12.2011: 65 tuhat eurot).

Kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldost on 2012. aasta lõpus 872 tuhat eurot (31.12.2011: 1 579 tuhat eurot) sellistel hoiustel, mille sihtotstarve on kitsendatud konkreetse projekti rahavoogudega (põhiliselt laekumised klientidelt, projekti otsesed arenduskulud ning laenu- ja intressimaksed pankadele). Vaata ka lisa 28.

17 Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja ettemaksed

	31.12.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	2 214	4 874
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-463	-130
Nõuded ostjate vastu kokku	1 751	4 744
Muud lühiajalised nõuded		
Antud laenud	580	634
Tähtajalised hoiused	19	19
Muud lühiajalised nõuded	202	498
Muud lühiajalised nõuded kokku	801	1 151
Viitlaekumised		
Intressinõuded	230	200
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest (lisa 23)	0	425
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	112	491
Muud viitlaekumised	12	1
Viitlaekumised kokku	354	1 117
Ettemaksed	188	433
Lühiajalised nõuded kokku	3 094	7 445

Pikaajalised nõuded

	31.12.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Antud laenud (lisa 31)	0	2 981
Intressinõuded	0	17
Tähtajalised hoiused	0	46
Muud pikaajalised nõuded	0	14
Pikaajalised nõuded kokku	0	3 058

Ebatöenäoliselt laekuvad nõuded ostjatele

	2012	2011
EUR tuhandetes		
Saldo aasta alguses	-130	-320
Ebatöenäoliseks hinnatud nõudeid	-467	-64
Lootusetuks tunnistatud nõudeid	134	254
Saldo aasta lõpus	-463	-130

18 Varud

	31.12.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	11 090	20 604
Materjalid ja valmistoodang	92	155
Ettemaksed tarnijatele	519	805
Varud kokku	11 701	21 564

Seoses varude neto realiseerimisväärtuse langusega alla raamatupidamisliku väärtuse on varusid 2012. aastal alla hinnatud 5 869 tuhat eurot (2011. aastal: 1 412 tuhat eurot). Kontserni varudele varasematel perioodidel tehtud allahindlusi tühistati 2011. aastal summas 198 tuhat krooni. Vaata ka lisa 8.

Panditud varude kohta on toodud informatsioon lisa 28.

Varudes kajastatud arendamisel olevaid projekte oleme hinnanud võrdlusmeetodil, jääkväärtuse meetodil ja diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kõik kontserni varud hinnati 2012. aastal sisemiste ekspertide poolt. 2011. aastal oli kontserni sisese hindamise osakaal 35%.

Varude allahindlust on mõjutanud nii 2012. aastal toimunud sündmused kui hindamisaluste muutus. Hindamisaluste muutuse suurim erinevus varasemaga võrreldes seisneb selles, et varudes olevate korterite ja kruntide puhul lähtub kontsern nende võimalikust müügihinnast umbes ühe aasta pikkuse realiseerimisperioodi jooksul.

Ettevõtte muudab hindamisaluseid, arvestades üleüldist majanduslikku ebakindlust sihtturgudel, samuti valminud, kuid realiseerimata varude jooksuvald ülalpidamis- ja finantskulusid. Varude väga kaugeleulatava tulevikuväärtuse hindamine põhineks liiga palju muutujatel, mida kontsern ise ei kontrolli ja usaldusväärselt prognoosida ei suuda.

Täpset hindamisaluste muutuse osakaalu varude allahindlusest ei ole võimalik välja tuua, kuna mitme olulise varu hindluse juures avaldasid mõju nii muutused 2012. aastal kui hindamise aluste muutus korraga. 2011. a. hindamisaluseid ei muudetud.

31.12.2012 seisuga ei vajanud allahindlust varud väärtuses 2 530 tuhat eurot (2011. aastal: 7 538 tuhat eurot).

	31.12.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Hinnatud diskonteeritud rahavoogude meetodil	3 277	19 772
Hinnatud võrdlusmeetodil	1 461	1 572
Hinnatud jääkväärtuse meetodil	6 804	155
Muu	159	65
Varud kokku	11 701	21 564

Diskonteeritud rahavoogude meetodil testitud ja neto realiseerimisväärtuses kajastatud varude bilansiline väärtus 31.12.2012 seisuga oli 3 277 tuhat eurot, 2011. aasta lõpus 19 772 tuhat eurot. Hindamises kasutatud diskontomäärad jäid 2012. aastal vahemikku 8%-13% ja 2011. aastal vahemikku 9% - 12%.

Diskonteeritud rahavoogude meetodil testitud varude väärtuse tundlikkus kasutatud põhieeldustele on alljärgnev:

- diskontomäära muutus keskmiselt ühe protsendipunkti võrra põhjustab varude neto realiseerimisväärtuse languse või kasvu summas 50 tuhat eurot, 2011. aasta lõpu seisuga oleks langus või kasv olnud kuni 429 tuhat eurot;
- keskmiselt 5 %-line eelarvestatud korterite/maatükkide müügihinna muutus põhjustab +/- 430 tuhande euro suuruse muutuse varude neto realiseerimisväärtuses. 2011. aasta lõpu seisuga oleks varude neto realiseerimisväärtuse muutus sellisel juhul olnud +/-1 442 tuhat eurot.

19 Müügiotel põhivara

31.12.2011 seisuga oli müügiotel põhivarana klassifitseeritud Odra 16 kinnistu Tallinnas. Kinnistu oli varem kajastatud osaliselt materiaalse põhivarana summas 160 tuhat eurot ja kinnisvarainvesteeringuna summas 309 tuhat eurot. Kinnistu müüdi jaanuaris 2012.

20 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab kontsern väljarenditavaid ärihooneid ning arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei ole veel kindel.

EUR tuhandetes	
Saldo seisuga 31.12.2010 (korrigeeritud)	20 093
Soetused	640
Sissetulnud tütarettevõtete soetamisel	55
Kapitaliseeritud arenduskulusid	1 047
Kasum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	2 998
Ümberklassifitseerimised varudest	501
Müügid	-1 739
Väljaminekud tütarettevõtete müügil	-1 650
Ümberklassifitseerimine müügiotel põhivaraks (lisa 19)	-309
Ümberklassifitseerimine materiaalseks põhivaraks (lisa 21)	-384
Saldo seisuga 31.12.2011 (korrigeeritud)	21 252
Kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	-4 080
Ümberklassifitseerimine varudest	992
Ümberklassifitseerimine põhivarast (lisa 21)	8
Müügid	-4 075
Saldo seisuga 31.12.2012	14 097

Kogu 2012. aasta kinnisvarainvesteeringute müügist moodustas 4 065 tuhat eurot (müügi hetke bilansiline väärtus) Kerberon OÜ poolt hoonestusõiguse müük veebruaris. Tehingu hinnaks oli 3 400 tuhat eurot, tehingu tulemusel tagastati pangalaen 2 200 tuhat eurot ja raha laekus tehingust 1 140 tuhat eurot. Koos otseste müügikuludega oli tehingu kahjumiks 712 tuhat eurot. 2011. aasta kinnisvarainvesteeringute müügi moodustas Tallinnas Laeva 2 asuva kinnistu müük detsembris. Tehingu tulemusel tagastati pangalaen summas 1 124 tuhat eurot ja koos otseste kuludega kujunes tehingu kahjumiks 92 tuhat eurot. Vt ka lisa 9.

Panditud varade kohta vaata lisa 28.

Kinnisvarainvesteeringutena bilansis kajastatud kruntide ja hoonete hindamisel oleme kasutanud võrdlusmeetodit, ehk turuhindu arvesse võttes on spetsialist hinnanud, millise hinna eest on neid võimalik ühe aasta jooksul realiseerida. Rahavoolisi objekte oleme hinnanud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringuid hinnati 2012. aastal sisemiste ekspertide poolt, 2011. aastal kasutati olulisemate varade puhul ka väliste ekspertide abi.

Käesolevat ümberhindlust on mõjutanud nii 2012. aastal toimunud sündmused kui hindamisaluste muutus. Hindamisaluste muutuse suurim erinevus 2011. aastaga võrreldes seisneb selles, et kui kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kruntide hindamisel võeti varem rohkem arvesse tulevikus kruntide lõpptooteks arendamisest teenitavat võimalikku tulu, siis käesolev hinnang võtab eelkõige arvesse krundi väärtust eeldusel, et see tuleb realiseerida ühe aasta jooksul. Bulgaarias kinnisvarainvesteeringutena kajastatud rendipindade puhul hindasime 31.12.2012 seisuga konservatiivsemalt nii oodatavat rahavoogu renditulust kui kapitalisatsioonimäärasid projektist väljumisel.

Kontsern muudab hindamisaluseid seoses üldise majandusliku ebakindlusega sihtturgudel ning seoses kinnisvarainvesteeringutega seotud ülalpidamis- ja finantskulude tõttu. Kinnisvarainvesteeringute väga kaugeleulatava tulevikuväärtuse hindamine põhineks liiga palju muutujatel, mida kontsern ise ei kontrolli ja usaldusväärselt prognoosida ei suuda.

Täpset hindamisaluste muutuse osakaalu kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest ei ole võimalik välja tuua, kuna mitme olulise ümberhindluse juures avaldasid mõju nii muutused 2012. aastal kui hindamise aluste muutus korraga. 2011. a. hindamisaluseid ei muudetud.

Ümberhindlust ei vajanud kinnisvarainvesteeringud väärtuses 565 tuhat eurot (2011. aastal: 8 141 tuhat eurot).

	31.12.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Hinnatud diskonteeritud rahavoogude meetodil	10 659	19 028
Hinnatud võrdlusmeetodil	3 438	2 224
Kinnisvarainvesteeringud kokku	14 097	21 252

Diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 31.12.2012 seisuga oli 10 659 tuhat eurot, 2011. aastal vastavalt 19 028 tuhat eurot. Hindamisel kasutatud diskontomäärad jäid 2012. aastal 8% ligi ja 2011. aastal vahemikku 9% - 15%. 31.12.2012 seisuga tehtud hindamistel olid kapitalisatsioonimäärad projektist väljumisel büroopindade puhul vahemikus 8-10,5%, kaubanduspindade puhul ligi 10% ning rendikortertite puhul 5-6%.

Diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse tundlikkus kasutatud põhieeldustele on alljärgnev:

- diskontomäära muutus keskmiselt ühe protsendipunkti võrra põhjustab kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse summas +/- 104 tuhat eurot, 2011. aasta lõpu seisuga vastavalt +/- 860 tuhat eurot;
- keskmiselt 5 %-line eelarvestatud neto äritegevuse rahavoogude suurenemine või vähenemine põhjustab +/- 542 tuhande euro suuruse muutuse kinnisvarainvesteeringute õiglases väärtuses. 2011. aasta lõpu seisuga oleks kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus sellisel juhul muutnud +/- 1 038 tuhat eurot;
- Projektist väljumisel arvestatava kapitalisatsioonimäära vähenemine keskmiselt ühe protsendipunkti võrra põhjustaks 31.12.2012 seisuga tehtud hinnangutes kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse suurenemise 1 275 tuhande euro võrra ja suurenemine ühe protsendipunkti võrra põhjustaks õiglase väärtuse vähenemise 993 tuhande euro võrra.

Kasutusrent: ettevõtte kui rendileandja

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2012. aastal renditulu 1 349 tuhat eurot (2011. aastal: 1 667 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud olid 2012. aastal 390 tuhat eurot (2011. aastal: 423 tuhat eurot),

Katkestamatute kasutusrendilepingute tulu jaguneb tähtaegade lõikes järgmiselt:

	31.12.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
kuni 1 aasta	445	395
2.- 5. aasta	748	708
Üle 5 aasta	414	564
Kokku	1 607	1 667

21 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinaid ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes					
Jääkväärtus 31.12.2010	602	41	50	10	703
<i>s.h soetusmaksumus</i>	1039	268	418	10	1 735
<i>s.h akumuleerunud kulum</i>	-437	-227	-368	0	-1032
Ostud ja parendused	6	12	81	0	99
Müügid ja mahakandmised	0	0	-3	-1	-4
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringutest (lisa 20)	384	0	0	0	384
Ümberklassifitseerimine müügiotol põhivaraks	-160	0	0	0	-160
Amortisatsioonikulu	-38	-22	-28	0	-88
Jääkväärtus 31.12.2011	794	31	100	9	934
<i>s.h soetusmaksumus</i>	1 247	221	485	9	1 962
<i>s.h akumuleerunud kulum</i>	-453	-190	-385	0	-1 028

Ostud ja parendused	0	8	21	-1	28
Müügid ja mahakandmised	0	-9	-11	0	-20
Allahindlused	-318	0	0	0	-318
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks (lisa 20)	0	0	0	-8	-8
Amortisatsioonikulu	-31	-17	-28	0	-76
Jääkväärtus 31.12.2012	445	13	82	0	540
s.h soetusmaksumus	926	195	413	0	1 534
s.h akumuleerunud kulum	-481	-182	-331	0	-994

Põhivara allahindlused 2012. aastal summas 318 tuhat eurot on tehtud kontserni poolt kontoripinnana kasutuses olevale osale hoonest Bulgaarias Madrid projektis. Allahindluse põhjused kattuvad kinnisvarainvesteeringutele tehtud allahindluste põhjustega, vaata lisa 20. Panditud varade kohta on toodud informatsioon lisa 28.

22 Laenukohustused

Laenukohustused koosnevad järgnevalt:

	31.12.2012			31.12.2011		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	18 032	16 824	1 208	22 019	7 381	14 638
Kapitalirendikohustused	37	14	23	49	12	37
Muud laenu	0	0	0	2 269	2 269	0
Kokku	18 069	16 838	1 231	24 337	9 662	14 675

Laenukohustuste kaalutud keskmine intressimäär 31.12.2012 seisuga on 6,5% (31.12.2011: 7,4%).

Laenukohustuste tagasimaksetähtajad, summad ja intressimäärad:

	Tagasimakse lõpptähtaeg (kuu/aasta)	Laenusumma, EUR tuhandetes		Intressimäär, %		Intressitüüp
		31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	
Pangalaen, arendus ¹	6/2015	13 288	13 455	6,7	7,9	3M Euribor
Pangalaen, arendus ¹	12/2013	2 255	3 793	6,7	7,9	3M Euribor
Pangalaen, rahavoog	8/2021	783	663	6,7	7,8	6M Euribor
Pangalaen, arendus	1/2013	547	761	3,7	5,1	3M Euribor
Pangalaen, maa soetus ²	12/2013	350	350	4,7	5,2	3M Euribor
Pangalaen, maa soetus	11/2014	282	343	4,9	6,2	6M Euribor
Pangalaen, arendus	10/2014	278	400	6,3	7,7	6M Euribor
Pangalaen, käibevahendid ³	2/2013	174	54	10	10	fikseeritud
Pangalaen, arendus	7/2013	75	-	3,5	-	6M Euribor
Kapitalirendid	1/2016	37	49	3,2-3,7	3,4-5,1	3M Euribor
Pangalaen, rahavoog	-	-	2 200	-	8	fikseeritud
Muu laen, arendus	-	-	1 304	-	6,5	fikseeritud
Muu laen, käibevahendid	-	-	553	-	8	fikseeritud
Muu laen, käibevahendid	-	-	408	-	5	fikseeritud

¹ 31.12.2012 seisuga olid laenulepingute tingimusi rikutud ja pangal seetõttu õigus kogu laenusumma ennetähtaegselt tagasi küsida. Seetõttu on kogu laenusumma kajastatud lühiajalisena. Märtsis 2013 jõuti pangaga kokkuleppele laenulepingu muudatustes, muuhulgas muutus laenu tagastamisgraafik ja intressimäär vähenes 1,5 protsendipunkti. Vt ka lisa 33.

² 31.12.2012 seisuga oli laenu maksetähtaeg saanud. Jaanuaris 2013 laenu pikendati 12 kuu võrra, summas 310 tuhat eurot.

³ Laenu alusvaluuta on Bulgaaria leev (BGN), ülejäänud laenu alusvaluuta on euro.

2012. aastal tasuti laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 4 392 tuhat eurot (2011: 6 308 tuhat eurot) ja saadi uusi laene 2 399 tuhat eurot (2011: 6 646 tuhat eurot). Mitterahalistest tehingutest on 2012. aastal laenukohustuste saldod kõige rohkem mõjutanud 2 200 tuhande euro suuruse pangalaenu tasumine kontserni tütarettevõtte Kerberon OÜ poolt teostatud hoonestusõiguse müügitehingu raames; samuti Kodukolde ja Baltezers-5 projektides korterite võõrandamisel klientide poolt otse laenuandjale tasutud summad kokku 2 957 tuhande euro eest; laenukohustusest vabanemine summas 620 tuhat eurot seoses Arco Development SIA vähemusosaluse ostuga (vt lisa 6) ja 553 tuhat eurot seoses laenuandja poolse laenuõudest loobumisega (vt lisa 9). Laenukohustuste suurenemisele on 2012. aastal suurimat mõju avaldanud Kodukolde projekti ehituskulu finantseerimine ehitaja poolt summas 2 025 tuhat eurot.

2011. aastal mõjutasid mitterahalistest tehingutest kontserni laenukohustusi kõige rohkem Tivoli kinnistu müük ühissettevõttele Tivoli Arendus OÜ, mille tulemusel tasus tehingu teine osapool kontserni laenukohustusi summas 5 387 tuhat eurot. Muude suuremate mitterahaliste tehingute tulemusel vähenesid kontserni laenukohustused Alasniidu LA OÜ müügi tulemusel 1 038 tuhande euro, Lilleee LA OÜ müügi tulemusel 758 tuhande euro ja Laeva 2 kinnistu müügitehingu tulemusel 1 124 tuhande euro võrra. Laenukohustused kasvasid osaluse suurendamisest (50%-lt 100%-le) Koduküla OÜ-s 937 tuhande euro võrra.

Laenukohustuste realiseerumine tähtaegade lõikes on toodud lisas 27. Laenukohustuste tagatiseks panditud varade kohta on täiendavalt informatsiooni lisas 28.

23 Võlad tarnijatele ja muud võlad

Lühiajalised võlad tarnijatele ja muud võlad

	31.12.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	2 050	6 040
Muud võlad¹	739	103
Maksuvõlad		
Käibemaks	291	143
Ettevõtte tulumaks	220	210
Üksikisiku tulumaks	33	68
Sotsiaalmaks	61	106
Muud maksuvõlad	91	13
Maksuvõlad kokku	696	540
Viitvõlad		
Intressivõlad	91	3
Võlad töövõtjatele	217	256
Arveldamata tekkepõhised kulud teenuslepingutest	0	649
Muud viitvõlad	29	144
Viitvõlad kokku	337	1 052
Võlad kokku	3 822	7 735

Pikaajalised võlad

	31.12.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Tagatisrahad	64	65
Intressivõlad ¹	0	35
Muud pikaajalised võlad ¹	0	641
Pikaajalised võlad kokku	64	741

¹ - Sisaldab võlga (31.12.2012 seisuga: 707 tuhat eurot; 31.12.2011: 674 tuhat eurot) 2010. aastal soetatud kinnisvarainvesteeringu eest. Kohustus kannab intressi 5% aastas. Võla tasumistähtaeg on novembris 2013.

Nõuded ja kohustused pikaajalistest ehituslepingutest	31.12.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Lõpetamata lepingutele tehtud kulud	1 725	5 963
Projektide brutokasum	246	588
Müügitulu valmidusastme meetodil	1 971	6 551
Esitatud nõuded tellijatele	2 713	6 431
Esitatud nõuete ja valmidusastme meetodil arvestatud tulu erinevus	-742	120
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest (lisa 17)	0	425
Ettemakstud tulud pikaajalistest ehituslepingutest (lisa 24)	-742	-305

24 Ettemaksed

	31.12.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	2 080	1 596
Ettemakstud tulud pikaajalistest ehituslepingutest (lisa 23)	742	305
Muud ettemakstud tulud	1	111
Ettemaksed kokku	2 823	2 012

25 Eraldised

	Garantiieraldised ¹	Muud äritegevusega seotud eraldised ²	Eraldised kokku
EUR tuhandetes			
Eraldis seisuga 31.12.2010	355	1 023	1 378
Eraldiste kasutamine ja tühistamine	-287	-64	-351
Lisandunud eraldis	178	0	178
Eraldis seisuga 31.12.2011	246	959	1 205
Eraldiste kasutamine ja tühistamine	-157	0	-157
Lisandunud eraldis	78	1 958	2 036
Eraldis seisuga 31.12.2012	167	2 917	3 084

¹ Kontserni tütarettevõtte Arco Ehitus OÜ garantiieraldise moodustamisel on tuginetud juhatusel hinnangutele, s.t. eraldis on moodustatud arvestades iga konkreetse ehitusobjekti tingimustega (ehitustööde teostamine peatöövõtu korras või oma tööjõuga, alltöövõtjate koosseis, objekti keerukus, asukoht). Eraldise suurus kuni 2%, konkreetsele projektile rakendatav % sõltub projekti lepingulisest maksumusest. Garantiieraldis on ette nähtud garantiiperioodil tehtavate kulutuste katmiseks. Garantiiperioodi pikkus on kaks aastat alates tööde valmimisest. Garantiieraldise jääk oli 31.12.2012 seisuga 108 tuhat eurot (31.12.2011 seisuga: 190 tuhat eurot).

Kontserni Bulgaaria arendusettevõtte on moodustanud ehitaja garantiieraldise. Seisuga 31.12.2012 oli eraldise summa 59 tuhat eurot, seisuga 31.12.2011 oli moodustatud eraldis summas 56 tuhat eurot.

² Muudes äritegevusega seotud eraldistes on 31.12.2012 seisuga summas 1 917 tuhat eurot kajastatud kontserni poolt ühissetevõtte pangalaenu tagatiseks antud käendus. Eraldis on moodustatud 100% ulatuses kogu käenduse summast (vaata lisa 30), eraldist suurendati 2012. aastal 959 tuhande euro võrra. 2012. aastal moodustati eraldis ka kontserni teise ühissetevõtte võetud laenule antud käendusele. Käenduse maksimaalne summa on 5 650 tuhat eurot. Juhatus on hinnanud käenduse realiseerumise tõenäosust ja moodustanud eraldise 1 000 tuhat eurot. Eraldise arvestuse aluseks on käendatava laenu muude tagatiste realiseerimisest tõenäoliselt katmata jääv laenu jääk. Ühissetevõtetega seotud eraldiste moodustamise kulu on koondkasumiaruandes kajastatud real „Kahjum kapitaliosaluse meetodil kajastatavatest ühissetevõtetest“.

26 Aktsiakapital

	31.12.2012	31.12.2011
Väljalastud ja täielikult sisse makstud aktsiate arv	4 741 707	4 741 707
Aktsiakapital (EUR tuhandetes)	3 319	3 319
Kohustuslik reservkapital (EUR tuhandetes)	2 011	2 011

Aktsiaseltsi 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. Ettevõttel on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 70 senti, millest igaüks annab aktsionärile 1 (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.

12.05.2011 toimunud aktsionäride üldkoosoleku otsusega suurendati fondi emissiooni teel jaotamata kasumi arvelt Arco Vara AS-i aktsiate nimiväärtust 0,7 euroni, mille tulemusel suurenes aktsiakapital 288 632 euro võrra. Uueks aktsiakapitali suuruseks on 3 319 195 eurot. Arco Vara AS-i aktsiakapitali muutus registreeriti äriregistris 31.08.2011. Aktsiakapitali muutmise põhjuseks oli aktsiate nimiväärtuse konverteerimine Eesti kroonidest eurodeks.

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peab aktsiaselts iga-aastase kasumi summast eraldama vähemalt 5% kohustuslikku reservkapitali kuni kohustuslik reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiaseltsi aktsiakapitalist. 31.12.2012 seisuga oli kontserni emaettevõtte kohustuslik reservkapital selle nõudega juba kooskõlas, moodustades 61% aktsiakapitalist.

27 Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

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

Kontserni üldine riskijuhtimise programm keskendub finantsturu prognoosimatusele ja üritab minimeerida võimalikke ebasoodsaid mõjusid kontserni finantstegevusele. Kontsern võib kasutada tuletisinstrumente teatud riskipositsioonide maandamiseks.

Kontserni riskijuhtimine tugineb arusaamisel, et kontserni edukus sõltub riskide pidevast jälgimisest, täpsest hindamisest ning oskuslikust käsitlemisest. Finantsriskide tsentraliseeritud juhtimine on kontserni finantsteenistuse ülesandeks. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on ära hoida kahjusid, mis võiksid seada ohtu Arco Vara kontserni 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 kontserni kuuluvate ettevõtete juhid.

Kontserni finantsriskide juhtimise protsessis on oluline jälgida riskile avatust eelkõige arendussegmentis, kuna oluline osa kontserni likviidsus- ja intressiriskist on kontsentreerunud ühte ärisegmenti – arendusse ja geograafiliselt Eestisse ja Bulgaariasse. Peamiseks põhjuseks on arendustegevuse suur kapitalimahutus ja mitme suure investeerimisprojekti kestvuse langemine ühele ajaperioodile.

Krediidirisk

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

Kontserni raha ja raha ekvivalente hoitakse erinevates pankades, mis vähendab panga deposiitidega seotud krediidiriski. 71% kontserni rahalistest vahenditest hoitakse kahes pangas: Swedbank ja Piraeus Bank. Täpsem info raha ja raha ekvivalentide kohta on esitatud lisa 16.

Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et kontsernil ei tekiks olulisi akumuleerunud krediidiriski kontsentratsioone. Ettevõtete 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 krediidiastutuste, tehakse riskide maandamiseks koostööd ka erinevate tehinguid finantseerivate pankadega. Sellest tulenevalt hindab ettevõtte klientide maksevõimetusest tulenevat koguriski enda jaoks olulises osas maandatuks.

Teadaolevate võimalike kahjude katmiseks tehakse allahindluseid. Võimaliku kahju määramisel arvestatakse minevikukogemusi ning vastaspoole võimalusi oma kohustuste katmiseks lähiperspektiivis arvestades sealjuures majanduskeskkonna arengutega.

Kontserni ettevõtted teevad tehinguid vaid eelnevalt krediidi põlvulikuks tunnistatud osapooltega ning tehingud toimuvad reeglina ettemaksetega. Krediidi saamiseks nõutakse vastaspoolelt riski katvaid täiendavaid tagatisi. Sellest lähtuvalt on juhtkonna hinnangul krediidiriski täiendava maandamise vajadus minimaalne.

Kontsernil on nõudeid ostjate vastu, mis on ületanud maksetähtaja, kuid mida ei ole provisjoneeritud. Selliseid nõudeid on kontserni juhtkond hinnanud individuaalselt ning leidnud, et nõuete laekumine on tõenäoline.

Likviidsusrisk

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

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

Lühiajalise likviidsuse juhtimisel lähtutakse eelkõige kontserni pidevalt jälgitavast igakuisest rahavoo prognoosist. Lühiajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on piisaval hulgal väga likviidsete vahendite (so raha ja raha ekvivalendid ning kiiresti realiseeritavad paigutatud finantsinstrumentidesse) olemasolu tagamine. Lühiajalise likviidsuse juhtimine Eestis ja väljaspool Eestit asuvates ettevõtetes toimub peamiselt läbi kontsernisisesel laenamisel ematähtselt.

Pikaajalise likviidsuse juhtimine on enim mõjutatud investeerimisotsustest. Investeeringute peamõttel, et ettevõtete äritegevuse netorahavood koos investeerimistegevuse netorahavoogudega kokku peavad katma kogu kontserni 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 tähtsajad ja summad ei erineks oluliselt finantseerimistegevuse rahavoogude tähtaegadest ja summadest.

Finantskohustuste realiseerumise tähtsajalisus

	31.12.2012				
Realiseerumise tähtsaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes					
Intressikandvad kohustused	16 651	818	940	291	18 700
Muud finantskohustused	2 388	68	0	0	2 456
Kokku	19 039	886	940	291	21 156

	31.12.2011				
Realiseerumise tähtsaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes					
Intressikandvad kohustused	3 209	6 453	14 931	383	24 976
Muud finantskohustused	7 107	0	35	0	7 142
Kokku	10 316	6 453	14 966	383	32 118

Vastavalt laenuportfelli koosseisus olevate kohustuste tagasimakse tähtaegadele kujunes seisuga 31.12.2012 laenukohustuste kaalutud kestvuseks 2,0 aastat (31.12.2011 oli antud näitaja 2,2 aastat). 31.12.2012 seisuga toodud näitajas on arvestatud aruandepäeva järgselt toimunud muutustega laenulepingutes, vaata lisa 33.

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

2013. aastal saabub tähtaeg laenukohustustele kokku põhiosa summas 16 289 tuhat eurot.

15 874 tuhat eurot lühiajalistest laenukohustustest moodustavad laenud, mis on seotud käimasolevate arendusprojektidega ning mille tagastamine on seotud müügitehingutega. Antud laenude osas puudub suurem vajadus refinantseerimiseks, kuna laenude tähtaeg on enamasti seotud projekti lõpptähtajaga.

Laenude refinantseerimise risk on suurem nende laenude osas, mille sihtotstarve on maa soetus ning aktiivse arendustegevuse algus on edasi lükatud. Sellised lühiajalised laenukohustused moodustavad 415 tuhat eurot. Antud laenude refinantseerimisriski minimeerimisega tegeletakse kontsernis aktiivselt, pidades läbirääkimisi erinevate krediidiasutustega ning võimalike investoritega.

Lisaks võõrandati I kvartalis 2013 kontserni ettevõtte Pärnu Turg OÜ. Tehingu tulemusena vabanes kontsern pikaajalisest laenukohustusest 783 tuhat eurot 31.12.2012 seisuga. Vastavalt saavutatud kokkuleppele on tänaseks muutunud Bulgaaria laenude tagastamise graafik, vaata lisa 33.

Tururisk

Intressirisk

Intressiriskina käsitletakse sellist riski, kus intressimäärade tõustes võib kohustustelt tasutavate intressikulude suurenemine märkimisväärselt mõjutada kontserni tegevuse tulemuslikkust. Kontsern on avatud intressiriskile:

- ujuva intressimääraga laenude kasutamisel;
- kohustuse refinantseerimisel lõpptähtaja saabumisel;
- uute laenude kaasamisel investeerimisplaani elluviimiseks olukorras, kus volatiilsus finantsturgude kasvab ning majanduskeskkond on muutumises.

Kontserni pikaajalised laenud on seotud Euriboriga, mistõttu ollakse sõltuvuses rahvusvahelistel finantsturgudel toimuvatest arengutest. Kontserni intressiriski juhtimisel on oluliseks tegevuseks jälgida rahaturu intressikõvera liikumisi, mis väljendab turuosaliste ootusi turuintresside osas ning võimaldab hinnata EUR intressimäärade kujunemise trendi. 2012. aastaga vähenes 6 kuu Euribor ligi 1,3% võrra (2011: +0,4%), samas 2013. aasta esimese kahe kuuga ei ole oluliselt muutunud.

Kontserni tulumaksueelse kasumi tundlikkuse analüüs tuginedes laenujääkidele seisuga 31.12.2012 näitab, et Intressimäärade muutus 1% võrra (tõus või langus) avaldaks mõju aastasele tulumaksueelsele kasumile summas 181 tuhat eurot vastavalt kas suurenemise või alanemise suunas (2011: 189 tuhat eurot).

Lühiajaliste intressiriskide juhtimisel võrdleb kontsern 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 ei erine oluliselt hetkel turul kehtivatest intressimääradest.

Valuutarisk

Maandamiseks kontserni valuutariski, tehakse enamik tehingutest ning sõlmitakse põhiosa lepingutest euro või euroga seotud valuutade põhisel. Peamine valuutarisk tuleneb seega kohaliku valuuta devalveerimise ohust euro suhtes. Tulenevalt asjaolust, et kontserni kohustused on valdavalt euro-põhised ning peamine tegevusmaht tuleneb riikidest, mille kohalik valuuta on euro või seotud euroga (kõige suurem kõikumine, 1% keskkursist, on lubatud Läti lati puhul), hindab kontserni juhtkond valuutariski väheoluliseks. Avatud positsioonidest tulenevaid valuutariske maandatakse euro-põhiste tehingutega riikide vahel ning laekumiste ja väljaminekute tähtaegade ühtlustamisega vastavas riigis.

Kapitali juhtimine

Eestis 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. Vastavalt Arco Vara AS-i kehtivale põhikirjale koosneb Ettevõtte aktsiakapital 4 742 tuhandest lihtaktsiast, mille eest on täielikult tasutud ning põhikirja muutmata võib Ettevõtte aktsiakapitali muuta vahemikus 2 500 – 10 000 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2012 oli AS-i Arco Vara aktsiakapital 3 319 tuhat eurot ja netovara 3 367 tuhat eurot ning seega vastas Ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Lisaks seadustest tulenevatele omakapitali nõuetele on kontserni tütarettevõtete omakapitalidele seatud eritingimusi krediitiasutuste laenulepingutes. Need viitavad seadusest tulenevatele nõuetele äriühingu kapitali osas ja piirduvad tingimustega saada krediitiasutustelt kirjalik nõusolek, näiteks sooviga muuta laenu võtva ettevõtte aktsia- või osakapitali suurus. Kontserni ettevõtte ühtegi krediitiasutuse nõuet ei riku.

Kogu kapitaliks loeb Arco Vara intressikandvate lühi- ja pikaajaliste laenukohustuste ning omakapitali summat, millest on maha arvestatud raha- ja pangakontode saldo. 31.12.2012 seisuga oli kogu kapitali suurus 19 661 tuhat eurot (31.12.2011 43 317 tuhat eurot)

Kapitali juhtimisel juhendatakse printsibiist tagada ettevõtte usaldusväärsus ja jätkusuutlik areng.

Kontsern kasutab oma äritegevuse finantseerimiseks nii võõrkapitali 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.

Kontsern jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ning riskide hindamisel omakapitali osakaalu varade mahust. Seisuga 31.12.2012 moodustab kontserni omakapital 10,8% (31.12.2011: 37,0%) varade mahust.

Muu informatsioon

28 Panditud varad

Kontsern on oma laenukohustuste (vt ka lisa 22) tagamiseks pantinud järgmised varad:

	31.12.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	872	1 579
Nõuded	235	198
Varudena kajastatud kinnisvara	10 378	19 942
Kinnisvarainvesteeringud	13 272	19 468
Materiaalne põhivara	427	338
Kokku tagatiseks panditud varade raamatupidamislik väärtus	25 184	41 525

Aktsiapandid

Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS on pantinud tütarettevõtte Arco Invest EOOD (100%) osad Piraeus Panga kasuks. Antud pant tagab investeerimislaene summas 15 543 tuhat eurot.

29 Tingimuslikud varad ja kohustused

Avatud laenulemiit

Ettevõttel T53 Maja OÜ on avatud laenulemiit Swedbankis seoses Tehnika tn 53 projekteeritud elu-ja ärihoone ehitusega. Limiit avati 16.08.2012 ja lõplik tagastamise kuupäev on 16.09.2013. Limiidi summa on 730 tuhat eurot. 31.12.2012 seisuga oli limiit kogu ulatuses kasutamata.

Arco Ehitus OÜ-ga seotud hagiavaldused ja nõuded

Arco Ehitus OÜ vastu on 31.12.2012 seisuga esitatud 10 hagiavaldust koondsummas 1 644 tuhat eurot. Kontsern peab esitatud hagiavaldusi suures osas alusetuteks ja hindab nende realiseerumise tõenäosust väikeseks. Samas on Arco Ehitus OÜ-l kaitsitud nõudeid viies erinevas pankrotimenetluses kokku summas 849 tuhat eurot, lisaks on Arco Ehitus OÜ esitanud kaks hagiavaldust kokku summas 1 043 tuhat eurot.

Ehitustegevuse pangagarantiid

Kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste tagamiseks on väljastatud garantiisid ja käendusid. Garantiikirjad on hüpoteegi tagatisel tellijatele väljastanud pangad. Väljastatud garantiid on kuni kolmeaastase aegumistähtajaga. Kontsern hindab garantiide ja antud käenduste realiseerumise tõenäosust väikeseks. Seetõttu ei ole moodustatud nimetatud garantiidega seotud eraldisi finantsseisundi aruandes.

Tellijatele antud pangagarantiid kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste tagamiseks moodustasid 2012. aasta lõpu seisuga 1 434 tuhat eurot (31.12.2011 seisuga vastavalt 620 tuhat).

Ühisettevõttele Tivoli Arendus OÜ antud käendus

Arco Vara AS on käendanud kontserni ühisettevõtte Tivoli Arendus OÜ võetud laenu maksimaalselt summas 5 650 tuhat eurot. Juhatus on hinnanud käenduse realiseerumise tõenäosust ja moodustanud eraldise 17,7% ulatuses käenduse maksimaalsest summast ehk 1 000 tuhat eurot.

30 Tehingud seotud osapooltega

Kontsern on teinud tehinguid või omab saldot järgmiste seotud osapooltega:

- 1) **Kontserni ühis- ja sidusettevõtted;**
- 2) **Arco Vara AS nõukogu liikmete kontrolli all olevad ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõttes olulist osalust:** OÜ Toletum ja OÜ HM Investeeringud;

- 3) **Muud seotud osapooled** – Arco Vara AS juhataja ja nõukogu liikmete kontrolli all olevad ettevõtted (v.a. need ettevõtted, mis omavad kontserni emaeettevõttes olulist osalust). Kontserni Läti tegevuses olulist mõju ja mittekontrollivat osalust omanud Viktors Savins ja tema kontrolli all olevad ettevõtted loeti Arco Vara grupiga seotuks kuni 30. septembrini 2012. aastal. Mittekontrolliva osaluse ostu kohta vaata lisa 6.

Tehingud seotud osapooltega

	2012	2011
EUR tuhandetes		
Ühis- ja sidusettevõtted (lisa 31)		
Müügitulu	2	0
Müüdü kinnistud	0	8 309
Antud laenud	314	3 331
Nõuete konverteerimine	959	0
Muud seotud osapooled		
Müüdü kaubad ja teenused	95	13
Ostetud teenused	248	304
Muude kohustuste tagasimaksed	309	24
Tehtud ettemakseid	62	0
Antud laenude tagasimaksed	633	0
Saadud laenud	207	102
Saadud laenude tagasimaksed	52	32

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Ühis- ja sidusettevõtted (lisa 31)		
Nõuded ostjate vastu	0	36
Võlad tarnijatele	0	1
Pikaajalised laenuõuded	0	2 981
Lühiajalised intressinõuded	0	85
Pikaajalised intressinõuded	0	102
Ettevõtted, mis omavad kontserni emaeettevõttes olulist osalust		
Nõuded ostjate vastu	4	4
Lühiajalised laenuõuded ¹	376	376
Lühiajalised intressinõuded ¹	136	114
Muud seotud osapooled		
Lühiajalised laenuõuded ¹	175	226
Lühiajalised intressinõuded ¹	93	84
Muud lühiajalised nõuded	7	7
Ettemaksed varade eest	0	445
Võlad tarnijatele	3	12
Muud lühiajalised võlad	0	309
Lühiajalised laenukohustused	0	411
Lühiajalised intressikohustused	0	3

¹ Seisuga 31.12.2012 on kontsernil intressikandvaid nõudeid Arco Vara nõukogu liikmete kontrolli all olevate ettevõtete vastu kokku summas 551 tuhat eurot, millele lisanduvad intressinõuded 229 tuhat eurot. Nõuetelt arvestatud intresside määrad jäävad vahemikku 4% kuni 6%, nõuete tasumise tähtaeg on septembris 2013.

Kontserni võtmeisikutele, emaeettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele, arvestati 2012. aastal tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 230 tuhat eurot (2011. aastal: 220 tuhat eurot). Juhatuse liikmele makstud tasu aluseks on

juhatuse liikme leping. Nõukogu liikmete tasu aluseks on Arco Vara AS-i üldkoosoleku otsus 2009. aastast. Muud liiki tasusid (preemiad, lahkumishüvitised jm) kontserni võtmeisikutele 2012. ja 2011. aastal makstud ei ole. Arco Vara AS-i endise juhataja Lembit Tampere lahkumishüvitise suuruseks oli vastavalt tema juhatuse liikme ametilepingule nelja kuu juhatuse liikme põhitasu, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi ilma mõjuva põhjuseta. Oktoobrist 2012 Arco Vara AS-i juhtiva Tarmo Sild-i juhatuse liikme ametilepingus on lahkumistasu suurus kuni viie kuu juhatuse liikme põhitasu. Juhatusel liikmetele ei ole kehtestatud Emaettevõtte väärtpaberitega seotud preemiasüsteemi.

2012. aasta juunis, kontserni juhataja ametisse asumisele eelnenud perioodil, toimus 9 sõiduauto müük seotud osapoolle (OÜ-ga Baltplast seotud ettevõttele) summas 94 tuhat eurot. Juhataja hinnangul ei olnud tehing vastavuses turutingimustega.

31 Ühisettevõtted

31.12.2012 seisuga oli kontsernil kaks ühisettevõtet: Arco HCE OÜ ja Tivoli Arendus OÜ, mida on kolm ettevõtet vähem kui 31.12.2011 seisuga.

27.04.2012 võõrandas Arco Investeeringute AS oma 49,4%-se osaluse ühisettevõttes Bišumuižas Nami SIA partnerile SIA Linstow Baltic hinnaga 2 eurot. Tehingu tulemusena väljus kontsern Bišumuižas Nami SIA omanikeringist ning ettevõtte 100% aktsiate omanikuks sai SIA Linstow Baltic. Tehing ei avaldanud kontserni finantsseisundi aruande ja koondkasumiaruande olulist mõju. Samas kadus osaluse võõrandamisega kontsernil ära potentsiaalne kohustus toetada ühisettevõtet korterelamute arendamisel ja laenukohustuste teenindamisel. Antud tehingu tulemusena vähenes kontserni osalus ka Bišumuižas Nami SIA tütarettevõttes Sportings Riga SIA-s 49,4%-lt 0%-le.

5.09.2012 lõppenud kontserni tütarettevõtte Arco Development SIA osaluse suurendamise protsessi tulemusel loobuti Arco Development SIA 50%-lisest osalusest kontserni ühisettevõttes AD Saulkrasti SIA.

2011. aastal toimus kaks muudatust kontserni ühisettevõtetes:

- senises kontserni tütarettevõttes Tivoli Arendus OÜ müüdi 50%-line osalus, millega see ettevõtte muutus ühisettevõtteks;
- seni kontserni ühisettevõtteks kajastatud Koduküla OÜ, milles kontsern omas 50%-list osalust, muutus ülejäänud 50% osaluse soetamisega tütarettevõtteks.

Ühisettevõtete varad ja kohustused

EUR tuhandetes	31.12.2012		31.12.2011	
	varad	kohustused	varad	kohustused
Arco HCE OÜ	12 062	12 330	12 203	13 722
Tivoli Arendus OÜ	10 630	10 944	9 331	9 534
Bišumuižas Nami SIA (koos Sportings Riga SIA-ga)	-	-	1 664	14 646
AD Saulkrasti SIA	-	-	93	210
Kokku	22 692	23 274	23 291	38 112

Ühisettevõtete tulud ja kulud

EUR tuhandetes	2012		2011	
	tulud	kulud	tulud	kulud
Arco HCE OÜ	23	689	23	1 552
Tivoli Arendus OÜ	0	110	0	206
Bišumuižas Nami SIA (koos Sportings Riga SIA-ga) ¹	0	110	0	448
AD Saulkrasti SIA ¹	0	30	0	39
Kokku	23	939	23	2 245

¹ 2012. aasta tulud ja kulud on arvestatud kuni ühisettevõtte müügini.

2012. aastal andis kontsern ühisettevõtetele laene kokku 314 tuhat eurot (2011. aastal 3 331 tuhat eurot). 2012. aastal antud laenudest moodustab suurema osa Arco HCE OÜ-le antud tagatiseta laen, kogusummas 305 tuhat eurot, intressiga 5% aastas. Septembris 2012 tehti mitterahaline sissemakse Arco HCE omakapitali summas 959 tuhat eurot, sissemakse esemeks olid laenu- ja muud nõuded Arco HCE OÜ vastu.

2011. aastal antud laenudest moodustas suurema osa Tivoli Arendusele märtsis 2011 müüdnud kinnistute tehingu järeelmaks summas 2 876 tuhat eurot, lisaks anti laenu Arco HCE-le summas 232 tuhat eurot ja Bišumuižas Nami-le summas 223 tuhat eurot. Tivoli Arenduse järeelmaksu intressiarvestus on peatatud alates detsembrist 2011. Jättes kõrvale Tivoli Arenduse järeelmaksu, on muud 2011. ja 2012. aastal antud laenud ühisettevõtetele antud nende laenukohustuste ning haldus- ja arenduskulude tasumiseks.

31.12.12 seisuga on kontsernil nõudeid ühisettevõtete vastu kokku 3 162 tuhat eurot (31.12.2011: 4 159 tuhat eurot). Kõik nõuded ühisettevõtete vastu on 31.12.2012 seisuga 100% alla hinnatud. 2012. aastal moodustas nõuete allahindluse kulu kokku 3 314 tuhat eurot (2011. aastal: 914 tuhat eurot). Lisaks on kontsernis moodustatud ühisettevõtete laenukohustuste käendamiseks seotud eraldi 2012. aastal 1 958 tuhat eurot, vt lisa 25.

Kontsern kajastab ühissettevõtteid kapitaliosaluse meetodil. 2012. aastal sai kontsern kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjumit kokku 5 272 tuhat eurot (2011. aastal: 914 tuhat eurot).

Kontserni ühissettevõtete nimekiri toodud lisas 34.

32 Aruandeperioodi järgsed sündmused

01.02.2013 ütles kontserni ühissettevõtte Tivoli Arendus OÜ üles projekteerimis- ja ehitustööde töövõtulepingu Nordecon AS-iga, kuna Nordecon rikkus oluliselt lepingust tulenevaid kohustusi.

04.02.2013 teavitas Arco Vara avalikkust, et Danske Bank A/S-i pangalaenu sissenõudmiseks on alustatud täitemenetlust kontserni ühissettevõtte Arco HCE OÜ suhtes. 20.02.2013 rahuldaskohus Arco HCE OÜ hagi tagamise taotluse ja peatas täitemenetluse ettevõtte suhtes.

01.03.2013 võõrandas Arco Investeeringute AS 100%-se osaluse tütarettevõttes OÜ Pärnu Turg ettevõttele Bellvory Turg OÜ. Kontsern teenis tehingust kasumit 87 tuhat eurot, Kontserni varad vähenesid 2 067 tuhande euro võrra ja laenukohustused 772 tuhande euro võrra. Kontserni aastane müügi käive väheneb tehingu tagajärjel vähemalt 300 tuhande euro võrra.

11.03.2013 teavitas Arco Vara, et Arco Investeeringute AS-i Bulgaaria tütarettevõtte Arco Invest EOOD ja Piraeus Bank sõlmisid pärast läbirääkimisprotsessi Madridi Boulevardi ja Manastirski arenduste laenulepingutes olulised muudatused, mis sisaldasid laenu intressimäärade alanemist ja laenu tagastamise tingimuste muutust.

13.03.2013 teavitas Arco Vara, et Arco Investeeringute AS-i ühissettevõtte Tivoli Arendus OÜ-le on International Invest Project OÜ poolt esitatud laenulepingu ülesütlemise avaldus, millega paluti Tivoli Arendusel tasuda laenulepingust tulenevad võlgnevused summas üle 8 mln euro. Kontsern on käendanud Tivoli Arenduse laenu summas kuni 5,65 mln eurot. Tivoli Arendus jätkab läbirääkimisi International Invest Project OÜ-ga pooltele sobiva lahenduse leidmiseks.

9.04.2013 esitas Danske Bank avalduse Arco Investeeringute AS-i pankroti väljakuulutamiseks, mille aluseks on Arco Investeeringute AS-i antud käendus summas 1 917 tuhat eurot Arco HCE OÜ poolt Danske Bank A/S-st võetud pangalaenule. Arco Investeeringute AS on eelnevalt vaidlustanud käenduse sissenõue Danske Bank A/S-i poolt. Arco Investeeringute AS jääb seisukohale, et alus käenduse sissenõudmiseks puudub ja vaidlustab pankroti avalduse.

11.04.2013 esitas kontserni ühissettevõtte Tivoli Arendus OÜ võlausaldaja Kylemore International Invest Corp sissenõude ja käivitas täitemenetluse Tivoli Arendus OÜ-le kuuluvate kinnistute müümiseks ning oma nõude rahuldamiseks. Täitemenetlusega ühineb ka Arco Vara kontsern oma laenuõudega summas 2,9 mln eurot. Võlausaldajad on leidnud omavahelise kompromissi. Müügi õnnestumisel paraneks ka kontserni varaline olukord. Arvestades Arco Vara laenu tagatiste nõrka positsiooni, partneri eelisjärjekorra hüpoteeki, pidi kontsern 31.12.2012 seisuga hindama nulli Tivoli Arendusele antud laenu summas 2,9 mln eurot. Lisaks moodustas kontsern 1 miljoni euro suuruse eraldise partnerile antud Arco Vara AS-i käenduse katteks. Arvestades Tivoli projekti pikka ja õiguslikult keerukat ajalugu, toimub müük avalikul enampakkumisel ja selle viib läbi kohtutäitur. Kinnistute müügi õnnestumisel saab kontsern eraldise bilansist kustutada ning lisaks saab osaliselt rahuldada oma nõue Tivoli Arendus OÜ vastu.

Välja arvatud OÜ Pärnu Turg müük ja laenulepingute muudatused Bulgaarias (mõju on välja toodud lisas 33), ei ole teistel aruandeperioodi järgsetel sündmustel otsest ja kohest mõju kontserni finantsseisundi ja koondkasumiaruandele.

33 Kontserni tegevuse jätkuvus

31.12.2012 seisuga ületavad kontserni lühiajalised kohustused käibevara 9 997 tuhande euro võrra. Negatiivne käibekapital viitab võimalusele, et bilansipäeva seisuga eksisteeris oluline ebakindlus tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni suutlikkuses realiseerida oma varasid ja täita oma kohustusi tavapärase äritegevuse käigus.

Kontsern on koostanud rahavoogude prognoosi, mille kohaselt jätkub 2013. aasta jooksul rahalisi vahendeid lühiajaliste kohustuste tasumiseks.

Lühiajalistest kohustustest moodustasid aruandepäeval olulise osa kontserni Bulgaaria tütarettevõtte Arco Invest EOOD laenukohustused summas 15 717 tuhat eurot. Kõik Arco Invest EOOD laenud olid kajastatud lühiajalistena, sest detsembris 2012 ei suutnud ettevõtte tagastada graafikujärgseid laenumakseid ja pangal oli laenulepingu tingimuste alusel õigus kogu laenusumma ennetähtaegselt tagasi kutsuda. Märtsis 2013 allkirjastas Arco Invest EOOD pangaga laenulepingute muudatused, mille järgi kuulub kogu 15 717 tuhande eurosest laenukohustusest 4 018 tuhat eurot tagastamisele 2013. aastal ja 11 699 tuhat eurot 2014. - 2015. aastal. Lisaks vähendati muudatuste tulemusel laenu intressimäära 1,5 protsendipunkti võrra.

Kokku on kontsern 2013. aastal planeerinud laenude põhiosa tagasimakseteks ning intressimakseteks 7 482 tuhat eurot. Varude müügist on planeeritud 2013. aastal rahalisi laekumisi kokku summas vähemalt 6 160 tuhat eurot. Bilansipäeva järgselt müüdi tütarettevõtte Pärnu Turg OÜ, müügist laekus kontsernile täiendavaid rahalisi vahendeid summas 1 610 tuhat eurot.

Eeltoodud arvestades on kontserni raamatupidamise aastaaruanne koostatud tegevuse jätkuvuse printsiibist lähtudes.

34 Arco Vara kontserni struktuur

Ettevõtte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		31.12.2012	31.12.2011
%			
Teeninduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Real Estate EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco Real Estate AS	Eesti	100	100
Arco Vara Kinnisvarabüroo (ühendatud)	Eesti	0	100
Arco Real Estate SIA ¹	Läti	78,5	78,5
Adepto SIA ¹	Läti	78,5	78,5
Sidusettevõtted			
Arco Property Management SIA ¹	Läti	40	40
Arenduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Invest EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco Facility Management EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco Project EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco Investeeringute AS	Eesti	100	100
AIP Projekti OÜ (ühendatud)	Eesti	-	100
Arco Vara Ärikinnistute OÜ (ühendatud)	Eesti	-	100
Fineprojekti OÜ ¹	Eesti	100	100
Kerberon OÜ ¹	Eesti	100	100
Koduküla OÜ (ühendatud)	Eesti	-	100
Kolde AS ¹	Eesti	100	100
Pämu Turg OÜ ¹	Eesti	100	100
T53 Maja OÜ ¹	Eesti	100	100
Waldrop Investments OÜ (ühendatud)	Eesti	-	100
Marsili II SIA ¹	Läti	100	100
Arco Development SIA ¹	Läti	100	70
Ulmana Gatves Nami SIA ¹	Läti	100	70
Arco Invest UAB ¹	Leedu	100	100
Arco Development UAB ¹	Leedu	100	100
Arco Capital Real Estate SRL ¹	Rumeenia	100	100
Arco Investments TOV ¹	Ukraina	75	75
Ühisettevõtted			
Arco HCE OÜ ¹	Eesti	50	50
Tivoli Arendus OÜ ¹	Eesti	50	50
AD Saulkrasti SIA ¹	Läti	-	35
Bišumuižas Nami SIA ¹	Läti	-	49,38
Sportings Rīga SIA ¹	Läti	-	49,38
Ehituse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Ehitus OÜ	Eesti	100	100
AE Ehitusjuhtimine OÜ ¹	Eesti	100	100
Tempera Ehitus OÜ ¹	Eesti	pankrotis	pankrotis

¹ Osalus läbi tütar-ettevõtte

35 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded, nagu need on nõutud Eesti raamatupidamise seaduses

KONSOLIDEERIMATA KASUMIARUANNE

	2012	Korrigeeritud 2011
EUR tuhandetes		
Müügitulu teenuste müügist	257	408
Muud äritulud	3	0
Turustuskulud	-48	-191
Üldhalduskulud	-936	-1 242
Muud ärikulud	-286	-10
Kasum/kahjum investeringutelt tütar- ja ühisettevõtetesse	-20 151	-15 787
Ärikasum	-21 161	-16 822
Intressitulud	1 099	1 309
Intressikulud	-1	-28
Muud finantskulud	-153	-1
Aruandeaasta puhaskasum	-20 216	-15 542

KONSOLIDEERIMATA FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2012	Korrigeeritud 31.12.2011
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	20	403
Nõuded	5 871	23 919
Ettemakstud kulud	0	147
Varud	2	21
Käibevara kokku	5 893	24 490
Finantsinvesteeringud ¹	0	4 469
Nõuded ja ettemaksed	494	145
Materiaalne põhivara	4	14
Põhivara kokku	498	4 628
VARAD KOKKU	6 391	29 118
Laenukohustused	0	1 282
Võlad	116	2 345
Eraldised	1 000	0
Lühiajalised kohustused kokku	1 116	3 627
Laenukohustused	0	0
Pikaajalised kohustused kokku	0	0
KOHUSTUSED KOKKU	1 116	3 627
Aktsiakapital	3 319	3 319
Kohustuslik reservkapital	2 011	2 011
Jaotamata kasum	-55	20 161
Omakapital kokku	5 275	25 491
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	6 391	29 118

¹ - Rida "Finantsinvesteeringud" sisaldas 31.12.2011 seisuga investeeringuid tütarettevõtetesse summas 4 461 tuhat eurot (31.12.2012: 0 eurot). Tütarettevõtted on Arco Vara AS konsolideerimata finantsseisundi aruandes kajastatud soetusmaksumuses miinus allahindlused.

KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2012	Korrigeeritud 2011
EUR tuhandetes		
Ärikasum	-21 161	-16 822
Ärikasumi korrigeerimised, s.h		
<i>Kasum/kahjum investeringutelt tütar- ja ühisettevõtetesse</i>	20 151	15 787
<i>Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon</i>	9	8
<i>Eraldiste moodustamine</i>	1 000	0
<i>Muud mitterahalised tehingud</i>	188	57
Ärikasum peale korrigeerimisi	187	-970
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutuse mõju	607	122
Varude muutuse mõju	19	-21
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutuse mõju	-2 103	990
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	-1 290	121
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	3	0
Finantsinvesteeringute soetus	0	-145
Tütar- ja ühisettevõtete müük	3	0
Antud laenud	-775	-254
Antud laenude tagasimaksed	458	23
Kontsernikonto nõude muutus	1 780	-1 611
Saadud intressid	722	6
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	2 191	-1 981
Laenude tagasimaksed	-40	-315
Kontsernikonto kohustuse muutus	-1 242	-722
Makstud intressid	-2	-28
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU	-1 284	-1 065
RAHAVOOD KOKKU	-383	-2 925
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	403	3 328
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-383	-2 925
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20	403

KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
EUR tuhandetes				
Saldo 31.12.2010	3 030	2 011	36 120	41 161
Aktsiakapitali suurendamine	289	0	-289	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	-14 784	-14 784
Saldo 31.12.2011	3 319	2 011	21 047	26 377
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	-21 102	-21 102
Saldo 31.12.2012	3 319	2 011	-55	5 275

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital

	31.12.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Emettevõtte konsolideerimata omakapital	5 275	26 377
Tütaretevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes	0	-4 461
Tütaretevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	4 010
Emettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital	5 275	25 926

Juhataja deklaratsioon

Juhataja kinnitab, et tema parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2012. aasta raamatupidamisaruanne õige ja õiglase ülevaate Arco Vara AS-i ja kontserni kuuluvate ettevõtete kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Arco Vara AS-i ja kontserni kuuluvate ettevõtete kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

24. aprill 2013



Tarmo Sild
Arco Vara AS-i juhataja

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Arco Vara AS-i aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat Arco Vara AS-i ja selle tütarettevõtete (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2012, konsolideeritud koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhatus kohustused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

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

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunnet, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Arco Vara AS-i ja selle tütarettevõtete finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finants tulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.



Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 33, mis kirjeldab kontserni tegevuse jätkuvusega seotud ebakindlaid asjaolusid ning juhtkonna tegevusplaani tagamaks kontserni suutlikkust täita oma kohustusi tavapärase äritegevuse käigus. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

AS PricewaterhouseCoopers

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

Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287

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

Märten Padu
Vandeaudiitor, litsents nr 513

24. aprill 2013

Kahjumi katmise ettepanek

Juhataja teeb Arco Vara AS üldkoosolekule ettepaneku suunata 31.12.2012 lõppenud majandusaasta puhaskahjum summas 18 034 tuhat eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.

Jaotamata kasum (kogunenud kahjum) seisuga 31.12.2012 moodustab -1 963 tuhat eurot.

24. aprill 2013



Tarmo Sild
Arco Vara AS-i juhataja