



**Majandusaasta aruanne 2013**  
**Arco Vara AS**



ARCO VARA

# Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne

## ARCO VARA AS

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2013  
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2013

Registrikood: 10261718  
Address: Jõe 2b  
10151, Tallinn  
Eesti Vabariik  
Telefon: +372 6 144 630  
Faks: +372 6 144 631  
E-mail: [info@arcovara.ee](mailto:info@arcovara.ee)

Korporatiivne interneti kodulehekülg: [www.arcorealestate.com](http://www.arcorealestate.com)  
Regionaalsed koduleheküljed: [www.arcovara.ee](http://www.arcovara.ee)  
[www.arcoreal.lv](http://www.arcoreal.lv)  
[www.arcoreal.bg](http://www.arcoreal.bg)

Põhitegevused: Kinnisvaraalane tegevus (EMTAK 6800)  
Hoonete ehitus (EMTAK 4100)  
Rajatiste ehitus (EMTAK 4200)  
Eriehitustööd (EMTAK 4300)

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

Juhatus: Tarmo Sild

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

## Sisukord

<b>KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE</b> .....	<b>3</b>
<b>HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE</b> .....	<b>20</b>
<b>KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE</b> .....	<b>23</b>
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	23
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....	24
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE .....	25
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	26
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE .....	27
1 Üldine informatsioon .....	27
2 Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise üldalused .....	27
3 Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitlusviisis.....	28
4 Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest.....	29
5 Segmendiaruandlus .....	37
6 Tütarettevõtete soetused ja müügid.....	38
LISAD KOONDKASUMIARUANDELE .....	40
7 Müügitulu .....	40
8 Müüdid kinnisvara ja teenuste kulu.....	40
9 Muud äritulud ja -kulud .....	40
10 Turustuskulud .....	41
11 Üldhalduskulud .....	41
12 Kasum/kahjum tütar- ja ühissetevõtetega seotud tehingutelt.....	41
13 Finantstulud ja -kulud .....	41
14 Tulumaksukulu.....	42
15 Puhaskasum aktsia kohta .....	42
16 Kasutusrendikulu .....	42
LISAD FINANTSSEISUNDI ARUANDELE.....	43
17 Raha ja raha ekvivalendid.....	43
18 Nõuded ja ettemaksud.....	43
19 Varud .....	44
20 Kinnisvarainvesteeringud.....	44
21 Materiaalne põhivara .....	46
22 Laenukohustused .....	46
23 Võlad ja saadud ettemaksud.....	48
24 Eraldised .....	48
25 Aktsiakapital .....	49
26 Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine.....	49
MUU INFORMATSIOON .....	52
27 Panditud varad .....	52
28 Tingimuslikud kohustused.....	52
29 Tehingud seotud osapooltega.....	53
30 Ühissetevõtted .....	54
31 Aruandeperioodi järgsed sündmused .....	55
32 Lõpetatav tegevusvaldkond.....	55
33 Negatiivne käibekapital ja olulise tütaretevõtte tegevuse jätkuvus.....	56
34 Arco Vara kontserni struktuur.....	57
35 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded, nagu need on nõutud Eesti raamatupidamise seaduses .....	58
<b>JUHATAJA DEKLARATSIOON</b> .....	<b>62</b>
<b>SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE</b> .....	<b>63</b>
<b>KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK</b> .....	<b>65</b>

## Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne

### ÜLDINFO

Arco Vara AS (edaspidi ka „emaettevõte“ või ka „Ettevõte“) ning tema kontserni kuuluvate ettevõtete (edaspidi „kontsern“) tegevus hõlmab kinnisvaraarendust ning kinnisvaraga seotud teenuseid. Tegevus oli kuni 2013. aasta lõpuni jagatud kolmeks valdkonnaks: teenindus-, arendus- ja ehitusdivisjon. Alates 2014. aasta algusest jätkab kontsern tegevust kahes tegevusvaldkonnas: teenindusdivisjon ja arendusdivisjon. Kontserni lähiaastate plaanidesse ei kuulu iseseisva ehitustegevusega tegelemine.

Teenindusdivisjoni põhitegevus on kinnisvara vahendamine ja hindamine, kinnisvara haldamine, nõustamine, samuti lühiajalised investeeringud elamukinnisvarasse. Teenindusdivisjoni pakutavaks lisaväärtuseks kontsernile on analüütilised andmed turu nõudluse ja pakkumise, samuti ostjaskonna käitumise kohta. Analüütilised andmed võimaldavad langetada paremaid otsused maatükkide soetamisel, planeerimisel ja projekteerimisel ning otsuse langetamisel ehituse alustamise kohta.

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

Ehitusdivisjoni põhitegevus oli ehituse pea- ja alltöövõtu teenuse pakkumine ning keskkonnaehituse tööde teostus. 2013. aastaga lõpetati ehitusteenuse osutamine ning 2014. aasta veebruaris võõrandas kontsern Arco Ehitus OÜ. Arco Vara vastutab edaspidi koos Arco Ehitusega vaegtööde teostamise eest. Aastaruandes on ehituse valdkond kajastatud lõpetatava tegevusvaldkonnana vastavalt IFRS 5 toodud reeglitele.

2013. aasta lõpu seisuga kuulus kontserni 23 ettevõtet (31.12.2012: 23). Lisaks oli kontsernil 31.12.2013 seisuga 1 ühisettevõtte (31.12.2012: 2) ja 1 sidusettevõtte (31.12.2012: 1).

Kontserni aktiivseteks turgudeks on Eesti, Läti ja Bulgaaria ning arendusdivisjoni osas veel täpsemalt Tallinn, Riia ja Sofia.

### Eesmärk ja põhiväärtused

Arco Vara kontserni ettevõtete ühiseks eesmärgiks on:

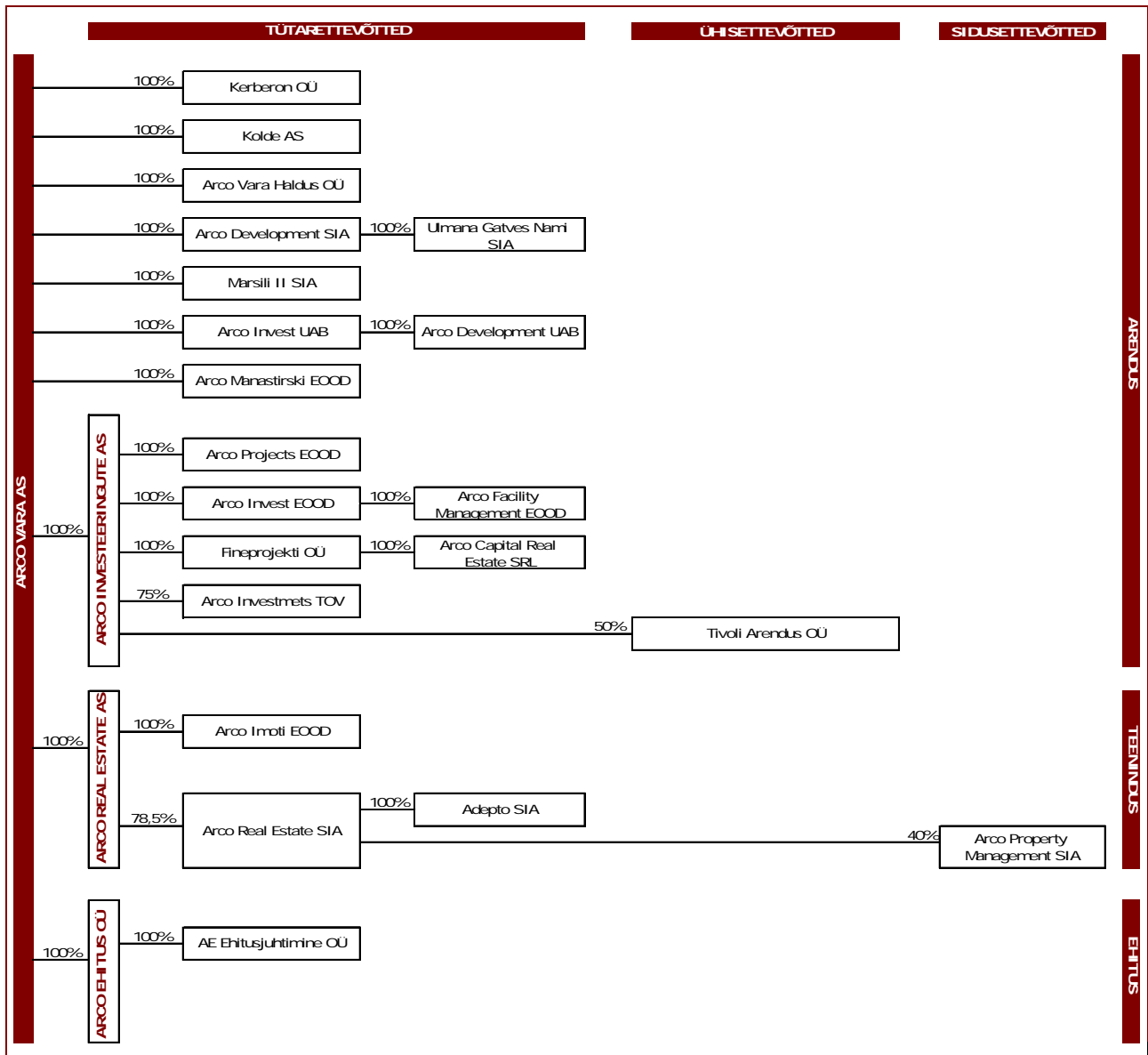
- 1) pakkuda klientidele usaldusväärseid ja kvaliteetsel infol põhinevaid kinnisvarateenuseid ning terviklikke ja kõrge kasutusväärtusega kinnisvaratooteid, olles seejuures innovatiivne;
- 2) saavutada aktsionäridele stabiilne ja tugev omakapitali tootlus, mis ületab kinnisvarasektoris tegutsevaid konkurente ja õigustab Arco Vara aktsiate omandamist ja hoidmist;
- 3) ning luua kontserni heaks töötavatele inimestele parimad võimalused eneseteostuseks kinnisvara valdkonnas.

Arco Vara **põhiväärtused**:

- 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

## KONTSERNI STRUKTUUR

Seisuga 31.12.2013



## Arco Vara kontserni tähtsamad näitajad

### PÕHILISED NÄITAJAD

- Kontserni 2013. aasta müügitulu jätkuvatest tegevusvaldkondadest oli kokku 10,7 miljonit eurot, see oli eelmise aastaga võrreldes 2% väiksem. Arendustegevuse müügitulu vähenes aastaga 0,5 miljoni euro võrra ehk 6% ja teenindustegevuse müügitulu kasvas aastaga 0,3 miljoni euro võrra ehk 13 protsenti.
- 2013. aasta ärikasumiks jätkuvatest tegevusvaldkondadest kujunes 4,5 miljonit eurot, olulise osa sellest moodustasid eraldiste kustutamised ning varade ja kohustuste ümberhindlused kokku summas 3,3 miljonit eurot. 2012. aasta ärikahjum oli 15,9 miljonit eurot, sellest kahjum eraldiste moodustamisest ning varade ja kohustuste ümberhindlustest kokku 15,6 miljonit eurot.
- Lõpetatavast tegevusvaldkonnast, ehitusest, sai kontsern 2013. aastal puhaskahjumit 0,1 miljonit eurot (2012: 0,3 miljonit eurot). Ehituse valdkonna müügitulu oli 2013. aastal 3,5 miljonit eurot (2012: 9,8 miljonit eurot).
- 2013. aasta lõpetas kontsern puhaskasumiga 3,4 miljonit eurot. Aasta varem kogunes kahjumit 18 miljonit eurot.
- 2013. aastaga on oluliselt paranenud omakapitali suhe varadesse, 31.12.2013 seisuga on see näitaja 27% ja aasta varem 11%.
- Kontserni laenukoormus (netolaenu) on 2013. aasta lõpuks vähenenud tasemele 14,1 miljonit eurot (31.12.2012: 17,1 miljonit eurot). Laenu keskmine intressimäär on langenud tasemele 6,0%, vähenedes aastaga 0,5 protsendipunkti võrra.
- 2013. aastal müüdi kontserni poolt arendatavates projektides 83 korterit, krunti ja äripinda (2012. aastal: 81).

	2013	2012
EUR miljonites		
Müügitulu jätkuvatest tegevusvaldkondadest	10,7	10,9
Ärikasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest	4,5	-15,9
<b>Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest</b>	<b>3,5</b>	<b>-17,7</b>
Puhaskasum lõpetatavast tegevusvaldkonnast	-0,1	-0,3
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>	<b>3,4</b>	<b>-18,0</b>
<b>EPS (eurodes)</b>	<b>0,72</b>	<b>-3,79</b>
<b>Varad kokku, perioodi lõpu seisuga</b>	<b>25,2</b>	<b>31,2</b>
<b>Investeeritud kapital, perioodi lõpu seisuga</b>	<b>21,7</b>	<b>22,1</b>
<b>Netolaenu, perioodi lõpu seisuga</b>	<b>14,1</b>	<b>17,1</b>
<b>Omakapital, perioodi lõpu seisuga</b>	<b>6,9</b>	<b>3,4</b>
<b>Laenu keskmine pikkus (aastates)</b>	<b>0,3</b>	<b>2,0</b>
<b>Laenu keskmine intress (aastas)</b>	<b>6,0%</b>	<b>6,5%</b>
<b>ROIC (jooksev 4 kvartalit)</b>	<b>20,7%</b>	<b>neg</b>
<b>ROE (jooksev 4 kvartalit)</b>	<b>66,7%</b>	<b>neg</b>
<b>ROA (jooksev 4 kvartalit)</b>	<b>12,6%</b>	<b>neg</b>
<b>Töötajate arv perioodi lõpul</b>	<b>178</b>	<b>139</b>

#### KASUTATUD VALEMITE KIRJELDUS

**Puhaskasum aktsia kohta (EPS)** = emattevõtte 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

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

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

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

**Töötajate arv perioodi lõpul** = töölepinguga ja käsunduslepinguga töösuhtes olevate isikute arv.

**JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD****Müügitulu ja kasum**

	2013	2012
EUR miljonites		
<b>Müügitulu</b>		
Arendus	8,1	8,6
Teenindus	2,8	2,6
Elimineerimine	-0,2	-0,3
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>10,7</b>	<b>10,9</b>
<b>Ärikasum</b>		
Arendus	5,1	-14,9
Teenindus	0,2	0,3
Elimineerimine	-0,3	0,2
Jagamatud tulud-kulud	-0,5	-1,5
<b>Ärikasum kokku</b>	<b>4,5</b>	<b>-15,9</b>
Finantstulud ja -kulud	-1,0	-1,6
Tulumaksukulu	0,0	-0,2
<b>Puhaskasum</b>	<b>3,5</b>	<b>-17,7</b>

**Rahavood**

	2013	2012
EUR miljonites		
Äritegevuse rahavood	0,3	2,3
Investeeringustegevuse rahavood	1,6	0,8
Finantseerimistegevuse rahavood	-2,8	-3,5
<b>Perioodi rahavood kokku</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,4</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1,8	2,2
Muutused rahas ja raha ekvivalentides	-0,1	0,0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0,8	1,8

Kontserni negatiivses rahavoos viimastel aastatel on suurimat mõju omanud pangalaenude põhiosa ja intresside maksed summas 5,8 mln eurot 2013. aastal ja 4,9 miljonit 2012. aastal.

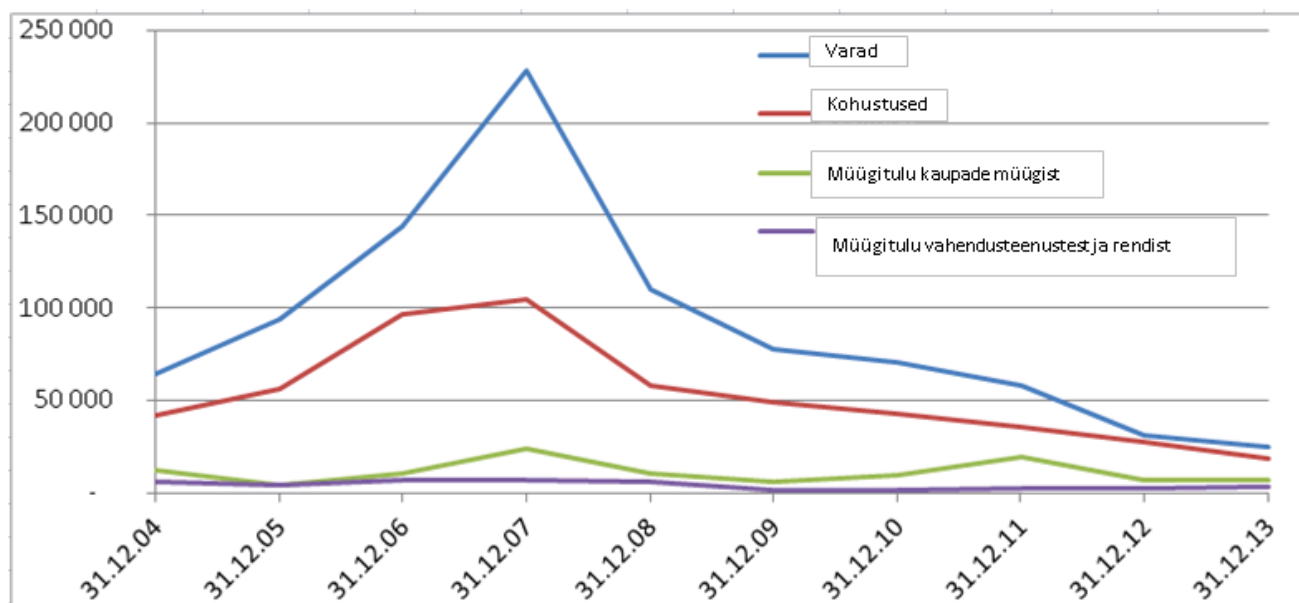
## Juhataja kommentaarid

2013. aasta oli Arco Vara kinnisvarakontsernile edukas aasta.

Kinnisvaraarendus on pikaajalise tsükliga äritegevus, kus maatüki omandamisest, maatükile ehitusõiguse saamisest, projekteerimisest ja ehitusest kuni lõpptoote müügini või väljarentimiseni kulub keskmiselt vähemalt neli aastat. Aeg võib olla lühem, kui omandatakse maatükk koos ehitusõiguse ja projektiga. Aeg võib kujuneda ka pikemaks, kuna iga arendus on individuaalne, oma riskide ja võimalustega. Oluline on see, et iga lõpetatud aasta tulemus sõltub eelnevatel perioodidel pandud alusest, ning lõpetatud aasta jooksul tehtud töö ise annab hoogu järgmiste aastate tulemusele.

2013. aasta edu seisneb lühidalt öeldes selles, et kontsern lahendas kõik eelmistel aastatel omandatud varade ja kohustustega seotud probleemid, millest igaüks ka eraldivõetuna ohustas kontserni jätkusuutlikkust. Teiseks käivitas kontsern omaenda ressursside baasilt ja netolaenukoormust suurendamata uuesti arendustegevuse. Me panime varade poole peal seisvad olulised projektid uuesti tootmisse (käivitasime erinevad kinnisvaraarenduse tsüklid), et hakata uuesti raha teenima ning samas jätkasime raha teenimist ka oma teenindusdivisjoni üksustega Eestis, Lätis ja Bulgaarias.

Arco Vara kontserni tegevuse aastatel 2004 - 2013 võib kokku võtta alljärgneva graafikuga:



Graafikult on näha, et kuni 2007. aasta lõpuni tegeles kontsern aktiivselt erinevate varade soetamisega, mida ka jooksvalt üles hinnati. Vara soetati osaliselt võlaga, mida näitab võlakoormuse kasv koos varade mahu kasvuga. Võla osas tuleb märkida, et valdavalt oli see lühiajaline ning selle teenindamine oli võimalik ainult refinantseerimise või soetatud vara edasimüügi teel. 2007. aasta IPO-ga kaasati kontserni täiendavalt veel ligi 70 miljonit eurot, millega saabus ühtlasi kontserni varade tippase. Pärast IPO-t ning koos saabunud kinnisvarakriisiga algas tsüklil, mida valdavalt ilmestab varade allahindlus – suurim allahindlus toimus aastal 2008 - ja varade müük kahjumiga koos võlgade tagasimaksmisega. Seejuures müüs kontsern esmajoones ilmselt likviidsemad varasid, sest 2012. aasta lõpuks - 2013. aasta alguseks oli kontsern jõudnud punkti, kus suurem osa allesjäänud varadest (Bulgaaria arendusprojektid, Ahtri 3 ja Tivoli projekt) olid külmutatud, mitte müüdavad või reaalne arendustegevus peatunud, samas kui intressikohustused kokku 18,1 miljoni euro pealt jätkasid igapäevast kasvamist ning vabalt kasutatava (mitte blokeeritud) sularaha hulk oli alla poole miljoni euro.

Ülaltoodud graafik näitab ka, et aastatel 2004 - 2013 teenis kontsern küllalt stabiilselt tulu nii kinnisvarateenustega kui ka omatoodete, valdavalt korterite, müügiga. Kahjuks oli nimetatud tegevus kontsernisiseselt suhteliselt tagaplaanil võrreldes tähelepanu ja energiaga, mis kulus bilansi varadele ja kohutustele: erinevate maatükkide ja kinnisvaraobjektide omandamisele võlaga ja hilisemale müügile võlanõuete rahuldamiseks. Väärub märkimist, et alates aastast 2007 kulutas kontsern ainuüksi laenuintresside maksmiseks üle 12 miljoni euro. Enamus varadest, millega seoses pärast IPO-t intressikohustusi kanti, ei kuulu täna kontserni bilanssi.

2013. aasta kõik kvartalid eraldi ja kogu aasta tervikuna lõppes puhaskasumiga, kuigi 2012. aastal seatud eesmärk oli kõigepealt jõuda ärikasumisse. Teiste sõnadega, esmane eesmärk oli katta toodete ja teenuste müügiga nende otsesed tootmiskulud ja kontserni üldhalduskulud. Selline eesmärk oli ellujäämiseks vajalik - arvestades, et kontsern on alates IPO-st 2007. aastal tootnud ühe erandiga igal aastal kahjumit. Eesmärk sai täidetud ning veelgi enam, ärikasumist suutsime jõuda ka puhaskasumisse s.o. kanda ka kõik intressikohustused ja kasvatada kontserni väärtust. Meie omakapital kasvas 2012. aasta lõpu 3,4 miljoni eurolt 6,8 miljoni eurole 2013. aasta lõpuks.

Alljärgnevaga kirjeldame lähemalt eelmise aasta tegevust, alustades bilansi puhastamisest ning liikudes seejärel läbi arendustegevuse taastamise ja teenindusdivisjoni tugevdamise tulevikuplaanide juurde.



## Bilansi puhastamine

Aasta alguses oli kontserni ees neli põhimõttelist väljakutset, millest igaüks evis potentsiaali emaettevõtja hävitamiseks või tema tundmatuseni moonutamiseks. Nendeks olid Bulgaarias Madridi ja Manastirski projektid, Eestis Tivoli projekt, Ahtri 3 projekt, ning Arco Ehituse jätkusuutlikkus. Kõik väljakutsed said kontserni jaoks positiivse lahenduse.

### Madrid Blvd ja Manastirski Livadi

Madridi projekt on kokku ca 24 tuhande m<sup>2</sup> pindalaga mitmeotstarbeline kortereid, kontoripindu ja kaubanduspindu hõlmav 8-kordne hoone koos 160 maa-aluse parkimiskohaga Sofia kesklinnas. Manastirski projekt on kokku 8 tuhat m<sup>2</sup> kinnistul asuv kolme-etapiline korteriarendus Sofia äärelinna elamurajoonis, mille I etapp (8-korruselise 74 korteriühikuga Blokk C) oli valmis ehitatud ning II (145 korteriühikut) ja III etapist (74 korteriühikut) oli valmis ehitatud vundament ja maa-aluse parkimiskorruse põhistruktuur. Projektid olid koondatud ühte 100% Arco Vara grupi tütarettevõttesse Arco Invest EOOD ning neil lasus kokku 15,7 miljoni euro eest laenukohustusi Piraeus panga ees.

Nii Madridi hoones kui ka Manastirski I etapi hoones olid korterite müügitehingud ja korterite üleandmine ostjatele 2012. aasta III kvartalis peatunud seoses projekte rahastanud Piraeus panga nõudega, et korterite ehituslaenu hüpoteegi alt vabastamise eeltingimusena tuleb korterite müüdava ruutmeetri pealt tagastada laenu suuremas summas, kui korterimüüjal Arco Invest EOODil eellepingu sõlminud korteriostjatel lõppmaksetena saada oli. Teiste sõnadega, panga soov ja varasemalt sõlmitud laenulepingute järgne õigus oli saavutada arendajalt ehituslaenude täielik tagasimakse kiiremas tempos, võrreldes kõikide korterite müügitulu laekumisega. Kuna kõik korterid ei olnud eelmüügilepingutega kaetud ning samuti ei olnud müüdav Madridi hoone rendipind, oleks panga nõude täitmine võimalik olnud üksnes emaettevõtte poolt täiendava umbes 3 miljoni euro suuruse kapitalisüsti tegemisega Arco Invest EOODile. Selleks puudusid aga nii vahendid kui ka juhatuse hinnangul vajadus, arvestades kontserni üldisi huvisid aktsiakapitali positiivse tootluse tagamiseks.

Olukorda komplitseeris täiendavalt eellepingu sõlminud ja ettemaksu tasunud ostjate rahuolematuse seoses korterite omandi ja valduse üleandmise viibimisega müüja poolt, kuigi korterite füüsilises valmimises võisid kõik veenduda. Samuti taganes 2012. aasta lõpus oluline ostja varasemalt sõlmitud Madridi korterite blokktehingust, mille tõttu jäi saamata üle 2 miljoni euro müügitulu. Ostja tasus korrektselt leppetrahvi.

Kontsern lahendas olukorra kahes etapis, sõlmides kõigepealt märtsis 2013 Madridi ja Manastirski laenu refinantseerimislepingu pangaga. Refinantseerimisega alandati laenu intressimäära 1,5% võrra, selle mõju kontserni intressikulu aastasele vähenemisele oli vähemalt 200 tuhat eurot. Samuti võimaldas refinantseerimine viia korterite müügitehingud lõpule, täita kohustused ostjate ees ning lõppmaksetest saadava tuluga vähendada laenukohustusi rohkem kui 2 miljoni euro võrra. Teises etapis 2013. aasta augustis tagastas kontsern pangale ennetähtaegselt Manastirski ehituslaenu, millega kustutati ka kogu Manastirski projektil lasuv hüpoteek. Muutus võimalikuks Manastirski projekti eraldamine Arco Invest EOOD-st ning paigutamine eraldiseisvana uude 100% tütarühingusse Arco Manastirski EOOD. See omakorda võimaldas Bulgaarias arendustegevuse jätkamist, millel peatume detailsemalt seoses arendustegevuse taasalustamisega.

Nagu osundasime juba 11.03.2013 börsiteates, võttis Arco Invest EOOD panga ees kohustuse tagastada 2014. aasta jooksul 1,8 miljonit eurot, mistõttu sõltuvalt toodete müügi tulemustest ja muudest asjaoludest võib laenu restruktureerimise vajadus tulevikus taas tekkida. Käesoleva aruande kuupäeva seisuga ongi saabunud olukord, kus Madridi hoone allesjäänud korterite müük on olnud nõrk ning laenu põhiosa edasine vähendamine pole olnud Arco Invest EOOD-il võimalik. Käimas on läbirääkimised pangaga allesjäänud ehituslaenu refinantseerimiseks pikaajaliseks investeerimislaenuks. Arvestades, et Madridi hoone tervikuna (äripinnad ja kaubanduspinnad, GLA 7 400 m<sup>2</sup>) toodab positiivset rendi rahavoogu ca 1 miljon eurot aastas, mis on piisav nii intressikulude katmiseks kui ka põhiosa mõõdukaks vähendamiseks, on ettevõtte eesmärk refinantseerimine. Refinantseerimise õnnestumisel on kavas ka hoones asuva 34 määramata korteri (GSA 3 800 m<sup>2</sup>) müümine või lõpuni sisustamine ja rendile andmine. Arco Projects EOOD on seejuures juba sisustanud ja pika- või lühiajalisele rendile andnud 11 korterit nimetatud 34-st rendi aastatootlusega üle 4%, arvestatuna nimetatud korterite varade mahult.

Läbirääkimiste ebaõnnestumisel on prognoositav Madridi hoone müük täitemenetluses ning laenu sissenõudmine Arco Invest EOOD-lt ja teatud eeltingimuste täitumisel ka Arco Invest EOOD 100% emaettevõttelt Arco Investeeringute AS. Kontserni emaettevõtte või ükski kontserni oluline tütarettevõtja nimetatud laenulepingut ei garanteeri ega ole andnud tagatisi.

### Tivoli projekt

Tivoli projekt on ühe detailplaneeringuga hõlmatud mitmest kinnistust koosnev 48 588 m<sup>2</sup> pindalaga korteriarendusprojekt Tallinnas Kadriorus, mis näeb ette ca 700 korteriühiku ehitamise. Kinnistud kuulusid ühisettevõttele Tivoli Arendus OÜ, mille omanikeks on 50/50 Arco Investeeringute AS ja Vene kapitalil põhinev arenduspartner International Invest Project (IIP), mida esindab pr. Natalija Levina. IIP ja temaga seotud ettevõtte Kylemore rahastas ühtlasi Tivoli Arenduse OÜ-d varasemalt SEB pangast võetud 5,4 miljoni eurose laenujäägi tagasimaksmisel aastal 2011. IIP poolt antud laenu intressimäär oli oluliselt kõrgem pangalaenust ning intressi jooksvalt kapitaliseerides ületas Tivoli Arendus OÜ võlg partneri ees 2012. aasta lõpu seisuga 7,4 miljonit eurot, kasvades tempoga ca 800 tuhat eurot aastas. Kogu projekti realiseerimise horisont nihkus vähemalt viie aasta taha, arvestades müügitempoks optimistlikud 140 korterit aastas.

Tivoli Arenduse laenukohustust IIP ees käendas Arco Vara AS summas kuni 5,65 miljonit eurot, ning seoses Tivoli projekti aeglase tempoga moodustas Arco Vara AS-i juhatuse 2012. aasta lõpu bilanssi täiendava eraldise summas 1 miljon eurot. IIP laenu refinantseerimine krediidasutuses ei olnud võimalik, kuna tegemist oluks sisuliselt laenuga Tivoli maa omandamiseks ning pankade krediidipoliitika 2013. aastal ja ka praeguse aruande valmimise ajal ei võimalda nii suuremahulisi laene maa omandamiseks ilma omakapitalita. IIP laenu funktsioneeris sisuliselt arendaja omakapitalina, olles allutatud ainult ehituseks võetud Swedbanki pangalaenule. Arco Investeeringute AS-i laenu Tivoli Arendusele summas 2,9

miljonit eurot oli omakorda allutatud IIP laenule, s.o. Arco Investeeringute AS oleks Tivoli projektist saanud laenuandjana raha tagasi viimases järjekorras.

Seejuures tuleb rõhutada, et Tivoli Arendus ei olnud kogu projekti vältel makseraskustes, vaid IIP poolt oli jooksev rahastamine kogu aeg tagatud. Kontserni jaoks oli küsimus selles, et IIP-le projekti lõppedes laenu tagastamine oleks lõppkokkuvõttes võinud osutada Tivoli Arendus OÜ-le üle jõu käivaks ning Arco Vara AS pidanuks projektile peale maksma.

Tivoli projekti aeglane tempo omakorda oli seotud mitenõuetekohase projekteerimis- ja ehituslepingu täitmisega AS Nordecon poolt. Projekteerimis- ja ehitusleping I etapi ehituseks oli Tivoli Arendus OÜ sõlminud Nordeconiga 22.05.2012 mahus 10,3 miljonit eurot ning selle täitmine oli ajagraafikust maas. Samuti esitas ehitaja Tivoli Arendusele lepingule mittevastava projektdokumentatsiooni ja püüdis juurutada lahendusi, mis ei olnud tellija lähteülesandega kooskõlas. Kuivõrd olukord, vaatamata puudustele osundamisele, ei paranenud, ütles Tivoli Arendus ehituslepingu 01.02.2013 Nordeconile üles. 10.09.2013 esitas Tivoli Arendus OÜ AS Nordecon vastu kahju hüvitamise nõude 1,8 miljoni euro suuruses summas. AS Nordecon on esitanud Tivoli Arenduse suhtes hagi 174 tuhande euro suuruses nõudes. Vaidlused on aruande kuupäeva seisuga pooleli.

13.03.2013 ütles Tivoli Arenduse OÜ laenuandja IIP üles Tivoli Arenduse laenulepingud ja nõudis kokku üle 8 miljoni euro tasumist Tivoli Arenduse OÜ-lt ja Arco Vara AS-ilt. Samuti ütles ehituse laenulepingu üles Swedbank.

Eeltoodud põhjustel oli kontserni jaoks parim mõeldav valik Tivoli projektist võimalikult väikeste kaotustega väljumine. Vastavalt kokkuleppele partneriga pandi Tivoli kinnistud 12. aprillil 2013 avalikule enampakkumisele alghinnaga 8 miljonit eurot. Enampakkumise esimene katse ebaõnnestus. Teine katse alghinnaga 7,8 miljonit eurot toimus 10.06.2013 ja see õnnestus. Ostjaks oli IIP ning müügi tulemusel Tivoli Arenduse võlg partneri ees kustutati täies mahus. Projektist väljumine võimaldas Arco Vara AS-il kustutada oma käenduse katteks moodustatud ühe miljoni euro suuruse eraldise ning mitte kanda rahalisi kaotusi.

Käesoleva aruande kuupäeva seisuga kuulub kontsernile endiselt 50% osalus Tivoli Arendus OÜ-s. Osaluse väärtus sõltub sellest, kuidas laheneb Tivoli Arendus OÜ pooleliolev vaidlus AS-iga Nordecon. Ükski kontserni ettevõtte ei käenda ühtegi Tivoli Arendus OÜ kohustust.

### Ahtri 3 projekt

Ahtri 3 projekt on ühe detailplaneeringuga hõlmatud 13 911 m<sup>2</sup> kinnistu Tallinna kesklinnas, mis näeb ette üle 50 tuhande m<sup>2</sup> kaubandus-, meelelahutus- ja äripindade ehituse maa peale ning üle 20 tuhande m<sup>2</sup> ehituse maa alla. Kinnistu kuulub Arco Investeeringute AS-i ja OÜ Ahtrimaa 50/50 osalusega sidusettevõttele Arco HCE OÜ.

Arco HCE oli investeerinud kinnistu omandamisse ja arendamisse kokku üle 20 miljoni euro. Kinnistu arendamiseks oli Arco HCE OÜ 2007. aastal võtnud Danske pangast laenu summas 12 miljonit eurot, mille tähtaeg saabus novembris 2012. Danske panga laenule olid andnud käenduse summas 1,9 miljonit eurot Arco Investeeringute AS ja US Investi tütarettevõtte OÜ Ahtrimaa.

Arco HCE ja tema osanike läbirääkimised Danske pangaga laenulepingu pikendamiseks ebaõnnestusid ning pank algatas jaanuaris 2013.a. täitemenetluse kinnistu müügiks, samuti käenduse sissenõudmise osanikelt Arco Investeeringute AS-ilt ja OÜ-lt Ahtrimaa. Arco HCE vaidlustas kohtus täitemenetluse algatamise viitega kinnistu arendamisse juba tehtud investeeringutele ja toodud kinnistu arendusprotsessi keerukusele ja kestusele, mida ei olnud võimalik lõpetada esialgseks laenulepingu tähtjaks. Arco HCE ja tema osanikud saavutasid kohtumäärusega täitemenetluse peatamise. Järgnevalt esitas pank Arco Investeeringute AS-i, OÜ Ahtrimaa ja Arco HCE vastu pankrotiavalduse, millele Arco HCE ja tema osanikud vastu vaidlesid.

Kohtumenetlused toimusid läbi 2013. aasta. Paralleelselt toimusid esimese, teise ja kolmanda kvartali vältel osapoolte läbirääkimised kas laenulepingu refinantseerimiseks, või kinnistu müümiseks ühele või mõlemale partnerile, või ostupakkumisi teinud kolmandatele osapooltele. Olukorda hinnati ümber vastavalt väliskeskonna muutustele.

2013. aasta novembri lõpuks saavutasime kontsernile rahuldava lahenduse, millega Arco Investeeringute AS müüs oma osaluse Arco HCE-s OÜ-le Ahtrimaa, samuti müüs kontsern talle kuulunud väikesed naaberkinnistud (teemaad) samale ostjale. Arco HCE täitis oma kohustused Danske panga ees, Arco Investeeringute AS pankrotimenetlus lõpetati ning kontsern kustutas Danske panga käenduse katteks moodustatud 1,9 miljoni euro suuruse eraldise. Ka kontserni rahavood Ahtri 3 projektist väljumisel olid positiivsed.

### Arco Ehitus

Arco Ehitus OÜ oli Arco Vara AS-i 100% tütarühing kuni 14.02.2014, kui müüsimise tema osaluse kasumlikult hinnaga 10 tuhat eurot kontsernist välja. Arco Ehituses töötas 2013. aasta alguses ligi 30 inimest ning pooleli oli kahe ehituslepingu täitmine: Paide reoveepuhastusejaama ehitus ning Kuusalu vee- ja reoveetorustiku ehitus. 2013. aasta alguseks järelejäänud (täitmata) ehitustööde maht oli 3,5 miljonit eurot, uusi hankelepinguid sõlmitud polnud ning neid ka ei otsitud.

Arco Ehituse vastu oli 2013. aasta alguseks esitatud üle kümne nõude, hagi või pankrotiavalduse seoses varasemate aastate lahendamata vaidlustega kokku summas üle miljoni euro. Kahetsusväärset rahaliselt suurem osa neist olid kas pahausked või põhinesid vaieldavatel asjaoludel. Ühel juhul algatati Arco Ehituse taotlusel kriminaalasi seoses tõenäolise üle 70 tuhande euro suuruse pettusega ehituseks tarnitud materjali koguste arvestamisel. Kriminaalasia ei ole 2013. aasta lõpu seisuga lahendatud.

Kontserni esmane eesmärk ja huvi seoses Arco Ehitusega oli saavutada nõuetekohaselt kõikide pooleliolevate ehituslepingute täitmine ja vältida ehituslepingute täitmisgarantiide sissenõudmist kontserni emaettevõtelt. Täitmisgarantiide summa ületas aasta alguses 1,4 miljonit eurot. Kontserni teine eesmärk oli aidata kaasa erinevate võlausaldajate põhjendatud nõuete väljaselgitamisele Arco Ehituses ning Arco Ehituse poolt oma võlanõuete

väljaselgitamisele ja sissenõudmisele. Kontsern pidi arvestama seejuures, et ka kontserni erinevatel ühingutel oli Arco Ehituse vastu rahuldamata võlanõudeid. Esimene eesmärk õnnestus täita sajaprotsendiliselt.

Teine eesmärk õnnestus saavutada osaliselt. Aasta jooksul lahendas kontsern ammendavalt mitmeid Arco Ehituse võlavaidlusi, kas võla tasumisega Arco Ehituse ressursidest, Arco Ehituse eest või võlanõude ülesostmisega, või kontserni kuuluva äriühingu vara realiseerimisega Arco Ehituse võlakohustuse katteks. Vaidlused, milles ei jõutud kokkuleppele või kus Arco Ehitus nõuet ei tunnusta, on menetluses kohtus. Pooleli on üks Arco Ehituse algatatud kriminaalasi.

Aruande kuupäeva seisuga on kontsern Arco Ehituse osaluse ära müünud. Arco Ehituse bilansi struktuuri kohta müügi hetkeks on antud ülevaade 17.02.2014 börsiteates. Kontsernil puudub huvi jätkata tegevust keskkonnaehituse valdkonnas, millele oleme korduvalt osundanud alates 2013. aasta algusest. Kontserni ehitustegevust omaenda arenduste realiseerimisel ei saa aga tulevikus välistada.

### Arendustegevuse taastamine

Bilansi puhastamine mittetootvatest või kahjulikest varadest oli vajalik kontserni allesjäänud omakapitali päästmiseks. Kuivõrd Arco Vara on 22-aastase ajalooga kinnisvaraettevõtte ja tuntud kaubamärk, siis veel olulisem on arendustegevuse taastamine ja tulevikku suunatud, tulutoov ja kasumlik äritegevus.

Juhatus näeb kontserni tulevikku arendajana läbi täiemahulise arendustsükli, kus (i) esimene etapp on toote idee valimine ja turu nõudluse prognoosimine; (ii) teine etapp sobiva asukohaga kinnistutest koosneva maade varu („maapanga“) loomine ja jooksev täiendamine; (iii) maapangas olevale kinnistule sobivaks arendustooteks ehitusõiguse (detailplaneeringu vms.) saamine vastavuses kohaliku seadusandlusega; (iv) toote projekteerimine ja innovaatiliste lahenduste kasutamine; (v) turundus; (vi) ehitamine ja (vii) hiljemalt ehituse algusest, eelmüük ja müük.

2013. aasta alguse seisuga oli kontsernil igas tegevusriigis tippasemel müügiaparatuur teenindusdivisjoni maaklerite näol ning alustasime meetodilisemat, tulevikku vaatavat lähenemist arendustoodete valimisel ja turu nõudluse prognoosimisel. Kohest arendustegevust võimaldav maapank puudus, välja arvatud Tivoli, Ahtri 3 ja Manastirski projektid, mis aasta alguse seisuga olid arenduseks eelpoolkirjeldatud põhjustel sobimatud. Läti Bišumuiša korteriarendus oli finantside puudusel seiskunud. Ainus arendustegevus toimus T53 Maja OÜ poolt Tehnika 53 14 korteriga korterelamu valmishitusel, ning samuti oli AS-il Kolde 2013. aasta alguse seisuga müümata 6 korterit Tallinnas Helme tn korterelamus (Kodukolde projekt).

### Alustatud projektid

Juhatus valis strateegiliste prioriteetidena arendustegevuse alustamise või taaskäivitamise järgmistel objektidel:

- 1) Riias, Bišumuiša-1 kortermajade lõpuniehitus (14 + 14 korterit, kogu müüdav pindala (GSA) üle 1900 m<sup>2</sup>), kuna hoone karbid olid juba valmis ehitatud, kuid ehituslepingu lõpuni täitmine finantseerimise puudusel 2012. aasta suvel peatatud. Poolikute majakarpide realiseerimisel raskustes arendaja Arco Development SIA poolt saadav tulu olnuks väiksem, kui nende lõpuniehitusel ja müümisel Läti turu nõuetele vastava lõpptootena.

Eelviimase kortermaja lõpuniehitamise leping sõlmiti ja ehitust alustati veebruaris 2013. aasta lõpuks oli müüdud 12 korterit 14-st ning korteritega ei ole seotud kolmandate isikute laenukohustusi. Käesoleva aruande kuupäeva seisuga on alustatud ka viimase kortermaja lõpuniehitust kontserni omavahenditega ja eesmärk on kõik korterid müüa 2014. aasta lõpuks.



Bišumuiša eelviimane kortermaja 30.05.2013.

- 2) Tallinnas, Paldiski mnt 70c kinnistu omandamine ja detailplaneeringu algatamine vähemalt 300 korteri, müüdava pindalaga (GSA) ligi 27 tuhat m<sup>2</sup>, ehituseks alates aastast 2015. Omandamiseks oli vajalik kinnistu konsolideerimine kolmelt kaasomanikult. 2013. aasta lõpuks oli detailplaneering algatatud. Aruande koostamise kuupäeva seisuga kulgeb menetlus plaanipäraselt ning kohalik omavalitsus on detailplaneeringu heaks kiitnud. Kinnistu omanikul AS-il Kolde on kinnistu omandamisega seoses pangalaen summas 1,4 miljonit eurot.
- 3) Tallinnas, kontsernile kuuluvate kinnistute Liimi 1b ja Lehiku tee 21, 23 detailplaneeringu algatamine, eesmärgiga alustada ehitust kinnistutel hiljemalt 2016. aastal. Kinnistud omandas kontserni restruktureerimise ühe etapina OÜ Kerberon. Liimi 1b kinnistu asub Mustamäel, sihtotstarve ärimaa, pindalaga 4 847 m<sup>2</sup> ja on kasutuskorraga reguleeritud kaasomandis kolmanda isikuga Balti Kinnisvara Portfell. Planeeringuga oodatav büroohoone rendileantav pindala (GLA) ületab 6 tuhat m<sup>2</sup>. Lehiku tee 21, 23 asub Pirital, on pindalaga 5 688 m<sup>2</sup> ja kontserni ainuomandis. Kinnistute sihtotstarve on elamu-, äri- ja üldkasutatav maa ning oodatav müüdav pindala (GSA) on

1 000 m<sup>2</sup>. Aasta lõpu seisuga oli Liimi 1b detailplaneering algatatud ja Lehiku projekti detailplaneering algatamisel. Kinnistute arendamiseks laenukohustusi võetud ei ole.

- 4) Sofias, Manastirski II järgu projekteerimise ja ehituse alustamine, milleks oli vajalik Arco Invest EOOD varade ja kohustuste restruktureerimine, Arco Manastirski EOOD asutamine (vt eespool) ja Manastirskiga seotud pangalaenu ennetähtaegne tagastamine. Projekti maht on 145 ühikut kortereid ja äripindu, müüdava maapealse kogupindalaga (GSA) üle 12 500 m<sup>2</sup>. Manastirski II järgu projekteerimist rahastas kontsern omavahenditest. Piraeuse laenu ennetähtaegselt tagastamiseks viis Arco Vara AS 2013. aasta augustis läbi võlakirjaemissiooni mahus 750 tuhat eurot, intressimääraga 14% aastas. Võlakirjade tagatiseks on seatud hüpoteek ehitusõigusele Manastirski III järgule. Ehitustegevuse täiemahuliseks finantseerimiseks sõlmis Arco Manastirski EOOD laenulepingu UniCredit pangaga summas kuni 4,4 miljonit eurot. Laenu tagatiseks on hüpoteek Manastirski II järgu ehitusõigusele, korteritele ja parkimiskohtadele. Ehituslepingu sõlmis Arco Manastirski EOOD pärast konkurssi 12.11.2013. Ehitustegevus algas 15.11.2013 ja ehituse kestus on 11 kuud. Aasta lõpu seisuga ületas korterite eelmüük 20% müüdavast pindalast ning aruande esitamise kuupäeva seisuga ületab eelmüük 40% müüdavast pindalast. Kortrite, äripindade ja parkimiskohtade müük (s.o. omandi ülekandmine lõppmakse vastu ja valduse üleandmine) algab planeeritult 2014. aasta viimases kvartalis.



Manastirski II järk 14.11.2013.



Manastirski II järk 9.04.2014.

- 5) Sofias, Manastirski III järgu omandamine probleemideta kontserni maapanka, nii et see oleks kohe kõlbulik jätkuarenduseks. Eesmärgi saavutamiseks vajalikud tegevused on samad, mis Manastirski II järgu puhul, ning need viidi ka edukalt ellu. Aasta lõpu seisuga on Manastirski III järgu omanik Arco Manastirski EOOD.

Aruande kuupäeva seisuga on ülaltoodud arendusprojektid jätkuvalt töös.

#### Arenduste rahastamine

Kõik eelpooltoodud tegevusi rahastati kontserni omavahenditest, lisaks kaasati 750 tuhat eurot Arco Vara AS-i võlakirjaemissiooniga, Paldiski maantee 70c omandamiseks vajalik 1,4 miljonit eurot LHV laenuga ning Manastirski ehituseks vajalik kapital UniCrediti laenuga.

Kontserni omavahendid arendustegevuse taaskäivitamiseks saadi kahest peamisest allikast:

- 1) OÜ Pärnu Turg kasumliku müügiga 2013. aasta veebruaris. Turu müümisel vähendas kontsern enda võlakoormust 772 tuhande euro võrra. Kuigi juhatus hindas turu väärtuse 2012.a. lõpu bilansis üles, müüdi turg bilansilisest väärtusest veel kõrgema hinnaga ning kontsern teenis müügist arvestuslikku kasumit 98 tuhat eurot.
- 2) Leedus, Viiniuses asuva 6 500 m<sup>2</sup> Hillsi krundi müügiga Merko kontserni tütarühingule. Hillsi krundi bilansilise väärtuse jättis juhatus 2012. aasta lõpu seisuga muutmata. Arvestades, et Arco Varal puudub Leedus arendus- ja müügimeeskond krundi potentsiaali iseseisvaks realiseerimiseks ning arvestades läbirääkimiste järel pakutud tehingu lõpphinda 600 tuhat eurot, võib tulemusega rahule jääda. Müügiga vähendati kontserni laenukoormust 310 tuhande euro võrra.

Mõlema omavahendite allika puhul tuleb märkida, et otsus nende realiseerimiseks võimaldas kontsernil edasi minna oma põhitegevusega ja fokusseerida seejuures ka geograafiliselt. Juhatus pidas eelpooltoodud viie arenduse käivitamist kontsernile tervikuna olulisemaks, kui Pärnu turu ja Leedu passiivse kinnisvarapositsiooni säilitamist ning nõukogu nõustus juhatuslega.

Kontsern realiseeris ka kõik Eestis asuvad Helme tn ja Tehnika 53 korterid, müügituluga kokku 2 564 tuhat eurot ning tagastas ehituse finantseerimiseks võetud pangalaene kokku summas 800 tuhat eurot. Samuti jätkus Lätis Baltezers-5 projektis kinnistute, mille omanik on kontserni tütarühing Marsili II SIA, müük. Krunte müüdi aasta vältel 5 tükki, müügitulu sellest oli 135 tuhat eurot ning pangalaene sellega seoses vähendati summas 94 tuhat eurot.

#### Passiivsed kinnistud

Lisaks eelpooltoodutele kuulub kontsernile Eestis (Tallinna ja Tartu linnas, Viimsi, Saue ja Harku vallas) ning Lätis (Riia linnas, Adaži rajoonis) maavaru, mille arendamiseks 2013. aastal seoses kinnistute lähituleviku nõrga potentsiaaliga olulisi pingutusi ja kulutusi ei tehtud. Nimetatud maavaru seisundit ja potentsiaali hindab juhatus jooksvalt ning võimalik on, et teatud kinnistute osas alustatakse 2014. aastal aktiivseid jõupingutusi detailplaneeringu muutmiseks või algatamiseks, projekteerimistingimuste saamiseks või kinnistute vahetuseks.

## Teenindusdivisjoni tegevus

Teenindusdivisjon koosnes 2013. aasta alguses neljast üksusest:

- 1) Arco Real Estate AS - mis osutab kinnisvara vahenduse ja hindamise teenust Eestis;
- 2) Arco Real Estate SIA - mis osutab kinnisvara vahenduse ja hindamise teenust Lätis;
- 3) Arco Imoti EOOD - mis osutab kinnisvara vahenduse ja hindamise teenust Bulgaarias ning
- 4) Arco Facility Management EOOD - mis osutab kinnisvarahoolduse ja -halduse teenust Sofias.

Aasta jooksul käivitas kontsern veel kahe üksuse tegevuse:

- 5) Arco Vara Haldus OÜ (endine T53 Maja OÜ) - mis osutab kinnisvarahoolduse ja -halduse teenust Tallinnas;
- 6) Arco Projects EOOD – mis võttis aasta jooksul kasutusele Sofias Madrid Blvd hoones kokku 11 korterit ja annab neid lühi- ja pikaajalisele rendile.

Kontsernile on kinnisvara-alaste teenuste pakkumine strateegiliselt oluline kolmel põhjusel: (i) esiteks võimaldab see olla turu ootustega ja kogu turu pakkumisega pidevas intensiivses kontaktis ning saada suurel hulgal andmeid, mille abstraktsel analüüsimisel on võimalik langetada õigemaid otsuseid kontserni enda arendustegevuses ning (ii) teiselt võimaldab oma müügiaparatuur paremini prognoosida ja realiseerida arendustoodete müügitempot ja hindu ning (iii) kolmandaks genereerib maakleri- ja hindamisteenuste osutamine küllalt stabiilset positiivset rahavoogu ja tõstab Arco brändi tuntust kõikidel sihtturgudel. Teenindusdivisjoni tegevusmahud ja meeskond on stabiilselt kasvavad ning selle üle võib vaid rõõmustada.

## Vaade tulevikku

Kontserni eesmärgiks on säilitada ühe suurima elukondliku kinniarendaja roll kolmel oma põhiturul. Ettevõtte keskendub eelkõige Tallinna (400 tuhat elanikku), Riia (700 tuhat elanikku) ning Sofia (1 250 tuhat elanikku) kinnisvaraturule. Meie arendused on suunatud eelkõige keskmist sissetulekut teenivatele linnaelanikele, kes omandavad oma uue kodu pangalaenu toel. Ettevõtte 22-aastane kogemus on tõestanud, et kvaliteetsed ja soodsad elamispiinnad leiavad ostjaid nii turu tipus kui ka sügava majanduslanguse olukorras. Me oleme veendunud, et meie kolmel sihtturul elavad 2,5 miljonit elanikku tagavad stabiilse nõudluse elukondliku kinnisvara järele ning kontsern suudab kõigil turgudel kokku realiseerida vähemalt 150 korterit aastas ning saavutada pikaajaliseks keskmiseks omakapitali tootluseks 20% aastas.

Meie hinnangul loob Arco Vara kontserni struktuur, kus on ühendatud otsene kinnisvaraturu analüüs ja vahendustegevus ning kinnisvara arendustegevus, võimaluse kiirelt ning efektiivselt reageerida kõigile turul toimuvatele muutustele ning pakkuda klientidele parimaid lahendusi. Kasutamaks ära seda konkurentsieelist investeerime 2013. aastast alates intensiivselt andmetöötlusvõimekuse kasvu. Turu arengute paremaks prognoosimiseks oleme seadnud endale eesmärgi kaardistada koduostjate soovid ning võimalikult täpselt prognoosida elamuturu liikumist ja klientide soovide dünaamikat. Omades kogemust erinevates riikides on meil võimalus iga turu parimate praktikate kasutamiseks oma tegevusturgudel.

## Strategia 2014 - 2016

Grupi strategia kuni aastani 2016 on:

- 1) Keskenduda kolmele eluasemeturule: Eesti, Läti, Bulgaaria.
- 2) Käivitada stabiilne tootmistsükkel: maavarude või renoveeritavate hoonete soetamine, ehitusõiguse saavutamine, projekteerimine ja ehitustegevus ning müük. Grupp ei soeta maatükke spekulatsiooniks või pikaajalise investeerimiseks.
- 3) Keskenduda ainult stabiilse või kasvava elanikkonnaga linnadele. Kuigi Eesti, Läti ja Bulgaaria rahvaarv tervikuna on emigratsiooni ja vähesel sündivuse tõttu langustrendis, jätkub ka lähiaastatel rahvastiku koondumine Tallinnasse (ca 400 tuhat elanikku), Riiga (ca 700 tuhat elanikku) ja Sofiasse (ca 1 300 tuhat elanikku inimest).
- 4) Keskenduda kohaliku tööealise elanikkonna aastaringsele eluasemevajadustele. S.o. investeringud turismi, elamisloaturismi, sesoonse külastuse või *high-end* sihtgrupi toodetesse pigem ei tehta, kuna nende turgude volatiilsus on suur.
- 5) Kasutada ära kogu teenindusdivisjoni aastatepikkune tehingu- ja kliendiandmebaas ning selle kasutusvaldkonda laiendada kogu arendustsüklile.
- 6) Grupi arendustegevus ja pakkumise maht põhineb iga sihturu leibkondade (koduomanike) koguarvul ja turule iga aastast lisanduvate uute koduotsijate arvul ja andmetel nende sissetulekute kohta. Lähtume eeldusest, et aktiivne ja maksejõuline koduotsijate grupp algab vanusest 22 eluaastast ja lõpeb 45 eluaastaga. Muude vanusegruppide puhul on elamispiinna omandamine tõenäoliselt juba toimunud või pole see enam plaanis, või puudub maksejõud.
- 7) Saavutada koostöö krediitdiastutusega, kes on huvitatud elamispiindade laenuportfelli kasvatamisest. Üks arendusse laenatud euro peaks arendustoote müügi korral muunduma kahe-euroseks laenuks, mis on antud ostjale kodu omandamiseks ja sisse seadmiseks.
- 8) Keskenduda ennekõike keskmistele- või mahuarendustele (sõltuvalt turu suurusest alates 50 ühikust) ja omakapitali paigutusega alates 2 miljonist eurost. Mahuarenduste puhul on konkurents hõredam ja pakkumine stabiilsem, võrreldes väikearendustega, kus sõltuvalt kinnisvaraturu hetkeseisust võib turg olla ülerahvastatud ning hea tootluse ja tarbijale mõistliku lõpphinna ühitamine on võimatu. Samuti on väikearenduse ruutmeetrile kuluv tööjõukulu suhteliselt suurem, võrreldes mahuarendusega, ning standardiseerimise võimalused on väiksemad.

- 9) Iga uue arendusprojekti oodatav omakapitali aastane tootlus peab olema vähemalt 20%. Selleks tuleb äriplaani koostamisel konservatiivselt hinnata ja igal võimalikul juhul siduda eelneva faktilise kogemusega realiseerimisaeg ja kulud:
- a. kinnistu omandamiskulud;
  - b. ehitusõiguse (detailplaneeringu vmt) saamise aeg ja kulud;
  - c. ehitusõiguse tõenäoline maht ja sihtotstarbe jaotus;
  - d. kinnistu ettevalmistamise kulud (liitumised võrguvaldajatega, kinnistul asuva infrastruktuuri ja maastiku väljaarendamise kulud) ja aeg;
  - e. projekteerimise aeg ja kulud;
  - f. ehitusmaksumus ja ehituse ajastamine ning ehitusmaksumuse seos projekteerimise lahendustega;
  - g. turundusperiood ja turunduskulud;
  - h. müügiperioodi pikkus;
  - i. projekti omakapitali ja võõrkapitali suhe;
  - j. võõrkapitali hind;
  - k. projekti rahavood.
- 10) Kasutada ära konkurentsieelis börsiettevõtte ja 22-aastase brändina. Kõrgem ostjaskonna usaldus võimaldab alustada projektide eelmüüki varem ning parandada arendusprojekti rahavoogusid võrreldes olukorraga, kus ostja usaldab osta ainult valmis asja.

## TEENINDUSDIVISJON

Teenindusdivisjoni müügituluks kujunes 2013. aastal 2 829 tuhat eurot, kasv eelmise aastaga võrreldes 9%. Müügitulu kasv tuli eelkõige Lätist ja Bulgaariast, kus aastane käibe kasv ületas 30%. Eesti kinnisvarabüroo käibe vähenes samal ajal 6%.

### Kinnisvarabüroode müügikäive

	2013	2012	Muutus %
EUR tuhandetes			
Eesti	1 444	1 539	-6%
Läti	1 005	770	31%
Bulgaaria	380	288	32%
<b>Kokku</b>	<b>2 829</b>	<b>2 597</b>	<b>9%</b>

Läti ja Bulgaaria büroode käibekasvu taga on nii turu üldine aktiveerumine kui ka jõuline turuhõivamine läbi töötajate arvu kasvutamise.

Läti kinnisvarabüroo, Arco Real Estate SIA, käibe kasv toimus olulises osas tänu kinnisvarainvesteeringute tegemisele Läti Vabariiki. Aktiivne kinnisvarainvesteeringute tegemine on seotud Läti otsusega eraldada igale vähemalt 71 tuhande euro (Riias vähemalt 142 tuhande euro) suuruse investeeringu tegijale elamisluba, mis võimaldab taotlejal saada kasutada Schengeni viisat. Aasta lõpus valitsenud ebaselgus senise poliitika jätkumise osas muutis investeerimiskäitumist tugevalt ning võimaldas saavutada vahendusteenuste käibe pea kahekordne kasv. Aasta lõpu seisuga töötas ARE SIA-s 78 inimest (neist 68 olid maaklerid ja hindajad), selle näitajaga on Arco Real Estate SIA suurima töötajate arvuga ettevõtte kontsernis, andes kogu kontserni töötajate arvust 44%.

Bulgaaria kinnisvarabüroo, Arco Imoti EOOD, müügitulu kasvas läbi aasta stabiilselt, vaid septembris-oktoobris oli käibes mõningane langus. Aastaseks müügitulu kasvuks oli koguni 32%. Koos käibe kasvuga on kasvanud ka töötajate arv ulatudes 2013. aasta lõpu seisuga 22 inimeseni, neist 16 olid maaklerid ja hindajad.

Vaatamata käibe vähenemisele nii absoluutnumbrites kui ka suhteliselt on suurimaks ja efektiivseimaks teenindusüksuseks Eesti kinnisvarabüroo, Arco Real Estate AS. Aasta lõpu seisuga töötas Arco Real Estate AS-is 59 inimest (neist 55 olid maaklerid ja hindajad) mis moodustas 33% kontserni töötajate arvust. Käibe inimese kohta (arvestatud ainult maaklerid ja hindajad) moodustas 29 tuhat eurot.

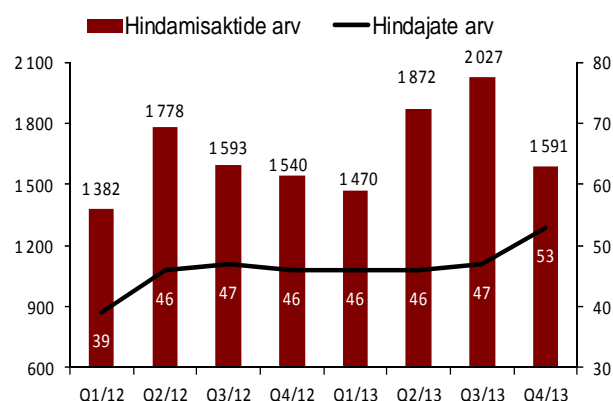
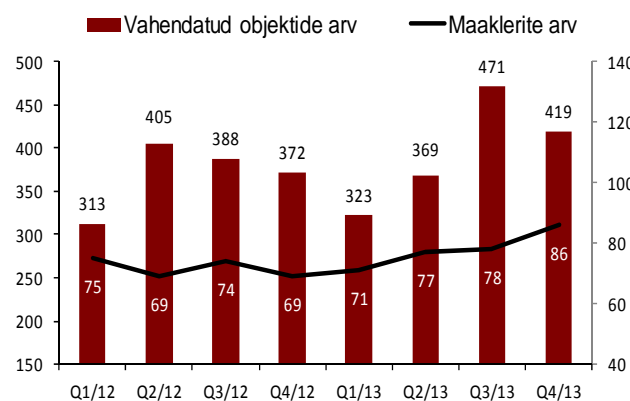
Kõik kolm kinnisvarabürood lõpetasid 2013. aasta puhaskasumiga: Eesti büroo puhaskasum oli 156 tuhat eurot (2012: 280 tuhat eurot), Läti büroo puhaskasum oli 81 tuhat eurot (2012: 12 tuhat eurot) ja Bulgaaria büroo puhaskasum oli 25 tuhat eurot (2012: 6 tuhat eurot). Eesti büroo 2012. aasta tulemust mõjutasid oluliselt varade ja kohustuste ümberhindlused, millest saadi kokku kasumit 148 tuhat eurot. Seega pole ka Eesti büroo kasumikkus 2013. aastal vähenenud.

### Maaklerite ja hindajate arv

	31.12.2013	31.12.2012	Muutus %
Eesti	55	44	25%
Läti	68	60	13%
Bulgaaria	16	11	45%
<b>Kokku</b>	<b>139</b>	<b>115</b>	<b>21%</b>

### Müügitulu töötaja kohta

	2013.aastal
EUR tuhandetes	
	29
	16
	28
<b>Kokku</b>	<b>22</b>



Teenindusdivisjon osutab lisaks vahendus- ja hindamisteenusele ka kinnisvara haldamise teenust (kõigis kolmes riigis, ning majutusteenust Bulgaarias).

Eestis loodi 2013. aastal eraldiseisev kinnisvarahaldusettevõtte, Arco Vara Haldus OÜ, mis formeeriti olemasoleva äriühingu T53 Maja OÜ ümbernimetamisega septembris 2013. Ettevõtte eesmärgiks on luua piisav kliendibaas äri- ja elukondliku kinnisvara omanike hulgas, ning alustada kinnisvarahaldusteenuse osutamist. Ettevõtte alustas haldamisteenuse osutamisega aktiivsemalt alles 2014. aastal, millest tulenevalt puudus ettevõttel 2013. aastal kontserni-väliline müügitulu haldusteenusest.

Bulgaarias, Sofias, tegutseva Arco Facility Management-i käibeks kujunes 2013. aastal 108 tuhat eurot (2012: 65 tuhat eurot). Ettevõtte põhitegevus on kinnisvara haldusteenuse osutamine, seni peamiselt kontserni enda arendusprojektides Sofias: Madrid Blvd ja Manastirski Livadi.

Arco Projects EOOD rendib Sofias, Madridi ärihoones välja kortereid lühi- ja pikaajaliseks kasutamiseks. Aasta lõpu seisuga oli ettevõtte kasutuses 4 korterit ning ettevõtte käibeks kujunes 24 tuhat eurot. Ettevõtte alustas tegutsemist 2013. aasta suvel.

## ARENUSDIVISJON

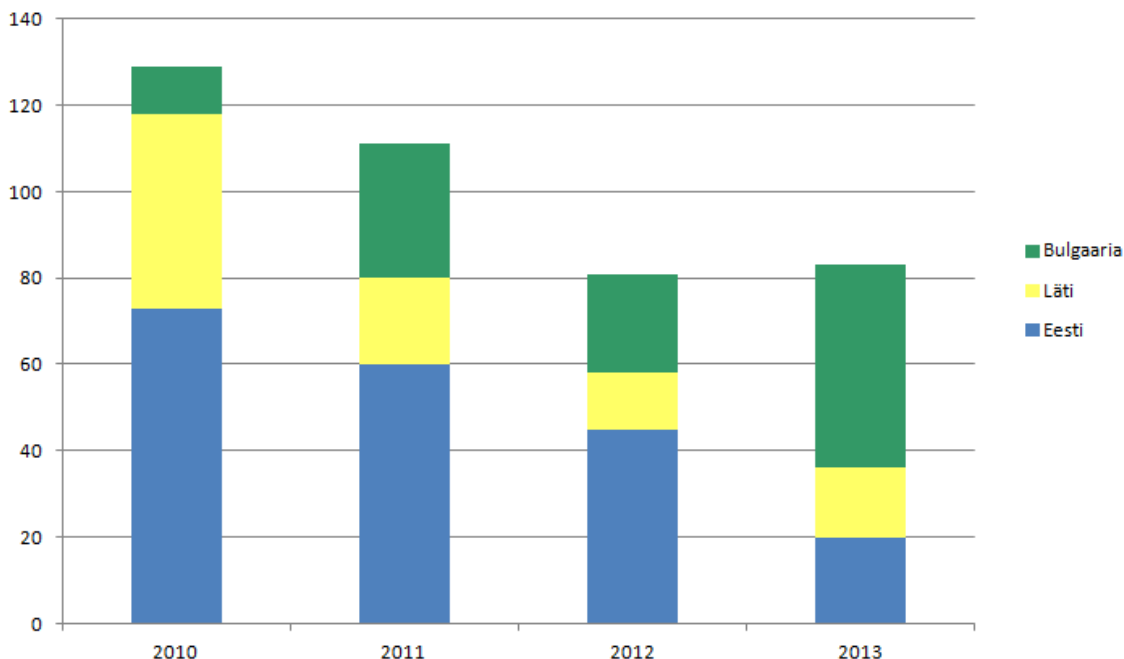
2013. aasta müügitulu kontserni enda arendatavate kinnistute müügist oli 4 riigis kokku 6 937 tuhat eurot, mis on 2012. aastaga võrreldes 1% väiksem. 2013. aasta sisse jäi ka lahkumine Leedu turult ning sealse kinnistu realiseerimine. Juuresolev tabel annab ülevaate arendusprojektide müügist riigiti.

Müügitulu kinnistute müügist	2013	2012	muutus %
EUR tuhandetes			
Bulgaaria	2 995	2 199	36%
Eesti	2 564	4 234	-39%
Läti	778	599	30%
Leedu	600	0	100%
<b>Kokku</b>	<b>6 937</b>	<b>7 032</b>	<b>-1%</b>

Kontsern müüs 2013. aastal kolmes tegevusriigis kokku 83 korterit, krunti ja äripinda (2012. aastal: 81). Grupi müügifookus on eelkõige liikunud Baltikumist Bulgaariasse, kus 2013. aastal müüdi kokku 47 korterit ja äripinda (2012: 23). Eestis müüdi 2013. aastal 20 kinnistut (2012. aastal: 45 kinnistut) ning Lätis 16 korterit ja krunti (2012. aastal: 13). Juuresolev tabel annab ülevaate arendusdivisjoni müügitulemustest kinnistute lõikes 2013. aastal.

Müüdnud kinnistute arv	2013
<b>Eesti, Tallinn</b>	<b>20</b>
<i>Tehnika tn 53</i>	14
<i>Helme tn 16, Kodukolde projekt</i>	6
<b>Läti, Riia</b>	<b>16</b>
<i>Kometas tn, Bišumuiža-1projekt</i>	11
<i>Baltezers-5 krundid</i>	5
<b>Bulgaaria, Sofia</b>	<b>47</b>
<i>Madrid Blvd projekt</i>	8
<i>Manastirski Livadi projekt</i>	39
<b>Kokku</b>	<b>83</b>



**Müüdnud korterite, kruntide ja äripindade koguarv riikide lõikes aastatel 2010 - 2013.**

Müügitempo vähenemine on toimunud eelkõige Eestis, kus 2012. aasta lõpu seisuga oli laos 20 müümata korterit ning 2013. aasta lõpuks olid need kõik müüdnud. 2013. ja 2014. aastal on toimunud intensiivne uute elamuarenduseks sobivate kinnistute otsimine, mille tulemusena on maapanka lisandunud üks 30 korteriga elamuarendus.

Plaanipärase arendustegevuse jätkumisel tekkib kontsernil Tallinnas ning Harjumaal 2014. aasta lõpuks maapank, mis võimaldab umbes 350 korteri ehitamise lähiaastatel. Eeldusel, et kontsern suudab kaasata piisavalt kapitali, seatakse eesmärgiks Eestis maapanga suurendamine kuni 500 korteri ehituseks, mis tagaks stabiilse baasi korterite arendustegevuse jätkamiseks lähema 4 aasta jooksul.

Kontsernil on Lätis Baltezersis müügil 20 elamukrunti. Viimase kolme aasta keskmine kruntide müügitempo on olnud 5 müüdnud krunti aastas. Lisaks on Riias, Bišumuiža-1 elamurajoonis, müümata 4 korterit aadressil Kometas 2 asuvas korterelamus ning pooliku majakarbi kujul Kometas 4 kortermaja 14 korterit. Aastaruande koostamise seisuga on Kometas 4 korterelamus käimas viimistlustööd, mis lõpetakse juuniks 2014. Korteriehituseks sobiv maapank Lätis kontsernil puudub. Kontsern teeb tööd selle nimel, et ka Lätis saaks olema maapank, mis võimaldaks vähemalt 100 korteri arendamist.

Bulgaarias on kontsernil olemas maapank Manastirski Livadi D-bloki näol, mis võimaldab ehitada umbes 70 korteriga korterelamu (GSA 6 tuhat m<sup>2</sup>). Kontserni pikemaajaline eesmärk on luua kolme riigi peale kokku maapank, mis võimaldaks vähemalt 1 000 korteri arendust. Hetkel on kontsernil kokku umbes 450 korteri ehituseks sobiv maapank.

2013. aasta lõpu ning aastaruande koostamise seisuga on Manastirski Livadi C-bloki korterelamus müümata 2 korterit ning 34 parkimiskohta. Madridi kompleksis on müümata 24 korterit ja 29 parkimiskohta.

2013. aasta lõpu seisuga töötas arendusdivisjonis kokku 4 inimest.

Projektide kohta leiab lisainfot: [www.arcorealestate.com/arendus](http://www.arcorealestate.com/arendus).

**ARCO VARA PROJEKTIDE KOONDTABEL 31.12.2013**

Riik	Passiivsed m <sup>2</sup>	Ettevalmistuses m <sup>2</sup>	Ehitamisel m <sup>2</sup>	Ladu m <sup>2</sup>	Rahavooline m <sup>2</sup>	Kokku m <sup>2</sup>
<b>Eesti</b>	<b>446 555</b>	<b>79 498</b>	<b>0</b>	<b>70 446</b>	<b>0</b>	<b>596 499</b>
sh ehitis	0	40 331	0	0	0	40 331
sh maa	446 555	39 167	0	70 446	0	556 168
<b>Läti</b>	<b>2 450</b>	<b>110 951</b>	<b>960</b>	<b>39 888</b>	<b>0</b>	<b>154 249</b>
sh ehitis	0	0	960	210	0	1 170
sh maa	2 450	110 951	0	39 678	0	153 079
<b>Bulgaaria</b>	<b>6 651</b>	<b>0</b>	<b>15 842</b>	<b>3 829</b>	<b>7 349</b>	<b>33 671</b>
sh ehitis	6 651	0	15 842	3 829	7 349	33 671
sh maa	0	0	0	0	0	0
<b>KOKKU</b>	<b>455 656</b>	<b>190 449</b>	<b>16 802</b>	<b>114 163</b>	<b>7 349</b>	<b>784 419</b>

Märkus: Kontserni arendusprojektide areng ja edu on paljuski sõltuv kontsernivälisest teguritest. Eriti mõjutab nende edukust planeeringute ja ehituslubade saamine kohalikest omavalitsustest või planeerimisametitest. Projektide realiseerimisootused võivad samamoodi aja jooksul muutuda, sõltuvalt hetke turuolukorrast ja konkurentsist. Juhatus hindab pidevalt projektide portfelli ja on valmis müüma osa või kogu projekti igal ajahetkel vastavalt tasuvusanalüüsidele.

Passiivsed - arendusprojektid, mis hetkel ei ole ettevalmistus- ega ehitusstaadiumisse jõudnud.

Ettevalmistuses - käimas on projekti turu-uuringud, turundus, detailplaneerimine või disain/projekteerimine. Korteriarenduse korral on pinnana arvesse võetud maapealne brutoehitusõigus.

Ehitamisel - finantseering olemas, ehitustegevusega alustatud.

Ladu - valmis arendusprojekt, korterid või krundid, mis on müügis.

Rahavooline - lõpuni arendatud projekt, mis toodab regulaarset rahavoogu.

**PERSONAL**

Kontserni töötajate arv oli 2013. aasta lõpu seisuga 178 inimest, 2012. aasta lõpus 139 inimest. Töötajate arv sisaldab ka käsunduslepinguga teenust osutavaid isikuid, kelleks on peamiselt maaklerid ja hindajad. 2013. aasta tööjõukulu jätkuvates tegevusvaldkondades oli 2,5 miljonit eurot (2012. aastal: 2,7 miljonit eurot).

Kontserni emaettevõtte juhataja ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2013. aastal 174 tuhat eurot. Aasta varem oli vastav näitaja 230 tuhat eurot. Arco Vara AS-i juhatus on üheliikmeline. Alates 22.10.2012 on Arco Vara AS-i juhataja Tarmo Sild.

2013. aastal jätkati kontserni töötajatele traditsiooniliste ühisürituste korraldamisega sarnaselt varasematele aastatele. Nii toimusid üleriigiline Arco Vara infopäev, suvepäevad ja jõulupidu. Neist viimasel valiti ka kontserni 2013. aasta parimad töötajad.

## AKTSIA JA AKTSIONÄRID

Ettevõtte on kokku emiteerinud 4 741 707 aktsiat. 31.12.2013 seisuga on ettevõtte kokku 1 778 aktsionäri (31.12.2012 seisuga: 1 883) ja aktsia hind sulgus tasemel 1,40 eurot, langedes aastaga 11,39%.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude muutust 2013. aastaga kajastavad alljärgnevad graafikud:

Eurodes (EUR)



Aktsiahinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2013. aasta jooksul:



Indeks/aktsia	01.01.2013	31.12.2013	+/-%
—OMX Tallinn	734,20	817,72	+11,38
—ARC1T	1,58 EUR	1,40 EUR	-11,39

Suuremad osanikud 31.12.2013	Aktsiate arv	Osalus %
AS Baltplast	920 000	19,4%
Gamma Holding OÜ	470 105	9,9%
HM Investeeringud OÜ	450 000	9,5%
Alarmo Kapital OÜ	374 188	7,9%
Lõhmus Holdings AS	312 378	6,6%
LHV Pensionifond L	310 000	6,5%
OÜ Rimonne Baltic	234 000	4,9%
Firebird Republics Fund LTD	205 064	4,3%
Central Securities Depository of Lithuania	140 171	3,0%
LHV Pensionifond XL	110 445	2,3%
Teised aktsionärid	1 215 356	25,6%
<b>Kokku</b>	<b>4 741 707</b>	<b>100%</b>

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 31.12.2013	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Toomas Tool (OÜ Baltplast)	Nõukogu liige	920 000	19,4%
Arvo Nõges (Gamma Holding OÜ)	Nõukogu liige	470 105	9,9%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu esimees	459 377	9,7%
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Juhatuse liige/Nõukogu liige	374 188	7,9%
Rain Lõhmus (Lõhmus Holdings AS)	Nõukogu liige	312 378	6,6%
Stephan David Balkin	Nõukogu liige	-	-
Aivar Pilv	Nõukogu liige	-	-
<b>Kokku</b>		<b>2 536 048</b>	<b>53,5%</b>

## PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

### Krediidiriskid

Kontserni olulisimad krediidiriskid tulenevad ehitus- ning arendustegevusest. Riskide juhtimisel kasutatakse nii töövõtja poolt antud garantiisid ja tagatisi kui ka töövõtja üldise finantsvõimekuse kontrolli.

### Likviidsusriskid

Vabu rahalisi vahendeid hoiab kontsern Eesti, Läti ning Bulgaaria pankade arvelduskontodel ning tähtajalistel hoiustel. Rahavoogude juhtimine on püsiva refinantseerimise riski 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 31.12.2013 seisuga ainult 0,3 aastat eelkõige seoses Piraeus panga graafikujärgsete laenuagastuste peatamisega kontserni poolt, mille tulemusel kogu laenusumma võib muutuda ennetähtaegselt sissenõutavaks. Kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldo oli 2013. aasta lõpus 0,8 miljonit eurot ja tähtajaliste deposiite (tähtajaga 3 kuust 2 aastani) oli kokku 0,3 miljonit eurot. 0,7 miljonit eurot oli kontserni enda kontrolli all, ülejäänud on sellistel kontodel, kust raha väljamaksed on piiratud, enamasti teatud sihtotstarbega, ning vajavad vastavate pankade nõusolekut. Likviidsus- ja refinantseerimise risk jääb endiselt olulisimaks riskiks.

### Intressiriskid

Enamus kontserni laenulepingutest on sõlmitud eurodes ja baasintressiks on 3- või 6-kuu EURIBOR. Seega on kontsern avatud rahvusvahelistel kapitaliturudel toimuvale. Hetkel on pikaajaline intressirisk tuletisinstrumentidega maandamata. Kontserni intressikandvad kohustused on 2013. aastal vähenenud 3,9 miljoni euro võrra. Seisuga 31.12.2013 on kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 14,9 miljonit eurot. 2013. aastal tasuti intressikandvatelt kohustustelt intresse 1,0 miljonit eurot. Aastaga on kaalutud keskmine intressimäär langenud 6,5%-lt 6,0%-le eelkõige tänu Bulgaaria arendusettevõtte pangalaenude refinantseerimisel saavutatud intressimäärade vähendamisele.

### Valutariskid

Teenuste ostu ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: eurodes (EUR), Läti lätides (LVL) ja Bulgaaria levides (BGN). Kinnisvara ostu-müügi tehingud sõlmitakse valdavalt eurodes, millest tulenevalt ettevõtte varade ja kohustuste struktuur ei kannu endas olulist valuutariski. Kontsern ei ole kaitstud valuutade devalveerimise vastu. Enamus likviidsust vahenditest hoitakse lühiajalistel hoiustel eurodes. Devalveerimise risk väheneb 2014. aastast seoses Läti Vabariigi üleminekul eurole 1.01.2014.

## Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Arco Vara AS-i aktsiad noteeriti Tallinna Börsi põhinimekirjas 21. juunil 2007. Börsiettevõttena lähtub Arco Vara AS (edaspidi ka „Ettevõtte“) oma tegevuses Eestis kehtivatest õigusaktidest, Tallinna Börsi nõuetest, reeglitest ja juhistest ning ettevõtte põhiväärtustest.

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.

2013. aastal toimus üks korraline ja üks erakorraline aktsionäride üldkoosolek. Korralise üldkoosoleku puhul oli tegemist äriseadustiku § 297 lg 2 alusel kokku kutsutud korduskoosolekuga, sest 18.06.2013 kokku kutsutud korraline üldkoosolek ei olnud äriseadustiku § 297 lg-s 1 sätestatud kvooruminõude mittetäitmise tõttu otsustusvõimeline.

#### Korraline üldkoosolek

Korraline aktsionäride üldkoosolek toimus 1.07.2013 kell 11.00 Tallinnas, aadressil Paadi 5, Hotell Euroopa Lääne-Euroopa saalis.

Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus börsi infosüsteemis ning Ettevõtte veebilehel 18.06.2013. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus üleriikliku levikuga ajalehes Postimees 21.06.2013. 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. Üldkoosoleku päevakorras oli:

- 2012. aasta majandusaasta aruande kinnitamine;
- vahetusvõlakirjade emiteerimine (seoses juhataja ametilepingust tuleneva optsiooniga);
- Arco Vara AS nõukogu tasustamise uued põhimõtted;
- audiitori valimine.

Üldkoosolekul võeti vastu järgmised otsused:

- Kinnitada Arco Vara AS-i 2012. aasta majandusaasta aruanne ning suunata 31.12.2012 lõppenud majandusaasta puhaskahjum summas 18 034 755 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.
- Suurendada Arco Vara AS-i aktsiakapitali tingimuslikult, lastes välja ühe vahetusvõlakirja nimiväärtusega 1 000 eurot vastavalt otsusele lisatud vahetusvõlakirja tingimustele.
- Maksta nõukogu liikmetele tasu osaletud koosoleku kohta 500 eurot (netosumma), kuid mitte rohkem kui 1 000 eurot (netosumma) kalendrikuus. Tasu väljamaksmine panna sõltuvusse nõukogu koosolekute protokollide allkirjastamisest. Mitte hüvitada nõukogu liikmete reisi- ja elamiskulusid.
- Valida üheks aastaks (kuni järgmise aktsionäride korralise koosolekuni) üks audiitor ja nimetada selleks AS PricewaterhouseCoopers. Maksta audiitoritele tasu Ettevõtte 2013. aasta majandusaasta majandustegevuse auditeerimise eest vastavalt Ettevõtte ja AS PricewaterhouseCoopers vahel sõlmitavale lepingule.

Koosolekut juhatas Hannes Vallikivi, kes ei ole Ettevõtte nõukogu esimees ega juhatuse liige. Koosolekul osales 18 aktsionäri, kelle häältega oli esindatud 77,09% kõigist häältest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Koosolekul osales ka Arco Vara AS-i juhataja Tarmo Sild, kes andis ülevaate 2012. aasta majandusaasta tulemuste kohta.

#### Erakorraline üldkoosolek

Erakorraline aktsionäride üldkoosolek toimus 5.08.2013. kell 11.03 Tallinnas, aadressil Paadi 5, Hotell Euroopa Lääne-Euroopa saalis.

Koosoleku kokkukutsumise teade avaldati 10.07.2013 Tallinna Börsi infosüsteemi kaudu ning Arco Vara koduleheküljel. Teade ilmus üleriikliku levikuga ajalehes Postimees 11.07.2013. 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.

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

- valida Arco Vara AS nõukogu liikmeks Allar Niinepuu. Uue nõukogu liikme volitused algavad üldkoosoleku otsuse vastuvõtmise hetkest.

Üldkoosolekul võeti vastu järgmine otsus:

- valida nõukogu uueks liikmeks Allar Niinepuu.

Koosolekut juhatas Arco Vara AS-i juhatuse liige Tarmo Sild. Koosolekul osales 18 aktsionäri, kelle hääletega oli esindatud 50,22% kõigist hääletest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise.

2013. aastal toimunud üldkoosolekute otsused, protokollid ja materjalid avaldati Ettevõtte veebilehel. Korralise ja erakorralise üldkoosoleku päevakorrapunktidega seotud teavet, samuti enne koosolekute toimumist aktsionäride poolt esitatud küsimusi ja neile antud vastuseid, hoitakse üleval vähemalt kuni järgmise üldkoosoleku toimumise teabe avalikustamiseni Ettevõtte veebilehel.

## II Juhatus

Arco Vara AS-i juhatuses on alates 4. septembrist 2009 korraga olnud üks liige. Alates 22. oktoobrist 2012 on Arco Vara AS-i tegevjuht (ja ainuke juhatuse liige) Tarmo Sild.

Juhatuses liikmepõhise ameti ametileping tähtajaga 3 aastat. Juhatuses liige ei kuulunud samaaegselt ühegi teise börsiettevõtte juhatusse ega nõukogusse.

Juhatuses liikmepõhise 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. Tarmo Sild'i lahkumishüvitise suurus on vastavalt tema juhatuse liikme ametilepingule kuni viie kuu juhatuse liikme põhitasu, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi ilma mõjuva põhjuseta. Juhatuses liikmele on kehtestatud emitendi väärtpaberitega seotud preemiasüsteem, millega seoses otsustasid aktsionärid 01.07.2013 toimunud korralisel üldkoosolekul suurendada Arco Vara AS-i aktsiakapitali tingimuslikult, lastes välja ühe vahetusvõlakirja nimiväärtusega 1 000 eurot.

2013. aastal arvestati juhatuse liikmele Tarmo Sild (perioodil 01.01.2013 - 31.12.2013) töötasusid kogusummas 88 tuhat eurot (koos sotsiaalmaksuga). Preemiaid (va juhatuse liikme preemiasüsteemi raames emitereitud vahetusvõlakiri) ega lahkumishüvitisi juhatuse liikmele 2013. aastal ei makstud.

Juhatuses liige on teavitanud ettevõtet enda osalustest teistes äriühingutes või juhtimisorganites, mis ei kuulu kontserni:

- Tarmo Sild – AS luteCredit Europe, MFV Lootus OÜ, Aia Tänav OÜ, Alarmo Kapital OÜ ja OÜ Catsus juhatuse liige.

Juhatuses liikme poolt teatud osaluste omamine ja juhtimisorganites osalemine ei ole konkurentsikeelu rikkumine. Juhatuses liige on lepinguga võtnud ka kohustuse konkurentsikeeldu mitte rikkuda. Lisaks on Ettevõtte töösisekorraeeskirjades kirjas, et Ettevõtte juhatuse 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 juhatuse 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 2013. aastal mitu muudatust. 2013. aasta alguses kuulusid nõukogu koosseisu Richard Tomingas, Hillar-Peeter Luitsalu, Aivar Pilv, Toomas Tool, Stephan David Balkin, Rain Lõhmus ja Arvo Nõges. 10.06.2013 esitas nõukogu liige Richard Tomingas nõukogu liikme kohalt tagasiastumise avalduse. 5.08.2013 toimunud erakorralisel aktsionäride üldkoosolekul valiti uueks nõukogu liikmeks Allar Niinepuu. Alates 05.08.2013 on nõukogu koosseis järgmine - Hillar-Peeter Luitsalu, Aivar Pilv, Toomas Tool, Stephan David Balkin, Rain Lõhmus, Arvo Nõges ja Allar Niinepuu.

Nõukogu liikmed valivad endi hulgast nõukogu esimehe. Alates 21.01.2008 kuni 10.06.2013 oli nõukogu esimees Richard Tomingas. 10.06.2013 toimunud nõukogu koosolekul valisid nõukogu liikmed uueks nõukogu esimeheks Hillar-Peeter Luitsalu.

Nõukogu liikmete tasu kuni 30.06.2013 oli 959 eurot kuus (netosumma) nõukogu liikme kohta. Nimetatud tasu kinnitati 17.12.2009 toimunud üldkoosoleku otsusega. Nõukogu liikmetele ei maksta lisatasusid ega lahkumishüvitisi ning nõukogu esimehele tasu ei erine teiste nõukogu liikmete tasudest. 1.07.2013 toimunud üldkoosolekul muudeti senist nõukogu liikmete tasustamise korda ning otsustati, et edaspidi makstakse nõukogu liikmetele tasu osaletud koosoleku kohta 500 eurot (netosumma), kuid mitte rohkem kui 1 000 eurot (netosumma) kalendrikuus. Tasu väljamaksmine otsustati panna sõltuvusse nõukogu koosolekute protokollide allkirjastamisest. Lisaks otsustati, et edaspidi ei hüvitata nõukogu liikmete reisi- ja elamiskulusid.

2013. aastal toimus kokku 12 nõukogu koosolekut. 2013. aastal osalesid nõukogu liikmed koosolekutel järgmiselt:

- Arvo Nõges 12 nõukogu koosolekul;
- Hillar-Peeter Luutsalu 10 nõukogu koosolekul;
- Richard Tomingas 8 nõukogu koosolekul (2013. aastal toimus tema ametiajal 8 koosolekut);
- Rain Lõhmus ja Aivar Pilv 8 nõukogu koosolekul;
- Toomas Tool 4 nõukogu koosolekul;
- Stephan David Balkin 2 nõukogu koosolekul;
- Allar Niinepuu 1 nõukogu koosolekul (2013. aastal toimus tema ametiajal 2 koosolekut).

#### IV Juhatuse ja nõukogu koostöö

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

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

#### 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](http://www.arcorealestate.com) eesti ning inglise keeles. Aktsionäridele suunatud info on kodulehel alajaotises „Investorile“. Ettevõtte avaldab oma veebilehel kõik Ettevõttega seotud faktid ja hinnangud, millest on teavitatud finantsanalüütikuid või teisi isikuid. Muuhulgas on avaldatud aktsionäride üldkoosolekuga seonduv informatsioon, Ettevõtte üldine informatsioon jms. Kogu Ettevõtet üldisemalt ning detailsemalt puudutav informatsioon on veebilehel jaotatud erinevatesse rubriikidesse. Edastatav informatsioon on loogiliselt struktureeritud ja kergesti leitav.

Ettevõtte veebilehel on avaldatud eesti ja inglise keeles finantskalender kuni aprillini 2014.

Ettevõtte veebilehel ei ole kajastatud aktsionäride vahelisi 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. 01.07.2013 toimunud korralisel üldkoosolekul valiti Ettevõtte 2013. aasta majandusaasta audiitoriks AS PricewaterhouseCoopers.

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

Kvaliteetse finantsaruandluse tagamiseks ja finantsaruandlust puudutavate riskide vähendamiseks on Ettevõttes loodud finantsjuhi ametikoht. Finantsjuht osaleb aktiivselt nii konsolideeritud aastaaruande kui ka konsolideeritud vahearuanne 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	2013	2012
EUR tuhandetes			
<b>Jätkuvad tegevusvaldkonnad</b>			
Müügitulu teenuste müügist		3 791	3 899
Müügitulu kinnisvara müügist		6 937	7 032
<b>Müügitulu kokku</b>	5,7	<b>10 728</b>	<b>10 931</b>
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	8	-7 450	-14 241
<b>Brutokasum</b>		<b>3 278</b>	<b>-3 310</b>
Muud äritulud	9	404	889
Turustuskulud	10	-278	-267
Üldhalduskulud	11	-1 676	-2 467
Muud ärikulud	9	-196	-5 430
Kasum tütarettevõtte müügist	12	98	0
Kasum/kahjum ühissetevõtetega seotud tehingutelt	12	2 897	-5 272
<b>Ärikasum</b>		<b>4 527</b>	<b>-15 857</b>
Finantstulud	13	22	81
Finantskulud	13	-994	-1 726
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>3 555</b>	<b>-17 502</b>
Tulumaksukulu	14	0	-251
<b>Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest</b>		<b>3 555</b>	<b>-17 753</b>
<b>Lõpetatav tegevusvaldkond</b>			
Kahjum lõpetatav tegevusvaldkonnast	32	-128	-281
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>3 427</b>	<b>-18 034</b>
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>		3 410	-17 964
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		17	-70
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>		<b>3 427</b>	<b>-18 034</b>
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkasumis</i>		3 410	-17 964
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkasumis</i>		17	-70
<b>Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>	15	<b>0,72</b>	<b>-3,79</b>
- sh jätkuvatest tegevusvaldkondadest		0,75	-3,73
- sh lõpetatavast tegevusvaldkonnast		-0,03	-0,06
<b>Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>	15	<b>0,66</b>	<b>-3,79</b>
- sh jätkuvatest tegevusvaldkondadest		0,69	-3,73
- sh lõpetatavast tegevusvaldkonnast		-0,03	-0,06



## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.12.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid	17	818	1 775
Nõuded ja ettemaksed	18	656	3 094
Varud	19	10 780	11 701
Müügigrupi liigituvad varad	32	847	0
<b>Käibevara kokku</b>		<b>13 101</b>	<b>16 570</b>
Kapitaliosaluse meetodil kajastatavad investeeringud			
Nõuded ja ettemaksed	18	252	0
Kinnisvarainvesteeringud	20	11 331	14 097
Materiaalne põhivara	21	459	540
Immateriaalne põhivara		13	21
<b>Põhivara kokku</b>		<b>12 056</b>	<b>14 659</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>25 157</b>	<b>31 229</b>
Laenukohustused			
Võlad ja saadud ettemaksed	23	1 746	6 645
Eraldised	24	172	3 084
Müügigrupi liigituvad kohustused	32	1 488	0
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>15 995</b>	<b>26 567</b>
Laenukohustused			
Võlad ja saadud ettemaksed	23	0	64
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>2 308</b>	<b>1 295</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>18 303</b>	<b>27 862</b>
Aktsiakapital			
Kohustuslik reservkapital	25	2 011	2 011
Muud reservid	15	60	0
Jaotamata kasum		1 452	-1 958
<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>		<b>6 842</b>	<b>3 372</b>
Mittekontrolliv osalus		12	-5
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>6 854</b>	<b>3 367</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>25 157</b>	<b>31 229</b>

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	2013	2012
EUR tuhandetes			
Laekumised klientidelt		10 516	11 442
Tasumised tarnijatele		-7 058	-6 429
Maksude tasumine		-1 976	-2 252
Tagastatud maksud		189	471
Väljamaksed töötajatele		-846	-1 030
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-218	-140
Lõpetatava tegevusvaldkonna rahavood (neto)		-317	277
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>290</b>	<b>2 339</b>
Materiaalse põhivara soetus	21	-34	-24
Materiaalse põhivara müük		118	9
Kinnisvarainvesteeringute müük		80	0
Tütarettevõtte müük	6	1 610	1 160
Tütarettevõtte ost		0	-12
Antud laenud		-48	-315
Antud laenude tagasimaksed		0	2
Tagatisdeposiitide avamine		-263	0
Tagatisdeposiitide vabanemine		258	0
Saadud intressid		7	14
Muud tasumised investeerimistegevusest		0	-90
Lõpetatava tegevusvaldkonna rahavood (neto)		-56	-6
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>1 672</b>	<b>738</b>
Saadud laenud	22	3 046	1 391
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed	22	-4 809	-3 384
Makstud intressid		-964	-1 478
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-75	-31
Lõpetatava tegevusvaldkonna rahavood (neto)		0	-9
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-2 802</b>	<b>-3 511</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>-840</b>	<b>-434</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17	1 775	2 209
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>-840</b>	<b>-434</b>
Raha ja raha ekvivalentide vähenemine tütarettevõtte müügil	6	-37	0
Raha ja raha ekvivalentide klassifitseerimine müügigrupi varadeks	32	-80	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17	818	1 775

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mittekontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aktsiakapital	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes							
<b>Saldo 31.12.2011</b>	<b>3 319</b>	<b>2 011</b>	<b>0</b>	<b>16 306</b>	<b>21 636</b>	<b>-447</b>	<b>21 189</b>
Mittekontrolliva osaluse soetamine (lisa 6)	0	0	0	-300	-300	512	212
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	-17 964	-17 964	-70	-18 034
<b>Saldo 31.12.2012</b>	<b>3 319</b>	<b>2 011</b>	<b>0</b>	<b>-1 958</b>	<b>3 372</b>	<b>-5</b>	<b>3 367</b>
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	3 410	3 410	17	3 427
Muude reservide moodustamine (lisa 15)	0	0	60	0	60	0	60
<b>Saldo 31.12.2013</b>	<b>3 319</b>	<b>2 011</b>	<b>60</b>	<b>1 452</b>	<b>6 842</b>	<b>12</b>	<b>6 854</b>

Täpsem info aktsiakapitali kohta on toodud lisa 25.

## Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele

### 1 Üldine informatsioon

Arco Vara AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2013 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhataja poolt 17.04.2014. 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. 2013. aasta lõpu seisuga ulatus kontserni töötajate arv 178 inimeseni (31.12.2012: 139 inimest). Kontserni peamised tegevusvaldkonnad on kirjeldatud lisas 5 ja lõpetatav tegevusvaldkond lisas 32 ning tütarettevõtete kaudu tegutsetakse lisaks Eestile ka Lätis, Leedus ja Bulgaarias.

Kontserni struktuur 31.12.2013 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 laenuid 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 lisas 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 26.

#### Varude neto realiseerimisväärtuse hindamine

Kontsernil on mitmeid varudena klassifitseeritud kinnisvaraobjekte. Seisuga 31.12.2013 ja 31.12.2012 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;
- võrdlusmeetod;
- jääkväärtuse meetod.

Hindamismeetodeid on täpsemalt kirjeldatud lisades 4 ja 19.

#### 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. Nii 31.12.2013 kui ka 31.12.2012 seisuga tehtud hinnangute puhul kontsern väliste ekspertide arvamusi ei kasutanud. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse peamiselt kahte meetodit – diskonteeritud rahavoogude meetod ning võrdlusmeetod. 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 osutamise kaasnivad 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. 2013. aasta lõpuks oli kontsern lõpetanud tegevuse ehitusvaldkonnas.

#### 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. Eraldiste 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 arvestuspõhimõtetes ja esitlusviisis**

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 või esitlusviis annab objektiivsema ülevaate kontserni finantsseisust, finantstulemustest ja rahavoogudest.

#### **Esitlusviisi muutus rahavoogudearuandes**

Alates 2013. aastast avalikustab kontsern konsolideeritud rahavoogude aruannet otsemeetodil, mille puhul ka äritegevuse rahavood näidatakse tegelikult laekunud ja makstud summades. Kuni 2012. aastani oli kasutusel rahavoogude aruande kaudne meetod. Võrdlusandmed 2012. aasta kohta on samuti viidud vastavusse muudetud esitlusviisiga.

#### **Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine**

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2013: IFRS 13 "Õiglase väärtusemõõtmine" rakendub 1. jaanuaril 2013 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Standardi eesmärgiks on ühtlustamine ja keerukuse vähendamine; seetõttu sisaldab standard õiglase väärtuse korrigeeritud definitsiooni ning õiglase väärtuse mõõtmise aluseid ja avalikustamise nõudeid, mis on kasutatavad läbi erinevate IFRS standardite. Standardi tulemusel avalikustati täiendavat informatsiooni käesolevas aastaaruandes.

## Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2014 ja mida kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt:

- IFRS 10 "Konsolideeritud aruanded" asendab kontrolli ja konsolideerimise kohta kehtivad juhised IAS 27-s „Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded“ ja SIC 12-s „Konsolideerimine – eriotstarbelised majandusüksused“. IFRS 10 muudab kontrolli mõistet, nii, et kõikide ettevõtete puhul rakendatakse kontrolli määramiseks samu kriteeriume. Mõiste rakendamisel on abiks ulatuslikud rakendusjuhised. Kontsern hindab standardi mõju finantsaruandele.

- IFRS 12 "Avalikustamise nõuded osaluste kohta teistes ettevõtetes" rakendub 1. jaanuaril 2014 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. 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“ seni sisaldunud 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.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 1. jaanuaril 2013 algaval aruandeaastal või mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju kontsernile.

## 4 Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest

### Äriühendused ja konsolideerimise alused

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

Tütarettevõttes konsolideeritakse alates kuupäevast, mil kontroll on kontsernile üle läinud ning konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontserni kontroll investeeringuobjekti 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 ühissetevõtete 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 järelejäänud investeering arvele kas sidusettevõtte, ühissetevõtte või muu finantsvarana õiglases väärtuses kontrolli kaotamise kuupäeva seisuga. Vahe müügihinna ja finantsseisundi aruandest eemaldatud netovara ning arvele võetud investeeringu summa vahel kajastatakse perioodi kasumi või kahjumina koondkasumiaruandes

## Sidus- ja ühissettevõtted

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

Investeeringud sidus- ja ühissetevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglasest väärtuses ning hiljem korrigeeritakse investeeringu väärtust proportsionaalselt osalusega sidus- või ühissetevõtte kasumis/kahjumis. Kontserni ning tema sidus- ja ühissetevõtete vahel toimunud tehingutest tekkivad realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse vastavalt investori osalusele investeeringuobjektis, välja arvatud juhul kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Kui kontserni osalus sidus- või ühissetevõtte kahjumis ületab sidus- või ühissetevõtte bilansilist väärtust (s.t investeeringut ning pikaajalisi laenuõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust), vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasise kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui kontsern on garanteerinud või on kohustatud rahuldama sidus- või ühissetevõtte kohustusi ning aruandepäeva seisuga ilmneb, et sidus- või ühissetevõtte ise ei suuda oma kohustusi täita – sellisel juhul kajastab kontsern oma finantsseisundi aruandes kapitaliosaluse meetodi kahjumit ka üle investeeringu 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 kontsernivälistele klientidele ja teistele segmentidele. Segmenti kulud on segmenti põhitegevusest tulenevad otseselt segmentile omistatavad kulud tehingutest kontserniväliste tarnijate ja teiste segmentidega. Segmenti kulude hulka ei kuulu finants- ja investeerimistegevuse kulud, kontserni üldhalduskulud ning muud kontserni kui tervikuga seotud kulud. Segmentile 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 emaettevõtte ja segmentide vahel ning mille puhul on olemas põhjendatud alus segmentide 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 segmentile jagada.

Segmenti kohustuseks on sellised põhitegevusega seotud kohustused, mida saab otseselt segmentile omistada. Segmenti kohustusteks on näiteks tasumata arved ja muud võlad, viitvõlad, klientide ettemaksud, 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 tütarettevõtete arvestusvaluuta on euro. Konsolideeritud aruannete esitusvaluuta on euro. Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpanka ametlikud valuutakursid, mis kehtivad tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad (raha, raha ekvivalendid ja nõuded) ning monetaarsed kohustused (saadud 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 õiglasest väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanka valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

Kui tütarettevõtete arvestusvaluuta on erinev emaettevõtte arvestusvaluutast, siis on tütarettevõtete välisvaluutas koostatud aruannete (Lätis, Leedus, Bulgaarias) konsolideerimiseks ümberarvestamisel kasutatud nende valuutade keskkurse 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 kurss võib keskkursist erineda kõige rohkem 1% võrra.

## Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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.

## Raha ja raha ekvivalendid, rahavoogude aruanne

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

Rahavoogude aruandes on rahavood esitatud otsemeetodil.

## Finantsvarad

Finantsvara jagatakse erinevateks rühmadeks ja kajastatakse vastavas rühmas vara arvelevõtmisel.

Kontsernis esineb järgmisi finantsvarade gruppe:

### 1) nõuded ja laenud;

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.

## 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, millele varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigest otsesest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende



müügivalmidusse. Kaudsed kulutused, mis liitatakse varuna kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, on muu hulgas ka ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimist alustatakse hetkest, kui on tekkinud laenukasutuse kulutusi ja varude arendamisega seotud kulutusi ning varude arendamist on alustatud. Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse aktiivse arendustegevuse ajal. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis (reeglina seotud ehitisele kasutusloa andmisega) või selle arendamine on pikemaks ajaks peatatud.

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

Varud kajastatakse finantsseisundi aruandes soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on väiksem. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasel 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 müüdü 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 kasutuseesmärgi. Kinnisvarainvesteeringuks arvestatavaid kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavat ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kinnisvarainvesteeringutena.

Kinnisvarainvesteering võetakse finantsseisundi aruandes algul arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandepäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandepäeva tegelikelt 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 järgmisi 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 vähenenud 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 rendituluse (sh rent 1 m<sup>2</sup> kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskuludid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsiks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdiseväärtuse 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 m<sup>2</sup> 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 müüdü võlaõigusliku müügilepingu alusel, kui asjaõigusleping on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinna kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui kontsernil on piisav kindlus, et sõlmitakse asjaõiguslik müügileping samadel tingimustel (näiteks ostja on aruandepäeva seisuga teinud arvestatavas summas ettemakse objekti soetamiseks või asjaõiguslik leping on sõlmitud peale aruandepäeva, kuid enne raamatupidamise aastaaruande koostamist juhatuse poolt).

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse koondkasumiaruandes 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 õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja raamatupidamisliku väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga ümberhindluse reservis, negatiivne vahe kajastatakse koondkasumiaruandes põhivara allahindluse kuluna. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse vahe vara õiglase väärtuse ja raamatupidamisliku väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga koondkasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Lähtudes IFRS 13 nõuetest liigitatakse õiglase väärtuse hindamise meetodeid järgmiselt:

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

Kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on hinnatud kasutades 3. taseme sisendeid. Täiendav informatsioon kasutatud eelduste osas on välja toodud lisas 20.

### 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 soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse finantsseisundi aruandest välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

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

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

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 arvestusprintsip).

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse lõpetamise perioodi 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 müügiotel põhivaraks. Müügiotel põhivara kajastatakse finantsseisundi aruandes käibevarast ja põhivarast eraldi ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiotel 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, millest on maha arvatud akumuleerunud amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemise kahjum.

Immateriaalne põhivara 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 edasiulatuvate muudatustena.

### Põhivara väärtuse langus

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

### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest miinus soetamisega otseselt kaasnevad kulutused. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates aruandepäevast või kui 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 mõeldakse diskonteerimata kujul ja kajastatakse vastava teenuse osutamisel kuluna. Boonuse kohustus kajastatakse summana, 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 tavapärasel pensionile jäämise kuupäeva või pakkuma töösuhete lõpetamise hüvitisi, et soodustada vabatahtlikku töölt lahkumist ning tal ei ole realselt 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.

### Aktsiapõhised maksed

Kontserni juhatuse esimehega sõlmitud optsoonileping kajastatakse kui tasu omakapitali instrumentide näol kontsernile osutatud teenuste eest. Kontsernile osutatud teenuste õiglase väärtuse otsese mõõtmise keerukuse tõttu mõeldakse kontserni juhatuse esimehe poolt osutatud teenuste õiglast väärtust omakapitaliinstrumentide õiglasest väärtusest nende väljastamise kuupäeval.

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

Aktsioptsioonide võimaldamine on tingimuslik lähtudes töösuhete kehtimisest optsoonide väljastamise kuupäeva ja optsoonide üleandmise kuupäeva vahel. Aktsioptsioonide õiglase väärtuse hindamisel mõõtmiskuupäeval ei ole võetud turutingimuse kõrval arvesse omandi üleandmise tingimusi. Selle asemel võetakse omandi üleandmise tingimusi arvesse

tehingu summa mõõtmisesse kaasatud omakapaliinstrumentide arvu hindamisel, et võimaldatud omakapaliinstrumentide eest saadud teenuste kulu põhineks omakapaliinstrumentide arvul, mille omand üle antakse. Seega ei kajastata kumulatiivsel baasil kulu saadud kaupade või teenuste eest kui võimaldatud omakapaliinstrumente üleandmine ebaõnnestub üleandmise tingimuste mittetäitmise tõttu.

Aksiaoptiooni realiseerimisel juhatuse esimehe poolt emiteerib kontsern uusi aktsiaid, mille eest juhatuse esimees on kohustatud tasuma 0,7 eurot aktsia eest. Omakapali reservi kogunenud aksiaoptiooni õiglase väärtuse summa kantakse jaotamata kasumisse aksiaoptiooni realiseerimisel.

### **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 õiglases 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 õiglases väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdsväärtuses, 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 renditähjata 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 Eestis 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 tütarettevõteted

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 kasumit makstakse välja dividende.

#### Läti, Leedu ja Bulgaaria tütarettevõteted

Lätis, Leedus ja Bulgaarias on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Lätis ja Leedus on tulumaksunõudeid 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 tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi aruandepäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud

tulumaksuvara esitatakse finantsseisundi aruandes vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvara võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

### **Lõpetatav tegevusvaldkond ja müügigrupi varad ja kohustused**

Müügigrupi varad ja kohustused kajastatakse bilansilises jääkmaksumuses või õiglasest väärtuses (millest on lahutatud müügikulud), olenevalt sellest, kumb on väiksem.

### **Investeeringud tütar- ja ühisettevõtetesse 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 ühisettevõtetesse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglasest väärtuses ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

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

Tütar- ja ühisettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse nõudeõiguse tekkimisel tuluna.

## 5 Segmentiaruandlus

### Kontserni segmendid on:

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

**Arendus** - kinnisvaraarendus: elu- ja ärikeskkonna arendusprojektide teostamine.

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.

### Müügitulu ja ärikasum ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	8 091	8 604	2 632	2 326	5	1			10 728	10 931
<i>Muutus</i>	-6%	-62%	13%	12%					-2%	-56%
Müügitulu teistelt segmentidelt	17	35	197	271			-214	-306	0	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>8 108</b>	<b>8 639</b>	<b>2 829</b>	<b>2 597</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>-214</b>	<b>-306</b>	<b>10 728</b>	<b>10 931</b>
<b>Ärikasum</b>	<b>5 062</b>	<b>-14 917</b>	<b>251</b>	<b>363</b>	<b>-442</b>	<b>-1 477</b>	<b>-344</b>	<b>174</b>	<b>4 527</b>	<b>-15 857</b>
<i>Sh. varude allahindlus ja allahindluse tühistamine neto</i>	299	-5 844	0	0	0	0			299	-5 844
<i>Kinnisvara-investeeringute ümberhindlus, neto</i>	-113	-3 824	0	-256	0	0			-113	-4 080
<i>Põhivara kulum ja väärtuse langus</i>	53	-344	-15	-16	-2	-2			36	-362
<i>Kasum/kahjum muude varade ja kohustuste ümber hindamisest</i>	98	-390	0	364	43	-79			141	-105
<i>Kasum tütaretevõtte müügist</i>	98	0	0	0	0	0			98	0
<i>Kasum/kahjum tütar- ja ühisettevõtetest</i>	2 897	-5 272	0	0	0	0			2 897	-5 272

### Varad ja kohustused ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus <sup>1</sup>		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes										
Varad	23 456	27 605	557	486	847	2 310	297	828	25 157	31 229
Kohustused	15 324	23 382	557	623	1 488	2 746	934	1 111	18 303	27 862

<sup>1</sup> -31.12.2013 seisuga kajastatud finantsseisundiaruandes müügituluvarade ja kohustustena

### Kontsernivälise müügitulu jaotus asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
EUR tuhandetes								
Eesti	2 620	4 746	1 405	1 412	5	1	4 030	6 159
Bulgaaria	4 093	3 258	253	158	-	-	4 346	3 416
Läti	778	600	974	756	-	-	1 752	1 356
Leedu	600	0	-	-	-	-	600	0
<b>Kokku</b>	<b>8 091</b>	<b>8 604</b>	<b>2 632</b>	<b>2 326</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>10 728</b>	<b>10 931</b>

### Teeninduse ja arenduse segmendi ärikasumi jaotus asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Teenindus	
	2013	2012	2013	2012
EUR tuhandetes				
Eesti	3 356	-6 584	145	343
Bulgaaria	1 645	-7 770	24	6
Läti	38	-561	82	14
Leedu	23	-2	-	-
<b>Kokku</b>	<b>5 062</b>	<b>-14 917</b>	<b>251</b>	<b>363</b>

**Kinnisvara asukohamaa lõikes** - varudena müügiks arendatavad kinnistud, ettemaksed varude eest, kinnisvara-investeeringud ning maa ja ehitised põhivaras (lisa 19, 20, 21) Kinnisvara kuulub arenduse segmendi varade hulka. Erandina omab kinnistuid teeninduse segment Eestis: 31.12.2013 seisuga bilansilises väärtuses 153 tuhat eurot (31.12.2012: 193 tuhat eurot).

	31.12.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
Bulgaaria	16 539	18 113
Eesti	3 980	4 977
Läti	1 959	2 486
Leedu	0	575
<b>Kokku</b>	<b>22 478</b>	<b>26 151</b>

## 6 Tütarettevõtete soetused ja müügid

### Konsolideerimise ulatus

Arco Vara kontserni on seisuga 31.12.2013 konsolideeritud 23 ettevõtet (31.12.2012: 23 ettevõtet): Lisaks on kontsernil 31.12.2013 seisuga investeeringud ühte ühisettevõttesse (31.12.2012: 2) ja ühte sidusettevõttesse (31.12.2012 seisuga: 1). Ühisettevõtte asub Eestis ja sidusettevõtte Lätis.

Kontserni struktuur on esitatud lisa 34.

### Tütarettevõtte müük 2013. aastal

1.03.2013 võõrandas Arco Investeeringute AS 100%-se osaluse tütarettevõttes Pärnu Turg OÜ ettevõttele Bellvory Turg OÜ. Kontsern teenis tehingust kasumit 98 tuhat eurot, kontserni varad vähenesid tehingu tulemusel 2 067 tuhande euro võrra ja laenukohustused 772 tuhande euro võrra (sellest 325 tuhat eurot tasuti laenukohustusi vahetult enne müüki). Kontserni aastane müügikäive väheneb ligikaudu 300 tuhande euro võrra.

Tütarettevõtte osaluse müügi mõju kontserni finantsseisundi aruandele	2013
EUR tuhandetes	
Raha vähenemine	-37
Nõuete vähenemine	-30
Kinnisvarainvesteeringute vähenemine (lisa 20)	-2 000
Laenukohustuste vähenemine (lisa 22)	447
Muude kohustuste vähenemine	108
Raha laekumine müügil	1 610
<b>Kokku mõju kontserni netovarale (lisa 12)</b>	<b>98</b>

### Osaluste suurendamine kontserni ettevõtetes 2012. aastal

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 vähemusaktsionäri 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.

<b>Tütaretevõttes osaluse suurendamise mõju kontserni finantsseisundi aruandele</b>		<b>2012</b>
EUR tuhandetes		
Varude vähenemine		-334
Nõuete vähenemine		-143
Kohustuste vähenemine		689
<b>Kokku mõju kontserni netovarale</b>		<b>212</b>



## Lisad koondkasumiaruandele

### 7 Müügitulu

	2013	2012
EUR tuhandetes		
Kinnistute müük	6 937	7 032
Maaklerteenused	2 560	2 205
Rent	1 001	1 338
Haldusteenused	110	156
Ehitusteenused	0	106
Muu müügitulu	120	94
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>10 728</b>	<b>10 931</b>

### 8 Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	2013	2012
EUR tuhandetes		
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus	-5 620	-6 180
Tööjõukulud	-1 596	-1 473
Haldustegevuse kulud	-407	-533
Sõidukite kulud	-21	-29
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-11	-9
Ostetud ehitusteenused	-3	-79
Varude allahindlused ja allahindluste tühistamine (lisa 19)	299	-5 844
Muud kulud	-91	-94
<b>Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku</b>	<b>-7 450</b>	<b>-14 241</b>

### 9 Muud äritulud ja -kulud

#### Muud äritulud

	2013	2012
EUR tuhandetes		
Tulu kohustuste ümberhindamisest <sup>1</sup>	160	601
Tulu põhivara allahindluste tühistamisest (lisa 21)	72	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist (lisa 20)	60	13
Kasum materiaalse põhivara müügist	3	2
Muud tulud	109	273
<b>Muud äritulud kokku</b>	<b>404</b>	<b>889</b>

<sup>1</sup> 2012. aasta summa sisaldab 553 tuhat eurot tulu laenukohustusest vabanemisel

#### Muud ärikulud

	2013	2012
EUR tuhandetes		
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 20)	-113	-4 080
Viivised ja trahvid	-43	-36
Mitmesuguste nõuete allahindlused <sup>1</sup>	-19	-587
Kahjum põhivara müügist ja väärtuse langusest	-1	-7
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	-712
Muud kulud	-20	-8
<b>Muud ärikulud kokku</b>	<b>-196</b>	<b>-5 430</b>

<sup>1</sup> 2012. aastal on suuremad allahindlused tehtud 2010. aastal müüdnud ettevõtte eest seni laekumata nõudele summas 283 tuhat eurot ja varasematel perioodidel tehtud ettemaksete allahindlustele summas 297 tuhat eurot.

## 10 Turustuskulud

	2013	2012
EUR tuhandetes		
Reklaamikulud	-159	-155
Tööjõukulud	-54	-43
Vahendustasud	-7	-26
Turu-uuringud	-13	-4
Muud turustuskulud	-45	-39
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-278</b>	<b>-267</b>

## 11 Üldhalduskulud

	2013	2012
EUR tuhandetes		
Tööjõukulud	-870	-1 147
Büroo tegevuskulud	-434	-435
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-246	-306
Sõidukite kulud	-36	-78
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-27	-353
Ebatähtselt laekuvate nõuete allahindlus	0	-119
Muud kulud	-63	-29
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-1 676</b>	<b>-2 467</b>

## 12 Kasum/kahjum tütar- ja ühissettevõtetega seotud tehingutelt

	2013	2012
EUR tuhandetes		
Kasum tütarettevõtte müügist (lisa 6)	98	0
Kulu ühissettevõtete kohustuste käendamise seotud eraldiste moodustamisest (lisad 24 ja 29)	0	-1 959
Tulu ühissettevõtete kohustuste käendamise seotud eraldiste kustutamisest (lisad 24 ja 29)	2 917	0
Allahindlused nõuetele ühissettevõtete vastu (lisa 29)	-20	-3 313
<b>Kokku</b>	<b>2 995</b>	<b>-5 272</b>

## 13 Finantstulud ja -kulud

### Finantstulud

	2013	2012
EUR tuhandetes		
Intressitulud	22	81
<b>Finantstulud kokku</b>	<b>22</b>	<b>81</b>

### Finantskulud

	2013	2012
EUR tuhandetes		
Intressikulud	-828	-1 428
Kahjum valuutakursi muutustest	-5	-8
Muud finantskulud	-161	-290
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>-994</b>	<b>-1 726</b>

Intressikulud koosnevad olulises osas kinnisvaraprojektide soetamiseks ja ehitamiseks võetud laenude intressidest. Intressikulud, mis tekivad seoses pooleilolevate arendusprojektide finantseerimiseks võetud laenudega, on kapitaliseeritud. Kapitaliseeritud intresside summa moodustas 2013. aastal 59 tuhat eurot ja 2012. aastal 110 tuhat eurot.

## 14 Tulumaksukulu

	2013	2012
EUR tuhandetes		
Tulumaksukulu Bulgaaria tütarettevõtelt	0	-1
Edasilükkunud tulumaksukulu muutus	0	-250
<b>Kokku tulumaksutulu/-kulu</b>	<b>0</b>	<b>-251</b>

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 potentsiaalselt tulumaksuvara Bulgaaria ja Läti tütarettevõtetes 31.12.2013 seisuga 3 453 tuhat eurot (31.12.2012 seisuga 3 281 tuhat eurot), mis on suures osas tekkinud 2008. - 2013. aasta kahjumitelt. Selle arvelt saab vähendada tulevaste majandusaastate kasumitelt arvestatavat tulumaksu neis ettevõtetes.

## 15 Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasumi leidmiseks võetakse arvesse potentsiaalselt emiteeritavad aktsiad.

	2013	2012
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	4 741 707	4 741 707
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv aasta lõpus	390 000	0
Emettevõtte omanikele kuuluv puhaskahjum (tuhat eurot)	3 410	-17 964
<b>Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>0,72</b>	<b>-3,79</b>
- sh jätkuvatest tegevusvaldkondadest	0,75	-3,73
- sh lõpetatavast tegevusvaldkonnast	-0,03	-0,06
<b>Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>0,66</b>	<b>-3,79</b>
- sh jätkuvatest tegevusvaldkondadest	0,69	-3,73
- sh lõpetatavast tegevusvaldkonnast	-0,03	-0,06

1.07.2013 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1 000 eurot. Vahetusvõlakiri annab kontserni emettevõtte juhatajale õiguse 2016. aasta jooksul märkida kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Vahetusvõlakirjaga seotud optiooniga seoses on 31.12.2013 seisuga moodustatud omakapitalis reserv summas 60 tuhat eurot. Vaata ka lisa 29.

## 16 Kasutusrendikulu

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

Rendikulu	2013	2012
EUR tuhandetes		
Ruumid	141	176
Transpordivahendid	26	67
Kontoriseadmed	22	23
<b>Kokku</b>	<b>189</b>	<b>266</b>

Tulevaste perioodide rendimaksud mittekatkestatavatest rendilepingutest:

Rendikulu	31.12.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
1 aasta	90	128
2-5 aastat	10	396
Üle 5 aasta	0	179
<b>Kokku</b>	<b>100</b>	<b>703</b>

## Lisad finantsseisundi aruandele

### 17 Raha ja raha ekvivalendid

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

	31.12.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
Sularaha ja nõudmiseni hoiused	818	1 764
Tähtajalised hoiused	0	11
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>818</b>	<b>1 775</b>

Kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldost on 2013. aasta lõpus 139 tuhat eurot (31.12.2012: 872 tuhat eurot) sellistel hoiustel, mille sihtotstarve on kitsendatud konkreetse projekti rahavoogudega (põhiliselt laekumised klientidelt, projekti otsesed arenduskulud ning laenu- ja intressimaksud pankadele).

### 18 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
<b>Nõuded ostjate vastu</b>		
Ostjate tasumata summad	164	2 214
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-22	-463
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>142</b>	<b>1 751</b>
<b>Muud nõuded</b>		
Antud laenud	33	580
Tähtajalised hoiused (tähtajaga 3 kuni 12 kuud)	23	19
Muud lühiajalised nõuded	163	202
<b>Muud nõuded kokku</b>	<b>219</b>	<b>801</b>
<b>Viitlaekumised</b>		
Intressinõuded	0	230
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	127	112
Muud viitlaekumised	9	12
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>136</b>	<b>354</b>
Tehtud ettemaksed	159	188
<b>Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>656</b>	<b>3 094</b>

#### **Pikaajalised nõuded**

	31.12.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
Tähtajalised hoiused (tähtajaga üle 1 aasta)	240	0
Tehtud ettemaksed	12	0
<b>Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>252</b>	<b>0</b>

#### **Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjatele**

	2013	2012
EUR tuhandetes		
<b>Saldo aasta alguses</b>	<b>-463</b>	<b>-130</b>
Ebatõenäoliselt hinnatud nõudeid	-1	-467
Lootusetuks tunnistatud nõudeid	442	134
<b>Saldo aasta lõpus</b>	<b>-22</b>	<b>-463</b>

## 19 Varud

	31.12.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	10 762	11 090
Materjalid ja valmistoodang	5	92
Ettemaksed varude eest	13	519
<b>Varud kokku</b>	<b>10 780</b>	<b>11 701</b>

Kontserni varudele varasematel perioodidel tehtud allahindlusi tühistati 2013. aastal summas 302 tuhat eurot.

Seoses varude neto realiseerimisväärtuse langusega alla raamatupidamisliku väärtuse hinnati varusid 2013. aastal alla kokku summas 3 tuhat eurot (2012. aastal: 5 844 tuhat eurot). Vaata ka lisa 8.

Panditud varude kohta on toodud informatsioon lisas 27.

Varudes kajastatud arendamisel olevaid projekte oleme hinnanud võrdlusmeetodil, jääkväärtuse meetodil ja diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kõik kontserni varud hinnati nii 2013. kui ka 2012. aastal sisemiste ekspertide poolt. Hindamisel kasutatud eeldused põhinevad tegelikel turuhindadel ja kontserni enda lähimineviku kogemusel sarnaste varadega. 31.12.2013 seisuga ei vajanud allahindlust ega allahindluse tühistamist varud väärtuses 5 045 tuhat eurot (31.12.2012: 2 530 tuhat eurot).

	31.12.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
Hinnatud jääkväärtuse meetodil	6 612	6 804
Hinnatud võrdlusmeetodil	4 003	1 461
Hinnatud diskonteeritud rahavoogude meetodil	-	3 277
Muu	165	159
<b>Varud kokku</b>	<b>10 780</b>	<b>11 701</b>

31.12.2013 seisuga on varusid kajastatud soetusmaksumuses kokku summas 5 tuhat eurot (31.12.2012: 92 tuhat eurot) ja neto realiseerimisväärtuses 10 775 tuhat eurot (31.12.2012: 11 609 tuhat eurot).

Varudes kajastatud kinnistute, millele kontsern on algatanud detailplaneeringu 2013. aastal või plaanib alustada aktiivse arendustegevusega 2014. aastal, bilansiline väärtus on 31.12.2013 seisuga kokku 3 430 tuhat eurot. Eeldatavad arendusperioodid on väiksemates projektides kuni 2 aastat ja Paldiski mnt 70C projektis kuni 9 aastat. Paldiski mnt 70C projektis on plaanis kuni 13 kortermaja ehitada 5 etapis põhimõttel: enne uue etapiga ei alusta kui eelmine on müüdud.

## 20 Kinnisvarainvesteeringud

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

EUR tuhandetes	
<b>Saldo seisuga 31.12.2011</b>	<b>21 252</b>
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	-4 080
Ümberklassifitseerimine varudest	992
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast (lisa 21)	8
Müügid	-4 075
<b>Saldo seisuga 31.12.2012</b>	<b>14 097</b>
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 9)	-113
Ümberklassifitseerimine varudesse	-630
Müügid	-2 023
<b>Saldo seisuga 31.12.2013</b>	<b>11 331</b>

Märtsis 2013 müüs Arco Investeeringute AS oma tütarettevõtte Pärnu Turg OÜ. Pärnu Turg OÜ varade hulka kuulus ka kinnisvarainvesteering Pärnus aadressil Suur-Sepa 18, kus tegutseb Pärnu „vana“ turg. Kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus oli müügi hetkel 2 000 tuhat eurot. Kontsern sai ettevõtte müügist kasumit 98 tuhat eurot. Kontsernile laekus Pärnu Turg OÜ müügist 1 610 tuhat eurot. Vaata ka lisa 6.

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. Vaata lisa 9.

Panditud varade kohta vaata lisa 27.

Kinnisvarainvesteeringutena bilansis kajastatud maatükkide 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 nii 2013. aastal kui ka 2012. aastal sisemiste ekspertide poolt.

Ümberhindlust ei vajanud 31.12.2013 seisuga kinnisvarainvesteeringud bilansilises väärtuses 672 tuhat eurot (31.12.2012: 565 tuhat eurot).

	31.12.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
Hinnatud diskonteeritud rahavoogude meetodil	10 509	10 659
Hinnatud võrdlusmeetodil	822	3 438
<b>Kinnisvarainvesteeringud kokku</b>	<b>11 331</b>	<b>14 097</b>

Diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 31.12.2013 seisuga oli 10 509 tuhat eurot, 2012. aastal vastavalt 10 659 tuhat eurot. Hindamisel kasutatud diskontomäär oli nii 2012. kui 2013. aastal 8%. Kapitalisatsioonimäärad olid projektist väljumisel büroopindade puhul 2013. aastal 10% (2012: 10,5%), kaubanduspindade puhul 9,5% (2012: 10%) ning rendikortertite puhul nii 2012. kui ka 2013. aastal 5-6%. Hindamisel kasutatud renditulu kaubandus- ja büroopindadelt oli keskmiselt 10 eurot m<sup>2</sup> kohta kuus nii 2012. kui 2013. aastal.

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

- Diskontomäära muutus ühe protsendipunkti võrra põhjustaks kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse summas +/- 102 tuhat eurot (31.12.2012: +/- 104 tuhat eurot).
- Eelarvestatud neto äritegevuse rahavoogude suurenemine või vähenemine 5% võrra põhjustaks +/- 529 tuhande euro suuruse muutuse (31.12.2012: +/- 542 tuhat eurot) kinnisvarainvesteeringute õiglases väärtuses.
- Projektist väljumisel arvestatava kapitalisatsioonimäära vähenemine ühe protsendipunkti võrra põhjustaks kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse suurenemise 1 304 tuhat eurot (31.12.2012: +1 275 tuhat eurot) ja suurenemine ühe protsendipunkti võrra põhjustaks õiglase väärtuse vähenemise 1 008 tuhat eurot (31.12.2012: 993 tuhat eurot).

### Kasutusrent: ettevõtte kui rendileandja

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2013. aastal renditulu 1 012 tuhat eurot (2012. aastal: 1 349 tuhat eurot), vaata ka lisa 7. Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud olid 2013. aastal 367 tuhat eurot (2012. aastal: 390 tuhat eurot),

Katkestamatute kasutusrendilepingute tulu jaguneb tähtaegade lõikes järgmiselt:

	31.12.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
kuni 1 aasta	389	445
2.- 5. aasta	697	748
Üle 5 aasta	255	414
<b>Kokku</b>	<b>1 341</b>	<b>1 607</b>

## 21 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed põhivara eest	Materiaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes					
<b>Jääkväärtus 31.12.2011</b>	<b>794</b>	<b>31</b>	<b>100</b>	<b>9</b>	<b>934</b>
<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
<b>Jääkväärtus 31.12.2012</b>	<b>445</b>	<b>13</b>	<b>82</b>	<b>0</b>	<b>540</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	926	195	413	0	1 534
<i>s.h akumuleerunud kulum</i>	-481	-182	-331	0	-994
Ostud ja parendused	0	0	34	0	34
Müügid ja mahakandmised	0	0	-1	0	-1
Varasemate allahindluste tühistamine	72	0	0	0	72
Amortisatsioonikulu	-9	-5	-27	0	-41
Muutused müügigrupi varades	-137	-8	0	0	-145
<b>Jääkväärtus 31.12.2013</b>	<b>371</b>	<b>0</b>	<b>88</b>	<b>0</b>	<b>459</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	431	0	392	0	823
<i>s.h akumuleerunud kulum</i>	-60	0	-304	0	-364

## 22 Laenukohustused

Laenukohustused koosnevad järgnevalt:

	31.12.2013			31.12.2012		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	14 121	12 576	1 545	18 032	16 824	1 208
Võlakirjad	751	0	751	0	0	0
Kapitalirendikohustused	25	13	12	37	14	23
<b>Kokku</b>	<b>14 897</b>	<b>12 589</b>	<b>2 308</b>	<b>18 069</b>	<b>16 838</b>	<b>1 231</b>

Laenukohustuste kaalutud keskmine intressimäär 31.12.2013 seisuga on 6,0% (31.12.2012: 6,5%).

2013. aastal tasus kontsern laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 4 809 tuhat eurot (2012: 3 384 tuhat eurot) ja sai uusi laene 3 046 tuhat eurot (2012: 1 391 tuhat eurot). Mitterahalistest tehingutest vähenesid 2013. aastal kontserni laenukohustused:

- 447 tuhat eurot Pärnu Turg OÜ müügi tulemusel (vaata lisa 6);
- 963 tuhat eurot kinnisvara müügitehingutes klientide tasumistest otse pankadele.

21.08.2013 emiteeris Arco Vara AS suunatud emissioonina võlakirju kogumahu 750 tuhat eurot. Võlakirjade lunastamispäev on 21.08.2016 ja intressimäär 14% aastas. Vaata ka lisa 29.

Juunis 2013 võttis kontserni tütarettevõtte Kolde AS uue pangalaenu summas 1 400 tuhat eurot, mida kasutati kinnistu soetamiseks aadressil Paldiski mnt 70C Tallinn. Täiendav informatsioon kinnistu soetamise kohta on toodud lisa 29.

Kontsern on peatanud graafikujärgsed põhiosa tagasimaksud Piraeus pangale Bulgaarias, mille tulemusel kogu laenusumma 12 155 tuhat eurot võib muutuda sissenõutavaks panga poolt. Kontsern on alustanud läbirääkimisi pangaga laenu refinantseerimiseks. Vaata ka lisa 33.

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 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 (vaata lisa 6) ja 553 tuhat eurot seoses laenuandja poolse laenuõudest loobumisega (vaata lisa 9). Laenukohustuste suurenemisele on 2012. aastal suurimat mõju avaldanud Kodukolde projekti ehituskulu finantseerimine ehitaja poolt summas 2 025 tuhat eurot.

Kontserni juhatuse hinnangul ei erine kontserni laenukohustuste bilansilised väärtused oluliselt nende õiglasest väärtusest. Olulisemad kontserni intressikandvad võlakohustused on võetud või refinantseeritud 2013. aastal ja enamasti seotud Euriboriga ning peegeldavad seetõttu adekvaatselt seisuhetkel turul kehtivatest intressimääradest.

Laenukohustuste tagasimaksetähtajad, summad ja intressimäärad:

	Tagasimakse lõpptähtaeg (kuu/aasta)	Laenusumma, EUR tuhandetes		Intressimäär, %		Intressitüüp
		31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	
Pangalaen, arendus <sup>1</sup>	1/2014	12 155	13 288	5,3	6,7	3M Euribor
Pangalaen, maa soetus	6/2015	1 400	-	7,9	-	6M Euribor
Võlakirjad, arendus	8/2016	750	-	14,0	-	fikseeritud
Pangalaen, maa soetus	11/2014	217	282	4,7	4,9	6M Euribor
Pangalaen, arendus	10/2014	184	278	6,3	6,3	6M Euribor
Pangalaen, arendus	5/2016	145	-	5,8	-	3M Euribor
Kapitalirendid	1/2016	25	37	3,2-3,7	3,2-3,7	3M Euribor
Pangalaen, käibevahendid	12/2015	20	-	5,8	-	3M Euribor
Vahetusvõlakiri	12/2016	1	-	5,0	-	fikseeritud
Pangalaen, arendus	-	-	2 255	-	6,7	3M Euribor
Pangalaen, rahavoog	-	-	783	-	6,7	6M Euribor
Pangalaen, arendus	-	-	547	-	3,7	3M Euribor
Pangalaen, maa soetus	-	-	350	-	4,7	3M Euribor
Pangalaen, käibevahendid	-	-	174	-	10,0	fikseeritud
Pangalaen, arendus	-	-	75	-	3,5	6M Euribor
<b>Kokku</b>		<b>14 897</b>	<b>18 069</b>			

<sup>1</sup> 31.12.2013 seisuga olid laenulepingute tingimusi rikutud ja pangal seetõttu õigus kogu laenusumma ennetähtaegselt tagasi küsida. Seetõttu on kogu laenusumma kajastatud lühiajalisena. Vaata ka lisa 33.

Laenukohustuste realiseerumine tähtaegade lõikes on toodud lisas 26. Laenukohustuste tagatiseks panditud varade kohta on täiendavalt informatsiooni lisas 27.



## 23 Võlad ja saadud ettemaksed

### Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	31.12.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
<b>Võlad tarnijatele</b>	<b>464</b>	<b>2 050</b>
<b>Muud võlad<sup>1</sup></b>	<b>15</b>	<b>739</b>
<b>Maksuvõlad</b>		
Käibemaks	172	291
Ettevõtte tulumaks	11	220
Üksikisiku tulumaks	20	33
Sotsiaalmaks	41	61
Muud maksuvõlad	270	91
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>514</b>	<b>696</b>
<b>Viitvõlad</b>		
Intressivõlad	8	91
Võlad töövõtjatele	132	217
Muud viitvõlad	38	29
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>178</b>	<b>337</b>
<b>Saadud ettemaksed</b>		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	575	2 080
Ettemakstud tulud pikaajalistest ehituslepingutest	0	742
Muud ettemakstud tulud	0	1
<b>Saadud ettemaksed kokku</b>	<b>575</b>	<b>2 823</b>
<b>Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku</b>	<b>1 746</b>	<b>6 645</b>

### Pikaajalised võlad

	31.12.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
Tagatisrahad	0	64
<b>Pikaajalised võlad kokku</b>	<b>0</b>	<b>64</b>

<sup>1</sup> - 31.12.2012 seisuga sisaldab võlga 707 tuhat eurot 2010. aastal soetatud kinnisvarainvesteeringu eest. Kohustus kannab intressi 5% aastas. 2013. aastal tehing lõpule viidud.

## 24 Eraldised

	Garantiieraldised	Muud äritegevusega seotud eraldised	Eraldised kokku
EUR tuhandetes			
<b>Eraldis seisuga 31.12.2011</b>	<b>246</b>	<b>959</b>	<b>1 205</b>
Eraldiste kasutamine ja tühistamine	-157	0	-157
Lisandunud eraldis	78	1 958	2 036
<b>Eraldis seisuga 31.12.2012</b>	<b>167</b>	<b>2 917</b>	<b>3 084</b>
Eraldiste kasutamine ja tühistamine	-41	-2 917	-2 958
Lisandunud eraldis	46	0	46
<b>Eraldis seisuga 31.12.2013</b>	<b>172</b>	<b>0</b>	<b>172</b>

## Garantiieraldised

Kontserni Bulgaaria arendusettevõtte on moodustanud ehitaja garantiieraldised. Seisuga 31.12.2013 oli eraldiste summa 61 tuhat eurot (31.12.2012: 59 tuhat eurot).

Kontserni tütarettevõtte Arco Ehitus OÜ garantiieraldise moodustamisel on tuginetud juhatuse 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. Kuigi Arco Ehitus OÜ müüdi aruandepäeva järgselt, on ehitustegevuse garantiid kontserni kohustus. Garantiieraldise jääk ehitustegevusest on 31.12.2013 seisuga 111 tuhat eurot (31.12.2012 seisuga: 108 tuhat eurot).

## Muud äritegevusega seotud eraldised

31.12.2012 seisuga oli kajastatud:

- Summas 1 917 tuhat eurot kontserni poolt ühissetevõtte pangalaenu tagatiseks antud käendus. Eraldis oli moodustatud 100% ulatuses kogu käenduse summast.
- 2012. aastal moodustatud eraldis summas 1 000 tuhat eurot kontserni teise ühissetevõtte võetud laenule antud käendusele. Käenduse maksimaalne summa oli 5 650 tuhat eurot. Juhatuse hindas käenduse realiseerumise tõenäosust ja moodustas eraldise 1 000 tuhat eurot.

2013. aastal vabanes kontsern mõlemast käendusest ja pööras täies ulatuses tagasi ka käendustega seotud eraldised. Vaata ka lisa 29.

Ühissetevõtetega seotud eraldiste moodustamise kulu ja tagasipööramisest saadud tulu on koondkasumiaruandes kajastatud real „Kasum/kahjum ühissetevõtetega seotud tehingutelt“.

## 25 Aktsiakapital

	31.12.2013	31.12.2012
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 ühe hääle. Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja aktsiaseltsi lõpetamisel aktsiaseltsi allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused.

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

## 26 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.

## Krediidirisk

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

Kontserni raha ja raha ekvivalente hoitakse erinevates pankades, mis vähendab panga depositeid seotud krediidiriski. Nelja panga, kus on hoiustatud üle 95% kontserni rahalisi vahendeid, Fitch pikaajalised krediitireitingud jäävad vahemikku A+ kuni B-. 31.12.2013 seisuga hoitakse 64% kontserni rahalistest vahenditest ühes pangandusgrupis: Swedbank AB, mille Fitch pikaajaline krediitireiting on A+. Täiendavat info raha ja raha ekvivalentide kohta leiab lisa 17.

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 vastaspoolte 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 vastaspoolte võimalusi oma kohustuste katmiseks lähiperspektiivis arvestades sealjuures majanduskeskkonna arengutega.

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

Krediidiriskile on avatud ka muud finantsvarad: nõuded ostjatele, muud lühiajalised nõuded ja tähtajalised hoiused. 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. Finantsvarade kogusumma, mis on avatud krediidiriskile, on 31.12.2013 seisuga 1 431 tuhat eurot (31.12.2012: 4 557 tuhat eurot).

### Finantsvarad laekumise tähtaja järgi 31.12.2013 seisuga

Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-2 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 17)	818	0	0	818
Tähtajalised hoiused (lisa 18)	5	18	240	263
Nõuded ostjatele ja muud nõuded (lisa 18)	338	0	12	350
<b>Kokku</b>	<b>1 161</b>	<b>18</b>	<b>252</b>	<b>1 431</b>

## 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 kontsernisisesse laenamise ematetvõttel.

Pikaajalise likviidsuse juhtimine on enim mõjutatud investeerimisotsustest. Investeeritakse põhimõttel, 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 tähtajad ja summad ei erineks oluliselt finantseerimistegevuse rahavoogude tähtaegadest ja summadest.

## Finantskohustuste realiseerumise tähtajalisus

				31.12.2013
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Intressikandvad kohustused	12 195	393	2 309	14 897
Intressimaksud	228	780	662	1 670
Muud finantskohustused	657	0	0	657
<b>Kokku</b>	<b>13 080</b>	<b>1 173</b>	<b>2 971</b>	<b>17 224</b>

				31.12.2012
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Intressikandvad kohustused	16 651	818	1 231	18 700
Intressimaksud	285	830	1 361	2 476
Muud finantskohustused	2 388	68	0	2 456
<b>Kokku</b>	<b>19 324</b>	<b>1 716</b>	<b>2 592</b>	<b>23 632</b>

Vastavalt laenuportfelli koosseisus olevate kohustuste tagasimakse tähtaegadele kujunes seisuga 31.12.2013 laenukohustuste kaalutud kestvuseks 0,3 aastat (31.12.2012 oli antud näitaja 2,0 aastat). 31.12.2012 seisuga toodud näitajas on arvestatud aruandepäeva järgselt toimunud muutustega laenulepingutes.

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

## 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 peamiselt 3-kuu või 6-kuu 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 euro intressimäärade kujunemise trendi. 2013. aastal Euribori määrad oluliselt muutunud ei ole.

Kontserni tulumaksueelse kasumi tundlikkuse analüüs tuginedes laenukohustustele seisuga 31.12.2013 näitab, et intressimäärade muutus 1% võrra (tõus või langus) avaldaks mõju aastasele tulumaksueelsele kasumile summas 149 tuhat eurot vastavalt kas suurenemise või alanemise suunas (31.12.2012: 181 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

Et kontserni ainsa olulise valuuta euro kõrval, Bulgaaria levi, kurss on euro suhtes fikseeritud, siis tuleneb kontserni peamine valuutarisk Bulgaaria levi devalveerimise ohust. Lätist tuleneva valuutariski kaotab alates 2014. aasta algusest asjaolu, et Läti Vabariigis võeti ametliku valuutana kasutusele euro. Kontserni valuutariski vähendab ka asjaolu, et enamuse tehinguid tehakse ja kõik olulised lepingud, kaasaarvatud laenulepingud, sõlmitakse eurodes. Nimetatud asjaoludest tulenevalt peab kontserni juhatuse valuutariski ebaoluliseks.

## 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 4 741 707 lihtaktsiast (nominaalväärtusega 70 euro senti üks aktsia), mille eest on täielikult tasutud ning põhikirja muutmata võib Ettevõtte aktsiakapitali muuta vahemikus 2 500 – 10 000 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2013 oli Arco Vara AS-i aktsiakapital 3 319 tuhat eurot ja netovara 6 854 tuhat eurot ning seega vastas Ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

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

Kogu kapitaliks loeb Arco Vara intressikandvate lühi- ja pikaajaliste laenukohustuste ning omakapitali summat, millest on maha arvestatud raha ja raha ekvivalendid. 31.12.2013 seisuga oli kogu kapitali suurus 20 933 tuhat eurot (31.12.2012: 19 661 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 31.12.2013 moodustab kontserni omakapital 27,2% (31.12.2012: 10,8%) varade mahust.

## Muu informatsioon

### 27 Panditud varad

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

	31.12.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	160	872
Nõuded	149	235
Varudena kajastatud kinnisvara	9 243	10 378
Kinnisvarainvesteeringud	11 291	13 272
Materiaalne põhivara	343	427
<b>Kokku tagatiseks panditud varade raamatupidamislik väärtus</b>	<b>21 186</b>	<b>25 184</b>

### Aktsiapandid

Arco Vara AS 100% tütar-ettevõtte Arco Investeeringute AS on pantinud tütar-ettevõtte Arco Invest EOOD (100%) osad Piraeus panga kasuks. Antud pant tagab investeerimislaenu summas 12 155 tuhat eurot.

### 28 Tingimuslikud kohustused

#### Tingimuslik dividendide tulumaksu kohustus

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2013 moodustas 1 452 tuhat eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Ettevõtte kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel tekiks tulumaksu kohustus 305 tuhat eurot ning omanikele väljamakstav dividendide summa oleks 1 147 tuhat eurot. Tulumaksukohustust võib vähendada tütar- ja ühissettevõtete kasumi jaotamisel juba makstud tulumaksu osas.

## Tingimuslikud kohustused seoses maksuhalduriga

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Maksuhaldur on aastatel 2009-2013 läbi viinud maksurevisjone ainult osades kontserni ettevõtetes. Kontserni emaettevõtte juhataja hinnangul ei ole teada asjaolusid, mis viiksid oluliste maksusummade määramisele võimaliku maksurevisjoni käigus.

## 29 Tehingud seotud osapooltega

Kontsern on teinud tehinguid või omab saldot järgmiste seotud osapooltega:

- 1) **Kontserni ühis- ja sidusettevõtted;**
- 2) **Arco Vara AS-i juhataja ja nõukogu liikmete kontrolli all olevad ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõttes olulist osalust;**
- 3) **Muud seotud osapooled** – Arco Vara AS juhataja ja nõukogu liikmed ning nende kontrolli all olevad ettevõtted (v.a. need ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõttes olulist osalust).

### Tehingud seotud osapooltega

	2013	2012
EUR tuhandetes		
<b>Ühis- ja sidusettevõtted</b>		
Müügitulu	1	2
Antud laenud	48	314
Nõuete konverteerimine	0	959
<b>Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju</b>		
Varude soetamine <sup>1</sup>	1 102	0
Ostetud teenused	28	0
Võlakirjade emiteerimine	500	0
Intresside tasumine	25	0
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Müüdnud teenused	0	95
Varude soetamine <sup>1</sup>	1 102	0
Ostetud teenused	27	248
Muude kohustuste tagasimaksed	0	309
Tehtud ettemakseid	0	62
Antud laenude tagasimaksed	0	633
Saadud laenud	0	207
Saadud laenude tagasimaksed	0	52
Võlakirjade emiteerimine	251	0
Intresside tasumine	13	0

### Saldod seotud osapooltega

	31.12.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
<b>Ühis- ja sidusettevõtted</b>		
Lühiajalised laenuõuded	33	5
Lühiajalised intressinõuded	1	0
<b>Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju</b>		
Nõuded ostjate vastu	0	4
Lühiajalised laenuõuded <sup>1</sup>	0	376
Lühiajalised intressinõuded <sup>1</sup>	0	136
Võlad tarnijatele	3	0
Emiteeritud võlakirjad	500	0

<b>Muud seotud osapooled</b>		
Lühiajalised laenuõuded <sup>1</sup>	0	175
Lühiajalised intressinõuded <sup>1</sup>	0	93
Muud lühiajalised nõuded <sup>1</sup>	0	7
Võlad tarnijatele	7	3
Emiteeritud võlakirjad	251	0

<sup>1</sup> Kontserni nõuded Arco Vara nõukogu liikmete kontrolli all olevate ettevõtete vastu kokku summas 804 tuhat eurot tasaarveldati juunis 2013 Kontserni poolt nendelt samadelt ettevõtetest ostetud Tallinnas Paldiski mnt 70C asuva kinnistu osalise soetushinnaga 2 204 tuhat eurot.

Juunis 2013 ostis kontserni partner ühissettevõttes Tivoli Arendus OÜ avaliku enampakkumise tulemusel Tivoli Arendusele kuulunud kinnistud. Tehingu tulemusel vabanes Arco Vara AS käendusest Tivoli Arendus OÜ võetud laenukohustustele, ning selle põhjal tühistati kontserni bilansis 2012. aastal moodustatud eraldis summas 1 000 tuhat eurot.

Novembris 2013 müüs kontsern 50% osaluse ühissettevõttes Arco HCE OÜ. Tehingu tulemusel loobus kontsern kõigist nõuetest Arco HCE OÜ vastu, saades kahjumit laenuõuete allahindlusest 20 tuhat eurot ja vabanes pangalaenu käendamise kohustusest, millest tekkis tulu eraldise kustutamisest summas 1 917 tuhat eurot. Vaata ka lisasid 12 ja 30.

21.08.2013 emiteeris Arco Vara AS suunatud emissioonina võlakirju kogumahus 750 tuhat eurot. Kogu emissioon on märgitud kontserniga seotud võtmeisikute ja kontserni emaaettevõttes olulist osalust omavate ettevõtete poolt. Võlakirjade lunastamispäev on 21.08.2016 ja intressimäär 14% aastas. Emiteeritud võlakirjad on tagatud Arco Vara AS-i tüdarettevõttele kuuluvale Sofias asuvale kinnisasjale seatud hüpoteegiga.

Kontserni võtmeisikutele, emaaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele, arvestati 2013. aastal tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 174 tuhat eurot (2012. aastal: 230 tuhat eurot). Juhatajale makstud tasu aluseks on juhataise liikme leping. Oktoobrist 2012 Arco Vara AS-i juhtiva Tarmo Sild-i juhataise liikme ametilepingus on lahkumistasu suurus kuni viie kuu juhataise liikme põhitasu. Nõukogu liikmete tasustamise aluseid muudeti Arco Vara AS-i üldkoosoleku otsusel alates 2013. aasta juulist: nõukogu liikmed saavad tasu 500 eurot (netosumma) iga osaletud koosoleku kohta, kuid mitte rohkem kui 1 000 eurot (netosumma) kalendrikuus. Tasu väljamaksmine eelduseks on nõukogu koosoleku protokollil allkirjastamine vastava nõukogu liikme poolt. Muud liiki tasusid (preemiad, lahkumishüvitised jm) kontserni võtmeisikutele 2013. aastal arvestatud ja makstud ei ole.

Kontserni emaaettevõtte juhataja kasuks on emiteeritud vahetusvõlakiri, mis annab talle õiguse 2016. aasta jooksul märkida kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Vaata ka lisa 15.

### 30 Ühissettevõtted

31.12.2013 seisuga oli kontsernil üks ühissettevõtte: Tivoli Arendus OÜ. Seisuga 31.12.2012 oli kontsernil investeering ka teise ühissettevõttesse Arco HCE OÜ.

#### Ühissettevõtete varad ja kohustused

	31.12.2013		31.12.2012	
	varad	kohustused	varad	kohustused
EUR tuhandetes				
Arco HCE OÜ	-	-	12 062	12 330
Tivoli Arendus OÜ	390	3 761	10 630	10 944
<b>Kokku</b>	<b>390</b>	<b>3 761</b>	<b>22 692</b>	<b>23 274</b>

#### Ühissettevõtete tulud ja kulud

	2013		2012	
	tulud	kulud	tulud	Kulud
EUR tuhandetes				
Arco HCE OÜ <sup>1</sup>	21	67	23	689
Bišumuižas Nami SIA (koos Sportings Riga SIA-ga) <sup>1</sup>	-	-	0	110
AD Saulkrasti SIA <sup>1</sup>	-	-	0	30
Tivoli Arendus OÜ	7 800	8 717	0	110
<b>Kokku</b>	<b>7 821</b>	<b>8 784</b>	<b>23</b>	<b>939</b>

<sup>1</sup> Tulud ja kulud on arvestatud kuni ühissettevõtte müügini.

29.11.2013 müüs Arco Investeeringute AS 50% osaluse ühissettevõttes Arco HCE OÜ ühissettevõtte teisele osanikule Ahtrimaa OÜ-le. Tehingu tulemusel restruktureeriti kõik Ahtri 3 kinnistuga seotud laenusuhted ja lõpetati kokkuleppeliselt kõik kohtuvaidlused ühelt poolt Danske panga ja teiselt poolt Arco HCE OÜ, Arco Investeeringute AS ning Ahtrimaa OÜ vahel. Kokkulepe sõlmimise järel ei oma kontsern enam mingeid õigusi ega kohustusi, mis seonduksid Arco HCE OÜ-ga või Ahtri 3 kinnistuga. Tehingu tulemusena kustutati kontserni bilansist eraldis summas 1 917 tuhat eurot, mis oli moodustatud eelmistel aastatel Danske pangale antud laenukäenduse katteks.

2012. aastal toimusid järgmised muudatused kontserni ühissetvõtetes:

27.04.2012 võõrandas 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 tütaretevõttes Sportings Riga SIA-s 49,4%-lt 0%-le.

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

Kontserni tehingute ja saldode kohta ühissetevõtetega vaata lisa 29.

### 31 Aruandeperioodi järgsed sündmused

14.02.2014 võõrandas Arco Vara AS 100%-se osaluse tütaretevõttes Arco Ehitus OÜ ettevõttele Stratcorp OÜ. Osa müügihind koosnes kahest osast:

- Osa üleminekul tasutud 10 tuhat eurot;
- 30% summast, mis võidetakse Arco Ehitus OÜ kohtuvaidlustest Haridus- ja Teadusministeeriumi ning OÜ Loksa Haljastus vastu. Tasutavalt summalt arvatakse maha tulumaks.

Arvestamata osa müügihinda sai kontsern Arco Ehitus OÜ müügist kasumit 652 tuhat eurot: 1 020 tuhat eurot vähenesid tehingu tulemusel kontserni kohustused ja 368 tuhat eurot vähenesid kontserni varad.

Tütaretevõtte osaluse müügi mõju kontserni finantsseisundi aruandele	
EUR tuhandetes	
Raha vähenemine	-18
Nõuete vähenemine	-300
Varude ja põhivara vähenemine	-50
Võlgade ja saadud ettemaksete vähenemine	1 020
<b>Kokku mõju kontserni netovarale</b>	<b>652</b>

### 32 Lõpetatav tegevusvaldkond

2014. aasta veebruaris, Arco Ehitus OÜ müügiga, viis kontsern lõpule ehitustegevusest väljumise. See on olnud kontserni üheks eesmärgiks terve 2013. aasta jooksul. Aastaruandes on seetõttu ehituse valdkonna tulud ja kulud kajastatud lõpetatava tegevusvaldkonnana ning ehituse valdkonna varad ja kohustused müügigrupi varade ja kohustustena. Müügigrupi varad ja kohustused on kajastatud bilansilises jääkmaksumuses - kontserni juhtkonna hinnangul ei erine bilansilised väärtused oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Lõpetatava tegevusvaldkonna puhaskahjumi komponendid	2013	2012
EUR tuhandetes		
Müügitulu	3 497	9 801
Müüdid kaupade ja teenuste kulu	-3 299	-9 319
Üldhalduskulud	-329	-942
Muud tulud ja kulud	3	179
<b>Lõpetatava tegevusvaldkonna puhaskahjum</b>	<b>-128</b>	<b>-281</b>
<b>Kahjum aktsia kohta lõpetatavast tegevusvaldkonnast (eurodes)</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,06</b>
<b>Müügigrupi liigitatud varad ja kohustused</b>	<b>31.12.2013</b>	
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	80	
Nõuded ja ettemaksed	717	
Varud	44	
Materiaalne ja immateriaalne põhivara	6	
<b>Müügigrupi liigitatud varad kokku</b>	<b>847</b>	
Võlad ja saadud ettemaksed	1 488	
<b>Müügigrupi liigitatud kohustused kokku</b>	<b>1 488</b>	



### 33 Negatiivne käibekapital ja olulise tütarettevõtte tegevuse jätkuvus

31.12.2013 seisuga ületavad kontserni lühiajalised kohustused käibevara 2 894 tuhande euro võrra. Lühiajalistest kohustustest moodustasid aruandepäeval olulise osa kontserni Bulgaaria tütarettevõtte Arco Invest EOOD laenukohustus summas 12 155 tuhat eurot. Kogu laenusumma on kajastatud lühiajalistena, sest alates detsembrist 2013 ei ole ettevõtte tagastanud graafikujärgseid laenumakseid ja pangal on laenulepingu tingimuste alusel õigus kogu laenusumma ennetähtaegselt tagasi kutsuda. Arco Invest EOOD kontsernivälise varade kogusumma 31.12.2013 seisuga oli 13 510 tuhat eurot, millest 13 185 tuhat eurot moodustasid laenu katteks panditud varud ja kinnisvarainvesteeringud. Laenukohustuse kõrval moodustasid Arco Invest EOOD muud kontsernivälised kohustused 31.12.2013 seisuga 983 tuhat eurot.

Kirjelatud olukord viitab võimalusele, et bilansipäeva seisuga eksisteeris oluline ebakindlus tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni olulise tütarettevõtte Arco Invest EOOD suutlikkuses realiseerida oma varasid ja täita oma kohustusi tavapärase äritegevuse käigus. Koguriski netosuuruseks on Arco Invest EOOD kontsernivälise netovara summas 372 tuhat eurot. Muud kontserni varad Arco Invest EOOD võetud laenude tõttu ohus ei ole.

Käesoleva aruande väljastamise ajal olid kontsernil pooleli läbirääkimised pangaga Arco Invest EOOD laenu restruktureerimiseks. Pangapoolne pakkumine laenu refinantseerimiseks näeb ette laenu põhiosa 1 200 tuhande euro tasumist 2014. aasta jooksul. Kontserni juhtkond on seisukohal, et refinantseerimine on võimalik vaid täiendava summa kaasamisega Arco Vara investoritelt. Kontserni juhtkonna hinnangul on vajaliku summa kaasamine tõenäoline. Eeltoodut arvestades on kontserni raamatupidamise aastaaruanne koostatud tütarettevõtte Arco Invest EOOD tegevuse jätkuvuse eeldusest lähtudes.

### 34 Arco Vara kontserni struktuur

Ettevõtte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		31.12.2013	31.12.2012
%			
<b>Teeninduse segment</b>			
<b>Tütarettevõtted</b>			
Arco Real Estate AS	Eesti	100	100
Arco Imoti EOOD <sup>1</sup>	Bulgaaria	100	100
Arco Real Estate SIA <sup>1</sup>	Läti	78,5	78,5
Adepto SIA <sup>1</sup>	Läti	78,5	78,5
<b>Sidusettevõtted</b>			
Arco Property Management SIA <sup>1</sup>	Läti	40	40
<b>Arenduse segment</b>			
<b>Tütarettevõtted</b>			
Arco Investeeringute AS	Eesti	100	100
Kerberon OÜ	Eesti	100	100
Kolde AS	Eesti	100	100
Arco Vara Haldus OÜ <sup>3</sup>	Eesti	100	100
Fineprojekti OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Arco Manastirski EOOD	Bulgaaria	100	-
Arco Invest EOOD <sup>1</sup>	Bulgaaria	100	100
Arco Facility Management EOOD <sup>1</sup>	Bulgaaria	100	100
Arco Projects EOOD <sup>1</sup>	Bulgaaria	100	100
Marsili II SIA	Läti	100	100
Arco Development SIA	Läti	100	100
Ulmana Gatves Nami SIA <sup>1</sup>	Läti	100	100
Arco Invest UAB	Leedu	100	100
Arco Development UAB <sup>1</sup>	Leedu	100	100
Arco Capital Real Estate SRL <sup>1</sup>	Rumeenia	100	100
Arco Investments TOV <sup>1</sup>	Ukraina	75	75
Pärnu Turg OÜ <sup>1</sup>	Eesti	-	100
<b>Ühisettevõtted</b>			
Tivoli Arendus OÜ <sup>1</sup>	Eesti	50	50
Arco HCE OÜ <sup>1</sup>	Eesti	-	50
<b>Ehituse segment</b>			
<b>Tütarettevõtted</b>			
Arco Ehitus OÜ <sup>2</sup>	Eesti	100	100
AE Ehitusjuhtimine OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100

<sup>1</sup> Osalus läbi tütarettevõtte

<sup>2</sup> Osalus ettevõttes müüdnud bilansipäeva järgselt

<sup>3</sup> Ettevõtte kandis kuni 30.09.2013 nime T53 Maja OÜ

09.08.2013 asutas kontserni Bulgaaria tütarettevõtte Arco Invest EOOD 100% osalusega tütarettevõtte Arco Manastirski EOOD osakapitaliga 2 676 tuhat eurot. Osakapitali tehti mitterahaline sissemakse Manastirski Livadi arenduse AB- ja D-bloki varade näol.

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

#### **KONSOLIDEERIMATA KASUMIARUANNE**

	2013	2012
EUR tuhandetes		
<b>Müügitulu teenuste müügist</b>	<b>137</b>	<b>257</b>
Muud äritulud	4	3
Turustuskulud	-36	-48
Üldhalduskulud	-719	-936
Muud ärikulud	-148	-286
Kasum/kahjum investeringutelt tütar- ja ühisettevõtetesse	2 352	-20 151
<b>Ärikasum</b>	<b>1 590</b>	<b>-21 161</b>
Intressitulud	551	1 099
Intressikulud	-40	-1
Muud finantskulud	0	-153
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>	<b>511</b>	<b>945</b>
<b>Aruandeaasta puhaskasum</b>	<b>2 101</b>	<b>-20 216</b>

## KONSOLIDEERIMATA FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	29	20
Nõuded ja ettemaksed	1 762	5 871
Varud	0	2
<b>Käibevara kokku</b>	<b>1 791</b>	<b>5 893</b>
Finantsinvesteeringud <sup>1</sup>	5 440	0
Nõuded ja ettemaksed	1 104	494
Materiaalne põhivara	7	4
<b>Põhivara kokku</b>	<b>6 551</b>	<b>498</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>8 342</b>	<b>6 391</b>
Laenukohustused	81	0
Võlad ja ettemaksed	74	116
Eraldised	0	1 000
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>155</b>	<b>1 116</b>
Laenukohustused	751	0
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>751</b>	<b>0</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>906</b>	<b>1 116</b>
Aktsiakapital	3 319	3 319
Kohustuslik reservkapital	2 011	2 011
Muud reservid	60	0
Jaotamata kasum	2 046	-55
<b>Omakapital kokku</b>	<b>7 436</b>	<b>5 275</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>8 342</b>	<b>6 391</b>

<sup>1</sup> - Rida "Finantsinvesteeringud" sisaldab 31.12.2013 seisuga investeeringuid tütarettevõtetesse summas 5 540 tuhat eurot. Tütarettevõtted on Arco Vara AS konsolideerimata finantsseisundi aruandes kajastatud soetusmaksumuses miinus allahindlused.

## KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE (otsemeetod)

	2013	2012
EUR tuhandetes		
Raha laekumine ostjatelt	360	370
Tasumine tarnijatele	-540	-1 236
Maksude tasumine	-136	-172
Väljamaksed töötajatele	-209	-255
Muud tasumised äritegevusest	-81	-4
Muud laekumised äritegevusest	5	7
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>-601</b>	<b>-1 290</b>
Materiaalse põhivara soetusel tasumised	-9	0
Materiaalse põhivara müügist laekumised	6	3
Tütarettevõtete müügil laekunud	1 610	3
Antud laenud	-2 664	-775
Antud laenude tagasimaksed	879	458
Kontsernikonto nõude muutus	0	1 780
Tagatisdeposiitide avamine	-258	0
Tagatisdeposiitide vabanemine	258	0
Saadud intressid	19	722
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>-159</b>	<b>2 191</b>
Saadud laenud	486	0
Saadud laenude tagasimaksed	-430	-40
Võlakirjaemissioonidest laekumised	751	0
Kontsernikonto kohustuse muutus	0	-1 242
Makstud intressid	-38	-2
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>769</b>	<b>-1 284</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>9</b>	<b>-383</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>20</b>	<b>403</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9	-383
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>29</b>	<b>20</b>

## KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
EUR tuhandetes					
<b>Saldo 31.12.2011</b>	<b>3 319</b>	<b>2 011</b>	<b>0</b>	<b>21 047</b>	<b>26 377</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	-21 102	-21 102
<b>Saldo 31.12.2012</b>	<b>3 319</b>	<b>2 011</b>	<b>0</b>	<b>-55</b>	<b>5 275</b>
Muude reservide moodustamine	0	0	60	0	60
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	2 101	2 101
<b>Saldo 31.12.2013</b>	<b>3 319</b>	<b>2 011</b>	<b>60</b>	<b>2 046</b>	<b>7 436</b>

### Korrigeeritud konsolideerimata omakapital

	31.12.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	7 436	5 275
Tütarettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes (-)	-5 440	0
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (+)	5 484	0
Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital	7 480	5 275

## Juhataja deklaratsioon

Juhataja kinnitab, et tema parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2013. 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 finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

17. aprill 2014



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 2013, 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.

### **Vandeaudiitori 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 omandamaks 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 arvamus avaldamiseks.

### **Arvamus**

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Arco Vara AS-i ja selle tütarettevõtete finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.



### **Asjaolu rõhutamine**

Juhime tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisale 33, mis kirjeldab kontserni olulise tütarettevõtte Arco Invest EOOD võimekust refinantseerida oma laenud ning jätkata tegutseva ettevõtte, ning mis kirjeldab mõju kontserni finantspositsioonile juhul kui see tütarettevõtte ei suuda realiseerida oma varasid ja täita oma kohustusi tavapärase äritegevuse käigus. Nimetatud asjaolu rõhutamise ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

AS PricewaterhouseCoopers



**Tiit Raimla**  
Vandeaudiitor, litsents nr 287



**Märten Padu**  
Vandeaudiitor, litsents nr 513

17. aprill 2014

## Kasumi jaotamise ettepanek

Juhataja teeb Arco Vara AS-i üldkoosolekule ettepaneku suunata 31.12.2013 lõppenud majandusaasta puhaskasum summas 3 427 tuhat eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.

Jaotamata kasumi jääk peale 2013. aasta kasumi lisandumist on 1 452 tuhat eurot.

17. aprill 2014



Tarmo Sild  
Arco Vara AS-i juhataja