



KODULAHE.EE

Arco Vara AS

2015. AASTA KONSOLIDEERITUD
MAJANDUSAASTA ARUANNE



ARCO VARA

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne

ARCO VARA AS

Majandusaasta algus:	1. jaanuar 2015
Majandusaasta lõpp:	31. detsember 2015
Registrikood:	10261718
Aadress:	Rävala pst 5 10143, Tallinn Eesti Vabariik
Telefon:	+372 6 144 630
Faks:	+372 6 144 631
E-mail:	info@arcovara.ee
Korporatiivne interneti kodulehekülg:	www.arcorealestate.com
Regionaalsed koduleheküljed:	www.arcovara.ee www.arcoreal.lv www.arcoreal.bg
Põhitegevused:	Kinnisvaraarendus Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 6820) Kinnisvarabüroode tegevus (EMTAK 6831) Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel (EMTAK 6832)
Nõukogu:	Hillar-Peeter Luitsalu, Rain Lõhmus, Allar Niinepuu, Kert Keskaik, Steven Yaroslav Gorelik
Juhatus:	Tarmo Sild
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

Sisukord

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE	3
HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE	16
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	19
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	19
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	20
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	21
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	22
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	23
1 Üldine informatsioon	23
2 Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise üldalused	23
3 Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitlusviisis	24
4 Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest	24
5 Segmendaruandlus	32
6 Tütarettevõtete soetused ja müügid	33
LISAD KOONDKASUMIARUANDELE	34
7 Müügitulu	34
8 Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	34
9 Muud äritulud ja -kulud	34
10 Turustuskulud	35
11 Üldhalduskulud	35
12 Kasum/kahjum tütar- ja ühisettevõtetega seotud tehingutelt	35
13 Finantstulud ja -kulud	35
14 Tulumaksukulu	36
15 Puhaskasum aktsia kohta	36
16 Kasutusrendikulu	36
LISAD FINANTSSEISUNDI ARUANDELE	37
17 Raha ja raha ekvivalendid	37
18 Nõuded ja ettemaksed	37
19 Varud	38
20 Kinnisvarainvesteeringud	39
21 Materiaalne ja immateriaalne põhivara	40
22 Laenukohustused	41
23 Võlad ja saadud ettemaksed	43
24 Eraldised	43
25 Aktsiakapital	44
26 Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine	44
MUU INFORMATSIOON	47
27 Panditud varad	47
28 Tingimuslikud kohustused	48
29 Tehingud seotud osapooltega	48
30 Ühisettevõtted	49
31 Lõpetatud tegevusvaldkond	50
32 Aruandeperioodi järgsed sündmused	50
33 Arco Vara kontserni struktuur	51
34 Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded	52
JUHATAJA DEKLARATSIOON	56
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	57
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	59

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne

ÜLDINFO

Arco Vara AS ning tema kontserni kuuluvate ettevõtete (edaspidi „kontsern“) tegevus hõlmab kinnisvaraarendust ning kinnisvaraga seotud teenuseid. Kontserni aktiivseteks turgudeks on Eesti, Läti ja Bulgaaria. Kontserni tegevus on jaotatud kaheks tegevussegmentiks: teenindusdivisjon ja arendusdivisjon.

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 otsuseid kinnisvaraarenduses: maatükkide soetamisel, planeerimisel ja projekteerimisel, lõpptoodete hinnastamisel 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.

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) 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

Konsolideerimise ulatus

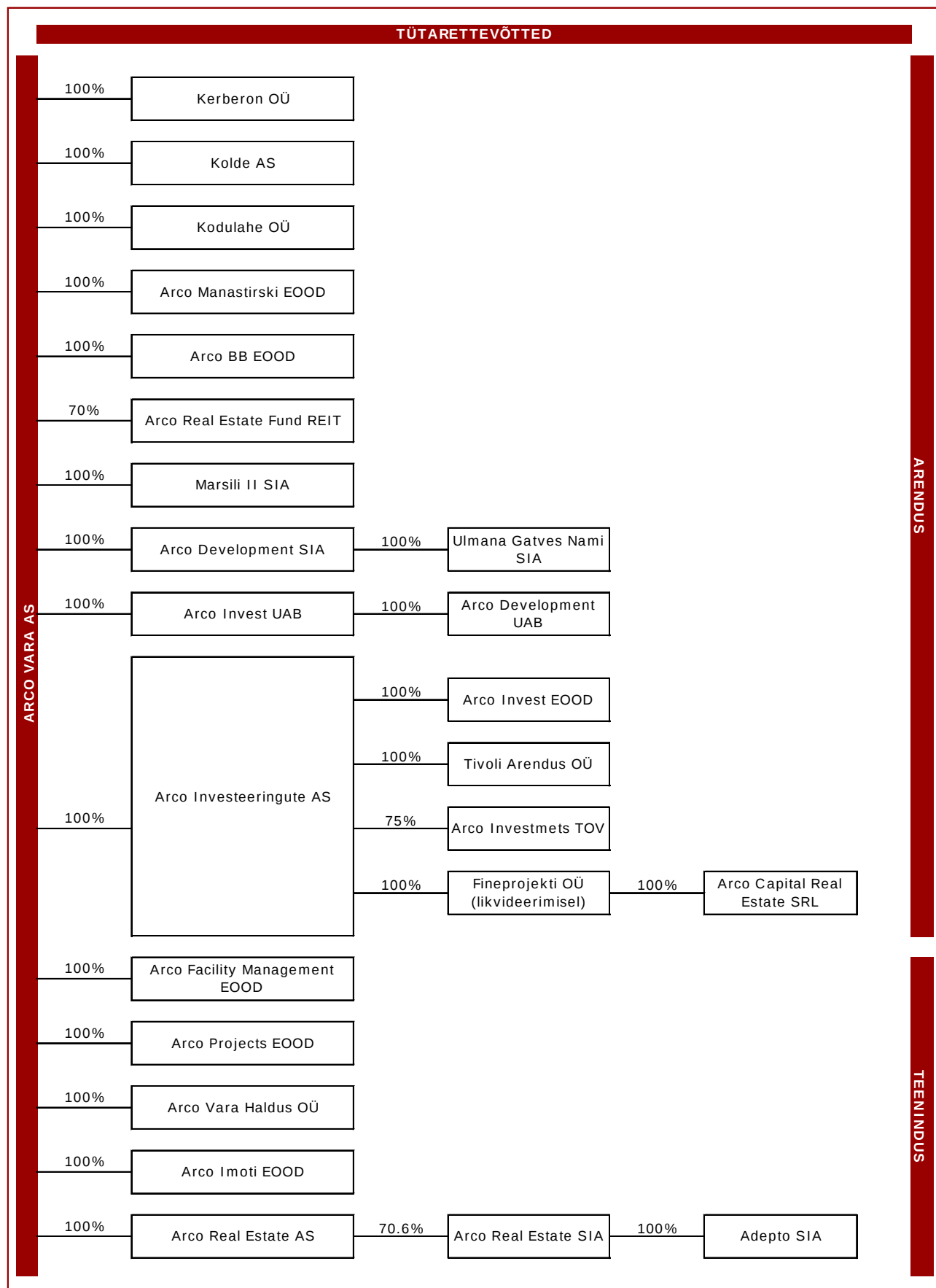
31.12.2015 seisuga kuulus kontserni 25 ettevõtet, mida on üks rohkem kui 2014. aasta lõpus. 31. juulil 2015 registreeriti Bulgaarias kinnisvarafond Arco Real Estate Fund REIT, algkapitaliga 256 tuhat eurot. Kontserni osalus fondis oli 31.12.2015 seisuga 70%.

Olulised tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Tegevus-segment	Aktsia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.12.2015	Kontserni osalus
EUR tuhandetes					
Arco Manastirski EOOD	Bulgaaria	arendus	2 676	3 679	100%
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	arendus	26 826	-106	100%
Arco Real Estate Fund REIT ¹	Bulgaaria	arendus	256	256	70%
Kodulahe OÜ	Eesti	arendus	3	-115	100%
Kerberon OÜ	Eesti	arendus	5	1 280	100%
Marsili II SIA	Läti	arendus	1 524	934	100%
Arco Real Estate AS	Eesti	teenindus	42	-855	100%
Arco Real Estate SIA ¹	Läti	teenindus	1 905	49	70,6%
Arco Imoti EOOD	Bulgaaria	teenindus	444	190	100%

¹ - Arco Real Estate SIA ja Arco Real Estate Fund REIT mitte-kontrollivad osalused moodustavad kokku kontserni mitte-kontrolliva osaluse.

Kontserni struktuur seisuga 31.12.2015



PÕHILISED NÄITAJAD

- Kontserni 2015. aasta müügitulu oli 10,7 miljonit eurot, ehk 16% rohkem võrrelduna 2014. aasta müügituluga 9,2 miljonit eurot. Aastane müügitulu kasv tuleb arendusdivisjonist, kus müügitulu oli 2015. aastal 7,9 miljonit eurot (2014. aastal: 6,5 miljonit eurot). Teenindusdivisjoni müügitulu oli 2015. aastal 3,3 miljonit eurot, mis on 4% rohkem võrreldes eelmise aastaga. Vahendus- ja hindamisteenuste müük näitas kasvu eelkõige 2015. aasta teises pooles, seda peale vahepealset langustrendi 2014. aasta teises pooles ja 2015. aasta alguses.
- Kontserni jätkuvate tegevusvaldkondade 2015. aasta ärikasum (=EBIT) oli 1,3 miljonit eurot ja puhaskasum 0,5 miljonit eurot, aasta varem olid samad näitajad vastavalt 2,3 miljonit eurot ja 1,1 miljonit eurot. Seejuures mõjutas 2014. aasta tulemust oluliselt kaks ühekordset sündmust, mille kogumõju kasumile oli 1,2 miljonit eurot: tütarettevõtte müügikasum ja tulu varude allahindluse tühistamisest. Lõpetatud tegevusvaldkonna kahjum oli 2015. aastal 15 tuhat eurot ja 2014. aastal 324 tuhat eurot.
- Kontsern on 2015. aastal hoogsalt vähendanud laenukoormust. Netolaenu on 2015. aastaga vähenenud 1,3 miljoni euro võrra, tasemele 12,0 miljonit eurot 31.12.2015 seisuga. Laenukohustused moodustasid 31.12.2015 seisuga 12,8 miljonit eurot, vähenedes aasta jooksul 2,3 miljoni euro võrra. Laenude keskmine intressimäär oli 31.12.2015 seisuga 5,0%, mis on 0,8 protsendipunkti võrra vähem kui 31.12.2014.
- 2015. aastal müüdi kontserni poolt arendatavates projektides kokku 96 korterit ja äripinda ning neli elamukrunti. 2014. aastal müüdi 77 korterit ja äripinda ning 4 krunti.

Jätkuvad tegevusvaldkonnad

	2015	2014
EUR miljonites		
Müügitulu		
Arendus	7,9	6,5
Teenindus	3,3	3,1
Elimineerimine	-0,5	-0,4
Müügitulu kokku	10,7	9,2
Ärikasum (EBIT)		
Arendus	1,8	1,9
Teenindus	-0,1	0,3
Jagamatud tulud-kulud	0,1	0,0
Elimineerimine	-0,5	0,1
Ärikasum (EBIT) kokku	1,3	2,3
Finantstulud ja -kulud	-0,7	-1,1
Tulumaksukulu	-0,1	-0,1
Puhaskasum	0,5	1,1

Peamised suhtarvud

	2015	2014
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,08	0,15
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,07	0,14
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	2,0%	3,4%
ROE (jooksev 4 kvartalit)	4,6%	10,7%
ROA (jooksev 4 kvartalit)	1,8%	3,1%

	31.12.2015	31.12.2014
EUR miljonites		
Varad kokku	24,5	27,0
Investeeringud kapital	22,4	24,1
Netolaenu	12,0	13,3
Omakapital	9,6	9,1
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,22	2,43
Likviidsuskordaja	0,32	0,47
Finantsvõimendus	2,54	2,98
Laenu keskmine pikkus (aastates)	1,7	2,3
Laenu keskmine intress (aastas)	5,0%	5,8%
Töötajate arv perioodi lõpul	178	189

Rahavood

	2015	2014
EUR miljonites		
Äritegevuse rahavood	2,4	0,4
Investeeringustegevuse rahavood	-0,2	0,2
Finantseerimistegevuse rahavood	-3,2	0,3
Perioodi rahavood kokku	-1,0	0,9
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1,7	0,8
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0,7	1,7

Jätkuvate tegevusvaldkondade müügitulu ja puhaskasum

	I kv 2013	II kv 2013	III kv 2013	IV kv 2013	Kokku 2013	I kv 2014	II kv 2014	III kv 2014	IV kv 2014	Kokku 2014	I kv 2015	II kv 2015	III kv 2015	IV kv 2015	Kokku 2015
EUR miljonites															
Müügitulu	1,7	3,5	3,5	2,0	10,7	1,1	1,1	1,2	5,8	9,2	4,4	2,1	2,1	2,1	10,7
Puhaskasum	0,0	1,4	0,1	2,0	3,5	0,4	-0,3	0,4	0,6	1,1	0,7	0,0	0,2	-0,4	0,5

KASUTATUD VALEMITE KIRJELDUS

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

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

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

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

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

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja = (käibevarad - varud) / lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = varad kokku / omakapital

Töötajate arv perioodi lõpul = töölepinguga ja käsunduslepinguga kontserni jaoks töötavate isikute arv

Juhataja kommentaarid

Aasta lõppu tuleks alustada resümeeaga. Resümee on järgmine: olime kasumlikud ja kasvasime. Aga: neljas kvartal ning kogu aasta osutusid nõrgemaks, kui ootasime. Me ootasime kontserni aasta müügituluks 11 miljonit eurot ning puhaskasumiks 1 miljon eurot. Tegelikult saavutasime 10,7 miljonit eurot müügitulu ja ainult 0,5 miljonit eurot puhaskasumit. Juhatus ei ole selle üle uhke. Tulemusi tuleb parandada. Järgnev osa kommentaaridest on pühendatud sellele, mis on tehtud ja mis täpselt peaks olema paremini, et ettevõtte areneks vajaliku kiirusega.

Teenindusdivisjon

Teenindusdivisjoni ettevõtetesse paigutatud omakapital on negatiivne ja 2015. aasta jooksul me sinna täiendavat omakapitali ei investeerinud. Divisjon tervikuna toimib kasumlikkuse piiril, kuigi riikide lõikes on tulemused erinevad. Rõõmustavalt kasumliku tulemuse tegi 2015. aastal Bulgaaria üksus. Läti turuolukorda arvestades rahuldava tulemuse saavutas Läti üksus. Kogu kontserni ainsa selgelt kahjumliku tulemuse saavutas Eesti üksus. Põhjused on ettevõtte enda sees ning lahendused juhtkonna käes. Teenindusdivisjoni Eesti osas oleme alustanud ümberkorraldusi teenusprotsesside parandamiseks, ning samuti oleme aasta lõpuks teinud muudatusi keskastme juhtkonna seas.

2016. aasta eesmärk on saavutada teenindusdivisjoni kasumlikkus tervikuna ning tõsta tema kasutegurit Arco Vara arendusprojektide ettevalmistamisel ja realiseerimisel.

Suures plaanis määrab kontserni tulemused aga arendusdivisjon, kuhu on paigutatud 100% kontserni omakapitalist. Arendusdivisjoni tulemuse määravad valdavalt selle koosseisus olevad kolm suurt sammast, milleks on (i) Madrid Blvd renditulu teeniv hoone Sofias, (ii) Manastirski korteriarendusprojekt Sofias (ja selle võimalik jätkuprojekt Izstok Parkside) ning (iii) Kodulahe korteriarendusprojekt Tallinnas.

Madrid Blvd hoone

Madrid Blvd hoone suure kontoripinna renoveerimine ja restruktureerimine seitsmeks autonoomseks pinnaks on aruande kuupäeva seisuga lõpule viidud. Käib potentsiaalsete üürnikega läbirääkimine. Rendileantava kontoripinna suuruseks (GLA) pärast restruktureerimist on kokku ca 4 700 m², millele lisandub 113 maa-alust parkimiskohta, mida renditakse tükikaupa.

Kuna Madrid Blvd hoone kontoripindadelt IV kvartalis tulu ei teenitud, mõjutas see negatiivselt nii aasta müügitulu kui ka puhaskasumit. Saamatajäänud rendi- ja haldustasud on üle 150 tuhande euro ning mõju puhaskasumile on ligikaudu samaväärne. Neljanda kvartali renditulu vähenemine on üks põhjuseid, miks me ei saavutanud oma aastast tulu- ja kasumieesmärki.

Oleme seadnud eesmärgiks saavutada hoone kontoripindade 100%-line täituvus pikaajaliste rendilepingutega hiljemalt 2016. aasta III kvartalis.

Muus osas jätkame hoone rendipindade (sh. kaubanduspinnad ca 2 200 m² GLA ja korterid ca 1 500 m² GLA) tulutoovat opereerimist ning müügiks allesjäänud korterite (ca 1 700 m² GSA) realiseerimist. Neljandas kvartalis vormistati eelmüük kahele korterile, millelt müügitulu kajastub 2016. aastal. Hoonel lasuva Piraeus panga laenukohustuse jääk on alla 10,5 miljoni euro.

Manastirski Livadi

Bloki D ehitus lõppes novembris ja kasutusloa saime 22. detsembril ehk rohkem kui kahenädalase viivitusega, võrreldes meie prognoosiga. Seetõttu nihkus edasi ka korterite asjaõiguslepingute sõlmimine ja üleandmine klientidele ja vastava müügitulu konteerimine raamatupidamises. Üleandmine ja müügitulu konteerimine jääb 2016. aasta esimesse kvartalisse. Neljanda kvartali müügitulu Manastirski D blokist oli 628 tuhat eurot, viivitusest tingitud negatiivne mõju 2015. aasta müügitulule on üle 800 tuhande euro ja puhaskasumile üle 300 tuhande euro. Hea uudis on see, et neljandas kvartalis saamata jäänud tulu ja kasum kandus edasi 2016. aasta esimesse kvartalisse. Viivitus on veel elav näide sellest kui haavatavad on kontserni tulemused ja peamised kasumlikkust näitavad suhtarvud (nagu ROE ja ROA) aja kaotuse tõttu, isegi nii lühikesel perioodil kui 2 nädalat.

2015. aasta lõpu seisuga oli eelmüügilepingutega kaetud 95% bloki D korteritest. Aruande avalikustamise päeva seisuga on kogu Manastirski projekt välja rendatud ning arenduseks võetud pangalaen UniCredit Bulbankile täies osas tasutud. Ainuüksi bloki D oodatud vaba rahavoog kontsernile ületab kaks miljonit eurot.

Alates 2016. aasta esimesest kvartalist saame Manastirskis tegeleda ainult allesjäänud laoseisu realiseerimisega. Eesmärk on viimased tooted maha müüa 2016. aasta jooksul ning põhitähelepanu koondada jätkuprojekti alustamisele esimeses kvartalis. Hetkel välja valitud jätkuprojektiks on Izstok Parkside, mille omandamiseks vajalikke eeltingimusi ei ole krundi müüja veel täitnud.

Kodulahe

Meie pikaajalised jõupingutused kandsid aasta lõpuks vilja ning saime valida erinevate pakujate seast välja nii parima finantseerimispakkumise kui ka parima ehituspakkumise tegija Kodulahe projekt I etapile Tallinnas. Finantseerimis- ja ehituslepingute allkirjastamine toimus aruandepäeva järgselt, veebruaris 2016.

Kodulahe projekti esimese etapi maht on 130 korterit ja äripinda (GSA ca 8700 m²), millele lisanduvad parkimiskohad ja panipaigad. Kogu esimese etapi ehitusmaht (GBA) ületab 15 000 m². Esimese etapi oodatav müügitulu ületab 15 miljonit eurot ning võlaõiguslike müügilepingute sõlmimist alustati veebruaris 2016.

Kokkuvõtteks võib öelda, et Arco Vara on Kodulahega tagasi Tallinna korteriarendusturul. Tallinna turg on vähem tormiline ja tihedama konkurentsiga võrreldes Sofiaga, kuid ka siin on võimalik raha teenida.

Muud arendussuunad

Ülaltoodud kolme arendusprojekti kõrval oleme võtnud kaks lisasihti: A. realiseerida kõik varad, mis ei ole koheselt tootmisküpsed või mille arendusmaht on liiga väike. Ajalooliselt kogunenud maapanga realiseerimine võimaldab meil oma jõud arenduseks konsolideerida ning tegeleda ainult meile olulisega ning B. käivitada Sofias Arco kinnisvarafond (Arco REIT), et Arco Vara juhtimisel kaasata võõrkapitali ning jätkata Bulgaarias suurte arendusprojektide otsimist ja elluviimist võõrkapitaliga, kasutades seejuures ära Arco Vara enda meeskonna oskusteavet ja renomeed.

Varade realiseerimisel oli edukas 2015. aasta sügis, kui müüsimise kasumlikult kaks arendusprojekti: Instituudi tee kinnistud Harku vallas ning Suur-Sepa kinnistu Pärnus. Väärrib märkimist, et müügimeeskonnale müügikorralduse andmise hetkest kuni kinnistute eest raha laekumiseni kulus vähem kui kolm nädalat. See annab meile lihtsalt kindlust, et bilansis olev vara on konservatiivselt hinnatud. Jätkame muu kinnisvara realiseerimist, võimalusel saavutades eelnevalt detailplaneeringu kehtestamise või muu väärtustamise. Neljandas kvartalis jõustus näiteks Tallinnas, Liimi 1b kinnistu detailplaneering, kuhu on lubatud kuni 8-korruselise büroohoone ehitus.

Arco REIT projekt on kulgenud oodatud tempos. Vahetult peale aastaaruande avalikustamise kuupäeva saab Arco REIT-ist Sofia börsil noteeritud ettevõtte, milles Arco Varal on ainsusosalus (aasta lõpu seisuga oli osalus veel 70%) ning mille osakapitali oleme paigutanud 332 tuhat eurot. Järgmine samm on täiendava osakute noteerimisprospekti registreerimine ja võõrkapitali kaasamine fondi 2016. aasta jooksul, et alustada sisulist tegevust aasta lõpus.

Kokkuvõtteks

Võtan kokku selle, millega alustasin: 2015. aasta kasum 0,5 miljonit eurot ei vasta juhatuse ootustele (1 miljon eurot).

Lisaks eelpoolkirjeldatud puhaskasumi mõjutajatele (edasilükkunud Manastirski D müük: negatiivne mõju ca 300 tuhat eurot; ning saamatajäänud Madrid Blvd renditulu IV kvartalis: negatiivne mõju ca 150 tuhat eurot) on veel üks raamatupidamislik kasumi vähendaja, mille põhjustajaks on juhatusele 2013. aastal antud optioon 390,000 Arco Vara aktsia omandamiseks 2016. aasta jooksul hinnaga 70 senti aktsia kohta.

Vastavalt IFRS-i regulatsioonidele peab ettevõtte kajastama kasumiaruandes ka juhatusele väljastatud aktsioptsiooni mõju ettevõtte kasumile, ning mõju tuleb vastavalt ette kirjutatud metoodikale hinnata aktsiate omandamise nominaalhinnaga (70 senti) ja metoodika kohaselt määratud hinna (1,46 senti) erinevusena, mille katteks tuli moodustada eraldis, ning mis bilansis väljendub omakapitali reservina. Nimetatud reservi moodustamisega seotud kulu jaguneb 2,5 aastale alates optiooni andmisest juulis 2013 kuni optiooni kasutamise võimaluse tekkeni 1. jaanuarist 2016. 2015. aasta kanda jääb kogu eraldisest 119 tuhat eurot. 2016. aasta ja järgnevate aastate kasumit juhatusele antud optioon ei mõjuta.

Olles ise osaline nimetatud raamatupidamisliku kahjumi tekkes, märgib juhatus siiski, et sisulist kahju ei ole sündinud. Optiooni realiseerimisega kaasneb juhatuse liikme kohustus ettevõttesse 273 tuhat eurot aktsiakapitalina sisse maksta, millega ettevõtte rahaline seis tugevneb. Optiooni realiseerimine ei anna juhatusele õigust ettevõttest raha välja võtta.

2016. aasta Arco Vara müügituluks prognoosib juhatus 10,3 miljonit eurot ja puhaskasumiks 0,8 miljonit eurot. Erinevalt 2015. aastast, kui ehitusfaasis oli üks arendusprojekt müügitulu potentsiaaliga 4-5 miljonit eurot (Manastirski D Sofias), peaks 2016. aastal ehitusfaasis olema juba kaks arendusprojekti potentsiaalse müügituluga ca 20 miljonit eurot (Kodukolde I etapp Tallinnas ja Manastirski jätkuprojekti Sofias). See positiivne dünaamika peaks selgelt kajastuma 2017. aasta tulemustes.

TEENINDUSDIVISJON

Teenindusdivisjoni müügituluks kujunes 2015. aastal 3 254 tuhat eurot (2014. aastal: 3 139 tuhat eurot), sealhulgas kontsernisisene müügitulu oli 467 tuhat eurot (2014. aastal: 451 tuhat eurot). Teenindusdivisjoni põhitegevuste (kinnisvara vahendus- ja hindamisteenused) müügitulu oli 2015. aastal 2 926 tuhat eurot, ehk 2% rohkem kui eelmise aastal. Müügitulu näitab korralikku kasvu Bulgaarias: aastases võrdluses on kasv 39%. 10% kasvas müügitulu ka Eesti büroos. Tugevas languses on põhiteenuste müügitulu Läti kinnisvarabüroos, vähenedes aasta võrdluses 23%.

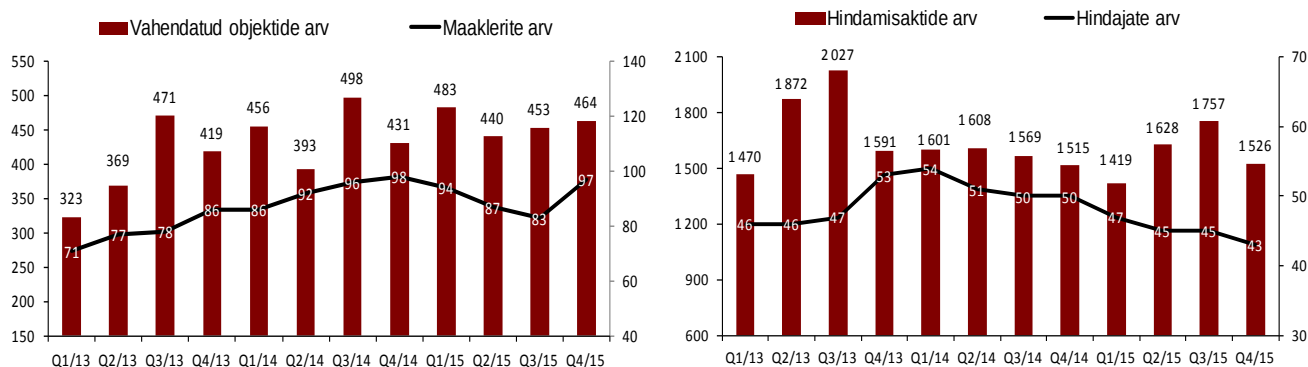
Kinnisvarabüroode müügikäive vahendusest ja hindamisest

	2015	2014	Muutus %
EUR tuhandetes			
Eesti	1 282	1 166	10%
Läti	898	1 170	-23%
Bulgaaria	746	536	39%
Kokku	2 926	2 872	2%

2015. aastal töötasid nii Eesti kui Läti kinnisvarabüroo kahjumiga, vastavalt 209 tuhat ja 73 tuhat eurot (2014. aastal saadi puhaskasumit vastavalt 48 tuhat ja 65 tuhat eurot). Eesti büroo kasumlikkuse langus 2015. aastal on tingitud eelkõige turundus- ja IT-kulude olulisest kasvust: eesmärgiks on seatud müügikäibes kõrgemale tasemele jõudmine ning seeläbi ka kasumi tõstmine. Müügikäivet aitab tõsta suurem tuntus ja kontaktide arv, kliendikesksem andmetöötlus ja nutikam töökeskkond. Bulgaaria büroo puhaskasum oli 2015. aastal 109 tuhat eurot (2014. aastal: 90 tuhat eurot).

Teenindusdivisjon osutab lisaks vahendus- ja hindamisteenusele ka kinnisvara haldamise ja majutusteenust Bulgaarias. Haldustegevuse müügikäive 2015. aastal oli 141 tuhat eurot, sealhulgas 105 tuhat eurot oli kontsernisisene (2014. aastal: vastavalt 148 tuhat ja 105 tuhat eurot). Majutusteenuse müügitulu oli 2015. aastal 132 tuhat eurot (2014. aastal: 74 tuhat eurot). Majutusteenuste müük kasvas 2015. aastal võrreldes eelmise aastaga koguni 78%.

Teenindusdivisjoni maakler- ja hindamisteenuste tehingute ja töötajate arvu dünaamika on toodud kahel järgmisel graafikul.



Teenindusdivisjonis hõivatud inimeste arv on 2015. aastal vähenenud 165-le, see on 11 inimest vähem kui 2014. aasta lõpus. Töötajate arv on vähenenud Eestis ja Lätis ning kasvanud Bulgaarias.

ARENDUSDIVISJON

Arendusdivisjoni müügitulu oli 2015. aastal 7 947 tuhat eurot (2014. aastal: 6 503 tuhat eurot). Arenduse müügitulu suur kasv tuleneb eelkõige kontserni enda arendusprojektides kinnisvara müügist: 2015. aastal kokku 7 019 tuhat eurot (2014. aastal: 5 414 tuhat eurot).

Muust arendusdivisjoni müügitulust moodustab suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2015. aastal oli 838 tuhat eurot (2014. aastal 953 tuhat eurot). Renditulu vähenes 2015. aastal, kuna osa rendilepinguid lõppesid III kvartalis, peale mida rendipinnad renoveeriti. 2016. esimeses pooles seisab ees uute rentnike leidmine. Senine renditulu tase on plaanis taastada hiljemalt 2016. aasta III kvartalis.

Arendusdivisjoni ärikasumiks kujunes 2015. aastal 1 790 tuhat eurot, 2014. aastal teeniti ärikasumit 1 942 tuhat eurot.

2015. aasta detsembriks valmis Sofias Manastirski Livadi projekti III etapi kortermaja, kasutusluba saadi 22. detsembril. 2015. aasta lõpus jõuti klientidele kätte anda 13 korterit, mis müügitulus väljendatuna vastab 628 tuhandele eurole. 31.12.2015 seisuga oli müüdnud või eelmüüdnud 76 korterit 80-st ja üks äripind kaheksast.

2015. aastal müüdi kontserni Bulgaaria projektides kokku 92 korterit ja äripinda (2014. aastal: kokku 63). 2015. aasta lõpu seisuga jäi Manastirski Livadi esimesest kahest esimesest etapist (blokid C ja AB) müüa veel kaks äripinda ja mõned parkimiskohad. Madrid Blvd kompleksis Sofias on müümata veel 26 korterit ja 113 parkimiskohta. Madridi müümata korteritest 16 teenivad kontsernile tulu majutusteenusega. Lisaks renditakse välja ka seni müümata parkimiskohti.

Lätis müüdi 2015. aastal neli viimast Bišumuiža-1 projekti korterit, millega võib selle projekti lugeda lõppenuks kontserni jaoks. Lisaks müüdi Lätis 2015. aastal ka üks Marsili elamukrunt. Müüa on jäänud veel 14 Marsili elamukrunti, neist ühele vormistati eelmüügileping 2015. aasta detsembris.

Kodulahe projektis Tallinnas oli seatud 2015. aasta eesmärgiks projekti esimese etapi, 125 korteri ja 5 äripinnaga kortermaja, ehituse alustamine hiljemalt IV kvartalis. Projekteerimine viidi lõpuni, ehitusluba saadi kortermajale septembri lõpus. Detsembri lõpuks valiti välja ehituse peatöövõtja ja ehituse finantseerija, vastavate lepingute sõlmimine jäi peale aruandepäeva, veebruar 2016. Samal ajal sõlmiti ka esimesed korterite eelmüügilepingud. Kortermaja ehitus algas 2016. aasta märtsis.

Juunis 2015 soetati kontserni maapanka üks väiksem korterelamu rajamiseks sobiv krunt Pärnu kesklinnas, Suur-Sepa tänaval. Pärast kortermaja eskiisprojekti koostamist müüdi krunt oktoobri alguses kasumiga edasi. Samuti oktoobri alguses müüs kontsern teisegi väiksema arenduse, 2014. aasta veebruaris soetatud Instituudi tee elamuarenduse projekti. Ka seda projekti oli vahepeal väärtustatud kortermajade eskiisprojekti koostamisega. Väiksemate projekti müük kannab endas eesmärki keskenduda kõige olulisematele projektidele Eestis ja Bulgaarias.

31.12.2015 seisuga töötas arendusdivisjonis kokku 5 inimest, sama palju kui 2014. aasta lõpus.

ARCO VARA AKTIIVSETE PROJEKTIDE KOONDABEL 31.12.2015

Projekti nimi	Aadress	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m2	Kogu müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda	Ühikute arv ülevalpool maapinda
Manastirski A/B	Manastirski, Sofia	korterid	S5	-	140	2
Manastirski D	Manastirski, Sofia	korterid	S5	-	5 832	75
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S5/S6	-	7 350	21
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	korterid	S5/S6	-	3 216	28
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	elamukrundid	S5	-	25 389	14
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	elamukrundid	S2	120 220	<120 220>	<68>
Kodulahe I etapp	Lahepea tn 7, Tallinn	Korterid	S3	6 102	8 732	130
Kodulahe II-V etapp	Lahepea, Soodi, Pagi tn, Tallinn	Korterid	S2	22 396	<13 300>	<200>
Lehiku vaipelamu	Lehiku 21,23 Tallinn	Korterid	S2	5 915	<1 100>	<5>
Liimi	Liimi 1b, Tallinn	Rent: kontor	S2/S5	2 463	<6 500>	1
Viisiranna	Haabneeme, Viimsi vald	kontor/kaubandus	S3/S5	14 174	500	1

Märkus: Tabelis toodud väärtused mis on paigutatud märkide <> vahele, tähistavad oodatavat mahtu, sest arendusprojekt on alles S1 või S2 etapis ja tegelikku ehitusõigust või ehitusprojekti pole veel. Tabel ei kajasta maa-aluseid müüdavaid või renditavaid mahte, sealhulgas parkimiskohti ja panipaiku. Tabel ei anna täielikku ülevaadet kontserni maapangast.

Projekti etappide kirjeldus

S1: Kinnistu soetatud

S2: Ehitusõiguse menetlus

S3: Projekteerimine jm ettevalmistustööd

S4: Ehitus

S5: Turundus ja müük

S6: Kinnisvara haldus, rent

PERSONAL

Kontserni heaks töötavate inimeste arv oli 31.12.2015 seisuga 178 (31.12.2014 seisuga: 189). 2015. aasta tööjõukulu oli 2,7 miljonit eurot (2014. aastal: 2,5 miljonit eurot).

Kontserni emaeetevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2015. aasta 108 tuhat eurot (2014. aastal: 102 tuhat eurot).

Juhatus

Arco Vara AS-i juhatus on üheliikmeline. Alates 22.10.2012 on Arco Vara AS-i juhataja Tarmo Sild. Septembris 2015 toimunud nõukogu koosolekul pikendati juhataja volitusi kolme aasta võrra, oktoobrini 2018.

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

Töökogemus enne liitumist Arco Varaga:

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

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

alates 2000: MFV Lootus OÜ asutaja, juhatuse liige;

alates 2008: AS luteCredit Europe asutaja, juhatuse liige.

Lisaks on Tarmo Sild järgmiste Arco Vara kontserni mitte kuuluvate ettevõtete juhatuse liige: Catsus OÜ, Aia Tänav OÜ, Alarmo Capital OÜ.

Nõukogu liikmed

31.12.2015 seisuga on Arco Vara AS nõukogu 5-liikmeline. 2014. aasta lõpus oli nõukogu veel 7-liikmeline. 10. veebruaril 2015 toimunud erakorralisel üldkoosolekul kutsuti senine nõukogu täies koosseisus tagasi ja valiti uus 5-liikmeline nõukogu. Eelmisest nõukogu koosseisust jätkavad Hillar-Peeter Luutsalu, Allar Niinepuu ja Rain Lõhmus ning uued nõukogu liikmed on Steven Yaroslav Gorelik ja Kert Keskaik. Uues nõukogus ei jätka eelmise nõukogu liikmed Toomas Tool, Arvo Nõges, Aivar Pilv ja Stephan David Balkin.

Hillar-Peeter Luutsalu

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

Hr. Luutsalu on järgmiste Arco Vara kontserni mitte kuuluvate ettevõtete juhatuse liige: OÜ HM Investeeringud, Loodusvarade Halduse Mittetulundusühing, OÜ TIK Spordimaja, P457 OÜ.

Rain Lõhmus

Hr. Lõhmus lõpetas aastal 1988 Tallinna Tehnika Ülikooli ärijuhtimise erialal. Tal on ulatuslik töökogemus finantsinstitutsioonides, sh Eesti Pank ja AS Hansapank. Ta on AS-i LHV Group asutaja ja suurim aktsionär ning AS-i LHV Pank nõukogu liige. Samuti on hr. Lõhmus AS Lõhmus Holdings, OÜ Merona Systems, OÜ Umblu Records, Zerospotnrg OÜ ja Cuber Technology OÜ juhatuse liige ning tegutseb AS LHV Finance, AS LHV Pank, LH Capital AS, AS Audentes, AS Arhiivikeskus, Baltic Digital Archive AS ja Kodumaja AS nõukogu liikmena. Arco Vara AS-i nõukogusse kuulub hr. Lõhmus 2012. aastast.

Allar Niinepuu

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

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

Steven Yaroslav Gorelik

Hr. Gorelik on lõpetanud Columbia ülikooli ja Carnegie Mellon ülikooli. Aastal 2005 liitus ta Firebird Private Equity Advisors LLC-ga ning käesoleval hetkel töötab seal portfelliholdurina. Hr. Gorelikul on CFA (Chartered Financial Analyst) litsents. Hr. Gorelik on Farmsintez OAO (LIFE.MM) nõukogu liige. Hr. Gorelik on Arco Vara nõukogu liige veebruarist 2015.

Kert Keskaik

Hr. Keskaik lõpetas aastal 2007 Tallinna Tehnika Ülikooli ärijuhtimise erialal. Kuni 2010 tegutses hr Keskaik kinnisvara-maaklerina. Hr. Keskaik on OÜ K Vara juhatuse liige ja OÜ A&K Vara asutaja. Temaga seotud äriühingud on alates aastast 2000 olnud aktiivsed Tallinna Börsi investorid. Samuti asutas hr Keskaik aastal 2001 uisutajate spordiklubi Spordiklubi Albe Team, kus ta tegutseb juhatuse liikmena, ning ta on võitnud mitmel korral Eesti meistritiitleid kiiruisutamises ja rulluisutamises. Samuti on hr. Keskaik Sporditurg OÜ juhatuse liige ning Arco Transport AS nõukogu liige.

SOTSIAALNE VASTUTUS

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

Esiteks, kinnisvara hindamise teenust kasutab ühiskond valdavalt kas laenuvõtjate hindamisel. Nii tootmine kui tarbimine, ja selle osana kinnisvaraturg põhineb suures osas laenusuhtel. Laenusuhted omakorda põhinevad tagatistel. Kinnisvarale kui tagatise väärtusele antud eksperthinnang mõjutab seega laenuandja otsust oma riskide kaalumisel ja laenuturule kapitali paiskamisel. Liiga optimistlik hinnangupoliitika võib aidata luua kinnisvara hinnamulli ja vastutustundetut laenamist. Liiga konservatiivne hinnangupoliitika võib pidurdada turu normaalset toimimist ja kasvu. Kontserni poolt ainuüksi Eestis hinnatud kinnisvara koguväärtus ületab aasta baasil 200 miljonit eurot ning on laenu- ja kinnisvaraturu tasakaalustatud toimimise suhtes seetõttu arvestatava mõjuga. Seetõttu on kontserni poliitika selline, et ekspertarvamusi annavad vastava kutsetunnistusega hindajad, kes juhivad oma kutseala ja kutseorganisatsiooni kehtestatud miinimumreeglitest ning kontsernisisesest täiendavatest reeglitest. Hinnatava objektiga seoses osutatud teenuste ajalugu säilitatakse Arco Vara andmebaasis muuhulgas objektivaates, so. ühe objekti osas on näha kõik selle objekti suhtes varasemalt väljastatud ekspertarvused, millega peaks olema paremini tagatud hinnangute järjepidevus.

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

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

- üldplaneering ja elukeskkonna kujundamine (mitte üksiku hoone kujundamine);
- arhitektuurne lahendus kui kõige pikaajalisema toimega inimesi mõjutav vorm;
- ruumiplaneering;
- tehnoloogiline nihutamine ehk iga järgmine arendustoode peaks olema kasulavaks mõnele uuele tehnoloogiale, me ei tee kogu aeg samu asju;
- ehituskvaliteet ja kasutuskulude optimeerimine s.o. meie huvi on arendada pikaajalise kasutusväärtusega tooteid, mis kestaksid põlvest põlve.

Arco Vara pöörab sotsiaalse vastutuse raames erilist tähelepanu oma töötajate heaolule ning nende töötingimuste parandamisele - 2015. aastal uuendasime kontoreid ja korraldasime ühisüritusi. Oma igapäevatoos lähtume keskkonnasäästlikkuse põhimõtetest, kasutades eeskätt digitaalseid võimalusi – digiallkirja, digitaalset arhiveerimist ning büroosisest andmetöötlust ilma füüsiliste andmekandjateta.

Me innustame ja julgustame oma inimesi osalema vabatahtlikena heategevusprojektides ning panustama keskkonnavalgatusesse. Meie inimesed osalevad nii lastekodulaste aitamises kui ka tegemistes kogukonna hüvanguks.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 6 117 012 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad on vabalt kaubeldavad NASDAQ OMX Tallinna börsil. 31.12.2015 seisuga on ettevõtetel kokku 1 600 aktsionäri (31.12.2014 seisuga: 1 668), sealhulgas 1 381 eraisikust aktsionäri (31.12.14 seisuga: 1 441 eraisikut). Aktsia hind sulgus tasemel 1,15 eurot, olles 2015. aastal tõusnud 39% (aktsia sulgemishind 2014. aasta lõpus oli 0,828 eurot). Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,29 eurot ja madalaim hind 0,83 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.12.2015 seisuga 7 035 tuhat eurot ja aktsia P/E suhe 15,8 (31.12.2014 seisuga vastavalt: 5 065 tuhat eurot ja 5,5).

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat viimasel kolmel aastal ehk perioodil 01.01.2013 kuni 31.12.2015 kajastavad alljärgnevad graafikud:

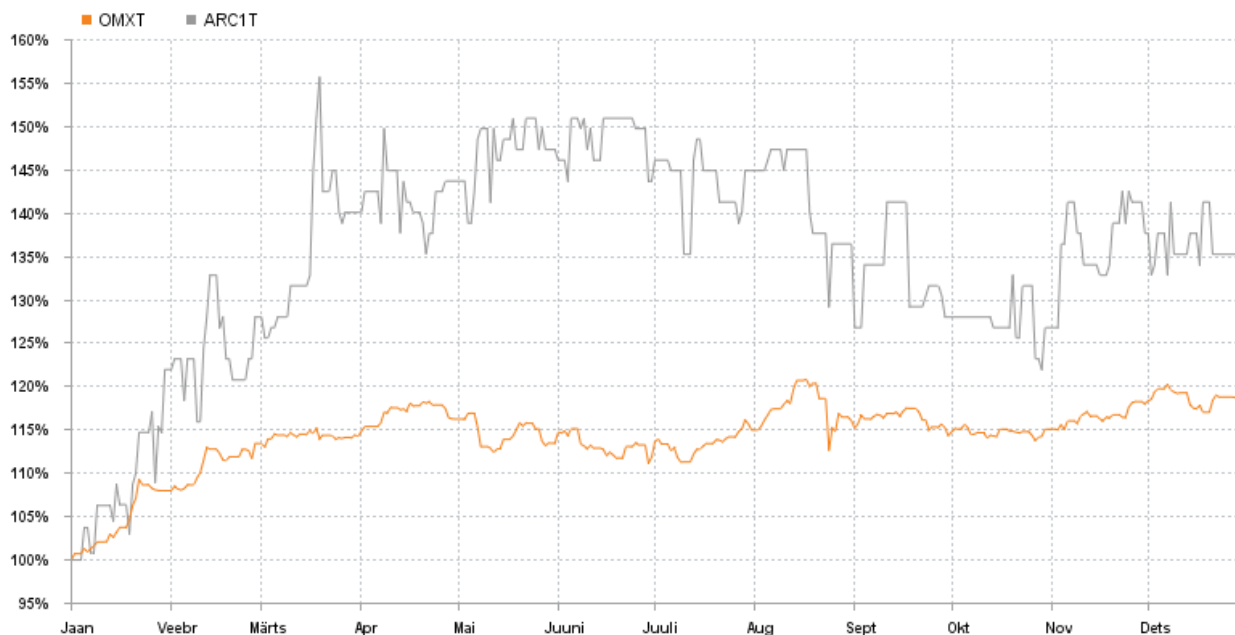
2015. aastal



Perioodil 01.01.2013 kuni 31.12.2015



Arco Vara aktsia (ARC1T) hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2015. aasta jooksul:



Indeks/aktsia	31.12.2014	31.12.2015	+/- %
OMX Tallinn	755,05	898,99	+19,06
ARC1T	0,828 EUR	1,15 EUR	+38,89

Suuremad osanikud 31.12.2015 seisuga	Aktsiate arv	Osalus %
NORDEA BANK FINLAND PLC klient	862 820	14,1%
AS Lõhmus Holdings	602 378	9,8%
Gamma Holding Investment OÜ	565 356	9,2%
Alarmo Kapital OÜ	489 188	8,0%
LHV PENSIONIFOND L	389 765	6,4%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	356 428	5,8%
OÜ HM Investeeringud	325 505	5,3%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	185 800	3,0%
LHV PENSIONIFOND XL	173 583	2,8%
FIREBIRD FUND L.P.	150 522	2,5%
Teised aktsionärid	2 015 667	33,0%
Kokku	6 117 012	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 31.12.2015	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Rain Lõhmus (AS Lõhmus Holdings)	Nõukogu liige	602 378	9,8%
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Juhatuse liige/nõukogu liige	489 188	8,0%
Hillar-Peeter Luitsalu (OÜ HM Investeeringud, lähikondsed)	Nõukogu esimees	364 259	6,0%
Kert Kesksaak (eraisikuna ja läbi K Vara OÜ)	Nõukogu liige	194 633	3,2%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	Nõukogu liige	3 150	0,1%
Kokku		1 653 608	27,0%

¹ - Lisaks on Steven Yaroslav Gorelik fondijuhina seotud Arco Vara osalust omava kolme investeerimisfondiga (Firebird Republics Fund Ltd, Firebird Avrora Fund Ltd ja Firebird Fund L.P), mis kokku omavad 692 750 Arco Vara aktsiat (kokku 11,3% osalus).

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

Strateegiline risk

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

Riski maandamiseks (i) paigutab kontsern omakapitali erinevatesse arendusprojektidesse ning erinevatel turgudel (2016: Tallinn ja Sofia), (ii) monitoorib jooksvat nõudlust ja pakkumist oma koduturgudel ning (iii) kasutab võimalusi investeeringu tegemise hetke ja nõudluse tekkimise hetke lähendamiseks - sõlmib ostjatega eellepinguid, hangib maad omakapitali paigutamisetähtaajaks või seda edasi lükates, kasutab erinevaid projekti finantseerimise võimalusi selleks omakapitali kasutamata.

Krediidirisk

Kontserni krediidiriskid tulenevad peamiselt kahest allikast: kinnisvara arendustegevusest ning deposiitide hoidmiseks kasutatavate pankade usaldusväärsusest. Kuna paljude kinnisvaratehingute puhul toimub tehingu vastaspoole finantseerimine läbi krediidasutuste, tehakse tehingupartneri riski maandamiseks koostööd ka erinevate tehinguid finantseerivate pankadega. Samuti ei hoita raha ja raha ekvivalente ainult ühes pangas. Eelnevalt tulenevalt hindab kontsern krediidiriski enda jaoks olulises osas maandatuks.

Likviidsus- ja intressirisk

Kõik kontserni laenulepingud on sõlmitud eurodes ja baasintressiks on 3- või 6-kuu EURIBOR. Seega on kontsern avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Kontserni intressikandvad kohustused on 2015. aastaga vähenenud 2,3 miljoni euro võrra. Seisuga 31.12.2015 on kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 12,8 miljonit eurot, millest 2,3 miljonit eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Samas on kontserni raha ja raha ekvivalentide saldo 31.12.2015 seisuga 0,7 miljonit eurot (31.12.2014 seisuga: 1,7 miljonit eurot). 2015. aastal tasuti intressikandvatelt kohustustelt 0,8 miljonit eurot intresse (2014. aastal 1,1 miljonit eurot). Kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär on 31.12.2015 seisuga 5,0%, see on vähenenud 0,8 protsendipunkti võrra võrreldes 2014. aasta lõpu seisuga. Laenukohutuste keskmise intressimäära languse põhjuseks on keskmisest kõrgema intressimääraga võlakirjade ennetähtaegne lunastamine veebruaris 2015. Täiendavat mõju on avaldanud ka EURIBOR-i langemine alla nullmäära.

Valuutarisk

Teenuste ostu- ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: eurodes (EUR) või Bulgaaria levides (BGN). Kinnisvara ostu-müügi tehingud sõlmitakse valdavalt eurodes, millest tulenevalt kontserni varade ja kohustuste struktuur ei kannu endas olulist valuutariski. Kontsern ei ole kaitstud valuutade devalveerimise vastu. Enamus likviidsetest vahenditest hoitakse nõudmiseni ja lühiajalise tähtajaga euro hoiustel.

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Arco Vara AS-i aktsiad noteeriti Tallinna Börsi põhinimekirjas 21. juunil 2007. Börsiettevõtteks lähtub Arco Vara AS (edaspidi ka „Ettevõtte“) oma tegevuses Eestis kehtivatest õigusaktidest, NASDAQ OMX 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. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja Ettevõtte põhikirjale on põhikirja muutmine Ettevõtte üldkoosoleku pädevuses. Põhikirja muutmiseks peab vähemalt 2/3 üldkoosolekul esindatud häälest olema põhikirja muutmise poolt.

2015. aastal toimus üks korraline ja üks erakorraline aktsionäride üldkoosolek.

Korraline üldkoosolek

Korraline aktsionäride üldkoosolek toimus 23.04.2015 Tallinnas, aadressil Rävåla pst 3, Radisson Blu Sky Hotel saalis Lübeck.

Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus börsi infosüsteemis ning Ettevõtte veebilehel 31.03.2015. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus üleriikliku levikuga ajalehes Postimees 01.04.2015. 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:

- 2014. aasta majandusaasta aruande kinnitamine
- kasumi jaotamine;
- audiitori valimine.

Üldkoosolekul võeti vastu järgmised otsused:

- Kinnitada Arco Vara AS-i 2014. aasta majandusaasta aruanne ning jaotada 31.12.2014 lõppenud majandusaasta puhaskasum summas 803 tuhat eurot alljärgnevalt:
 - o maksta dividende 0,01 eurot aktsia kohta, kokku summas 61 tuhat eurot. Aktsionäride, kellel on õigus saada dividendi, nimekirja fikseeritakse seisuga 15. mai 2015 kell 23:59. Dividend makstakse aktsionäridele 29. mail 2015 ülekandega aktsionäri pangavarvele;
 - o suunata 742 tuhat eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.
- Valida üheks aastaks (kuni järgmise aktsionäride korralise koosolekuni) üks audiitor ja nimetada selleks AS PricewaterhouseCoopers. Maksta audiitoritele tasu Arco Vara AS-i 2015. 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 24 aktsionäri, kelle hääletega oli esindatud 52,38% kõigist häälest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Koosolekul osales ka Arco Vara AS-i juhataja Tarmo Sild, kes tegi ülevaate 2014. aasta majandusaasta tulemustest.

Erakorraline üldkoosolek

Erakorraline aktsionäride üldkoosolek toimus 10.02.2015 ajavahemikul kell 10.00 kuni 10.30 Ettevõtte peakontoris Tallinnas, aadressil Jõe 2B.

Koosoleku kokkukutsumise teade avaldati 16.01.2015 Tallinna Börsi infosüsteemi kaudu ning Arco Vara koduleheküljel. Teade ilmus üleriikliku levikuga ajalehes Postimees 19.01.2015. 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.

Erakorraline üldkoosolek kutsuti kokku aktsionäride soovil ning nende ettepanekud avaldati üldkoosoleku kokkukutsumise kutses. Üldkoosoleku päevakorras oli:

- nõukogu tagasikutsumine;
- nõukogu liikmete valimine;
- nõukogu tasustamine ja kulude hüvitamine.

Üldkoosolekul võeti vastu järgmised otsused:

- 1) kutsuda tagasi kõik nõukogu liikmed, s.o Hillar-Peeter Luitsalu, Rain Lõhmus, Arvo Nõges, Aivar Pilv, Allar Niinepuu, Toomas Tool, Stephan David Balkin;
- 2) määrata ametisse viiest liikmest koosnev nõukogu ja valida nõukogu liikmeteks järgmised isikud:
 - Rain Lõhmus
 - Steven Yaroslav Gorelik
 - Hillar-Peeter Luitsalu
 - Allar Niinepuu
 - Kert Keskspaik
- 3) maksta nõukogu liikmetele tasu iga nõukogu osaletud nõukogu koosoleku eest 500 eurot (netosumma), kuid mitte rohkem kui 1000 eurot (netosumma) kalendrikuus. Seada tasu väljamaksmine sõltuvusse nõukogu koosolekute protokollide allkirjastamisest. Arvestades, et nõukogu liikmed võivad pidada nõukogu koosolekuid elektrooniliste vahendite abil ilma koosolekul füüsiliselt kohal olemata, reaalajas toimuva kahepoolse side abil või muul sellesarnasel elektroonilisel viisil, mis võimaldab nõukogu liikmel eemal viibides koosolekut jälgida ja sõna võtta ning otsuste vastuvõtmisel hääletada, hüvitada nõukogu liikmetele nõukogu koosolekul füüsilise osalemisega seoses tekkinud reisikulud mõistlikus ulatuses.

Koosolekut juhatas Hannes Vallikivi, kes ei ole Ettevõtte nõukogu esimees ega juhatuse liige. Koosolekul osales ka Arco Vara AS-i juhataja Tarmo Sild, kes vastas aktsionäride küsimustele, ning samuti viibis koosolekul notar Kaata Kartau. Koosolekul oli kohal ja esindatud kokku 26 aktsionäri, kelle hääletega oli esindatud 54,37% kõigist hääletest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise.

2015. aastal toimunud üldkoosolekute otsused, protokollid ja lisamaterjalid avaldati Ettevõtte veebilehel. Korraldise 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

Ettevõtte juhatuses on alates 04.09.2009 korraga olnud üks liige. Alates 22.10.2012 on Ettevõtte tegevjuht ja ainuke juhatuse liige Tarmo Sild. 15.09.2015 võttis Ettevõtte nõukogu vastu otsuse pikendada Tarmo Sild'i juhatuse liikme volitusi alates 22.10.2015 kolme aasta võrra, st kuni 21.10.2018.

Juhatusel on sõlmitud ametileping. Juhatusel ei kuulu ühegi teise börsiettevõtte juhatusse ega nõukogusse.

Juhatusel on sõlmitud juhatuse liikme ametilepingus täpsustatakse juhatuse liikme õigusi, kohustusi ning vastutust, samuti on reguleeritud põhitasu maksmine. Tasu suurus lepitakse 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. Juhatusel 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. Vahetusvõlakiri annab Tarmo Sild-ile õiguse märkida 390 tuhat Ettevõtte lihtaktsiat 2016. aastal hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Ettevõtte 2015. aasta majandusaasta aruande esitamise hetkeks ei ole juhatuse liige veel märkinud Ettevõtte aktsiaid nimetatud vahetusvõlakirja alusel.

Muid tasusid pealejuhatuse liikmele juhatuse liikme ametilepingust tuleneva tasule 2015. aastal ei makstud.

Juhatusel on teavitanud Ettevõtet enda tegevusest kontrolliva omaniku või juhatuse liikmena järgmistes äriühingutes, mis ei kuulu kontserni: AS luteCredit Europe, MFV Lootus OÜ, Aia Tänav OÜ, Alarmo Kapital OÜ, Catsus OÜ.

Juhatusel on ametilepinguga võtnud kohustuse konkurentsikeeldu mitte rikkuda. Juhatusel on poolt teatatud osaluste omanike ja juhtimisorganites osalemist ei käsitleta konkurentsikeeldu rikkumisena.

III Nõukogu

Nõukogu ülesandeks on Ettevõtte tegevuse planeerimine, tegevuse korraldamine ja juhatuse tegevuse kontrollimine. Ettevõtte 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 täidab HÜT nõudeid sõltumatute nõukogu liikmete punkti osas.

Ettevõtte nõukogu koosseisus toimus 2015. aastal muudatus. Kuni 10.02.2015 toimunud Ettevõtte erakorralise üldkoosolekuni oli Ettevõtte nõukogu koosseis järgmine: Allar Niinepuu, Aivar Pilv, Arvo Nõges, Hillar-Peeter Luitsalu, Rain Lõhmus, Stephan David Balkin, Toomas Tool. 10.02.2015 nimetas Ettevõtte üldkoosolek ametisse nõukogu järgmises koosseisus: Rain Lõhmus, Steven Yaroslav Gorelik, Hillar-Peeter Luitsalu, Allar Niinepuu ja Kert Keskspaik.

Nõukogu liikmed valivad endi hulgast nõukogu esimehe. Alates 10.06.2013 on nõukogu esimees Hillar-Peeter Luitsalu. 2015. aastal ametisse nimetatud nõukogu valis 27.02.2015 nõukogu esimeheks taas Hillar-Peeter Luitsalu.

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

2015. aastal toimus kokku 4 nõukogu koosolekut, millest võtsid osa kõik Ettevõtte nõukogu liikmed.

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 koosolekul teavet Ettevõtte plaanidest ja eesmärkidest kõrvalekaldumisest ning nende põhjustest. Juhataja on osalenud kõigil nõukogu koosolekudel.

Nõukogu liikmed ei osale igapäevases 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 sisetabe hoidmise, avaldamise ja Ettevõtte aktsiatega tehingute tegemise sisereegleid, samuti juhatuse ja nõukogu lahususe põhimõtteid. Välja on kujunenud tava, et nõukogu koosolekul annab juhataja nõukogu liikmetele ülevaate Ettevõtet puudutavatest olulistest küsimustest ja arengutest.

V Teabe avalikustamine

Alates Tallinna Börsil noteerimisest lähtub Ettevõtte teabe avalikustamisel Tallinna Börsi poolt kehtestatud nõuetest, Eesti Vabariigi seadusandlusest ning eesmärgist kohelda kõiki aktsionäre võrdselt.

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

Ettevõtte veebilehel on avaldatud eesti ja inglise keeles finantstulemuste avaldamise kalendri kuni 2017. aasta märtsini ehk 2016. aasta majandusaastaruande avalikustamiseni.

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

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

VI Finantsaruandlus ja auditeerimine

Ettevõtte 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. Kvartaalseid vahearuandeid ei auditeerita.

Ettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne auditeeritakse. Iga-aastaselt aktsionäride korralisel üldkoosolekul kinnitatakse audiitor järgmiseks majandusaastaks. 23.04.2015 toimunud korralisel üldkoosolekul kinnitati neljandat aastat järjest Ettevõtte majandusaasta audiitoriks AS PricewaterhouseCoopers. Audiitori valimisel peab Ettevõtte oluliseks audititeenuse hinna ja kvaliteedi suhet ning professionaalsust. Samuti peab Ettevõtte oluliseks, et audiitorühing tunneks kontserni kolme peamist koduturgu – eelduseks sellele on audiitorühingu sõsarühingute olemasolu igas kontsernile olulises riigis.

Ettevõtte riskide paremaks hindamiseks ja juhtimiseks koostavad aktiivset majandustegevust omavad kontserni ettevõtted järgnevaiks majandusaastaks eelarve. Kontserni konsolideeritud eelarve kinnitab Ettevõtte nõukogu. Kinnitatud eelarvete jooksvat täitmist jälgib Ettevõttes finantsjuht.

Kvaliteetse finantsaruandluse tagamiseks ja finantsaruandlust puudutavate riskide vähendamiseks on Ettevõttes loodud finantsjuhi ametikoht. Finantsjuht osaleb aktiivselt nii konsolideeritud aastaaruande kui ka kvartaalsete vahearauannete 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 kontserni juhtkonnale.

Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	2015	2014
EUR tuhandetes			
Jätkuvad tegevusvaldkonnad			
Müügitulu enda kinnisvara müügist		7 019	5 414
Müügitulu teenuste müügist		3 633	3 744
Müügitulu kokku	5,7	10 652	9 158
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	8	-6 865	-5 902
Brutokasum		3 787	3 256
Muud äritulud	9	80	37
Turustuskulud	10	-530	-324
Üldhalduskulud	11	-2 020	-1 811
Muud ärikulud	9	-151	-82
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest	20	95	0
Kasum varude allahindluse tühistamisest	19	0	572
Kahjum ühisettevõtete seotud tehingutelt	12	0	-27
Kasum tütarettevõtte müügist	12,31	0	662
Äri kasum		1 261	2 283
Finantstulud- ja kulud	13	-666	-1 062
Kasum enne tulumaksu		595	1 221
Tulumaksukulu	14	-135	-75
Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest		460	1 146
Lõpetatud tegevusvaldkond			
Kahjum lõpetatud tegevusvaldkonnast	31	-15	-324
Aruandeperioodi puhaskasum		445	822
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>		467	803
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		-22	19
Aruandeperioodi koondkasum		445	822
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkasumis</i>		467	803
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkasumis</i>		-22	19
Aktsia puhaskasum	15		
- tava		0,08	0,15
- lahustatud		0,07	0,14

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 23 kuni 55 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.12.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid	17	745	1 691
Nõuded ja ettemaksed	18	679	1 205
Varud	19	12 818	11 970
Käibevara kokku		14 242	14 866
Nõuded ja ettemaksed	18	0	5
Kinnisvarainvesteeringud	20	9 513	11 585
Materiaalne põhivara	21	489	434
Immateriaalne põhivara	21	229	113
Põhivara kokku		10 231	12 137
VARAD KOKKU		24 473	27 003
Laenukohustused	22	2 345	3 194
Võlad ja saadud ettemaksed	23	1 935	2 659
Eraldised	24	146	274
Lühiajalised kohustused kokku		4 426	6 127
Laenukohustused	22	10 417	11 826
Pikaajalised kohustused kokku		10 417	11 826
KOHUSTUSED KOKKU		14 843	17 953
Aktsiakapital	25	4 282	4 282
Ülekurss	25	292	292
Kohustuslik reservkapital	25	2 011	2 011
Muud reservid	15	298	179
Jaotamata kasum		2 656	2 250
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		9 539	9 014
Mittekontrolliv osalus		91	36
OMAKAPITAL KOKKU		9 630	9 050
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		24 473	27 003

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 23 kuni 55 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	2015	2014
EUR tuhandetes			
Laekumised klientidelt		13 770	10 812
Tasumised tarnijatele		-7 679	-8 945
Tulumaksu tasumine kasumilt		-197	-4
Muude maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		-2 399	-341
Väljamaksed töötajatele		-1 015	-866
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		9	-41
Lõpetatud tegevusvaldkonna rahavood (neto)		-15	-250
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		2 474	365
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-196	-71
Tütarettevõtte müük	6	0	10
Sidusettevõtte müük		0	1
Antud laenud		0	-3
Tagatisdeposiitide avamine		0	-438
Tagatisdeposiitide vabanemine		0	701
Saadud intressid		4	5
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-192	205
Saadud laenud	22	2 734	4 885
Laenukohustuste tagasimaksed	22	-5 025	-4 800
Makstud intressid		-788	-1 091
Makstud dividendid		-61	0
Aktsiakapitali emissioonil laekunud	25	0	1 375
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-88	-76
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		-3 228	293
RAHAVOOD KOKKU		-946	863
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17	1 691	818
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-946	863
Raha ja raha ekvivalentide muutus tütarettevõtte ostul	6	0	10
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17	745	1 691

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 23 kuni 55 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Mitte-kontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes								
Saldo 31.12.2013	3 319	0	2 011	60	1 452	6 842	12	6 854
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	803	803	19	822
Tehingud omanikega:	963	292	0	119	-5	1 369	5	1 374
Aktsiakapitali suurendamine	963	292	0	0	0	1 255	0	1 255
Muutus mittekontrollivas osaluses	0	0	0	0	-5	-5	5	0
Muude reservide moodustamine	0	0	0	119	0	119	0	119
Saldo 31.12.2014	4 282	292	2 011	179	2 250	9 014	36	9 050
Saldo 31.12.2014	4 282	292	2 011	179	2 250	9 014	36	9 050
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	467	467	-22	445
Tehingud omanikega:	0	0	0	119	-61	58	77	135
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-61	-61	0	-61
Muutus miite-kontrollivas osaluses	0	0	0	0	0	0	77	77
Muude reservide moodustamine	0	0	0	119	0	119	0	119
Saldo 31.12.2015	4 282	292	2 011	298	2 656	9 539	91	9 630

Täiendav info aktsiakapitali kohta on toodud lisas 25.

Täiendav info muude reservide kohta on toodud lisas 15.

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 23 kuni 55 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande

1 Üldine informatsioon

Arco Vara AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2015 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhataja poolt 31.03.2016. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumijaotuse otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

Arco Vara AS on Eestis registreeritud ja Eestis asukohaga Rävala pst 5 Tallinn tegutsev äriühing. 2015. aasta lõpu seisuga osutas kontsernile oma teenuseid töö- või käsunduslepingu alusel kokku 178 inimest (31.12.2014: 189 inimest). Tütarettevõtete kaudu tegutsetakse aktiivselt lisaks Eestile ka Lätis ja Bulgaarias.

Kontserni struktuur 31.12.2015 seisuga on esitatud lisas 33.

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.

Varude neto realiseerimisväärtuse hindamine

Kontsernil on mitmeid varudena klassifitseeritud kinnisvaraobjekte. Seisuga 31.12.2015 ja 31.12.2014 on hinnatud kõigi olulisemate varudena kajastatud kinnisvaraobjektide neto realiseerimisväärtust:

- 1) võimalikku vara neto realiseerimisväärtuse langust alla vara raamatupidamisliku väärtuse;
- 2) vajadust varasemate perioodide allahindluse tühistamise järele.

Neto realiseerimisväärtuse arvutamisel kasutati sõltuvalt vara kasutusest järgmisi meetodeid:

- võrdlusmeetod;
- jääkväärtuse meetod;
- vara müügiks sõlmitud kokkulepete hindamine.

Hindamismeetodeid on täiendavalt 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 31.12.2015 kui ka 31.12.2014 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.

Immateriaalse põhivara amortisatsiooninormide ja kaetava väärtuse hindamine

Immateriaalse põhivara kajastatud kontserni jaoks arendatud äritarkvara amortisatsiooninormide valikul põhineb juhtkonna hinnang tarkvara eeldataval minimaalsel kasutusperioodil. Vara kaetava väärtuse hindamisel on juhtkonnale hinnangu andmisel peamiseks argumentideks tarkvara kasutavate üksuste kasumlikkus ja tarkvara atraktiivsus turustatava tootena. Muud immateriaalse põhivara hindamisega seotud põhimõtted on kirjeldatud lisa 4.

Nõuete ja antud laenude väärtuse hindamine

Kontserni nõuded ja antud laenud koosnevad peamiselt nõuetest ostjate vastu ja antud laenudest. Nõuete ja antud laenude väärtuse hindamisel kasutatakse juhtkonna hinnangut. Nõuete ja laenude väärtuse hindamise põhimõtted on avalikustatud lisa 4 Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest. Turutingimuste või klientide majandusseisu muutumise tulemusena võib juhtkonna hinnang oluliselt muutuda. Lisateavet riskide kohta, mis võivad mõjutada nõuete ja antud laenude väärtuse hindamist, kajastab lisa 26.

Eraldise moodustamine ja varem moodustatud eraldise hindamine

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

3 Muudatused arvestuspõhimõtetest 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 müügitulu lisas

Alates 2015. aastast on kontsern müügitulu struktuuri täpsema kajastamise eesmärgil muutnud müügitulu kohta lisas avalikustatava informatsiooni esitlusviisi. Tulu majutusteenuse osutamisest on rea "Muu müügitulu" asemel esitatud „Kinnisvara rent“ real. Seetõttu on muutunud ka 2014. aasta võrdlusandmeid „Kinnisvara rent“ ja „Muu müügitulu“ ridadel.

4 Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2016 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, ja mida kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt:

„**Muudatused IFRS-ides 2012**“ IFRS 8 muudeti, nõudmaks (1) juhtkonna poolt ärisegmentide liitmisel tehtud otsuste avalikustamist, sh. liidetud segmentide kirjeldust ja nende majanduslike näitajate kirjeldust, mida võeti arvesse, kui otsustati, et liidetud segmentidel on sarnased majanduslikud näitajad; ning (2) segmentide varade summa kokkuvõimist ettevõtte varadega kui segmentide varade kohta avalikustatakse infot.

„**Kapitaliosaluse meetodi kasutamine konsolideerimata aruannetes**“ – IAS 27 muudatused Muudatus lubab ettevõtete konsolideerimata aruannetes tütar-, ühis- ja sidusettevõtete kajastamisel kasutada kapitaliosaluse meetodit.

„**Muudatused IFRS-ides 2014**“ IAS 34 nõuab vahefinantsaruandesse ristviidet, mis osutaks, kuskohas asub info, mis on avalikustatud mujal vahearuandes.

“Avalikustamise projekt” – IAS 1 muudatused Muudatused selgitavad standardi IAS 1 juhiseid olulisuse, info koondamise, vahesummade esitamise, finantsaruannete struktuuri ja arvestuspõhimõtete avalikustamise osas.

IFRS 16 “Rendilepingud” Uus standard sätestab rendilepingute arvele võtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendile võtjate jaoks. Rendile võtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavadele varadele ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt.

“Avalikustamise projekt” – IAS 7 muudatused Muudetud standard IAS 7 nõuab finantseerimistegevusest tekkinud kohustuste alg- ja lõppsaldo vahel toimunud liikumiste avalikustamist.

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

Äriühendused ja konsolideerimise alused

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

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle kontsernil on kontroll. Kontsern kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuva kasumile ja ta saab mõjutada selle kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

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

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

Tütar- ja ühisettevõtete soetamist kajastatakse omandamise meetodil, mille korral võetakse omandatavad varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (edaspidi koos ka „netovara”) nende õiglases väärtuses. Iga äriühenduse puhul teeb kontsern valiku, kas kajastada mittekontrolliva osalus omandatavas ettevõttes õiglases väärtuses või mittekontrolliva osaluse proportsionaalses osas omandatavast eristatavast netovarast. Kui üleantud tasu, omandatavas ettevõttes oleva mittekontrolliva osaluse ja omandajale eelnevalt omandatavas ettevõttes kuulunud omakapitaliosaluse õiglase väärtuse (omandamise kuupäeva seisuga) summa ületab kontserni osalust omandatud eristatavates varades ja ülevõetud kohustustes, kajastatakse vahe firmaväärtusena. Kui eelnimetatud summa on soodusostude puhul väiksem kui omandatud tütarettevõtte netovarade õiglase 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, ühisettevõtte 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.

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

Sidus- ja ühisettevõtted

Ühisettevõtteks loetakse ettevõtet, mille puhul kaks või enam osapoolt jagavad lepingupõhisest kokkuleppest tulenevat ühist kontrolli majandustegevuse üle. Ühine kontroll tähendab mõjuvõimu, mille puhul investeerimisobjekti finants- ja tegevuspõhimõtete määramiseks on vajalik osapoolte konsensus. Sidusettevõtteid on ettevõtte, kus kontsern omab olulist mõju, kuid mitte kontrolli tegevus- ja finantspoliitika üle. Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui emaettevõtte omab 20 kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algsest soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglases väärtuses ning hiljem korrigeeritakse investeeringu väärtust proportsionaalselt osalusega sidus- või ühisettevõtte kasumis/kahjumis. Kontserni ning tema sidus- ja ühisettevõtete 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 ühisettevõtte kahjumis ületab sidus- või ühisettevõtte bilansilist väärtust (s.t investeeringut ning pikaajalisi laenuõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust), vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui kontsern on garanteerinud või

on kohustatud rahuldama sidus- või ühissettevõtte kohustusi ning aruandepäeva seisuga ilmneb, et sidus- või ühissettevõtte 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 langetajatele esitatava sisemise aruandlusega. Kontserni olulisemate äriotsuste langetaja on kontserni emaettevõtte Arco Vara AS juhataja. Juhataja jälgib äritegevust äritegevuse liikide lõikes, kusjuures iseseisvaks ärisegmendiks on loetud oma toodangu või teenuse poolest selgesti eristuvat ja iseseisva tulemusüksusena funktsioneerivat tegevusvaldkonda.

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

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

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

Segmendi kohustuseks on sellised põhitegevusega seotud kohustused, mida saab otseselt segmendile omistada. Segmendi kohustusteks on näiteks tasumata arved ja muud võlad, viitvõlad, klientide ettemaksed, garantiieraldised ja muud toodete ja teenustega seotud kohustused. Segmendi kohustuse hulka kuuluvad ka finantseerimistegevusest tekkinud 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 ning Lätis ja Eestis registreeritud tütarettevõtete arvestusvaluuta on euro. Konsolideeritud aruannete esitusvaluuta on euro. Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpanka ametlikud valuutakursid, mis kehtivad tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad (raha, raha ekvivalendid ja nõuded) ning monetaarsed kohustused (saadud laenu ja võlad) hinnatakse ümber aruandepäeva seisuga arvestusvaluutasse, võttes aluseks aruandepäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse koondkasumiaruandes finantstulude või -kuludena. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse soetusmaksumuses, võetakse arvele tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi alusel. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanka valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

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

Tulu kajastamine

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

Tulu kinnisvara müügist

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

Tulu 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 nüüdsväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse koondkasumiaruandes ärikuluna muude ärikulude 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, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügivalmidusse. Kaudsed kulutused, mis liigitakse 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 tavapärases äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude allahindlus, mis on vajalik nende neto realiseerimisväärtuseni viimiseks, esitatakse aruandeperioodi äritegevuse kuluna koondkasumiaruandes muude kulude real või eraldi real juhul, kui summa on oluline.

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 kasutuseesmäärke. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitatavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavat ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kinnisvarainvesteeringutena.

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. See tähendab, et olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse 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 vähene likviidsus hinnatava kinnisvaraobjekti piirkonnas, võrdlustehingute puudumine või suur ajaline vahe võrdlustehingu ja hindamiskuupäeva vahel). Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks rendivoogu genereeriva kinnisvaraobjekti puhul tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulust (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsiks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri.
- Võrdlusmeetod. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis rendivoogu ei oma ning mida hoitakse tuleviku arenduspotentsiaali tarbeks või väärtuse kasvu eesmärgil. Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti turuväärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute m² hinna. Kuna toimunud tehingud, mis on võrdlusmeetodi aluseks, ei ole praktiliselt ühelgi juhul absoluutselt sarnased hinnatava objektiga, korrigeeritakse võrdlusmeetodi puhul toimunud tehingute näitajaid aja, asukoha, suuruse ja detailplaneeringu osas või kasutatakse hoopis muud hindamise meetodit (diskonteeritud rahavoogude meetodit), mis kajastab juhatuse hinnangul paremini kinnisvaraobjekti õiglast väärtust.
- Jääkväärtuse meetod. Meetodit kasutatakse arendamist või ümberehitamist vajava vara hindamisel juhtudel, kui võrdlusmeetodit ei ole võimalik kasutada sobiva võrdlusbaasi puudumise tõttu. Meetodi kasutamisel eeldatakse, et vara ostja on nõus maksma vara eest summa, mis võrdub arendatud või rekonstrueeritud vara väärtusega miinus arendus- või rekonstrueerimiskulud ja arendusprojekti mõistlik kasum.
- Aruandepäeva seisuga toimunud objekti võlaõiguslik müügileping. Kinnisvaraobjektide puhul, mis on aruandepäeva seisuga müüdud võlaõigusliku müügilepingu alusel, kui asjaõigusleping on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinna kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui 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 koondkasumi-aruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara finantsseisundi aruandes ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema 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 liigitatakse materiaalse põhivarana kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, loetakse muu hulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud. Laenukasutuse kulude kapitaliseerimise põhimõtete kohta vaata peatükki „Varud“.

Soetamise järel kajastatakse 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 aastast 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 arvestusprintsipi „Põhivara väärtuse langus“).

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

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 õiglasel 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 akumuliseerunud amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemise kahjum. Immateriaalse põhivara rühmade amortisatsioonimäärad aastast on järgmised:

- äritarkvara 20 - 33%

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

Põhivara väärtuse langus

Igal aruandepäeval hindab kontsern, kas eksisteerib tõendeid materiaalse või immateriaalse põhivara väärtuse languse kohta. Juhul, kui taolisi tõendeid esineb, hindab 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 mõõdetakse diskonteerimata kujul ja kajastatakse vastava teenuse osutamisel kuluna. Boonuse kohustus kajastatakse summana, mis kuulub väljamaksmisele lühiajalise rahaboonusskeemi alusel, kui kontsernil on töötaja mõeldud 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 reaalselt võimalik sellest taganeda. Vabatahtlikku töölt lahkumist soodustavaid töösuhete lõpetamise hüvitisi kajastatakse kuluna tingimusel, et kontsern on teinud vastava pakkumise, on tõenäoline et see pakkumine vastu võetakse ja pakkumise vastuvõtjate arvu on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Aktsiapõhised maksed

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

Omakapitaliinstrumentidega arveldatevate 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 arvutatud tasus alates antud aruandeperioodi algusest kajastatakse kasumiaruandes vastavalt kuluna või tuluna.

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

Aktsiaoptsiooni realiseerimisel juhatuse esimehe poolt emiteerib kontsern uusi aktsiaid, mille eest juhatuse esimees on kohustatud tasuma 0,7 eurot aktsia eest. Omakapitali reservi kogunenud aktsiaoptsiooni õiglase väärtuse summa kantakse jaotamata kasumisse aktsiaoptsiooni 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 õiglasest väärtusest 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 arvestuspõhimõtte 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 õiglasel väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdiseväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähhtaeg, kui rendilepingu lõppedes ei tule omandiõigus üle kontsernile. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantskuluks ja rendikohustuse vähendamiseks, kasutades renditähhtaaja kestel ühesugust intressimäära.

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

Kohustuslik reservkapital

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

Tulumaks

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

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Alates 1.01.2015 on Eestis välja makstud netodividendidele maksumäär 20/80, kuni 2014. aasta lõpuni kehtis määr 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 kogu jaotamata kasumist makstakse välja dividende. Emaettevõtte maksimaalne tulumaksukohustus kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel omanikele on toodud lisas 28.

Läti ja Bulgaaria tütarettevõtted

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

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

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

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded (lisa 34) 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 õiglasel väärtuses ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Väärtuse langemisele viitavate asjaolude ilmnemisel viib kontsern läbi investeeringute kaetava väärtuse hindamise testi. Allahindlused kajastatakse koondkasumiaruandes muudes ärikulude real või eraldi real kui summa on oluline.

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

5 Segmentiaruandlus

Kontserni segmentid 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/-kahjum ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	7 861	6 466	2 787	2 688	4	4			10 652	9 158
Muutus	22%	-20%	4%	1%					16%	-15%
Müügitulu teistelt segmentidelt	86	37	467	451			-553	-488	0	0
Müügitulu kokku	7 947	6 503	3 254	3 139	4	4	-553	-488	10 652	9 158
Ärikasum/-kahjum	1 790	1 942	-94	246	73	-25	-508	120	1 261	2 283
Sh. varude allahindluse tühistamine	0	572	0	0	0	0			0	572
Kasum kinnisvara-investeeringute ümberhindlusest	95	0	0	0	0	0			95	0
Kasum tüürettevõtte müügist	0	0	0	0	0	662			0	662

Kontsernivälise müügitulu jaotus asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Emaettevõtte		Konsolideeritud	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
EUR tuhandetes								
Eesti	263	0	1 271	1 181	4	4	1 538	1 185
Bulgaaria	7 170	5 364	636	393	-	-	7 806	5 757
Läti	428	1 102	880	1 114	-	-	1 308	2 216
Müügitulu kokku	7 861	6 466	2 787	2 688	4	4	10 652	9 158

Teeninduse ja arenduse segmenti ärikasumi jaotus asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Teenindus	
	2015	2014	2015	2014
EUR tuhandetes				
Eesti	2	374	-182	40
Bulgaaria	1 778	1 566	161	141
Läti	10	2	-73	65
Kokku ärikasum	1 790	1 942	-94	246

Varade ja kohustuste jaotus ärisegmentide ja asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud varad ja kohustused		Konsolideeritud	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes								
Varad	23 318	25 602	505	668	650	733	24 473	27 003
Eesti	5 292	4 883	186	190	650	733	6 128	5 806
Bulgaaria	16 986	19 294	181	231	-	-	17 167	19 525
Läti	1 040	1 425	138	247	-	-	1 178	1 672
Kohustused	14 060	16 265	518	499	265	1 189	14 843	17 953
Eesti	520	1 422	274	262	265	1 189	1 059	2 873
Bulgaaria	13 467	14 685	154	109	-	-	13 621	14 794
Läti	73	158	90	128	-	-	163	286

6 Tütarettevõtete soetused ja müügid**Konsolideerimise ulatus**

Arco Vara kontserni on seisuga 31.12.2015 konsolideeritud 25 ettevõtet (31.12.2014: 24 ettevõtet). 31. juulil 2015 registreeriti Bulgaarias kinnisvarafond Arco Real Estate Fund REIT, algkapitaliga 256 tuhat eurot. Kontserni osalus fondis oli 31.12.2015 seisuga 70%. Kontserni struktuur on esitatud lisas 33.

Tütarettevõtte müük 2014. aastal

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

- 1) Osa üleminekul tasutud 10 tuhat eurot;
- 2) 30% summast, mis võidetakse Arco Ehitus OÜ kohtuvaidlustest Haridus- ja Teadusministeeriumi ning OÜ Loksa Haljastus vastu. Tasutavalt summalt arvatakse maha tulumaks.

Arvestamata müügihinna 2) osa, sai kontsern Arco Ehitus OÜ müügist kasumit 662 tuhat eurot.

Tütarettevõtte 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
Raha laekumine müügil	10
Kokku mõju kontserni netovarale (lisa 12)	662

Ühisettevõtte muutumine tütarettevõtteks 2014. aastal

30.09.2014 ostis kontserni Eesti tütarettevõtte Arco Investeeringute AS täiendava 50%-se osaluse kontserni ühisettevõttes Tivoli Arendus OÜ ostuhinnaga 1 euro. Tehingu tulemusel kuulub Arco Investeeringute AS-ile 100%-ne osalus Tivoli Arendus OÜ-s, millega Tivoli Arendus OÜ muutus kontserni tütarettevõtteks. Kontsern sai tehingu tulemusel kahjumit 27 tuhat eurot. Tehingul võib olla täiendav pikaajaline mõju kontserni kasumiaruandele sõltuvalt sellest, kuidas lahenevad kohtuvaidlused Tivoli Arendus OÜ ja Nordecon AS-i vahel, kus Tivoli Arendus nõuab Nordeconilt 1,2 miljoni euro tasumist ning Nordecon Tivoli Arenduselt 0,2 miljoni euro tasumist.

Ühisettevõtte tütarettevõtteks muutumise mõju kontserni finantsseisundi aruandele

EUR tuhandetes	
Raha suurenemine	10
Nõuete vähenemine	-28
Kohustuste suurenemine	-9
Kokku mõju kontserni netovarale (lisa 12)	-27

Lisad koondkasumiaruandele

7 Müügitulu

	2015	2014
EUR tuhandetes		
Enda kinnisvara müük	7 019	5 414
Kinnisvara vahendus ja hindamine	2 505	2 520
Kinnisvara rent	913	1 029
Haldusteenused	95	128
Muu müügitulu	120	67
Müügitulu kokku	10 652	9 158

8 Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	2015	2014
EUR tuhandetes		
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 19)	-4 883	-3 918
Tööjõukulud	-1 497	-1 528
Haldustegevuse kulud	-314	-311
Sõidukite kulud	-22	-18
Põhivara amortisatsioon	-12	-11
Muud kulud	-137	-116
Müüdnud toodangu kulu kokku	-6 865	-5 902

9 Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud

	2015	2014
EUR tuhandetes		
Saadud trahvid ja hüvitised	64	0
Muud tulud	16	37
Muud äritulud kokku	80	37

Muud ärikulud

	2015	2014
EUR tuhandetes		
Kahjum kohtuvaidluste lõpetamisest	-43	0
Mitmesuguste nõuete allahindlused	-40	-2
Makstud viivised ja trahvid	-30	-35
Kahjum põhivara väärtuse langusest	-2	-1
Muud kulud	-36	-44
Muud ärikulud kokku	-151	-82

10 Turustuskulud

	2015	2014
EUR tuhandetes		
Reklaamikulud	-285	-179
Tööjõukulud	-123	-61
Turu-uuringud	-9	-7
Muud turustuskulud	-113	-77
Turustuskulud kokku	-530	-324

11 Üldhalduskulud

	2015	2014
EUR tuhandetes		
Tööjõukulud	-1 126	-929
Büroo tegevuskulud	-446	-362
Sisseostetud teenused	-157	-217
IT kulud	-138	-140
Põhivara kulum	-44	-34
Juriidiline teenindus	-42	-62
Sõidukite kulud	-33	-38
Muud kulud	-34	-29
Üldhalduskulud kokku	-2 020	-1 811

12 Kasum/kahjum tütar- ja ühissettevõtetega seotud tehingutelt

	2015	2014
EUR tuhandetes		
Kasum tütaretevõtte müügist (lisa 6)	0	662
Kahjum ühissettevõtte osade soetamisest (lisa 6)	0	-27
Kokku	0	635

13 Finantstulud ja -kulud

	2015	2014
EUR tuhandetes		
Intressikulud	-600	-975
Intressitulud	4	5
Muud finantstulud ja -kulud	-70	-92
Finantstulud ja -kulud kokku	-666	-1 062

Intressikulud koosnevad olulises osas kinnisvaraprojektide soetamiseks ja ehitamiseks võetud laenude intressidest. Intressikulud, mis tekivad seoses pooleliolevate arendusprojektide finantseerimiseks võetud laenudega, on kapitaliseeritud varudesse. Kapitaliseeritud intresside summa moodustas 2015. aastal 97 tuhat eurot ja 2014. aastal 208 tuhat eurot.

14 Tulumaksukulu

	2015	2014
EUR tuhandetes		
Tulumaksukulu Bulgaaria tütarettevõtetest	135	75
Kokku tulumaksukulu	135	75

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

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.

	2015	2014
Perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	6 117 012	5 186 326
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv	390 000	390 000
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	467	803
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,08	0,15
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,07	0,14

Septembris 2014 suurendati Arco Vara AS-i aktsiakapitali täiendava emissiooni teel, mille tulemusel suurenes lihtaktsiate arv 1 375 305 võrra. Vaata ka lisa 25.

1.07.2013 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1 000 eurot. Vahetusvõlakiri annab kontserni emaettevõtte juhatajale õiguse 2016. aasta jooksul märkida kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Vahetusvõlakirjaga seotud optsiooniga seoses on 31.12.2015 seisuga moodustatud omakapitalis reserv summas 298 tuhat eurot (31.12.2014 seisuga: 179 tuhat eurot). Vaata ka lisa 29.

16 Kasutusrendikulu

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

	2015	2014
EUR tuhandetes		
Ruumid	170	139
Kontoriseadmed	28	22
Transpordivahendid	5	1
Kokku	203	162

Tulevaste perioodide rendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest:

	31.12.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
1 aasta	137	51
2-5 aastat	276	22
Kokku	413	73

Tulevaste perioodide rendimaksed (mittekatkestatavatest kasutusrendilepingutest) oluline kasv võrreldes eelmise aastaga on põhjustatud 2015. aastal toimunud Arco Vara kontori vahetamisest, millega kaasnes uue 5-aastase rendilepingu sõlmimine. Muud mittekatkestatavateks loetud lepingud on sõlmitud kinnisvarabüroode kontorite rentimiseks, samuti kontoritehnikate rendiks. Ebatavalisi piiranguid või eritingimusi mittekatkestatavate rendilepingutega ei kaasne.

Lisad finantsseisundi aruandele

17 Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalendid koosnevad sularahast ja hoidmiseni hoiustest kommertspankades.

	31.12.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Sularaha ja nõudmiseni hoiused	745	1 691
Raha ja raha ekvivalendid kokku	745	1 691

Kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldost on 2015. aasta lõpus 82 tuhat eurot (31.12.2014: 30 tuhat eurot) sellistel hoiustel, mille sihtotstarve on kitsendatud konkreetse projekti rahavoogudega (põhiliselt laekumised klientidelt, projekti otsesed arenduskulud ning laenu- ja intressimaksed pankadele). Panditud varade kohta vaata lisa 27.

18 Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.12.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad ¹	235	989
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-12	-22
Nõuded ostjate vastu kokku	223	967
Muud nõuded		
Antud laenud	6	6
Muud lühiajalised nõuded	119	154
Muud nõuded kokku	125	160
Viitlaekumised		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	75	22
Muud viitlaekumised	3	4
Viitlaekumised kokku	78	26
Tehtud ettemaksed	253	52
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	679	1 205

¹ -31.12.2014 seisuga oli saldo tavapärasest suurem seoses detsembris Manastirski projekti II etapi aktiivse müügitegevusega, millega seonduvaid nõudeid oli ostjate vastu kokku 852 tuhat eurot.

Pikaajalised nõuded

	31.12.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Tehtud ettemaksed	0	5
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	0	5

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjatele

	2015	2014
EUR tuhandetes		
Saldo aasta alguses	-22	-22
Ebatõenäoliselt hinnatud nõudeid	0	-2
Lootusetuks tunnistatud nõudeid	10	2
Saldo aasta lõpus	-12	-22

19 Varud

	31.12.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	12 580	11 942
Materjalid ja valmistoodang	12	12
Ettemaksed varude eest	226	16
Varud kokku	12 818	11 970

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2015	2014
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	11 942	10 762
Arenduseks soetatud kinnistud	70	120
Kortermajade ehituskulu	2 464	4 236
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	127	233
Varude allahindluse tühistamine	0	572
Muud kapitaliseeritud kulud	583	345
Ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringutest (-sse) (lisa 20)	2 277	-408
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 8)	-4 883	-3 918
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	12 580	11 942

2015. ja 2014. aastal toimunud Madrid Blvd projekti varade ümberklassifitseerimised varude ja kinnisvarainvesteeringute vahel tulenevad osaliselt varade kasutusotstarbe muutumisest: alates 2013. aastast on projekti müümata kortereid järkjärgult renoveeritud ja möbleeritud, valmistamaks neid ette majutusteenuse osutamiseks. Seni klassifitseeriti majutusteenuseks ettevalmistatud korterid (ja kaasnevad parkimiskohad) varudest ümber kinnisvarainvesteeringuteks. 2015. aasta lõpus muutis juhtkond vastavalt oma hinnangu muutusele varude kajastust selliselt, et kõik selle projekti müümata korterid ja parkimiskohad kajastatakse edaspidi varudena. See sisaldab ka majutusteenuse tulu teenivate korterite ja parkimiskohtade ümberklassifitseerimist kinnisvarainvesteeringutest varudesse, kuna kontserni esmane eesmärk on korterid ja parkimiskohad müüa lõpptarbijale.

Kontserni varudele varasematel perioodidel tehtud allahindlusi tühistati 2014. aastal summas 572 tuhat eurot. 2014. aastal teostatud allahindluste tühistamine on põhjendatud Tallinnas Kodulahe (endise nimega Paldiski mnt 70C) projektille detailplaneeringu kehtestamisega ja sellega kinnistu väärtuse suurenemisega.

2015. ja 2014. aastal varudele allahindlusi ei tehtud.

Kontserni juhtkond hindab, et 31.12.2015 seisuga on kontsernil ühe aasta jooksul realiseeritavaid varusid kokku summas 5 737 tuhat eurot ja 7 081 tuhat eurot on selliseid varusid, mille realiseerimine võtab aega rohkem kui üks aasta.

Panditud varude kohta on toodud informatsioon lisa 27.

Varudes kajastatud arendamisel olevaid projekte oleme hinnanud allahindluse vajaduse ja suuruse tuvastamiseks võrdlusmeetodil ja jääkväärtuse meetodil. Kontserni varud hinnati nii 2015. kui ka 2014. aastal sisemiste ekspertide poolt, lisaks kasutati 2015. aasta lõpus Kodulahe projekti varade hindamiseks kontserni-välise eksperdi abi. Hindamistel kasutatud eeldused põhinevad tegelikel turuhindadel ja kontserni enda lähimineviku kogemusel sarnaste varadega. 31.12.2015 seisuga ei vajanud allahindlust ega allahindluse tühistamist varud väärtuses 12 818 tuhat eurot (31.12.2014: 8 159 tuhat eurot).

	31.12.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Hinnatud võrdlusmeetodil	7 969	7 187
Hinnatud jääkväärtuse meetodil	4 386	4 550
Muu	463	233
Varud kokku	12 818	11 970

31.12.2015 seisuga on varusid kajastatud soetusmaksumuses kokku summas 5 171 tuhat eurot (31.12.2014: 4 502 tuhat eurot) ja neto realiseerimisväärtuses 7 647 tuhat eurot (31.12.2014: 7 468 tuhat eurot).

20 Kinnisvarainvesteeringud

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

	2015	2014
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	11 585	11 331
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	95	-160
Kapitaliseeritud arenduskuludid	110	6
Ümberklassifitseerimine varudest (-sse) (lisa 19)	-2 277	408
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	9 513	11 585

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 2015. aastal kui ka 2014. aastal sisemiste ekspertide poolt.

Hindamiste tulemusel ei vajanud 31.12.2015 seisuga ümberhindlust kinnisvarainvesteeringud summas 9 263 tuhat eurot (31.12.2014 seisuga: 11 594 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hinnati üles 2015. aastal summas 95 tuhat eurot ja 2014. aastal alla summas 160 tuhat eurot. 2014. aastal saadud kahjum on kajastatud lõpetatud tegevusvaldkonna kahjumis, vaata lisa 31.

	31.12.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Hinnatud diskonteeritud rahavoogude meetodil	8 752	10 920
Hinnatud võrdlusmeetodil	761	665
Kinnisvarainvesteeringud kokku	9 513	11 585

Diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatud kapitalisatsioonimäärad projektist väljumisel olid büroo- ja kaubanduspindade puhul 2015. aastal 9% (2014. aastal 9,5%). Hindamisel kasutatud renditulu kaubandus- ja büroopindadelt oli keskmiselt 10 eurot m² kohta kuus nii 2015. kui 2014. aastal.

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

- Eelarvestatud neto äritegevuse rahavoogude suurenemine või vähenemine 5% võrra põhjustaks +/- 452 tuhande euro suuruse muutuse (31.12.2014: +/- 544 tuhat eurot) kinnisvarainvesteeringute õiglases väärtuses.
- Projektist väljumisel arvestatava kapitalisatsioonimäära vähenemine ühe protsendipunkti võrra põhjustaks kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse suurenemise 1 131 tuhat eurot (31.12.2014: +1 314 tuhat eurot) ja suurenemine ühe protsendipunkti võrra põhjustaks õiglase väärtuse vähenemise 905 tuhat eurot (31.12.2014: 1 022 tuhat eurot).

Kasutusrent: ettevõtte kui rendileandja

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2015. aastal renditulu 1 006 tuhat eurot (2014. aastal: 1 134 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud olid 2015. aastal 242 tuhat eurot (2014. aastal: 239 tuhat eurot).

Katkestamatute kasutusrendilepingute tulu jaguneb tähtaegade lõikes järgmiselt:

	31.12.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
kuni 1 aasta	239	688
2.-5. aasta	661	806
Üle 5 aasta	0	86
Kokku	900	1 580

Katkestamatuteks loetavad rendilepingud on kas:

- sõlmitud määratud tähtajaks (rendiperioodi lõpuga 2016. aastal või hiljem);
- või on rendilevõtjal rendilepingu ülesütleamise õigus 3- kuni 6-kuulise etteteatamisega, kuid ainult peale teatud kuupäeva saabumist 2016. aastal või hiljem.

21 Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Kontori rendipinna renoveerimine	Kontori inventar	Materiaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes				
Jääkväärtus 31.12.2013	371	0	88	459
<i>s.h soetusmaksumus</i>	431	0	392	823
<i>s.h akumuleeritud kulum</i>	-60	0	-304	-364
Ostud ja parendused	0	0	27	27
Müügid ja mahakandmised	0	0	-7	-7
Amortisatsioonikulu	-9	0	-36	-45
Jääkväärtus 31.12.2014	362	0	72	434
<i>s.h soetusmaksumus</i>	431	0	350	781
<i>s.h akumuleeritud kulum</i>	-69	0	-278	-347
Ostud ja parendused	0	31	82	113
Müügid ja mahakandmised	0	0	-2	-2
Amortisatsioonikulu	-10	-5	-41	-56
Jääkväärtus 31.12.2015	352	26	111	489
<i>s.h soetusmaksumus</i>	431	31	429	891
<i>s.h akumuleeritud kulum</i>	-79	-5	-318	-402

Immateriaalne põhivara

	Tarkvara ja litsentsid	Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	Immateriaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes			
Jääkväärtus 31.12.2013	2	10	12
<i>s.h soetusmaksumus</i>	42	10	52
<i>s.h akumuleeritud kulum</i>	-40	0	-40
Ostud ja parendused	3	99	102
Amortisatsioonikulu	-1	0	-1
Jääkväärtus 31.12.2014	4	109	113
<i>s.h soetusmaksumus</i>	45	109	154
<i>s.h akumuleeritud kulum</i>	-41	0	-41
Ostud ja tarkvara arendustööd	17	103	120
Ümberklassifitseerimine	195	-195	0
Amortisatsioonikulu	-4	0	-4
Jääkväärtus 31.12.2015	212	17	229
<i>s.h soetusmaksumus</i>	257	17	274
<i>s.h akumuleeritud kulum</i>	-45	0	-45

Kontserni immateriaalne põhivara koosneb suures osas 2015. ja 2014. aastal tehtud äritarkvara arenduskuludest kokku summas 202 tuhat eurot (sellest 2015. aastal 103 tuhat eurot ja 2014. aastal 99 tuhat eurot).

Panditud varade kohta vaata lisa 27.

22 Laenukohustused

Laenukohustused koosnevad järgnevalt:

	31.12.2015			31.12.2014		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	12 585	2 179	10 406	14 081	3 010	11 071
Võlakirjad	151	150	1	911	160	751
Kapitalirendikohustused	26	16	10	28	24	4
Kokku	12 762	2 345	10 417	15 020	3 194	11 826

Laenukohustuste kaalutud keskmine intressimäär 31.12.2015 seisuga on 5,0% (31.12.2014: 5,8%).

2015. aastal tasuti laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 5 025 tuhat eurot (2014. aastal: 4 800 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 2 734 tuhat eurot (2014. aastal: 4 885 tuhat eurot).

2015. aastal toimunud muutused laenukohustustes

2015. aastal tasuti järgmisi suuremaid laenukohustusi:

- Jaanuaris tagastas kontsern viimase osa, summas 606 tuhat eurot, Manastirski Livadi arendusprojekti II etapi kortermaja ehituseks võetud pangalaenu. Laenu lepingujärgne tagastamise tähtaeg oli 30. mail 2016.

- 18 kuud enne tähtaega, 19. - 20. veebruaril, lunastas Arco Vara Manastirski Livadi arendusprojekti taaskäivitamiseks augustis 2013 emiteeritud võlakirjad nominaalväärtuses 750 tuhat eurot. Võlakirjade tagasiostu hind oli 1 155 eurot ühe võlakirja kohta, summa sisaldab võlakirja nominaalväärtust 1 000 eurot ja kogunenud intressi 155 eurot. Võlakirjade varasem tagasiost oli võimalik tänu projekti planeeritust kiiremale müügitempole ja võlakirjaomanike üksmeelsele nõustumisele varasema tagasiostuga. Vaata ka lisa 29.

- Bulgaarias on tagastatud Piraeus pangale kokku 1 428 tuhat eurot Madrid Blvd projekti pangalaenu põhiosa, sealhulgas 20. veebruaril 2015 teostatud laenu põhiosa tagasimakse summas 950 tuhat eurot. Lisaks allkirjastati pangaga laenulepingu muudatused, mis maandavad kontserni riske laenu pangapoolse ennetähtaegse tagasikutsumise tingimuste osas.

- Juunis tagastas kontsern Kodulahe arendusprojekti kinnistu soetamiseks 2013. aastal võetud pangalaenu summas 900 tuhat eurot. Aruandepäeva järgselt, märtsis 2016, tagastati pangale laenu viimane osamakse summas 500 tuhat eurot.

2015. aasta aprillis sõlmiti uus laenuleping Bulgaarias Manastirski Livadi projekti III etapi kortermaja ehituse finantseerimiseks. 31.12.2015 seisuga oli laenu kasutatud 2 734 tuhande euro ulatuses, sama laenu oli tagastatud 1 199 tuhande euro ulatuses. Detsembris 2015 valminud kortermajale kasutusloa saamise järel alustati korterite lõppmüüki ja ühtlasi finantseerimislaenu tagastamist. Aruandepäeva järgselt, veebruaris 2016, jõuti laenu lõpliku tagastamiseni.

2014. aastal toimunud muutused laenukohustustes

Laenukohustustes toimusid suurimad muutused 2014. aastal eelkõige seoses Bulgaarias Manastirski Livadi projekti II etapi ehituse finantseerimislaenuga, mille avatud limiiti kasutati summas 3 836 tuhat eurot. Sama laenu tagastati 2014. aasta 12 kuuga summas 3 526 tuhat eurot.

21. märtsil 2014 emiteeris Arco Vara AS suunatud emissioonina võlakirju kogumalus 160 tuhat eurot. Võlakirjade lunastamispäev on 20.06.2015 ja intressimäär 9,8% aastas. Võlakirjad lunastati detsembris 2015 ja jaanuaris 2016. Vaata ka lisa 29.

Oktoobris 2014 jõudis kontsern kokkuleppele Piraeus pangaga kontserni Bulgaaria tütarettevõtte Arco Invest EOOD võetud pangalaenu tingimuste muutmises, mille tulemusel kogu laenusummast 950 tuhat eurot kuulus tagastamisele 2015. aasta jaanuaris (aruande avaldamise ajaks on see summa tasutud) ja ülejäänud laenu põhiosa summa 10 884 tuhat eurot tagasimakse tähtaega pikendati kuni detsembrini 2017. 2014. aasta IV kvartalis teostati sama laenu tagasimakseid summas 320 tuhat eurot.

Laenukohustuste tagasimaksetähtjad, summad ja intressimäärad:

Laenukohustuse kirjeldus	Tagasimakse lõpptähtaeg (kuu/aasta)	Laenusumma, EUR tuhandetes		Intressimäär, %		Intressitüüp
		31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	
Pangalaen, arendus	12/2017	10 406	11 834	5,0	5,1	3M Euribor
Pangalaen, arendus ¹	9/2017	1 286	-	4,4	-	3M Euribor
Pangalaen, maa soetus ²	3/2016	500	1 400	6,5	7,7	6M Euribor
Pangalaen, käibevahendid ¹	12/2016	250	-	4,4	-	3M Euribor
Võlakirjad, käibevahendid ²	1/2016	150	160	9,8	9,8	fikseeritud
Pangalaen, maa soetus	8/2017	95	150	4,0	4,2	6M Euribor
Pangalaen, arendus	10/2016	48	91	6,0	6,3	6M Euribor
Kapitalirendid	2/2018	23	14	8,0	7,9-14,7	fikseeritud
Kapitalirendid	3/2017	3	14	3,0	3,0-3,1	3M Euribor
Vahetusvõlakiri	9/2017	1	1	5,0	5,0	Fikseeritud
Võlakirjad, arendus	-	-	750	-	14,0	fikseeritud
Pangalaen, arendus	-	-	455	-	5,6	3M Euribor
Pangalaen, käibevahendid	-	-	151	-	5,6	3M Euribor
Kokku		12 762	15 020			

¹ - Aruande avalikustamise ajaks on laenukohustused kogu summas ennetähtaegselt tagastatud

² - Aruande avalikustamise ajaks on laenukohustused kogu summas tagastatud

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

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

23 Võlad ja saadud ettemaksed

	31.12.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	296	208
Muud võlad	172	91
Maksuvõlad		
Ettevõtte tulumaks	114	125
Käibemaks ¹	47	820
Sotsiaalmaks	40	33
Üksikisiku tulumaks	31	19
Muud maksuvõlad	336	343
Maksuvõlad kokku	568	1 340
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	174	144
Intressivõlad	8	100
Muud viitvõlad	11	19
Viitvõlad kokku	193	263
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	704	757
Muud ettemakstud tulud	2	0
Saadud ettemaksed kokku	706	757
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	1 935	2 659

¹ - 31.12.2014 seisuga on käibemaksuvõlg tavapärasest suurem seoses detsembris teostatud korterite müükidega Manastirski projektis Sofias.

24 Eraldised

	Garantiieraldised
EUR tuhandetes	
Eraldis seisuga 31.12.2013	172
Eraldiste kasutamine ja tühistamine	-135
Lisandunud eraldis	237
Eraldis seisuga 31.12.2014	274
Eraldiste kasutamine ja tühistamine	-241
Lisandunud eraldis	113
Eraldis seisuga 31.12.2015	146

Garantiieraldised

Kontserni Bulgaaria arendusettevõtted on moodustanud ehitaja antud garantiiga seotud eraldised, mis moodustavad algselt 5% ehituslepingu hinnast. Summa makstakse ehitajale välja peale kõigi ehitaja poolsete kohustuste täitmist reeglina ühe aasta jooksul ehituse vastuvõtmisest. Seisuga 31.12.2014 oli eraldiste summa 202 tuhat eurot olles 2014. aastal suurenenud seoses Manastirski II etapi kortermaja ehituse valmimisega 2014. aasta novembris. 2015. aastal maksti ehitajale välja 169 tuhat eurot ja moodustati uus eraldis summas 113 tuhat eurot seoses Manastirski Livadi III etapi ehituse valmimisega.

Seoses solidaarse vastutusega kontserni endise tüdarettevõtte Arco Ehitus OÜ garantiikohustuste osas jätkas kontsern eraldiste arvestust kontserni bilansis kuni kõigi garantiiperioodide lõpuni (oktoobrini 2015). Garantiieraldise jääk ehitustegevusest, mis oli 31.12.2014 seisuga 72 tuhat eurot, realiseerus kogusummas 2015. aastal.

25 Aktsiakapital

	31.12.2015	31.12.2014
Väljalastud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	6 117 012	6 117 012
Aktsiakapital (EUR tuhandetes)	4 282	4 282
Ülekurs (EUR tuhandetes)	292	292
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. Ettevõtte on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 70 senti, millest igaüks annab aktsionärile ühe hääle. Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja aktsiaseltsi lõpetamisel aktsiaseltsi allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused.

4.07.2014 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride erakorraline üldkoosolek võttis vastu otsuse emiteerida 3,5 miljonit uut aktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot ja märkimishinnaga 1 euro (ehk ülekursiga 0,3 eurot). Aktsiate märkimisperiood oli 8. - 29. august 2014 ja märkimise eesõigust omasid Arco Vara AS-i aktsionärid seisuga 7. august 2014. Märjiti kokku 1 375 305 aktsiat ehk 39,3% planeeritud mahust. Aktsiakapitali suurendamine registreeriti äriregistris 15.09.2014. Emissiooni tulemusel suurenes Arco Vara AS-i aktsiakapital 963 tuhande euro võrra, ehk aktsiakapitali uueks suuruseks on 4 282 tuhat eurot. Suurendatud aktsiakapital koosneb 6 117 012 lihtaktsiast.

Emissioon viidi läbi ülekursiga 292 tuhat eurot, millest 412 tuhat eurot oli investorite poolt üle aktsiate nominaalväärtuse makstud summa ja mida vähendasid emissiooniga seotud otsesed kulud kokku summas 120 tuhat eurot.

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, 31.12.2015 seisuga moodustas reservkapital 47% aktsiakapitalist.

26 Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

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

Kontserni riskijuhtimine keskendub finantsturgude prognoosimatusest tulenevate ebasoodsate mõjude minimeerimisele kontserni finantstegevusele. Kontsern ei ole viimastel aastatel näinud vajadust 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 deposiitidega seotud krediidiriski. Kolme panga, mille teenuseid kontsern kõige rohkem kasutab, kus on 31.12.2015 seisuga hoiustatud 78% kontserni rahalisi vahendeid, krediidireitingud on toodud allolevas tabelis. Ülejäänud pankade osakaal raha saldos jääb 31.12.2015 seisuga alla 5%.

Pank või pangagrupp	Panga osakaal kontserni raha saldos	Standard & Poor's	Moody's	Fitch
UniCredit grupi pangad	64%	BBB-	Baa1	BBB+
LHV Pank AS	9%	pole reitingut	pole reitingut	pole reitingut
Piraeus Bank grupi pangad	5%	SD	Caa3	RD
Muud pangad ja raha kassas	22%	-	-	-

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

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

Kontserni ettevõtted teevad tehinguid vaid eelnevalt krediitdikõlblikuks 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 ja muud lühiajalised nõuded. Kontsernil on nõudeid ostjate vastu, mis on ületanud maksetähtaja, kuid mida ei ole proviseeritud. Selliseid nõudeid on kontserni juhtkond hinnanud individuaalselt ning leidnud, et nõuete laekumine on tõenäoline. Finantsvarade kogusumma, mis on avatud krediidiriskile, on 31.12.2015 seisuga 1 093 tuhat eurot (31.12.2014: 2 823 tuhat eurot).

Finantsvarad laekumise tähtaja järgi

31.12.2015				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-2 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 17)	745	0	0	745
Nõuded ostjatele ja muud nõuded (lisa 18)	348	0	0	348
Kokku	1 093	0	0	1 093

31.12.2014				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-2 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 17)	1 691	0	0	1 691
Nõuded ostjatele ja muud nõuded (lisa 18)	1 127	0	5	1 132
Kokku	2 818	0	5	2 823

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 aktive 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 paigutused finantsinstrumentidesse) olemasolu tagamine. Lühiajalise likviidsuse juhtimine Eestis ja väljaspool Eestit asuvates ettevõtetes toimub peamiselt läbi kontsernisisesse laenamise emaettevõttelt.

Pikaajalise likviidsuse juhtimine on enim mõjutatud investeerimisotsustest. Investeeringutakse 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 (diskonteerimata)

31.12.2015				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Intressikandvad kohustused	2 205	140	10 417	12 762
Intressimakسد	144	394	521	1 059
Muud finantskohustused	487	0	0	487
Kokku	2 836	534	10 938	14 308

31.12.2014				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Intressikandvad kohustused	1 579	1 615	11 826	15 020
Intressimakسد	294	447	1 113	1 854
Muud finantskohustused	418	0	0	418
Kokku	2 291	2 062	12 939	17 292

Vastavalt laenuportfelli koosseisus olevate kohustuste tagasimakse tähtaegadele kujunes seisuga 31.12.2015 laenukohustuste kaalutud kestvuseks 1,7 aastat (31.12.2014 oli antud näitaja 2,3 aastat). Laenude kohta vaata ka lisa 22.

Kontserni juhtkonna hinnangul ei erine kontserni finantskohustuste bilansilised väärtused oluliselt nende õiglasest väärtusest.

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 intressimäära 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 finantsturgudel 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. 2015. aasta lõpuks langesid Euribori määrad koguni negatiivseks, mistõttu 31.12.2015 seisuga kontserni laenudes Euribori komponent sisuliselt puudub.

Kontserni puhaskasumi tundlikkuse analüüs tuginedes laenukohustustele seisuga 31.12.2015 näitab, et intressimäära muutus 1% võrra (tõus või langus) avaldaks mõju aasta puhaskasumile summas 127 tuhat eurot vastavalt kas suurenemise või alanemise suunas (31.12.2014: 150 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 vastab juhtkonna hinnangul sarnase riskitasemega kontsernile ligipääsetavate võlainstrumentide intressimääradele.

Valuutarisk

Et kontserni ainsa olulise valuuta euro kõrval, Bulgaaria levi, kurss on euro suhtes fikseeritud, siis tuleneb kontserni peamine valuutarisk Bulgaaria levi devalveerimise ohust. Kontserni valuutariski vähendab ka asjaolu, et enamus 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. 31.12.2015 seisuga koosneb Ettevõtte aktsiakapital 6 117 012 lihtaktsiast (nominaalväärtusega 70 euro senti üks aktsia), mille eest on täielikult tasutud. Vastavalt Arco Vara AS-i kehtivale põhikirjale võib põhikirja muutmata Ettevõtte aktsiakapitali muuta vahemikus 2 500 - 10 000 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2015 oli Arco Vara AS-i aktsiakapital 4 282 tuhat eurot ja netovara 9 630 tuhat eurot ning seega vastas Ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Lisaks seadustest tulenevatele omakapitali nõuetele on kontserni tütarettevõtete omakapitalidele seatud eritingimusi krediitdasutuste laenulepingutes. Need viitavad seadusest tulenevatele nõuetele äriühingu kapitali osas ja piirduvad tingimustega saada krediitdasutustelt kirjalik nõusolek, näiteks sooviga muuta laenu võtva ettevõtte aktsia- või osakapitali suurus. Kolme laenu võtnud kontserni ettevõtte omakapital oli 31.12.2015 seisuga negatiivne, kuid kõigil juhtudel on laenuandva pangaga kokkuleppele jõutud puuduse parandamise osas tingimisel, et laenukohustusi täidetakse vastavalt laenulepingule tingimustele. Kokku on kontserni selliste laenude jääk 31.12.2015 seisuga 11 001 tuhat eurot.

Kogu kapitaliks loeb Arco Vara intressikandvate lühi- ja pikaajaliste laenukohustuste ning omakapitali summat, millest on maha arvestatud raha ja raha ekvivalendid. 31.12.2015 seisuga oli kogu kapitali suurus 21 647 tuhat eurot (31.12.2014: 22 379 tuhat eurot).

Kapitali juhtimisel juhindutakse printsibist 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 31.12.2015 moodustab kontserni omakapital 39,3% (31.12.2014: 33,5%) varade mahust.

Muu informatsioon

27 Panditud varad

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

	31.12.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	40	33
Nõuded	22	98
Varud	11 708	10 832
Kinnisvarainvesteeringud	8 762	11 545
Materiaalne põhivara	322	326
Kokku tagatiseks panditud varade raamatupidamislik väärtus	20 854	22 834

Aktsiapandid

Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS on pantinud tütarettevõtte Arco Invest EOOD (100%) osad Piraeus panga kasuks. Antud pant tagab investeerimislaenu 31.12.2015 seisuga summas 10 406 tuhat eurot (31.12.2014: 11 834 tuhat eurot).

28 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik dividendide tulumaksu kohustus

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2015 moodustas 2 656 tuhat eurot (31.12.2014 seisuga: 2 250 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Ettevõtte kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel 2016. aastal tekiks tulumaksu kohustus 531 tuhat eurot ning omanikele väljamakstav dividendide summa oleks sellisel juhul 2 125 tuhat eurot. Tulumaksukohustust võib vähendada tütarettevõtete kasumi jaotamisel juba makstud tulumaksu osas. 2015. aastal sellist võimalust ka kasutati, kui maksti omanikele dividende summas 61 tuhat eurot ja tulumaksu ei olnud vaja tasuda. Tulumaksukohustus oli kaetud Bulgaaria tütarettevõtetes kasumilt makstud tulumaksuga.

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 2011-2015 läbi viinud üksikjuhtumite kontrolli 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

	2015	2014
EUR tuhandetes		
Ühis- ja sidusettevõtted		
Müüdud teenused	-	0
Ostetud teenused	-	26
Antud laenud	-	3
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Ostetud teenused	32	239
Võlakirjade emitteerimine	0	150
Võlakirjade lunastamine	500	0
Intresside tasumine	92	81
Muud seotud osapooled		
Müüdud teenused	2	4
Ostetud teenused	0	4
Võlakirjade lunastamine	260	0
Intresside tasumine	40	35

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Emiteeritud võlakirjad	150	650
Muud seotud osapooled		
Emiteeritud võlakirjad	1	251

Olulised tehingud seotud osapooltega 2015. aastal

19.-20. veebruaril 2015, 18 kuud enne tähtaega, lunastas Arco Vara Manastirski Livadi arendusprojekti taaskäivitamiseks augustis 2013 emiteeritud võlakirjad nominaalväärtuses 750 tuhat eurot. Kogu emissioon oli märgitud kontserniga seotud võtmeisikute ja kontserni emaettevõttes olulist osalust omavate ettevõtete poolt. Võlakirjade tagasiostu hind oli 1 155 eurot ühe võlakirja kohta, summa sisaldab võlakirja nominaalväärtust 1 000 eurot ja kogunenud intressi 155 eurot. Võlakirjade varasem tagasiost oli võimalik tänu projekti planeeritud kiiremale müügitempole ja võlakirjaomanike üksmeelsele nõustumisele varasema tagasiostuga. Vaata ka lisa 22.

Olulised tehingud seotud osapooltega 2014. aastal

21.03.2014 emiteeris Arco Vara AS suunatud emissioonina võlakirju kogumahuks 160 tuhat eurot. Kogu emissioonist 150 tuhat eurot on märgitud kontserni emaettevõtte üle olulist mõju omavate ettevõtete poolt. Võlakirjade algne lunastamispäev oli 20.06.2015 ja intressimäär 9,8% aastas. Juunis 2015 lepitati võlakirjade omanikega kokku võlakirjade uues lunastuspäev, milleks oli 20.12.2015. 31.12.2015 seisuga oli emissioonist lunastamata võlakirju veel summas 150 tuhat eurot. Kogu emissiooni lunastati peale bilansipäeva, jaanuari alguses 2016. Vaata ka lisa 22.

2015. ja 2014. aastal ei ole toimunud allahindlusi nõuetele seotud osapoolte vastu.

Võtmeisikutele makstud tasud ja nende arvestamise alused

Kontserni võtmeisikutele, emaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele, arvestati 2015. aastal tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 108 tuhat eurot (2014. aastal: 102 tuhat eurot). Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. Oktoobrist 2012 Arco Vara AS-i juhtiva Tarmo Sild-i juhatuse liikme ametilepingus on lahkumistasu suurus kuni viie kuu juhatuse liikme põhitasu. Septembris 2015 toimunud Arco Vara AS-i nõukogu koosoleku otsusega pikendati Tarmo Sild-i juhatuse liikme volitusi täiendavaks kolmeks aastaks, kuni oktoobrini 2018. Nõukogu liikmete tasustamise aluseid muudeti Arco Vara AS-i üldkoosoleku otsuste põhjal 2013. aasta juulis ja täpsustati veebruaris 2015: 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 protokolli allkirjastamine nõukogu liikme poolt. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nõukogu koosolekul osalemisega seoses tekkinud reisikulud mõistlikus ulatuses. Muud liiki tasusid (preemiad, lahkumishüvitised jm) kontserni võtmeisikutele 2015. aastal arvestatud ja makstud ei ole.

Kontserni emaettevõtte 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. Optsiooni väärtuseks arvutati optsiooni andmisel 298 tuhat eurot, mis jagati perioodile juuli 2013 kuni detsember 2015 tööjõukuluna ning 31.12.2015 seisuga on kogu optsiooni väärtus kajastatud omakapitali reservis summas 298 tuhat eurot (31.12.2014 seisuga: 179 tuhat eurot). Vaata ka lisa 15.

Kõik tehingud seotud osapooltega on 2015. ja 2014. aastal tehtud turutingimustel.

30 Ühisettevõtted

Alates 2014. aasta oktoobrist puuduvad kontsernil ühisettevõtted. 2014. aastal suurendati osalust ettevõttes Tivoli Arendus OÜ ja alates oktoobrist 2014 on tegemist kontserni 100%-lise osalusega tütarettevõttega. Vaata ka lisa 6.

Ühisettevõtete tulud ja kulud

	2015		2014	
	tulud	kulud	Tulud	Kulud
EUR tuhandetes				
Tivoli Arendus OÜ ¹	-	-	615	384
Kokku	-	-	615	384

¹ Tulud ja kulud on arvestatud kuni ühisettevõttes täiendava 50%-lise osaluse soetamiseni

Kontserni tehingute ja saldode kohta ühisettevõtetega vaata lisa 29.

31 Lõpetatud tegevusvaldkond

14.02.2014 võõrandas Arco Vara AS 100%-se osaluse tütarettevõttes Arco Ehitus OÜ ettevõttele Stratcorp OÜ. Vaata ka lisa 6.

Arco Ehitus OÜ müügiga viis kontsern lõpule ehitustegevusest väljumise. See oli kontserni üheks peamiseks eesmärgiks 2013. aastal. Ehituse valdkonna tulud ja kulud on seetõttu aruandes kajastatud lõpetatud tegevusvaldkonnana ning ehituse valdkonna varad ja kohustused müügigrupi varade ja kohustustena seisuga 31.12.2013. Müügigrupi varad ja kohustused on kajastatud bilansilises jääkmaksumuses. 2014. aastal lõpetatud tegevusvaldkonnas tehtud kulutused on peamiselt seotud ehitustegevuse garantiikohustuste täitmisega.

Lõpetatud tegevusvaldkonna puhaskahjumi komponendid

	2015	2014
EUR tuhandetes		
Üldhalduskulud	0	-13
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse langus (lisa 20)	0	-160
Muud tulud ja kulud	-15	-151
Lõpetatud tegevusvaldkonna puhaskahjum	-15	-324
Kahjum aktsia kohta lõpetatud tegevusvaldkonnast (eurodes)	0,00	-0,06

32 Aruandeperioodi järgsed sündmused

Arco Vara võlakirjaemissioon

7. jaanuaril 2016 emiteeris Arco Vara AS võlakirjad kogusummas 1 120 tuhat eurot. Võlakirjad on tagatiseta, intressimääraga 12% aastas ja tagastustähtajaga 6. jaanuaril 2018. Emissioonist saadud vahendeid kasutatakse peamiselt elamuarenduseks Eestis.

Manastirski Livadi projekti III etapi ehituse finantseerimislaenu tagastamine

9. veebruaril 2016 teostas kontserni Bulgaaria tütarettevõtte Arco Manastirski EOOD viimase osamakse aprillis 2015 UniCredit Bulbank-ist võetud finantseerimislaenule, mille abil ehitati valmis Manastirski Livadi projekti III etapi kortermaja (blokk D). Laenu kasutati kokku summas 2 734 tuhat eurot.

Kodulahe projekti I etapi ehituse peatöövõtu ja finantseerimise lepingute sõlmimine

11. veebruaril 2016 sõlmis kontserni Eesti tütarettevõtte Kodulahe OÜ Tallinnas asuva Kodulahe elamuarendusprojekti I etapi kortermaja ehituse peatöövõtulepingu RAMM Ehituse OÜ-ga. Lepinguline ehitustööde maht ületab 10 miljonit eurot. Ehitustööd objektis algasid 2016. aasta veebruari lõpus ja kortermaja planeeritav valmimisaeg on juulis 2017. Veebruari alguses oli Kodulahe OÜ sõlminud kortermaja ehituse finantseerimiseks laenulepingu Nordea Bank AB Eesti filiaaliga laenulimiidiga 9 350 tuhat eurot. Alustatud on ka korterite eelmüügi lepingute sõlmimisega.

33 Arco Vara kontserni struktuur

Ettevõtte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		31.12.2015	31.12.2014
%			
Teeninduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Real Estate AS	Eesti	100	100
Arco Real Estate SIA ¹	Läti	70,6	70,6
Adepto SIA ¹	Läti	70,6	70,6
Arco Imoti EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Facility Management EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Projects EOOD	Bulgaaria	100	100
Arenduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Investeeringute AS	Eesti	100	100
Kerberon OÜ	Eesti	100	100
Kolde AS	Eesti	100	100
Kodulahe OÜ	Eesti	100	100
Arco Vara Haldus OÜ	Eesti	100	100
Fineprojekti OÜ (likvideerimisel) ¹	Eesti	100	100
Tivoli Arendus OÜ ¹	Eesti	100	100
Arco Manastirski EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Invest EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco Real Estate Fund REIT	Bulgaaria	70	-
Arco BB EOOD	Bulgaaria	100	100
Marsili II SIA	Läti	100	100
Arco Development SIA	Läti	100	100
Ulmana Gatves Nami SIA ¹	Läti	100	100
Arco Invest UAB	Leedu	100	100
Arco Development UAB ¹	Leedu	100	100
Arco Capital Real Estate SRL ¹	Rumeenia	100	100
Arco Investments TOV ¹	Ukraina	75	75

¹ - Osalus läbi tütarettevõtte

34 Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded

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

KONSOLIDEERIMATA KOONDKASUMIARUANNE

	2015	2014
EUR tuhandetes		
Müügitulu teenuste müügist	329	318
Muud äritulud	1	8
Turustuskulud	-6	-30
Üldhalduskulud	-751	-773
Muud ärikulud	-15	-139
Kasum/kahjum investeringutelt tütaretevõtetesse	503	-213
Äri kasum (-kahjum)	61	-829
Intressitulud	242	162
Intressikulud	-125	-220
Finantstulud ja -kulud kokku	117	-58
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	178	-887
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	178	-887

KONSOLIDEERIMATA FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	70	603
Nõuded ja ettemaksed	211	2 793
Varud	210	0
Käibevara kokku	491	3 396
Finantsinvesteeringud ¹	5 312	5 479
Nõuded ja ettemaksed	5 076	342
Materiaalne põhivara	36	5
Immateriaalne põhivara	210	101
Põhivara kokku	10 634	5 927
VARAD KOKKU	11 125	9 323
Laenukohustused	2 844	380
Võlad ja ettemaksed	111	196
Eraldised	0	72
Lühiajalised kohustused kokku	2 955	648
Laenukohustused	11	752
Pikaajalised kohustused kokku	11	752
KOHUSTUSED KOKKU	2 966	1 400
Aktsiakapital	4 282	4 282
Ülekurs	292	292
Kohustuslik reservkapital	2 011	2 011
Muud reservid	298	179
Jaotamata kasum	1 276	1 159
Omakapital kokku	8 159	7 923
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	11 125	9 323

¹ - Rida "Finantsinvesteeringud" sisaldab investeeringuid tütarettevõtetesse.

KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE

(otsemeetod)

	2015	2014
EUR tuhandetes		
Raha laekumine ostjatelt	503	347
Tasumine tarnijatele	-865	-740
Maksude tasumine	-38	-47
Väljamaksed töötajatele	-177	-162
Muud tasumised äritegevusest	-149	-132
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	-726	-734
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel tasutud	-128	-36
Tütarettevõtete asutamisel tasutud	-179	-32
Laekumised tütarettevõtete müügist	0	10
Antud laenud	-3 352	-1 250
Antud laenude tagasimaksed	1 642	1 108
Tagatisdeposiitide avamine	0	-438
Tagatisdeposiitide vabanemine	0	438
Laekunud dividendid	624	0
Saadud intressid	170	7
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-1 223	-193
Saadud laenud	2 392	125
Saadud laenude ja kapitalirendi tagasimaksed	-21	-41
Võlakirjaemissioonidest laekumised	0	160
Võlakirjade lunastamisel tasutud	-760	0
Aktsiakapitali emissioonil laekunud	0	1 375
Makstud dividendid	-61	0
Makstud intressid	-134	-118
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU	1 416	1 501
RAHAVOOD KOKKU	-533	574
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	603	29
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-533	574
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	70	603

KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
EUR tuhandetes						
Saldo 31.12.2013	3 319	0	2 011	60	2 046	7 436
Aktsiakapitali suurendamine	963	292	0	0	0	1 255
Muude reservide moodustamine	0	0	0	119	0	119
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-887	-887
Saldo 31.12.2014	4 282	292	2 011	179	1 159	7 923
Kasumi jaotamine	0	0	0	0	-61	-61
Muude reservide moodustamine	0	0	0	119	0	119
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	178	178
Saldo 31.12.2015	4 282	292	2 011	298	1 276	8 159

	31.12.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	8 159	7 923
Tütarettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes (-)	-5 312	-5 479
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (+)	6 783	6 710
Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital	9 630	9 154

Juhataja deklaratsioon

Juhataja kinnitab, et tema parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2015. 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.

31. märts 2016



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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2015, 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 arvamuse avaldamiseks.



Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Arco Vara AS-i ja selle tütarettevõtete finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

AS PricewaterhouseCoopers

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

Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Padu', enclosed within a large, hand-drawn oval.

Märten Padu
Vandeaudiitor, litsents nr 513

31. märts 2016

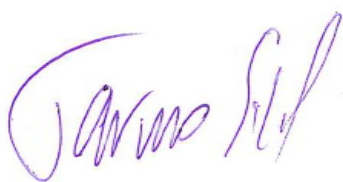
Kasumi jaotamise ettepanek

Juhataja teeb Arco Vara AS-i üldkoosolekule ettepaneku jaotada 31.12.2015 lõppenud majandusaasta puhaskasumi Arco Vara AS-i omanikele kuuluv osa summas 467 tuhat eurot järgnevalt:

- 1) maksta aktsionäridele dividende 1 eurosent aktsia kohta, kokku 61 tuhat eurot;
- 2) suunata eelmiste perioodide jaotamata kasumisse 406 tuhat eurot.

Eelmiste perioodide jaotamata kasum moodustaks peale 2015. aasta puhaskasumi jaotamist 2 595 tuhat eurot.

31. märts 2016



Tarmo Sild
Arco Vara AS-i juhataja