



# Arco Vara AS

Majandusaasta aruanne 2016



ARCO VARA

# Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne

## ARCO VARA AS

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2016  
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2016

Registrikood: 10261718  
Aadress: Rävälä pst 5  
10143, Tallinn  
Eesti Vabariik  
Telefon: +372 6 144 630  
Faks: +372 6 144 631  
E-mail: [info@arcovara.ee](mailto:info@arcovara.ee)

Korporatiivne interneti kodulehekülg: [www.arcorealestate.com](http://www.arcorealestate.com)

Regionaalsed koduleheküljed: [www.arcovara.ee](http://www.arcovara.ee)  
[www.arcoreal.bg](http://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 Keskpäik, Steven Yaroslav Gorelik

Juhatus: Tarmo Sild

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

## SISUKORD

<b>KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE .....</b>	<b>3</b>
Üldinfo.....	3
Juhataja kommentaarid.....	7
Teenindusdivisjon .....	8
Arendusdivisjon.....	9
Personal.....	10
Peamiste riskide kirjeldus.....	11
Sotsiaalne vastutus.....	11
Aktsiad ja aktsionärid .....	12
<b>HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE.....</b>	<b>16</b>
<b>KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....</b>	<b>19</b>
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. Segmendiaruandlus .....	31
6. Tütaretevõtete 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. Finantstulud ja -kulud .....	35
13. Tulumaksukulu .....	35
14. Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta.....	36
15. Kasutusrendikulu.....	36
Lisad finantsseisundi aruandele.....	37
16. Raha ja raha ekvivalendid .....	37
17. Nõuded ja ettemaksud .....	37
18. Varud.....	38
19. Kinnisvarainvesteeringud .....	39
20. Materiaalne ja immateriaalne põhivara.....	40
21. Laenukohustused .....	41
22. Võlad ja saadud ettemaksud .....	43
23. Eraldised .....	43
24. Aktsiakapital .....	44
25. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine .....	44
Muu informatsioon .....	47
26. Panditud varad.....	47
27. Tingimuslikud kohustused .....	48
28. Tehingud seotud osapooltega .....	48
29. Aruandeperioodi järgsed sündmused.....	49
30. Arco Vara kontserni struktuur .....	50
31. Emaettevõtte konsolideerimata põhiaruanded .....	51
<b>JUHATAJA DEKLARATSIOON.....</b>	<b>55</b>
<b>SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE.....</b>	<b>56</b>
<b>KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK .....</b>	<b>61</b>

## 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 tegevussegmendiks: 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

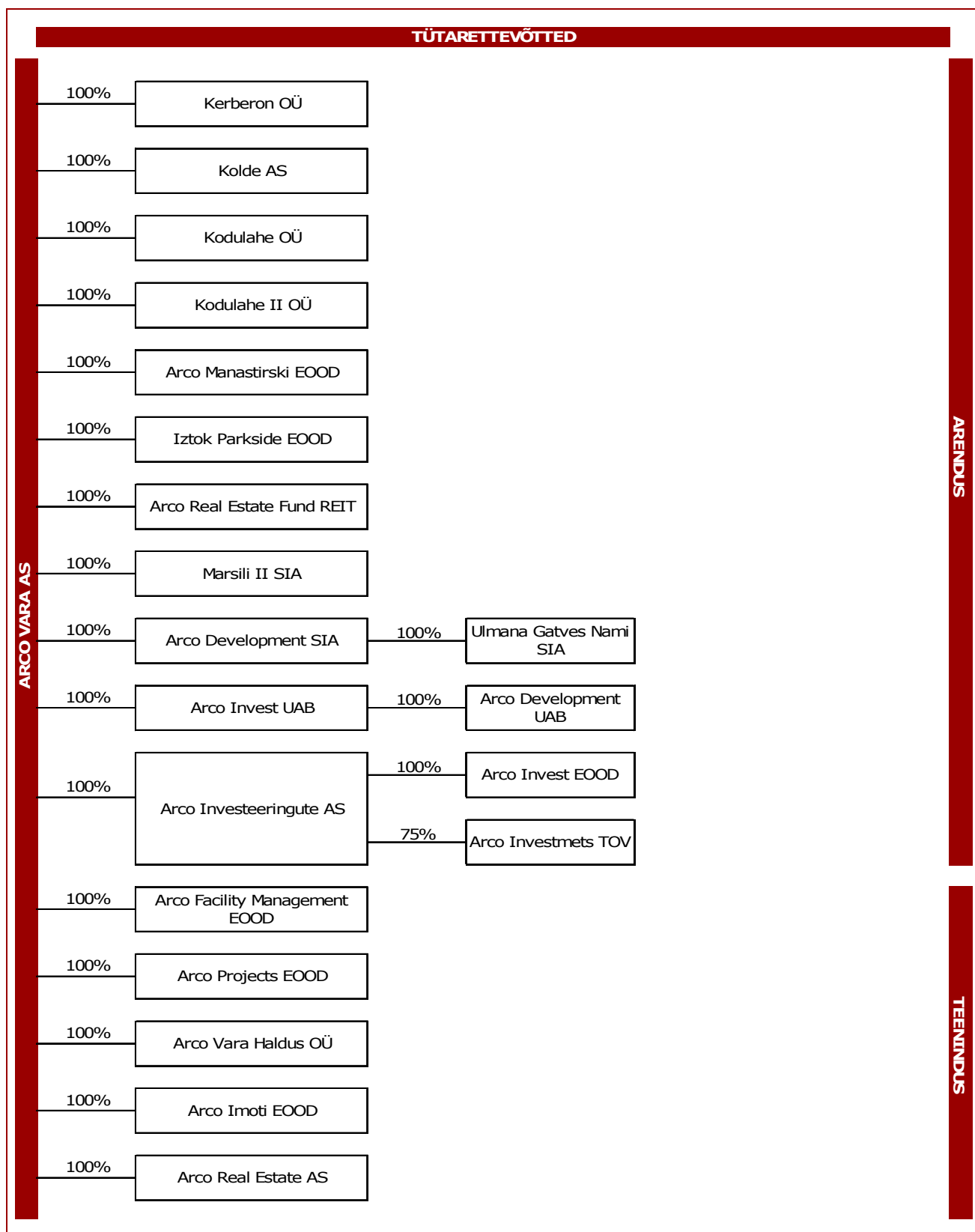
### Konsolideerimise ulatus

31.12.2016 seisuga kuulus kontserni 21 ettevõtet, mida on nelja võrra vähem kui 2015. aasta lõpus. 19. veebruaril 2016 kustutati Eesti äriregistrist kontserni tütarettevõtte Fineprojekti OÜ, mille likvideerimist alustati 2014. aastal. Likvideerimine kaotas kontserni struktuuri ka Fineprojekti OÜ Rumeenia tütarettevõtte Arco Capital Real Estate SRL. 2016. aasta I kvartalis suurendati kontserni osalust 70%-lt 100%-le Bulgaaria kinnisvarafondis Arco Real Estate Fund REIT ja täiendavalt suurendati fondi aktsiakapitali 77 tuhande euro võrra. 2016. aasta aprillis müüs kontsern Bulgaarias 100%-lise tütarettevõtte Arco BB EOOD ja 2016. aasta mais ostis kontsern Bulgaarias 100% tütarettevõtte Iztok Parkside EOOD. 31. oktoobril 2016 võõrandas kontsern kogu oma 70,6%-lise osaluse Läti tütarettevõttes Arco Real Estate SIA-s koos selle tütarettevõttega Adepto SIA. 2. novembril 2016 kustutati registrist kontserni tütarettevõtte Tivoli Arendus OÜ. 22. detsembril 2016 asutas kontsern uue ettevõtte Kodulahe II OÜ. Ükski 2016. aastal kontserni struktuuri muutnud tehing ei omanud kontserni netovarale olulist mõju. Arco Real Estate SIA müügiga kadus kontserni finantsseisundi aruandest mittekontrolliv osalus.

### Olulised tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Tegevus-segment	Aktisia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.12.2016	Kontserni osalus
EUR tuhandetes					
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	arendus	26 826	-1 170	100%
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	arendus	1 433	1 177	100%
Arco Real Estate Fund REIT	Bulgaaria	arendus	332	306	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	arendus	3	-330	100%
Kerberon OÜ	Eesti	arendus	5	1 332	100%
Marsili II SIA	Läti	arendus	1 524	743	100%
Arco Real Estate AS	Eesti	teenindus	42	-1 095	100%
Arco Imoti EOOD	Bulgaaria	teenindus	444	171	100%

**Kontserni struktuur seisuga 31.12.2016**



## Põhilised näitajad

- Kontserni 2016. aasta müügitulu 9,7 miljonit eurot on 8,5% vähem kui oli 2015. aastal. Arendusdivisjoni müügitulu vähenes 2016. aastaga 11,3% võrra 7,0 miljoni euroni. Teenindusdivisjoni müügitulu oli 2016. aastal 3,2 miljonit eurot, vähenedes 0,7% võrrelduna 2015. aastaga.
- 2016. aasta ärikahjumiks (=EBIT) kujunes 0,1 miljonit eurot ja puhaskahjumiks 0,8 miljonit eurot. 2015. aastal oli kontserni ärikasum 1,3 miljonit eurot ja puhaskasum 0,5 miljonit eurot. Kontserni tulemusi mõjutas 2016. aastal varade ümberhindlusest saadud kahjum 0,6 miljonit eurot. Arendusdivisjon teenis 2016. aastal ärikasumit 0,6 miljonit eurot (2015. aastal 1,8 miljonit eurot). Teenindusdivisjoni ärikahjum oli 2016. aastal 0,2 miljonit eurot (2015. aastal 0,1 miljonit eurot).
- Kontserni laenukoormus on 31.12.2016 seisuga kasvanud 1,5 miljonit eurot võrreldes 2015. aasta lõpuga. Netolaenu on 2016. aasta jooksul suurenenud 1,4 miljoni euro võrra, tasemele 13,4 miljonit eurot 31.12.2016 seisuga. Kontserni intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2016 seisuga 5,3%, mis on 0,3 protsendipunkti võrra kõrgem võrreldes 31.12.2015 seisuga.
- 2016. aastal müüdi kontserni arendusprojektides kokku 77 korterit, 9 äripinda ja 8 hoonestamata kinnistut (2015. aastal: 90 korterit, 6 äripinda ja 4 hoonestamata kinnistut).

## Jätkuvad tegevusvaldkonnad

	2016	2015
EUR miljonites		
<b>Müügitulu</b>		
Arendus	7,0	7,9
Teenindus	3,2	3,3
Elimineerimine	-0,5	-0,5
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>9,7</b>	<b>10,7</b>
<b>Ärikasum</b>		
Arendus	0,6	1,8
Teenindus	-0,1	-0,1
Jagamatud tulud-kulud	-0,6	0,1
Elimineerimine	0,0	-0,5
<b>Ärikasum kokku</b>	<b>-0,1</b>	<b>1,3</b>
Finantstulud ja -kulud	-0,6	-0,7
Tulumaksukulu	-0,1	-0,1
<b>Puhaskasum</b>	<b>-0,8</b>	<b>0,5</b>

## Peamised suhtarvud

	2016	2015
<b>Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>	-0,13	0,08
<b>Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>	-0,13	0,07
<b>ROIC (jooksev 4 kvartalit)</b>	-3,7%	2,0%
<b>ROE (jooksev 4 kvartalit)</b>	-8,4%	4,6%
<b>ROA (jooksev 4 kvartalit)</b>	-3,2%	1,8%

	31.12.2016	31.12.2015
EUR miljonites		
<b>Varad kokku</b>	27,7	24,5
<b>Investeeritud kapital</b>	23,2	22,4
<b>Netolaenu</b>	13,4	12,0
<b>Omakapital</b>	9,0	9,6
<b>Lühiajaliste kohustuste kattekordaja</b>	1,15	3,22
<b>Likviidsuskordaja</b>	0,09	0,32
<b>Finantsvõimendus</b>	3,09	2,54
<b>Laenude keskmine pikkus (aastates)</b>	1,2	1,7
<b>Laenude keskmine intress (aastas)</b>	5,3%	5,0%
<b>Töötajate arv perioodi lõpul</b>	110	178

## Rahavood

	2016	2015
EUR miljonites		
Äritegevuse rahavood	1,7	2,5
Investeeringustegevuse rahavood	-2,4	-0,3
Finantseerimistegevuse rahavood	0,8	-3,2
<b>Perioodi rahavood kokku</b>	<b>0,1</b>	<b>-1,0</b>
Raha ja raja ekvivalendid perioodi alguses	0,7	1,7
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0,8	0,7

## Jätkuvate tegevusvaldkondade müügitulu ja puhaskasum/-kahjum

	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	I kv 2016	II kv 2016	III kv 2016	IV kv 2016	Kokku 2016
EUR miljonites															
Müügitulu	1,1	1,1	1,2	5,8	9,2	4,4	2,1	2,1	2,1	10,7	5,1	2,1	1,2	1,3	9,7
Puhaskasum	0,4	-0,3	0,4	0,6	1,1	0,7	0,0	0,2	-0,4	0,5	1,1	-0,2	-0,4	-1,3	-0,8

### Kasutatud valemite kirjeldus:

Puhaskasum aktsia kohta = emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv

Lahustatud puhaskasum aktsia kohta = emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / (perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv + potentsiaalselt emiteeritavate aktsiate arv)

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

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

Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) = viimase nelja kvartali maksueelse kasumi ja intressikulude summa / keskmine investeeringut 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 = töölepinguga ja käsunduslepinguga kontserni jaoks töötavate isikute arv

## Juhataja kommentaarid

2016. aasta oli Arco Vara grupile sisemise kasvu aasta, mis kajastub 2017. ja järgnevate aastate tulemustes.

Kõige olulisem sisemine kasv peitub meie inimestes ning ideede arendamises, millega Arco Vara võiks klientidele kasulik olla. Meil ei ole võrreldes 2012. - 2013. aastaga enam vajadust kontserni varasid päästa või restruktureerida. Meil on vajadus kasvada, kuid kasvamiseks on kõigepealt vaja ideed.

Tahame olla kõige inimesekesksem kinnisvaraettevõtte. See tähendab, et meid huvitab iga inimene, kes meie poole pöördub või kellega meie teed ristuvad, ning tema lugu. Teades inimese lugu, saame ühtlasi vastuse küsimusele, kas Arco Vara saab sellele inimesele kasulik olla ning kuidas ta saab kasulik olla. Kõiki inimesi me ei saa aidata, kuid paljusid saame - kinnisvara valdkonnas. Seejuures tuleb meil muuta ka viise, kuidas inimesed tajuvad kinnisvara ning kasutavad sellega seotud lahendusi ja teenuseid.

Inimeste hulka käivad nii kliendid, kelle jaoks Arco Vara on teenuse osutaja, müüja, rendileandja, kui ka meie enda koostööpartnerid – maaklerid ja hindajad, kes toimetavad Arco Vara kaubamärgi all. Nemad saavad võimaluse ennast teostada, kasutades kontserni pakutavaid tugiteenuseid – turundust, IT-d ja andmepanka, koolitusi, erinevaid koostöösuhteid ning ennekõike väga tuntud ja usaldusväärset kaubamärki.

Me oleme oma ideede arendamisel ja juurutamisel käinud läbi pika ja valulise teekonna ning ei saa öelda, et see oleks lõppenud. Oleme endiselt üsna alguses. Siiski näeme ka esimesi tulemusi. Meil on ainuüksi Eestis üle 50 000 kliendi. On hakanud tekkima järjest sisukamad kliendisuhed, korduskülastused, Arco Vara poolt pakutava info ohtram tarbimine ning lõpptulemusena tehingud. Tiimi on jäänud need, kes jagavad samu väärtusi, ning tiim kasvab.

Kodulahe elukvartali ja Iztok Parkside arendajana näeme, et inimesed väärtustavad terviklikku elukeskkonda. Arvestades kontserni piiratud vaba kapitali mahtu oleme fokuseeritud nendele klientidele, kes on elus juba erinevaid asju proovinud ning ostavad meilt oma teise, kolmanda või hilisema eluaseme. Ostavad kas iseendale või oma vanematele. Nende jaoks on tähtsaimad asukoht isiklike vajaduste suhtes ja väike ajakulu, võimalus näha aknast midagi muud peale linna, hoone kvaliteet ja ümbritseva keskkonna poolt pakutavad hobivõimalused. Ühesõnaga, mitte kesklinn, aga mitte ka äärelinn. Mõlema arendusprojekti eelmüüginumbrid näitavad, et meie sihtgrupp on tugev ning ei sõltu ka ainult pankade finantseerimisvõimekusest või soovist.

Eeltoodu kirjeldab sisemist kvaliteeti, millest saab alguse kõik muu. Ka sisemise kvaliteedi osas on meil veel palju saavutada.

Turud üldiselt soosisid meid. Bulgaaria tehinguaktiivsus ja maht kasvas, nagu ka Eesti oma. Meil ei läinud eriti hästi Lätis, mistõttu müüsimise oma enamuososaluse Läti üksuses kohalikule juhtkonnale ning sõlmisime nendega 2017. aasta I kvartalis litsentsilepingu.

Aastale kronoloogiliselt tagasi vaadates joonistub järgmine aegrida.

Jaanuaris lõpetasime Madrid Blvd kontoripindade ümberehituse ning hakkasime otsima uusi rentnikke. Veebruaris alustasime Kodulahe elukvartali esimese etapi ehitusega Tallinnas. Märtsis saime esimese Madrid Blvd suurrentniku. Aprillis müüsimise Sofias välja viimased Manastirski korterid ja omandasime Iztok Parkside arenduskrundi, mille detailplaneeringuga tekkisid suve jooksul erinevad viivitused. Detailplaneering jõustus alles oktoobris, mil sõlmisime ka finantseerimislepingu ehitustöödeks 2017. aastal. Augustis panime Kodulahe arenduse nurgakivi ning ületasime 40% eelmüügi künnise. Oktoobris sõlmisime teise Madrid Blvd kontoripinna rendilepingu. Detsembris omandasime ca 40 korteri ehitusõigusega arenduskrundi Tartus Oa tänaval ning müüsimise ära viimased äripinnad Manastirskis. Jooksvalt müüsimise väikeses mahus viimaseid kortereid Madrid Blvd hoones ja Baltezers eramukrunte Lätis. Me ebaõnnestusime ühes olulisel asjas, Madrid Blvd hoone kontoripindade rendileandmisega. Saamatajäänud tulu ning kahjum vara allahindlusest moodustas seetõttu 0,8 miljonit eurot. Aasta saigi sellega läbi ning ladu sai tühjaks müüdnud. Tulemused on rahaliselt mitterahuldavad, kuid tulevikule heaks aluseks.

2017. aasta eesmärk on aidata vähemalt 15 000 klienti, vahendades või hinnates nende kinnisvara Eestis ja Bulgaarias. Jätkub ka kinnisvara vahendus- ja hindamisteenuste osutamine Lätis frantsiisina. Vähemalt 120 kliendile tahame Eestis müüa meie enda arendustooteid. Soovime alustada Iztok Parkside ehitust ning Kodulahe II etapi ehitust, samuti omandada uusi ehitusõigusi ja kinnistuid. Rahalises plaanis ootame 2017. aasta tuluks 18 miljonit eurot ning puhaskasumiks 1,8 miljonit eurot.



## Teenindusdivisjon

Kontserni teenindusdivisjoni 2016. aasta müügitulu oli 3 231 tuhat eurot (2015. aastal: 3 254 tuhat eurot), sealhulgas kontsernisisene müügitulu 418 tuhat eurot (2015. aastal: 467 tuhat eurot). Teenindusdivisjoni põhitegevuste (kinnisvara vahendus- ja hindamisteenused) müügitulu on 2016. aastal võrreldes 2015. aastaga vähenenud 3%. Vähenenud mahtude üheks peapõhjuseks on asjaolu, et Läti büroolt tuli panus kontserni müügitulusse ainult 10 kuu vältel, kuna Läti kinnisvarabüroo müüdi kontsernist välja 31. oktoobril 2016. 10 kuuga oli Läti büroo müügitulu kokku 771 tuhat eurot (sealhulgas 7 tuhat eurot kontserni teistele ettevõtetele) ja kahjum 11 tuhat eurot. Läti büroo müügiga vähenes kontserni jaoks töötavate inimeste arv 70 võrra. Põhiteenuste müügitulu on kasvanud Eestis ja vähenenud Bulgaaria büros. Bulgaaria büroo müügitulu vähenemine tuleb eelkõige vähenenud kontsernisisesest müügivahendusest, mida oli 2016. aastal võrreldes 2015. aastaga 97 tuhat eurot vähem.

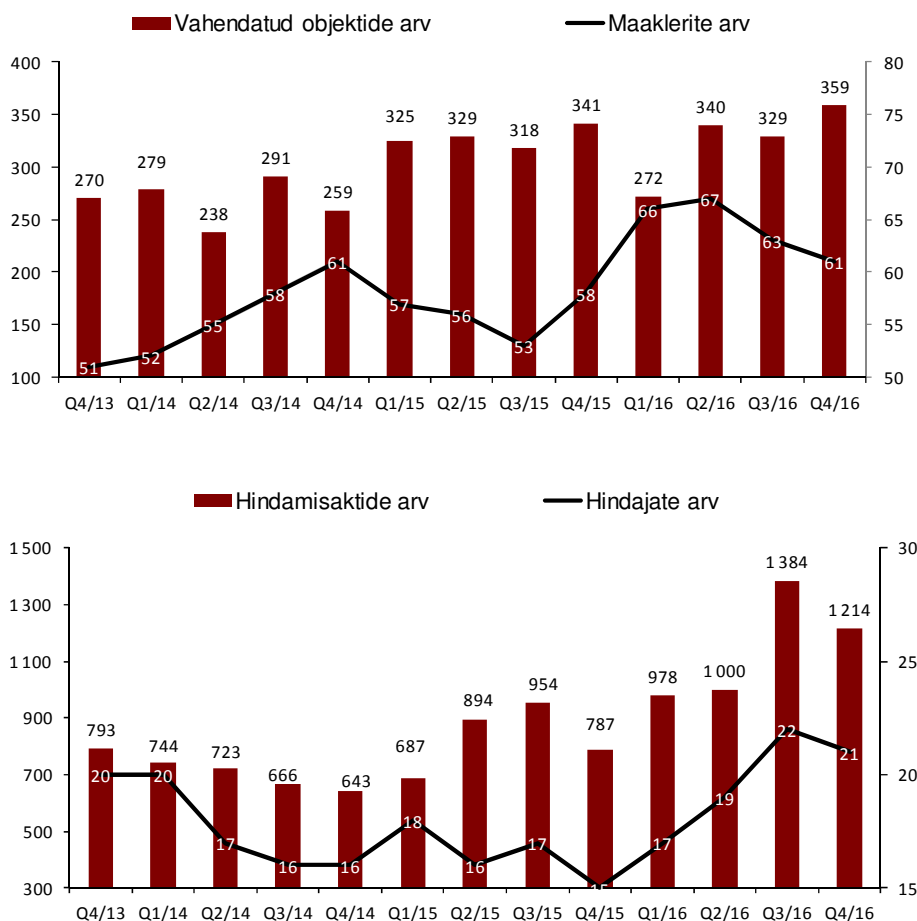
### Kinnisvarabüroode müügikäive vahendusest ja hindamisest

	2016	2015	Muutus %
EUR tuhandetes			
Eesti	1 422	1 282	11%
Läti	771	898	-14%
Bulgaaria	639	746	-14%
<b>Kokku</b>	<b>2 832</b>	<b>2 926</b>	<b>-3%</b>

2016. aastal töötasid kõik kolm kinnisvarabürood kahjumiga, Eesti büroo puhaskahjum oli 188 tuhat eurot, Bulgaaria bürool 19 tuhat eurot ja Läti bürool 10 kuuga 11 tuhat eurot. 2015. aastal said Eesti ja Läti büroo puhaskahjumit vastavalt 209 tuhat ja 73 tuhat eurot ning Bulgaaria büroo teenis puhaskasumit 109 tuhat eurot.

Teenindusdivisjon osutab lisaks vahendus- ja hindamisteenusele ka kinnisvara haldamise ja majutusteenust Bulgaarias. Haldustegevuse müügikäive oli 2016. aastal 118 tuhat eurot, sellest 100 tuhat eurot oli kontsernisisene (2015. aastal vastavalt 141 tuhat ja 105 tuhat eurot). Majutusteenuse müügitulu oli 2016. aastal 144 tuhat eurot (2015. aastal: 132 tuhat eurot).

Teenindusdivisjoni maakler- ja hindamisteenuste tehingute ja töötajate arvu dünaamika viimasel kolmel aastal on toodud kahel järgmisel graafikul. Võrreldavuse huvides on graafikutele toodud ainult Eesti ja Bulgaaria näitajad.



Teenindusdivisjonis hõivatud inimeste arv oli 31.12.2016 seisuga 97 inimest (31.12.2015: 165 inimest), vähenedes 2016 aastal eelkõige seoses Läti büroo müügiga oktoobris.

## Arendusdivisjon

Arendusdivisjoni müügitulu oli 2016. aastal kokku 7 048 tuhat eurot, mida on 899 tuhande euro võrra ehk 11,3% vähem kui 2015. aastal. Kinnisvara müügitulu kontserni arendusprojektides ulatus 2016. aastal 6 562 tuhande euroni (2015. aastal: 7 019 tuhat eurot).

Muust arendusdivisjoni müügitulust moodustab suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mida 2016. aastal saadi 369 tuhat eurot (2015. aastal: 838 tuhat eurot). Renditulu on eelmise aastaga võrreldes väiksem seetõttu, et ankurrentniku leping lõppes 2015. aasta III kvartalis ja rendipinnad renoveeriti 2015. aasta IV kvartalis. Varem ühele rentnikule renditud pind on nüüdseks jagatud 7 väiksemaks kontoripinnaks. Uute rentnike otsimine endisel renditulu tasemel on osutunud keeruliseks. 2016. aasta III kvartali lõpus otsustati oluliselt alandada renditulu ootusi ning seati eesmärgiks kõigi pindade väljarentimine hiljemalt 2017. aasta II kvartalis.

Arendusdivisjoni ärikasumiks kujunes 2016. aastal 611 tuhat eurot, 2015. aasta sai arendusdivisjon ärikasumit 1 790 tuhat eurot. 2016. aasta tulemust mõjutas negatiivselt varude ja kinnisvarainvesteeringute väärtuse langusest saadud kahjum 708 tuhat eurot.

Kontserni suurimas arendusprojektis, Kodulahe elamukvartalis Tallinnas, alustati 2016. aasta veebruaris 125 korteri ja 5 äripinnaga I etapi kortermaja ehitust ja korterite eelmüüki. Aastaruande avaldamise päevaks on sõlmitud eelmüügilepingud kokku 85 korterile ja ühele äripinnale. Kortermaja planeeritav valmimisaeg on 2017. aasta suvel.

Tartus viis kontsern 2016. aastal lõpule maadevahetuse, mille käigus loobuti ärimaa sihtotstarbega Turu 34a kinnistu kaasomandist ning saadi vastu Oa tn 37, 39, 41 kinnistud kortermajade ehituseks maapealse ehitusõigusega kuni 2 300 m<sup>2</sup> (ca 40 korterit). Alanud on projekteerimistööd eesmärgiga realiseerida projekt 2018. aasta lõpuks.

Madrid Blvd kompleksis Sofias oli 31. detsembri 2016 seisuga müümata veel 5 korterit, millest ühele oli sõlmitud eelmüügileping. 2016. aastal müüdi projektis üheksa korterit (2015. aastal: 5 korterit). Hoones on lisaks 15 korterit möbleeritud ja teenivad kontsernile tulu majutusteenusega. Välja renditakse ka seni müümata 103 parkimiskohta.

2016. aastal lõpetati korterite ja äripindade müük Manastirski Livadi projektis Sofias. 2016. aasta jooksul müüdi projekti kahes viimases etapis kokku 76 korterit ja äripinda (2015. aastal müüdi projektis 85 korterit ja äripinda). Kolmes etapis arendatud elamuprojektis on kokku ligi 300 korterit ja äripinda.

Mais 2016 viis kontsern lõpule Bulgaarias ettevõtte Iztok Parkside EOOD ostu, millega saadi oma arendusportfelli uus arendusprojekt Sofias Iztoki piirkonnas. Septembris 2016 allkirjastati laenuleping projekti edasiste arenduskulude täiemahuliseks finantseerimiseks summas kuni 4,9 miljonit eurot. 2016. aasta IV kvartalis jõustus projekti kinnistu detailplaneering ja viidi läbi ehitushange. Kahjuks on Sofia linnavõimude bürokraatia tõttu venima jäänud ehitusloa saamine. Aastaruande avaldamise päevaks on sõlmitud eelmüügilepingud 18 korteri osas, kuid edasine eelmüük on peatatud kuni ehitusloa saamiseni. Projekt koosneb kolmest kortermajast kokku 68 korteriga (korterite müüdav pind 7 070 m<sup>2</sup>).

Lätis saavutati 2016. aasta lõpus kokkulepe 68 kinnistu kogumina müügiks Baltezers-3 projektis. Tehing viidi lõpule 2017. aasta jaanuaris, kuid sellelt tekkiv raamatupidamiskahjum suuruses 200 tuhat eurot kajastati juba 2016. aastal. Lätis oli 31.12.2016 seisuga müümata veel 10 Marsili elamukrunti, neist ühele oli sõlmitud eelmüügileping. 2016. aastal müüdi 4 Marsili elamukrunti (2015. aastal ainult üks).

31.12.2016 seisuga töötas arendusdivisjonis kokku 5 inimest, sama palju kui 2015. aasta lõpus.

### Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 31.12.2016

Projekti nimi	Aadress	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m <sup>2</sup>	Kogu müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda	Ühikute arv ülevalpool maapinda
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S5/S6	-	7 350	21
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	korterid	S5/S6	-	2 408	20
Iztok Parkside	Iztok, Sofia	korterid	S3	2 470	7 070	68
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	elamukrundid	S5	-	18 047	10
Kodulahe I etapp	Lahepea tn 7, Tallinn	Korterid	S4/S5	6 102	8 732	130
Kodulahe II-V etapp	Lahepea, Soodi, Pagi tn, Tallinn	Korterid	S3	22 396	<13 300>	<200>
Oa tn kortermajad	Oa tn, Tartu	korterid	S3	4 146	<2 300>	<40>
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

Märkus: Tabelis toodud väärtused mis on paigutatud märkide <> vahele, tähistavad oodatavat mahtu, sest arendusprojektil pole veeltegelikku ehitusõigust või ehitusprojekti. 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 31.12.2016 seisuga 110 (31.12.2015 seisuga: 178). Töötajate arvu suure languse põhjuseks on Läti kinnisvarabüroo Arco Real Estate SIA müük oktoobris 2016. Kontserni 2016. aasta tööjõukulu oli kokku 2,8 miljonit eurot (2015. aastal: 2,7 miljonit eurot).

Kontserni emaeetevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2016. aastal 111 tuhat eurot (2015. aastal: 108 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

31.12.2016 seisuga on Arco Vara AS nõukogu 5-liikmeline:

### Hillar-Peeter Luitsalu

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

Hr. Luitsalu on järgmiste Arco Vara kontserni mitte kuuluvate ettevõtete juhatuse liige: OÜ HM Investeeringud, Loodusvarade Halduse Mittetulundusühing, 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 firmade 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 ja opereeris Tallinna selvehalle. Käesoleval hetkel on AS-i Kavass peamisteks tegevusaladeks juhtimisteenuse osutamine ja investeerimine.

Hr. Niinepuu on tegutsenud Arco Vara AS-i nõukogu liikmena alates aastast 2013. Samuti on hr. Niinepuu OÜ Alarmo Kapital, GEST Invest Grupp OÜ, 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 portfelli haldurina. Hr. Gorelikul on CFA (Chartered Financial Analyst) litsents. Hr. Gorelik on Farmsintez OAO (LIFE.MM) ja Teliani Valley (WINE.GG) nõukogu liige. Hr. Gorelik on Arco Vara nõukogu liige veebruarist 2015.

## Kert Keskspaik

Hr. Keskspaik lõpetas aastal 2007 Tallinna Tehnika Ülikooli ärijuhtimise erialal. Kuni 2010 tegutses hr Keskspaik kinnisvara-maaklerina. Hr. Keskspaik 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 Keskspaik 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. Keskspaik Sporditurg OÜ juhatuse liige ning Arco Transport AS nõukogu liige.

## **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 (lõpptoote müük tarbijani) kestab aastaid, hõlmates planeerimismenetlust, projekteerimist, ehitust ja müüki. Omakapital investeeritakse valdavalt tsükli algusetapis (maa soetamine) eeldusel, et teatud liiki arendustoote järele tekib tulevikus nõudlus. Kuivõrd arendustoote nõudlus põhineb valdavalt prognoosidel, siis on kontserni põhiriskiks omakapitali paigutamine sellisesse arendusprojekti, mille järele tulevikus nõudlus puudub või on oodatust erinev.

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

### Krediidirisk

Krediidiriskid hindab kontsern enda jaoks olulises osas maandatuks. Kuna arendustoodete lõppmüük toimub peaaegu alati samaaegselt kliendipoolse maksega, siis klientide poolseid võlgnevusi praktikas ei teki. Samuti ei hoita raha ja raha ekvivalente ainult ühes pangas.

### Likviidsus- ja intressirisk

Kõik 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. 31.12.2016 on kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 15,5 miljonit eurot, olles 2016. aasta jooksul kasvanud 2,7 miljoni euro võrra. Lähima 12 kuu jooksul kuulub tasumisele laenukohustusi summas 9,4 miljonit eurot, sellest 9 miljonit eurot moodustab Madridi projekti pangalaen Bulgaarias. Samas on kontserni raha ja raha ekvivalentide saldo 31.12.2016 seisuga 0,8 miljonit eurot (31.12.2015 seisuga: 0,7 miljonit eurot). 2016. aastal tasuti intressikandvatelt kohustustelt 0,8 miljonit eurot intresse (2015. aastal samuti 0,8 miljonit eurot). Kontserni intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär on 31.12.2016 seisuga 5,3%, see näitaja on suurenenud 0,3 protsendipunkti võrra võrreldes 2015. aasta lõpu seisuga. Laenukohutuste kaalutud keskmise intressimäära suurenemise põhjuseks on keskmisest kõrgema intressimääraga võlakohustuste võtmine 2016. aastal.

### 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 kanna endas olulist valuutariski. Kontsern ei ole kaitstud valuutade devalveerimise vastu. Enamus likviidsetest vahenditest hoitakse nõudmiseni ja lühiajalise tähtajaga eurohoiustel.

## **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 laenu tagatiste hindamisel. Tänapäeva majandus põhineb suures osas laenusuhtel ja laenusuhted omakorda põhinevad tagatistel. Kinnisvarale kui tagatise väärtusele antud eksperthinnang mõjutab seega laenuandja otsust oma riskide kaalumisel ja laenu turule 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 kontserni tegevus 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 kontsernisestest 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 ekspertarvamused, 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 olulistest 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 nihtamine ehk iga järgmine arendustoode peaks olema kasulavaks mõnele uuele tehnoloogiale, me ei tee kogu aeg samu asju;
- ehituskvaliteet ja kasutuskulude optimeerimine: meie huvi on arendada pikaajalise kasutusväärtusega tooteid, mis kestaksid põlvest põlve.

Arco Vara pöörab sotsiaalse vastutuse raames pidevat tähelepanu oma töötajate heaolule ning nende töötingimuste parandamisele. Me innustame ja julgustame oma inimesi osalema vabatahtlikena heategevusprojektides ning panustama keskkonnaalgatustesse. Oma igapäevatoos lähtume keskkonnasäästlikkuse põhimõtetest, kasutades eeskätt digitaalseid võimalusi – digiallkirja, digitaalset arhiveerimist ning büroosisest andmetöötlust ilma füüsiliste andmekandjateta.

## Aktsiad ja aktsionärid

### Aktsiate hind

Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 6 507 012 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Novembris 2016 suurenes aktsiakapital 390 tuhande aktsia võrra, kui realiseerus ettevõtte juhatajale antud vahetusvõlakiri. Arco Vara aktsiad on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil. Aktsia hind sulgus 31.12.2016 seisuga tasemel 1,24 eurot, olles tõusnud 2016. aastaga 7,8% võrra (aktsia sulgemishind 2015. aasta lõpus oli 1,15 eurot). Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,35 eurot ja madalaim hind 1,00 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.12.2016 seisuga 8 069 tuhat eurot, aktsia P/E suhe negatiivne (-9,2) ning P/B suhe 0,90 (31.12.2015 seisuga vastavalt: 7 035 tuhat eurot, 15,8 ning 0,73).

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat viimase aasta ja kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud:

2016. aastal:



Perioodil 31.12.2013 kuni 31.12.2016:



Arco Vara aktsia (ARC1T) hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2016. aasta jooksul:

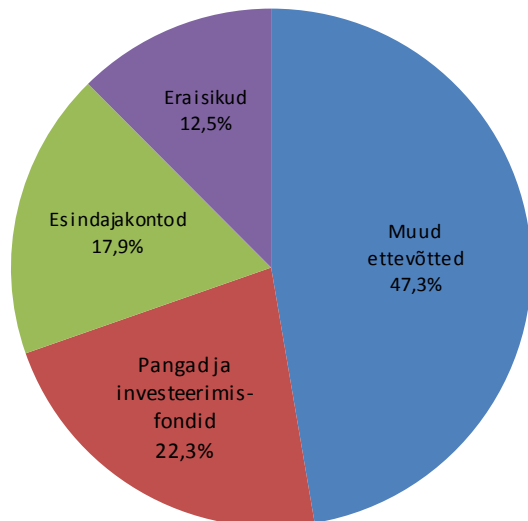


Indeks/aktsia	31.12.2015	31.12.2016	+/-%
—OMX Tallinn	898,99	1 075,50	+19,63
—ARC1T	1,15 EUR	1,24 EUR	+7,83

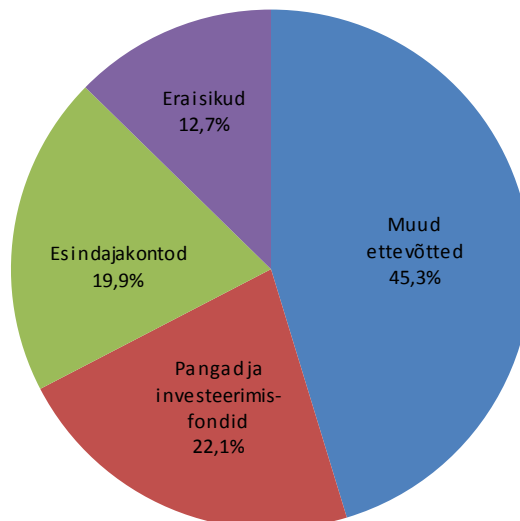
## Aksionäride struktuur

Arco Varal oli 31.12.2016 seisuga kokku 1 502 aktsionäri (31.12.2015 seisuga: 1 600), sealhulgas 1 297 eraisikust aktsionäri (31.12.2015 seisuga: 1 381), kes omasid kokku 12,5% osalust ettevõttes (31.12.2015 seisuga 12,7%). Kogu osaluse jaotus 31.12.2016 ja 31.12.2015 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur seisuga 31.12.2016



Osaluse struktuur seisuga 31.12.2015



Suuremad osanikud 31.12.2016 seisuga	Aktsiate arv	Osalus
Alarmo Kapital OÜ	890 188	13,7%
NORDEA BANK FINLAND PLC klient	862 820	13,3%
AS Lõhmus Holdings	602 378	9,3%
Gamma Holding Investment OÜ	553 975	8,5%
LHV PENSIONIFOND L	389 765	6,0%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	356 428	5,5%
HM Investeeringud OÜ	330 505	5,1%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	185 800	2,9%
LHV PENSIONIFOND XL	173 583	2,7%
FIREBIRD FUND L.P.	150 522	2,3%
Teised aktsionärid	2 011 048	30,9%
<b>Kokku</b>	<b>6 507 012</b>	<b>100,0%</b>

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 31.12.2016	Ametikoht	Aktsiate arv	Osalus
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Juhatuse liige/nõukogu liige	890 188	13,7%
Rain Lõhmus (AS Lõhmus Holdings)	Nõukogu liige	602 378	9,3%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu esimees	369 259	5,7%
Kert Keskpäik (eraisikuna ja läbi K Vara OÜ)	Nõukogu liige	202 171	3,1%
Steven Yaroslav Gorelik <sup>1</sup>	Nõukogu liige	0	0,0%
<b>Kokku</b>		<b>2 063 996</b>	<b>31,7%</b>

<sup>1</sup> - 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 10,6% osalus).

Arco Vara AS-i kehtiva põhikirja kohaselt on aktsionäridel õigus oma aktsiaid vabalt võõrandada ning aktsiate võõrandamisel ei ole kolmandatel isikutel ostueesõigust. Samuti on aktsionäridel õigus aktsiaid pantida.

### Vahetusvõlakirjad

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti kontserni emaettevõtja juhatajale vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1 000 eurot. Vahetusvõlakiri annab saajale õiguse 2019. aastal märkida kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta järgmiselt:

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

10.05.2016 toimunud aktsionäride korraline üldkoosolek otsustas ka emiteerida kuni 12 vahetusvõlakirja grupi võtmetöötajatele (vt täpsemad tingimused lk 16). Kuna töötajate preemiasüsteem on ülevaatamisel, siis on juhatuse ja nõukogu otsustanud nende vahetusvõlakirjade emiteerimisest sellisel kujul loobuda.



## HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE

Arco Vara AS-i aktsiad noteeriti Tallinna Börsi põhimekirjas 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 Ettevõtte ka Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT) aruande, milles Ettevõtte juhtkond kinnitab HÜT nõuete järgimist. Osas, milles HÜT nõudeid järgitud ei ole, on see eraldi välja toodud ning selgitatud mittejärgimise põhjuseid. Majandusaasta aruande koostamisel on järgitud HÜT juhiseid. Käesolev HÜT aruanne on majandusaasta aruande osaks oleva tegevusaruande eraldiseisev peatükk.

### Üldkoosolek

Ettevõtte kõrgeimaks juhtorganiks on aktsionäride üldkoosolek. Üldkoosoleku pädevus, koosolekute kokkukutsumise kord ja otsuste vastuvõtmine on reguleeritud Ettevõtte põhikirjas.

2016. aastal toimus üks korraline aktsionäride üldkoosolek.

#### Korraline üldkoosolek

Korraline aktsionäride üldkoosolek toimus 10.05.2016 ajavahemikul kell 10.00 kuni 10.45 Tallinnas, aadressil Rävåla pst 3, Radisson Blu Sky Hotel saalis Lübeck.

Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus börsi infosüsteemis ning Ettevõtte veebilehel 14.04.2016. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus üleriikliku levikuga ajalehes Postimees 15.04.2016. Teates näidati ära, kus on võimalik tutvuda üldkoosoleku materjalidega ning kuhu saavad aktsionärid esitada oma küsimused. Teave esitati aktsionäridele nii eesti kui ka inglise keeles.

Nõukogu ettepanekud avaldati üldkoosoleku kokkukutsumise kutses. Üldkoosoleku päevakorras oli:

- 2015. aasta majandusaasta aruande kinnitamine
- kasumi jaotamine
- vahetusvõlakirja emiteerimine (seoses juhataja motivatsioonisüsteemiga)
- vahetusvõlakirja emiteerimine (seoses Arco Vara grupi üksuste juhtide motivatsioonisüsteemiga)
- audiitori valimine.

Üldkoosolekul võeti vastu järgmised otsused:

- kinnitada Arco Vara AS-i 2015. aasta majandusaasta aruanne;
- jaotada 31.12.2015 lõppenud majandusaasta puhaskasum summas 467 tuhat eurot alljärgnevalt:
  - maksta dividendi 0,01 eurot aktsia kohta, kokku summas 61 170,12 eurot. Aktsionäride, kellel on õigus saada dividendi, nimekirja fikseeritakse seisuga 25. mai 2016 kell 23.59. Dividend makstakse aktsionäridele 30. mail 2016 ülekandega aktsionäri pangaarvele;
  - suunata 406 tuhat eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.
- Suurendada Arco Vara AS-i aktsiakapitali tingimuslikult, lastes välja ühe vahetusvõlakirja nimiväärtusega 1 000 eurot vastavalt üldkoosoleku materjalide hulgas olevatele ja aktsionäridele kättesaadavaks tehtud vahetusvõlakirja tingimustele. Vahetusvõlakiri annab selle omanikule õiguse alates 10. maist 2019 kuni 31. detsembrini 2019 märkida kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i aktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia. Arco Vara AS-i juhatus võib aktsiate märkimisel aktsiakapitali suurendada maksimaalselt 273 tuhande euro ulatuses, s.t. 390 tuhande aktsia võrra. Olemasolevad Arco Vara AS-i aktsionärid loobuvad vahetusvõlakirja märkimise eesõigusest ja selle vahetamise tulemusena välja lastavate aktsiate märkimise eesõigusest.
- Suurendada Arco Vara AS-i aktsiakapitali tingimuslikult, lastes välja kuni 12 vahetusvõlakirja nimiväärtusega 500 eurot vastavalt üldkoosoleku materjalide hulgas olevatele ja aktsionäridele kättesaadavaks tehtud vahetusvõlakirjade tingimustele. Eeldusel, et Arco Vara grupi puhaskasum aastatel 2016-2018 moodustab vähemalt 5,5 miljonit eurot, annavad vahetusvõlakirjad nende omanikele õiguse alates 10. maist 2019 kuni 31. detsembrini 2019 märkida kokku kuni 200 tuhat Arco Vara AS-i aktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia. Arco Vara AS-i juhatus võib aktsiate märkimisel aktsiakapitali suurendada maksimaalselt 140 tuhande euro ulatuses, s.t. 200 tuhande aktsia võrra. Olemasolevad Arco Vara AS-i aktsionärid loobuvad vahetusvõlakirjade märkimise eesõigusest ja vahetusvõlakirjade vahetamise tulemusena välja lastavate aktsiate märkimise eesõigusest.
- Valida üheks aastaks (kuni järgmise aktsionäride korralise koosolekuni) üks audiitor ja nimetada selleks AS PricewaterhouseCoopers. Maksta audiitorile tasu Arco Vara AS-i 2016. a majandusaasta majandustegevuse auditeerimise eest vastavalt Arco Vara AS-i ja AS-i PricewaterhouseCoopers vahel sõlmitud lepingule.

Koosolekut juhatas Hannes Vallikivi, kes ei ole Ettevõtte nõukogu esimees ega juhatuse liige. Koosolekul osales 28 aktsionäri, kelle hääletega oli esindatud 54,7% kõigist hääletest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja

tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Koosolekul osales ka Arco Vara AS-i juhataja Tarmo Sild, kes tegi ülevaate 2016. aasta majandusaasta tulemustest ja vastas aktsionäride küsimustele.

2016. aastal toimunud üldkoosolekute otsused, protokollid ja materjalid avaldati Ettevõtte veebilehel. Korralise ja erakorralise üldkoosoleku päevakorrapunktidega seotud teavet, samuti enne koosolekute toimumist aktsionäride poolt esitatud küsimusi ja neile antud vastuseid, hoitakse üleval vähemalt kuni järgmise üldkoosoleku toimumise teabe avalikustamiseni Ettevõtte veebilehel.

## 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.

Juhatause liikmepingega on sõlmitud ametileping. Juhatause liige ei kuulu ühegi teise börsiettevõtte juhatusse ega nõukogusse. Juhatause liikmepingega sõlmitud juhatuse liikme ametilepingus täpsustatakse juhatuse liikme õigusi, kohustusi ning vastutust, samuti on reguleeritud põhitasu maksmine. Tasu suurus lepiti kokku arvestades juhatuse liikme tööülesandeid, tegevust, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi. Tarmo Sild'i lahkumishüvitise suurus on vastavalt tema juhatuse liikme ametilepingule kuni viie kuu juhatuse liikme põhitasu, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi ilma mõjuva põhjusega. Juhatause liikmele on kehtestatud emitendi väärtpaberitega seotud preemiasüsteem, millega seoses otsustasid aktsionärid 01.07.2013 toimunud korralisel üldkoosolekul suurendada Arco Vara AS-i aktsiakapitali tingimuslikult, lastes välja ühe vahetusvõlakirja nimiväärtusega 1 000 eurot. Vahetusvõlakiri andis Tarmo Sild-ile õiguse märkida 390 tuhat Ettevõtte lihtaktsiat 2016. aastal hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta, millist õigust ta 2016. aastal ka täies ulatuses kasutas. Lisaks otsustas 10.05.2016 toimunud üldkoosolek emiteerida juhatuse liikmele täiendava vahetusvõlakirja, mille tingimusi on detailselt kirjeldatud eelnevas osas (vt lk 16)

Juhatause liikmele ei makstud 2016. aastal muid tasusid peale ametilepingust tuleneva tasu.

Juhatause liige on teavitanud Ettevõtet enda tegevusest kontrollitava omaniku või juhatuse liikmena järgmistes äriühingutes, mis ei kuulu kontserni:

- AS luteCredit Europe;
- MFV Lootus OÜ;
- Aia Tänav OÜ;
- Alarmo Kapital OÜ;
- OÜ Catsus.

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

Juhatusel on vastavalt 10.05.2016 toimunud aktsionäride üldkoosoleku otsusele õigus emiteerida kuni 390,000 aktsiat vastavalt juhatuse liikmele kuuluva vahetusvõlakirja tingimustele (vt lk 16). Juhatusel puuduvad volitused aktsiaid tagasi osta.

## 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 koosseis ei toimunud 2016. aastal muudatusi. 2016. aasta jooksul oli Ettevõtte nõukogu koosseis järgmine: Allar Niinepuu, Hillar-Peeter Luutsalu, Rain Lõhmus, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Keskaik.

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

Alates 01.07.2013 makstakse nõukogu liikmetele tasu osalevad 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.

2016. aastal toimus kokku 4 nõukogu koosolekut, millest võtsid osa nõukogu liikmed Allar Niinepuu, Hillar-Peeter Luutsalu, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Keskaik. Nõukogu liige Rain Lõhmus osales kokku 3 nõukogu koosolekul.

## Juhatause ja nõukogu koostöö

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

### **Teabe avalikustamine**

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

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

Ettevõtte veebilehel on avaldatud eesti ja inglise keeles finantskalender kuni 2018. aasta aprillini, st kuni 2017. aasta majandusaasta aruande avaldamiseni.

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

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

### **Finantsaruandlus ja auditeerimine**

Ettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanded on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS) nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Kvartaalsed 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. 10.05.2016 toimunud korralisel üldkoosolekul kinnitati viiendat 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 tagamise eest vastutab ettevõttes finantsjuht. Konsolideeritud aruanded tuginevad ühtsel piiriüleisel finantsarvestus- ja raamatupidamistarkvaral. Konsolideerimine on suures osas automaatne ja toimub reeglina kvartaalselt. Igakuiselt koostatakse aruandlust erinevate tütarettevõtete ja tulemusüksuste kaupa ning esitatakse vastavate üksuste juhtidele.

## KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	2016	2015
EUR tuhandetes			
<b>Jätkuvad tegevusvaldkonnad</b>			
Müügitulu enda kinnisvara müügist		6 620	7 019
Müügitulu teenuste müügist		3 127	3 633
<b>Müügitulu kokku</b>	7	<b>9 747</b>	<b>10 652</b>
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	8	-6 745	-6 865
<b>Brutokasum</b>		<b>3 002</b>	<b>3 787</b>
Muud äritulud	9	182	80
Turustuskulud	10	-556	-530
Üldhalduskulud	11	-2 064	-2 020
Muud ärikulud	9	-99	-151
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest	19	-584	95
Kasum tütarettevõtete müügist	6	4	0
<b>Ärikasum</b>		<b>-115</b>	<b>1 261</b>
Finantstulud- ja kulud	12	-590	-666
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>-705</b>	<b>595</b>
Tulumaksukulu	13	-127	-135
<b>Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest</b>		<b>-832</b>	<b>460</b>
<b>Lõpetatud tegevusvaldkond</b>			
Kahjum lõpetatud tegevusvaldkonnast		0	-15
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>-832</b>	<b>445</b>
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>		-832	467
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		0	-22
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>		<b>-832</b>	<b>445</b>
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkasumis</i>		-832	467
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkasumis</i>		0	-22
<b>Aktsia puhaskasum</b>	14		
- tava		-0,13	0,08
- lahustatud		-0,13	0,07

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 23 kuni 54 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid	16	845	745
Nõuded ja ettemaksed	17	470	679
Varud	18	14 593	12 818
<b>Käibevara kokku</b>		<b>15 908</b>	<b>14 242</b>
Nõuded ja ettemaksed	17	11	0
Kinnisvarainvesteeringud	19	10 835	9 513
Materiaalne põhivara	20	718	489
Immateriaalne põhivara	20	248	229
<b>Põhivara kokku</b>		<b>11 812</b>	<b>10 231</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>27 720</b>	<b>24 473</b>
Laenukohustused	21	9 372	2 345
Võlad ja saadud ettemaksed	22	4 369	1 935
Eraldised	23	108	146
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>13 849</b>	<b>4 426</b>
Laenukohustused	21	4 886	10 417
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>4 886</b>	<b>10 417</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>18 735</b>	<b>14 843</b>
Aktsiakapital	24	4 555	4 282
Ülekurs	24	292	292
Kohustuslik reservkapital	24	2 011	2 011
Muud reservid	14	52	298
Jaotamata kasum		2 075	2 656
<b>Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>		<b>8 985</b>	<b>9 539</b>
Mittekontrolliv osalus		0	91
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>8 985</b>	<b>9 630</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>27 720</b>	<b>24 473</b>

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 23 kuni 54 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	2016	2015
EUR tuhandetes			
Laekumised klientidelt		14 290	13 770
Tasumised tarnijatele		-9 608	-7 569
Tulumaksu tasumine kasumilt	13	-106	-197
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		-1 631	-2 399
Väljamaksed töötajatele		-1 151	-1 015
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-96	9
Lõpetatud tegevusvaldkonna rahavood (neto)		0	-15
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>1 698</b>	<b>2 584</b>
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-99	-196
Materiaalse põhivara müük		1	0
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja parendamisel	19	-383	-110
Laekumine tütarettevõtete müügist	6	41	0
Tasumised tütarettevõtte soetamisel	6	-1 890	0
Saadud intressid		0	4
Muud tasumised investeerimistegevusest		-3	0
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-2 333</b>	<b>-302</b>
Saadud laenud	21	6 135	2 734
Laenukohustuste tagasimaksed	21	-4 637	-5 025
Makstud intressid		-797	-788
Makstud dividendid	27	-61	-61
Aktsiakapitali suurendamisel laekunud	24	273	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-138	-88
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>775</b>	<b>-3 228</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>140</b>	<b>-946</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16	745	1 691
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>140</b>	<b>-946</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus tütarettevõtete müügil	6	-40	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16	845	745

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 23 kuni 54 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Mitte-kontrollivas osalus	Omakapital kokku
	Aksiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes								
<b>Saldo 31.12.2014</b>	<b>4 282</b>	<b>292</b>	<b>2 011</b>	<b>179</b>	<b>2 250</b>	<b>9 014</b>	<b>36</b>	<b>9 050</b>
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	467	467	-22	445
Tehingud omanikega:	0	0	0	119	-61	58	77	135
<i>Dividendide maksmine</i>	0	0	0	0	-61	-61	0	-61
<i>Muutus mittekontrollivas osaluses</i>	0	0	0	0	0	0	77	77
<i>Muude reservide moodustamine</i>	0	0	0	119	0	119	0	119
<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>4 282</b>	<b>292</b>	<b>2 011</b>	<b>298</b>	<b>2 656</b>	<b>9 539</b>	<b>91</b>	<b>9 630</b>
<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>4 282</b>	<b>292</b>	<b>2 011</b>	<b>298</b>	<b>2 656</b>	<b>9 539</b>	<b>91</b>	<b>9 630</b>
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	0	-832	-832	0	-832
Tehingud omanikega:	273	0	0	-246	251	278	-91	187
<i>Aksiakapitali suurendamine</i>	273	0	0	-298	298	273	0	273
<i>Dividendide maksmine</i>	0	0	0	0	-61	-61	0	-61
<i>Muutus mitte-kontrollivas osaluses</i>	0	0	0	0	14	14	-91	-77
<i>Muude reservide moodustamine</i>	0	0	0	52	0	52	0	52
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>4 555</b>	<b>292</b>	<b>2 011</b>	<b>52</b>	<b>2 075</b>	<b>8 985</b>	<b>0</b>	<b>8 985</b>

Täiendav info omakapitalis toimunud muutuste kohta on toodud lisades 14, 24 ja 27.

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 23 kuni 54 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele

### 1. Üldine informatsioon

Arco Vara AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2016 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhataja poolt 31.03.2017. 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. 2016. aasta lõpu seisuga osutas kontsernile oma teenuseid töö- või käsunduslepingu alusel kokku 110 inimest (31.12.2015: 178 inimest). Tütarettevõtete kaudu tegutsetakse aktiivselt lisaks Eestile ka Lätis ja Bulgaarias.

Kontserni struktuur 31.12.2016 seisuga on esitatud lisas 30.

### 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. Valdloomad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

#### Varude neto realiseerimisväärtuse hindamine

Kontsernil on mitmeid varudena klassifitseeritud kinnisvaraobjekte. Seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2015 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 18.

#### Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga aruandepäeva seisuga nende õiglasest väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. See tähendab, et olulisemate investeeringute puhul võetakse vajadusel korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Nii 31.12.2016 kui ka 31.12.2015 seisuga tehtud hinnangute puhul kontsern väliste ekspertide arvamusi ei kasutanud. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse peamiselt kahte meetodit – tulumetod ning võrdlusmeetod. Hindamismeetodeid on täpsemalt kirjeldatud lisades 4 ja 19.

#### 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. 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 25.

#### Eraldiste moodustamine ja varem moodustatud eraldiste hindamine

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

### **3. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitlusviisis**

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koostatakse järjepidevuse ja võrreldavuse põhimõtete alusel, mis tähendab, et kontsern järgib alati samu arvestuspõhimõtteid ja esitlusviisi. Arvestuspõhimõtteid ja esitlusviisi muudetakse üksnes juhul, kui seda nõutakse uute või muudetud rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja nende tõlgenduste alusel või kui uus arvestuspõhimõte või esitlusviis annab objektiivsema ülevaate kontserni finantsseisust, finantstulemustest ja rahavoogudest.

### **4. Kokkuvõte olulisematest arvestuspõhimõtetest**

#### **Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused**

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuar 2016:

##### “Muudatused IFRS-ides 2014”

IAS 34 nõuab vahefinantsaruandesse ristviidet, mis osutaks, kuskohas asub info, mis on avalikustatud mujal vahearuandes. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

##### “Avalikustamise projekt” – IAS 1 muudatused

Muudatused selgitavad standardi IAS 1 juhiseid olulisuse, info koondamise, vahesummade esitamise, finantsaruannete struktuuri ja arvestuspõhimõtete avalikustamise osas. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 1. jaanuar 2016 algaval aruandeaastal, ei ole olnud olulist mõju Kontsernile.

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2017 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, ja mida kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt:

## IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega“, muudatus standardi IFRS 15 jõustamise osas

Uue standardi põhiprintsiibi kohaselt kajastatakse müügitulu siis, kui kaup või teenus antakse kliendile üle, ning müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Koos müüdnud kaubad ja teenused, mis on eristatavad, tuleb kajastada eraldi ning lepinguhinnast antavad hinnaalandused tuleb reeglina allokeerida eraldi elementidele. Kui saadav tasu võib teatud põhjustel muutuda, kajastatakse müügituluna miinimumsumma, kui sellega ei kaasne olulist tühistamise/tagasimaksmise riski. Klientidega lepingute saamise tagamiseks tehtud kulutused tuleb kapitaliseerida ja amortiseerida selle perioodi jooksul, mil leping tekitab tulusid. Kontserni hinnangul muudatused standardis kontserni müügitulu arvestuse põhimõtteid ei mõjuta.

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. Kontserni kuuluvate ettevõtete aruandeaastad ühtivad kalendriaastaga. Ettevõtted kasutavad olulises osas ühtseid arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid või on need vajadusel täiendavalt konsolideerimiseks ühtlustatud.

Tütarettevõjad on kõik majandusüksused, mille üle kontsernil on kontroll. Kontsern kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale 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.

Tütarettevõtete 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 mittekontrolliv osalus omandatavas ettevõttes õiglases väärtuses või mittekontrolliva osaluse proportsionaalses osas omandatavast eristatavast netovarast. Kui üleantud tasu, omandatavas ettevõttes oleva mittekontrolliva osaluse ja omandajale eelnevalt omandatavas ettevõttes kuulunud omakapitaliosaluse õiglase väärtuse (omandamise kuupäeva seisuga) summa ületab 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 ostitud 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 investering arvele kas sidusettevõttena, ühissettevõttena või muu finantsvarana õiglases väärtuses kontrolli kaotamise kuupäeva seisuga. Vahe müügihinna ja finantsseisundi aruandest eemaldatud netovara ning arvele võetud investeringu summa vahel kajastatakse perioodi kasumi või kahjumina koondkasumiaruandes.

Emaettevõtte konsolideerimata aruannetes kajastatakse investeringuid tütarettevõtjatesse soetusmaksumus, millest on maha arvatud võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad akumuleeritud allahindlused.

### **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 ärisegmentiks on loetud oma toodangu või teenuse poolest selgesti eristuvat ja iseseisva tulemusüksusena funktsioneerivat tegevusvaldkonda.

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

Realiseerimata kasumid ja kahjumid, mis tekivad kontsernis ühe segmenti tehingutest teise segmentiga, ei jagata ühelegi segmentile, vaid näidatakse segmentidevaheliste elimineerimistena. Need realiseerimata kasumid ja kahjumid, mis tekivad tehingutest emaettevõtte ja segmentide vahel ning mille puhul on olemas põhjendatud alus segmentile jaotamiseks, näidatakse segmenti 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 ettemaksud, garantiieraldised ja muud toodete ja teenustega seotud kohustused. Segmendi kohustuse hulka kuuluvad ka finantseerimistegevusest tekkinud laenud 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 Keskpannga ametlikud valuutakursid, mis kehtivad tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad (raha, raha ekvivalendid ja nõuded) ning monetaarsed kohustused (saadud laenud ja võlad) hinnatakse ümber aruandepäeva seisuga arvestusvaluutasse, võttes aluseks aruandepäeval kehtinud Euroopa Keskpannga 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 Keskpannga valuutakursi alusel. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpannga 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 keskkurssi 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 saadud 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 õiglase 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 laenu

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

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu (näiteks võlgniku finantsraskused, maksetega viivitamine jms), mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla raamatupidamisliku väärtuse, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad alla raamatupidamisliku ja kaetava väärtuse vahe võrra. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse koondkasumiaruandes ärikuluna 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 laenu 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, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsesest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügi valmidusse. Kaudsed kulutused, mis lülitatakse varuna kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, on muu hulgas ka ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimist alustatakse hetkest, kui on tekkinud laenukasutuse kulutusi ja varude arendamisega seotud kulutusi ning varude arendamist on alustatud. Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse aktiivse arendustegevuse ajal. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis (reeglina seotud ehitisele kasutusloa andmisega) või selle arendamine on pikemaks ajaks peatatud.

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

Varud kajastatakse finantsseisundi aruandes soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on väiksem. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude allahindlus, mis on vajalik nende neto realiseerimisväärtuseni viimiseks, esitatakse aruandeperioodi äritegevuse kuluna koondkasumiaruandes „Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu“ real.

## **Kinnisvarainvesteeringud**

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavat ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kinnisvarainvesteeringutena.

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

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

- Tulumeetod (diskonteeritud rahavoogude analüüs või tulu kapitaliseerimine). Tulumeetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel või objektide puhul, kus juhatuse hinnangul võrdlusmeetod ei kajasta õiglast väärtust (näiteks kinnisvaraturu vähene likviidsus hinnatava kinnisvaraobjekti piirkonnas, võrdlustehingute puudumine või suur ajaline vahe võrdlustehingu ja hindamiskuupäeva vahel). Tulumeetodil kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmiseks rendivoogu genereeriva kinnisvaraobjekti puhul tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase rendituluse (sh rent 1 m<sup>2</sup> 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 diskonteeritud rahavoogude analüüsi puhul 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. Tulu kapitaliseerimise meetodil rakendatava kapitalisatsioonimäära leidmisel võetakse aluseks konkreetset turul keskmist investorite oodatavat tootlikkust sarnast tüüpi varade osas.
- Võrdlusmeetod. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis rendivoogu ei oma ning mida hoitakse tuleviku arenduspotentsiaali tarbeks või väärtuse kasvu eesmärgil. Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti turuväärtus tuletatakse läbi toimunud

tehingute m<sup>2</sup> hinna. Kuna toimunud tehingud, mis on võrdlusmeetodi aluseks, ei ole praktiliselt ühelgi juhul absoluutselt sarnased hinnatava objektiga, korrigeeritakse võrdlusmeetodi puhul toimunud tehingute näitajaid aja, asukoha, suuruse ja detailplaneeringu osas või kasutatakse hoopis muud hindamise meetodit (näiteks tulumeetod), mis kajastab juhatuse hinnangul paremini kinnisvaraobjekti õiglast väärtust.

- Jääkväärtuse meetod. Meetodit kasutatakse arendamist või ümberehitamist vajava vara hindamisel juhtudel, kui võrdlusmeetodit ei ole võimalik kasutada sobiva võrdlusbaasi puudumise tõttu. Meetodi kasutamisel eeldatakse, et vara ostja on nõus maksma vara eest summa, mis võrdub arendatud või rekonstrueeritud vara väärtusega miinus arendus- või rekonstrueerimiskulud ja arendusprojekti mõistlik kasum.
- Aruandepäeva seisuga toimunud objekti võlaõiguslik müügileping. Kinnisvaraobjektide puhul, mis on aruandepäeva seisuga müüdnud 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 koondkasumiaruande eraldi real ärikasumi/-kahjumi koosseisus.

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

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

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

Lähtudes IFRS 13 nõuetest liigitatakse õiglase väärtuse hindamise meetodeid järgmiselt:

- identsete varade (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsel turul (tase 1);
- muud sisendid kui 1. taseme 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 19.

## Materiaalne põhivara

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

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

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

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

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

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kantakse soetusmaksumust linearselt 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.

### 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 akumulatsioon amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemise kahjum. Amortisatsiooni kulu kajastatakse koondkasumiaruandes üldhalduskulude real ja vara väärtuse vähenemise kahjum kajastatakse muudes ärikuludes.

Immateriaalse põhivara rühmade amortisatsioonimäärad aastas on järgmised:

- äritarkvara 20 - 33%

Immateriaalse 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.

Kord alla hinnatud varade jaoks tuleb igal järgmisel bilansikuupäeval hinnata, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Juhul kui see on tõenäoline, tuleb läbi viia uus väärtuse test. Kui väärtuse testi tulemusel selgub, et vara või raha teeniva üksuse kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tuleb varasem allahindlus tühistada ja vara bilansilist jääkmaksumust suurendada. Ülempiiriks on sealjuures vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

### Finantskohustused

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

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates aruandepäevast või kui 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 kuuluks väljamaksmisele lühiajalise rahaboonusskeemi alusel, kui kontsernil on töötaja mõõdunud 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 väärtuses nende väljastamise kuupäeval.

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

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 mittetäitmise 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 väärtuses garantii andmise päeval. Seejärel kajastatakse garantii kõrgemas kahest järgnevast näitajast: (a) esialgselt kajastatud väärtus miinus amortisatsioon või (b) eraldise suurus, mis on kajastatud vastavalt eraldiste 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 õiglasest väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdsväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähdaeg, kui rendilepingu lõppedes ei tule omandiõigus üle kontsernile. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantskuluks ja rendikohustuse vähendamiseks, kasutades renditähjata kestel ühesugust intressimäära.

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

## Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab 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 fondiemissiooni teel.

## Tulumaks

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

### Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõteted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Alates 1.01.2015 on Eestis välja makstud netodividendidele maksumäär 20/80. 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 tulumaskohustust, mis tekib, kui kogu jaotamata kasumit makstakse välja dividende. Emaettevõtte maksimaalne tulumaskohustus kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel omanikele on toodud lisas 27.

### Läti ja Bulgaaria tütarettevõteted

Lätis ja Bulgaarias on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Lätis on tulumaksunõudeks 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 suuruses tulumaskohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

## **Investeeringud tütarettevõtetesse Eesti raamatupidamise seadusega nõutud emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes**

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded (lisa 31) esitatakse täiendava informatsioonina kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ning need põhjaruanded ei ole emaettevõtte eraldiseisvad finantsaruanded IAS 27 mõistes.

Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes kajastatakse investeeringud tütarettevõtetesse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algsest soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglasest väärtusest ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Väärtuse langemisele viitavate asjaolude ilmnenisel viib kontsern läbi investeeringute kaetava väärtuse hindamise testi. Allahindlused kajastatakse koondkasumiaruandes muudes ärikulude real või eraldi real kui summa on oluline.

Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse nõudeõiguse tekkimisel tuluna.

## **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	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
EUR tuhandetes										
Kontsernivälise müügitulu	6 932	7 861	2 813	2 787	2	4			9 747	10 652
<i>Muutus</i>	-11,8%		0,9%						-8,5%	
Müügitulu teistelt segmentidelt	116	86	418	467			-534	-553	0	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>7 048</b>	<b>7 947</b>	<b>3 231</b>	<b>3 254</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>-534</b>	<b>-553</b>	<b>9 747</b>	<b>10 652</b>
<i>Muutus</i>	-11,3%		-0,7%							
<b>Ärikasum</b>	<b>611</b>	<b>1 790</b>	<b>-174</b>	<b>-94</b>	<b>-455</b>	<b>73</b>	<b>-97</b>	<b>-508</b>	<b>-115</b>	<b>1 261</b>
<i>Sh. varude allahindlused</i>	-124	0	0	0	0	0			-124	0
<i>Kasum/kahjum kinnisvara-investeeringute ümberhindlusest</i>	-584	95	0	0	0	0			-584	95

**Kontsernivälise müügitulu jaotus asukohamaa lõikes**

Segment	Arendus		Teenindus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
EUR tuhandetes								
Eesti	196	263	1 426	1 271	2	4	1 624	1 538
Bulgaaria	6 552	7 170	623	636	-	-	7 175	7 806
Läti	184	428	764	880	-	-	948	1 308
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>6 932</b>	<b>7 861</b>	<b>2 813</b>	<b>2 787</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>9 747</b>	<b>10 652</b>

**Teeninduse ja arenduse segmenti ärikasumi jaotus asukohamaa lõikes**

Segment	Arendus		Teenindus	
	2016	2015	2016	2015
EUR tuhandetes				
Eesti	-213	2	-146	-182
Bulgaaria	1 019	1 778	-16	161
Läti	-195	10	-12	-73
<b>Kokku ärikasum</b>	<b>611</b>	<b>1 790</b>	<b>-174</b>	<b>-94</b>

**Varade ja kohustuste jaotus ärisegmentide ja asukohamaa lõikes**

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud varad ja kohustused		Konsolideeritud	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes								
<b>Varad</b>	<b>26 892</b>	<b>23 318</b>	<b>385</b>	<b>505</b>	<b>443</b>	<b>650</b>	<b>27 720</b>	<b>24 473</b>
Eesti	11 471	5 292	230	186	443	650	12 144	6 128
Bulgaaria	14 723	16 986	155	181	-	-	14 878	17 167
Läti	698	1 040	-	138	-	-	698	1 178
<b>Kohustused</b>	<b>16 816</b>	<b>14 060</b>	<b>344</b>	<b>518</b>	<b>1 575</b>	<b>265</b>	<b>18 735</b>	<b>14 843</b>
Eesti	6 088	520	189	274	1 575	265	7 852	1 059
Bulgaaria	10 721	13 467	155	154	-	-	10 876	13 621
Läti	7	73	-	90	-	-	7	163

## 6. Tütarettevõtete soetused ja müügid

### Konsolideerimise ulatus

31.12.2016 seisuga kuulus kontserni 21 ettevõtet, mida on 4 võrra vähem kui 2015. aasta lõpus. Kontserni struktuur on esitatud lisas 30.

### Tütarettevõtete soetamised ja asutamised

2016. aasta mais ostis kontsern Bulgaarias 100% tütarettevõtte Iztok Parkside EOOD. Soetusel tasuti müüjale 2 100 tuhat eurot, sellest 210 tuhat oli tasutud ettemaksuna juba 2015. aastal. Kontsern ei loe Iztok Parkside EOOD soetamist äriühenduseks, kuna sisuliselt oli tegemist tugeva arenduspotentsiaaliga maa ostuga ja ostetud ettevõttel puudus äritegevus.

#### Tütarettevõtte soetuse mõju kontserni finantsseisundi aruandele 2016. aastal

EUR tuhandetes	
Varude ettemaksete vähenemine	-210
Varude suurenemine	2 100
Rahas tasutud tütarettevõtte soetamisel	-1 890
<b>Kokku mõju kontserni netovarale</b>	<b>0</b>

22. detsembril 2016 asutas kontsern uue ettevõtte Kodulahe II OÜ, ettevõtte sisse makstud osakapital on 2 500 eurot.

2015. aasta ainus muutus kontserni struktuuris toimus 31. juulil 2015, kui registreeriti Bulgaarias kinnisvarafond Arco Real Estate Fund REIT, algkapitaliga 256 tuhat eurot. Kontserni osalus fondis oli 31.12.2015 seisuga 70%. 2016. aasta I kvartalis suurendati kontserni osalust fondis 70%-lt 100%-le ja täiendavalt suurendati fondi aktsiakapitali 77 tuhande euro võrra.

### Tütarettevõtete müük 2016. aastal

2016. aasta aprillis müüs kontsern Bulgaarias 100%-lise tütarettevõtte Arco BB EOOD, ettevõttel puudusid müügi hetkel varad ja kohustused, müügist laekus kontsernile 1 000 eurot. 31. oktoobril 2016 võõrandas kontsern kogu oma 70,6%-lise osaluse Läti tütarettevõttes Arco Real Estate SIA-s koos selle tütarettevõttega Adepto SIA. Müügi mõju kontserni finantsseisundi aruandele on toodud alljärgnevas tabelis. Seoses Arco Real Estate SIA müügiga ei kajastata kontserni finantsseisundi aruandes mittekontrollivat osalust.

#### Arco Real Estate SIA osaluse müügi mõju kontserni finantsseisundi aruandele

EUR tuhandetes	
Raha vähenemine	-40
Nõuete vähenemine	-63
Varude ja põhivara vähenemine	-30
Võlgade ja saadud ettemaksete vähenemine	96
Raha laekumine müügil	40
<b>Kokku mõju kontserni netovarale</b>	<b>3</b>

### Tütarettevõtete likvideerimine 2016. aastal

19. veebruaril 2016 kustutati Eesti äriregistrist kontserni tütarettevõtte Fineprojekti OÜ, mille likvideerimist alustati 2014. aastal. Likvideerimine kaotas kontserni struktuurist ka Fineprojekti OÜ Rumeenia tütarettevõtte Arco Capital Real Estate SRL.

2. novembril 2016 kustutati Eesti äriregistrist kontserni tütarettevõtte Tivoli Arendus OÜ.

## Lisad koondkasumiaruandele

### 7. Müügitulu

	2016	2015
EUR tuhandetes		
Enda kinnisvara müük	6 620	7 019
Kinnisvara vahendus ja hindamine	2 515	2 505
Kinnisvara rent	486	913
Haldusteenused	46	95
Muu müügitulu	80	120
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>9 747</b>	<b>10 652</b>

### 8. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	2016	2015
EUR tuhandetes		
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 18)	-4 555	-4 883
Tööjõukulud	-1 578	-1 497
Haldustegevuse kulud	-301	-314
Varude allahindlused (lisa 18)	-124	0
Sõidukite kulud	-25	-22
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisa 20)	-12	-12
Muud kulud	-150	-137
<b>Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku</b>	<b>-6 745</b>	<b>-6 865</b>

### 9. Muud äritulud ja -kulud

#### Muud äritulud

	2016	2015
EUR tuhandetes		
Kasum põhivara allahindluse tühistamisest (lisa 20)	135	0
Saadud trahvid ja hüvitised	34	64
Muud tulud	13	16
<b>Muud äritulud kokku</b>	<b>182</b>	<b>80</b>

#### Muud ärikulud

	2016	2015
EUR tuhandetes		
Mitmesuguste nõuete allahindlused	-64	-40
Makstud viivised ja trahvid	-11	-30
Kahjum kohtuvaidluste lõpetamisest	0	-43
Kahjum põhivara väärtuse langusest	0	-2
Muud kulud	-24	-36
<b>Muud ärikulud kokku</b>	<b>-99</b>	<b>-151</b>

## 10. Turustuskulud

	2016	2015
EUR tuhandetes		
Reklaamikulud	-294	-285
Tööjõukulud	-119	-123
Turu-uuringud	-7	-9
Vahendustasud	-6	0
Muud turunduskulud	-130	-113
<b>Turunduskulud kokku</b>	<b>-556</b>	<b>-530</b>

## 11. Üldhalduskulud

	2016	2015
EUR tuhandetes		
Tööjõukulud	-1 104	-1 126
Büroo tegevuskulud	-372	-446
Sisseostetud teenused	-231	-157
IT kulud	-150	-138
Põhivara kulum ja väärtuse muutus (lisa 20)	-93	-44
Juriidiline teenindus	-37	-42
Sõidukite kulud	-33	-33
Muud kulud	-44	-34
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-2 064</b>	<b>-2 020</b>

## 12. Finantstulud ja -kulud

	2016	2015
EUR tuhandetes		
Intressikulud	-530	-600
Intressitulud	1	4
Muud finantstulud ja -kulud	-61	-70
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>	<b>-590</b>	<b>-666</b>

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 2016. aastal 286 tuhat eurot ja 2015. aastal 97 tuhat eurot.

## 13. Tulumaksukulu

	2016	2015
EUR tuhandetes		
Tulumaksukulu Bulgaaria tütarettevõtelt	127	135
<b>Kokku tulumaksukulu</b>	<b>127</b>	<b>135</b>

Kontserni ettevõtted Bulgaarias tasusid 2016. aastal tulumaksu kasumilt 106 tuhat eurot (2015. aastal 197 tuhat eurot).

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

## 14. Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta

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

	2016	2015
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	6 177 750	6 117 012
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	390 000	390 000
Emetteevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/-kahjum (tuhandetes eurodes)	-832	467
<b>Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>-0,13</b>	<b>0,08</b>
<b>Lahustatud puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>-0,13</b>	<b>0,07</b>

1.07.2013 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1 000 eurot. Vahetusvõlakiri andis kontserni emetteevõtte juhatajale õiguse 2016. aasta jooksul märkida kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Juhataja loovutas aktsiate märkimisõiguse endaga seotud ettevõttele Alarmo Kapital OÜ. 4. novembril 2016 emiteeriti vahetusvõlakirja põhjal 390 tuhat uut aktsiat, mille eest Alarmo Kapital OÜ tasus 273 tuhat eurot. Peale emisiooni koosneb Arco Vara AS-i aktsiakapital 6 507 012 aktsiat nimiväärtusega kokku 4 555 tuhat eurot.

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti teine vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1 000 eurot. Uus vahetusvõlakiri annab kontserni emetteevõtte juhatajale õiguse 2019. aastal märkida täiendavalt kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Juhatajale antud optiooni kalkuleeritud õiglase väärtus 0,63 eurot aktsia kohta kajastatakse 3 aasta jooksul proportsionaalselt kasumiaruandes tööjõukuluna ja omakapitali reservina. 31.12.2016 seisuga on moodustatud omakapitalis reserv summas 52 tuhat eurot. Vaata ka lisa 28.

Optiooni õiglase väärtuse hindamiseks kasutati Black-Scholes mudelit, kus Arco Vara aktsia börsihinna 3 aasta volatiilsuseks arvutati 72%, riskivaba intressimäärana kasutati 0% ja oodatud dividendimaksena 1 senti aktsia kohta.

## 15. Kasutusrendikulu

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

	2016	2015
EUR tuhandetes		
Ruumid	162	170
Kontoriseadmed	20	28
Transpordivahendid	4	5
<b>Kokku</b>	<b>186</b>	<b>203</b>

Tulevaste perioodide rendimaksud mittekatkestatavatest rendilepingutest:

	31.12.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
1 aasta	119	137
2-5 aastat	198	276
<b>Kokku</b>	<b>317</b>	<b>413</b>

Tulevaste perioodide rendimaksede põhiosa sisaldab 2015. aastal toimunud Arco Vara peakontori kolimisega kaasnenud uue 5-aastase rendilepingu tulevikumaksud. Muud mittekatkestatavateks loetud lepingud on sõlmitud kinnisvarabüroode kontorite rentimiseks, samuti kontoritehnika rendiks. Ebatavalisi piiranguid või eritingimusi mittekatkestatavate rendilepingutega ei kaasne.

## Lisad finantsseisundi aruandele

### 16. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalendid koosnevad sularahast ja hoidmiseni hoiustest kommertspankades.

	31.12.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
Sularaha ja nõudmiseni hoiused	845	745
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>845</b>	<b>745</b>

Kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldost on 2016. aasta lõpus 14 tuhat eurot (31.12.2015: 82 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 on toodud informatsioon lisas 26.

### 17. Nõuded ja ettemaksed

#### Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.12.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
<b>Nõuded ostjate vastu</b>		
Ostjate tasumata summad	193	235
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	0	-12
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>193</b>	<b>223</b>
<b>Muud nõuded</b>		
Antud laenud	0	6
Muud lühiajalised nõuded	10	119
<b>Muud nõuded kokku</b>	<b>10</b>	<b>125</b>
<b>Viitlaekumised</b>		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	107	75
Muud viitlaekumised	5	3
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>112</b>	<b>78</b>
Tehtud ettemaksed	155	253
<b>Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>470</b>	<b>679</b>

#### Pikaajalised nõuded

	31.12.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
Tehtud ettemaksed	11	0
<b>Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>11</b>	<b>0</b>

#### Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjatele

	2016	2015
EUR tuhandetes		
<b>Saldo aasta alguses</b>	<b>-12</b>	<b>-22</b>
Lootusetuks tunnistatud nõudeid	12	10
<b>Saldo aasta lõpus</b>	<b>0</b>	<b>-12</b>

## 18. Varud

	31.12.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	14 571	12 580
Materjalid ja valmistoodang	6	12
Ettemaksed varude eest	16	226
<b>Varud kokku</b>	<b>14 593</b>	<b>12 818</b>

### Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2016	2015
EUR tuhandetes		
<b>Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar</b>	<b>12 580</b>	<b>11 942</b>
Arenduseks soetatud kinnistud	2 102	70
Kortermajade ehituskulu	5 633	2 464
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	455	127
Varude allahindlus (lisa 8)	-124	0
Muud kapitaliseeritud kulud	141	583
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest/-sse (lisa 19)	-1 661	2 277
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 8)	-4 555	-4 883
<b>Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember</b>	<b>14 571</b>	<b>12 580</b>

2016. ja 2015. aastal toimunud Madrid Blvd projekti varade ümberklassifitseerimised varude ja kinnisvarainvesteeringute vahel tulenevad sellest, et erinevatel ajaperioodidel on plaanid teatud varade osas olnud erinevad. Täpsemalt on tegemist 14 korteriga, mida oli alates 2013. aastast järk-järgult renoveeritud ja möbleeritud rendikortereiteks. 2015. aasta lõpus otsustas juhtkond varem kinnisvarainvesteeringutena kajastatud korterid ja nendega kaasnevad parkimiskohad reklassifitseerida kinnisvarainvesteeringutest varudesse, kuna sel ajal plaaniti kortereid müüma hakata. 2016. aasta jooksul kinnistus aga arusaamine, et neid kortereid tasub siiski väljarentimise eesmärgil edasi hoida, kuna tegemist on kasumliku tegevusega, mis aitab genereerida stabiilset rahavoogu ja teenindada Madridi hoone arendamiseks Piraeuse pangalt võetud laenu. Seetõttu loobuti mõttest neid kortereid lähiaastatel eraldi müüa ja klassifitseeriti korterid koos kaasnevate parkimiskohtadega tagasi kinnisvarainvesteeringuteks.

Kontserni varudele tehti 2016. aastal allahindlusi 208 tuhat eurot. Samas tühistati eelmiste perioodidel tehtud allahindlusi summas 84 tuhat eurot, arvestades korterite keskmise hinnataseme jõudsat kasvu Sofias viimase aasta-paari jooksul. 2015. aastal varudele allahindlusi ja allahindluste tühistamisi ei tehtud.

Kontserni juhtkond hindab, et 31.12.2016 seisuga on kontsernil ühe aasta jooksul realiseeritavaid varusid kokku summas 8 860 tuhat eurot ja 5 733 tuhat eurot on selliseid varusid, mille realiseerimine võtab aega rohkem kui üks aasta.

Panditud varude kohta on toodud informatsioon lisa 26.

Varudes kajastatud arendamisel olevaid projekte oleme hinnanud allahindluse vajaduse ja suuruse tuvastamiseks võrdlusmeetodil ja jääkväärtuse meetodil. Kontserni varud hinnati nii 2016. kui ka 2015. 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 lähiminekivõtte kogemusel sarnaste varadega. 31.12.2016 seisuga ei vajanud allahindlust ega allahindluste tühistamist varud väärtuses 13 557 tuhat eurot (31.12.2015: 12 818 tuhat eurot).

	31.12.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
Hinnatud jääkväärtuse meetodil	12 718	4 386
Hinnatud võrdlusmeetodil	1 851	7 969
Muu	26	463
<b>Varud kokku</b>	<b>14 593</b>	<b>12 818</b>

31.12.2016 seisuga on varusid kajastatud soetusmaksumuses kokku summas 12 742 tuhat eurot (31.12.2015: 5 171 tuhat eurot) ja neto realiseerimisväärtuses 1 851 tuhat eurot (31.12.2015: 7 647 tuhat eurot).

## 19. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab kontsern järgmiseid varasid:

- renditulu teenivaid äripindasid, sh väljarenditavaid kortereid mitmesihotstarbelises hoones Sofias (bilansiline väärtus 31.12.2016 seisuga kokku 10 463 tuhat eurot, sealhulgas kaubandus- ja kontoripinnad 7 934 tuhat eurot);
- arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei ole veel kindel (bilansiline väärtus 31.12.2016 seisuga 372 tuhat eurot).

	2016	2015
EUR tuhandetes		
<b>Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar</b>	<b>9 513</b>	<b>11 585</b>
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-584	95
Kapitaliseeritud arenduskulused	325	110
Ümberklassifitseerimine varudest või varudesse (lisa 18)	1 661	-2 277
Ümberklassifitseerimine materiaalseks põhivaraks (lisa 20)	-138	0
Kinnistute soetamine	58	0
<b>Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember</b>	<b>10 835</b>	<b>9 513</b>

Panditud varade kohta vaata lisa 26.

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

Madrid Blvd hoones Sofia asuvaid kaubandus- ja kontoripindasid oleme hinnanud tulumeetodil. 31.12.2016 seisuga hinnati selliste varade väärtust alla summas 929 tuhat eurot.

2016. aastal varudest kinnisvarainvesteeringuteks reklassifitseeritud Madrid Blvd korterid on hinnatud võrdlusmeetodil, mis põhines sarnaste varade turuhinnal. 31.12.2016 seisuga hinnati selliseid varasid üles summas 379 tuhat eurot. Kuigi korterid on hinnatud võrdlusmeetodil, ei kavatseta neid lähemal ajal müüa, vaid hoida edasi väljarentimise eesmärgil, et genereerida stabiilset rahavoogu ja teenindada Madridi hoone arendamiseks Piraeuse pangalt võetud laenu. Vaata ka lisa 18.

Hindamiste tulemusel ei vajanud 31.12.2016 seisuga ümberhindlust kinnisvarainvesteeringud summas 372 tuhat eurot (31.12.2015 seisuga: 9 263 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hinnati 2016. aastal alla summas 584 tuhat eurot ja 2015. aastal üles summas 95 tuhat eurot. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringuid hinnati nii 2016. aastal kui ka 2015. aastal sisemiste ekspertide poolt.

	31.12.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
Hinnatud tulu kapitaliseerimise meetodil	7 934	8 752
Hinnatud võrdlusmeetodil	2 901	761
<b>Kinnisvarainvesteeringud kokku</b>	<b>10 835</b>	<b>9 513</b>

Tulumeetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatud kapitalisatsioonimääradena kasutati 2016. aastal 8% (2015. aastal 9%), mida praeguste madalate intressimäärade juures võib tootlusootusena pidada pigem konservatiivseks. Rendituluna kaubandus- ja büroopindadelt kasutati hindamisel 10 eurot asemel m2 kohta kuus 2015. aastal 9 eurot m2 kohta kuus 2016. aastal, kuna ettevõtte ebaedu Madridi Blvd hoone kontoripindade väljarentimisel viitab, et rendilepingud tuleb sõlmida algselt oodatust mõnevõrra madalamatel tasemetel. 2016. aasta lõpu seisuga oli aasta alguses toimunud ümberehituse käigus tekkinud 7-st rendipinnast välja renditud ainult kaks, kuid 2017. aastal on enne majandusaasta aruande avalikustamise päeva sõlmitud veel kaks rendilepingut.

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

- Eelarvestatud neto äritegevuse rahavoogude suurenemine või vähenemine 5% võrra põhjustaks +/- 397 tuhande euro suuruse muutuse (31.12.2015: +/- 452 tuhat eurot) kinnisvarainvesteeringute õiglases väärtuses.
- Kapitalisatsioonimäärade vähenemine ühe protsendipunkti võrra põhjustaks kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse suurenemise 1 133 tuhat eurot (31.12.2015: 1 131 tuhat eurot) ja suurenemine ühe protsendipunkti võrra põhjustaks õiglase väärtuse vähenemise 882 tuhat eurot (31.12.2015: 905 tuhat eurot).

### Kasutusrent: ettevõtte kui rendileandja

Kinnisvarainvesteeringutelt (Madrid Blvd hoone Sofias) teeniti 2016. aastal renditulu 530 tuhat eurot (2015. aastal: 1 006 tuhat eurot). Renditulu on eelmise aastaga võrreldes väiksem seetõttu, et ankurrentniku leping lõppes ja rendipinnad renoveeriti 2015. aastal. Varem ühele rentnikule renditud pind jagati 7 väiksemaks kontoripinnaks. Uute rentnike otsimine endisel renditulu tasemel on osutunud keeruliseks, 2016. aasta jooksul suudeti välja rentida ainult kaks uut kontoripinda



seitsmest ümberehituste käigus tekkinust. Lisaks on 2017. aastal käesoleva aastaaruande koostamise kuupäevaks välja renditud veel kaks kontoripinda.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud olid 2016. aastal 234 tuhat eurot (2015. aastal: 242 tuhat eurot) sealhulgas 9 tuhat eurot (2015. aastal 11 tuhat eurot) olid selliste kinnisvarainvesteeringute kulud, millelt kontsern tulu ei teeni.

Katkestamatute kasutusrendilepingute tulu jaguneb tähtaegade lõikes järgmiselt:

	31.12.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
kuni 1 aasta	299	239
2.- 5. aasta	543	661
<b>Kokku</b>	<b>842</b>	<b>900</b>

Katkestamatuteks loetavad rendilepingud on kas:

- 1) sõlmitud määratud tähtajaks (rendiperioodi lõpuga 2017. aastal või hiljem);
- 2) või on rendile võtjal rendilepingu ülesütleamise õigus 3- kuni 6-kuulise etteteatamisega, kuid ainult peale teatud kuupäeva saabumist 2017. aastal või hiljem.

## 20. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

### Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Rendipinna renoveerimine	Kontori inventar	Materiaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes				
<b>Jääkväärtus 31.12.2014</b>	<b>362</b>	<b>0</b>	<b>72</b>	<b>434</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	431	0	350	781
<i>s.h akumulatsioonid 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
<b>Jääkväärtus 31.12.2015</b>	<b>352</b>	<b>26</b>	<b>111</b>	<b>489</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	431	31	429	891
<i>s.h akumulatsioonid kulum</i>	-79	-5	-318	-402
Ostud ja parendused	0	0	46	46
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest (lisa 19)	138	0	0	138
Allahindluse tühistamine (lisa 9)	135	0	0	135
Müügid ja mahakandmised	0	-26	-9	-35
Amortisatsioonikulu (lisad 8, 11)	-10	0	-45	-55
<b>Jääkväärtus 31.12.2016</b>	<b>615</b>	<b>0</b>	<b>103</b>	<b>718</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	673	0	220	893
<i>s.h akumulatsioonid kulum</i>	-58	0	-117	-175

**Immateriaalne põhivara**

	Tarkvara ja litsentsid	Ettemaksud immateriaalse põhivara eest	Immateriaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes			
<b>Jääkväärtus 31.12.2014</b>	<b>4</b>	<b>109</b>	<b>113</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	45	109	154
<i>s.h akumulatsioonid kulum</i>	-41	0	-41
Ostud ja tarkvara arendustööd	17	103	120
Ümberklassifitseerimine	195	-195	0
Amortisatsioonikulu	-4	0	-4
<b>Jääkväärtus 31.12.2015</b>	<b>212</b>	<b>17</b>	<b>229</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	257	17	274
<i>s.h akumulatsioonid kulum</i>	-45	0	-45
Ostud ja tarkvara arendustööd	26	54	80
Ümberklassifitseerimine	54	-54	0
Mahakandmine	0	-11	-11
Amortisatsioonikulu (lisad 8, 11)	-50	0	-50
<b>Jääkväärtus 31.12.2016</b>	<b>242</b>	<b>6</b>	<b>248</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	336	6	342
<i>s.h akumulatsioonid kulum</i>	-94	0	-94

Kontserni immateriaalne põhivara koosneb suure osas äritarkvara arenduskuludest soetusmaksumuses kokku 256 tuhat eurot (sellest 2016. aastal 54 tuhat eurot ja 2015. aastal 103 tuhat eurot). Äritarkvara soetusmaksumus amortiseeritakse kuluks 5 aasta jooksul (kuni 2021. aastani).

Panditud varade kohta vaata lisa 26.

**21. Laenukohustused**

Laenukohustused koosnevad järgnevalt:

	31.12.2016			31.12.2015		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	12 827	9 063	3 764	12 585	2 179	10 406
Võlakirjad	1 121	0	1 121	151	150	1
Kapitalirendikohustused	10	9	1	26	16	10
Muud laenukohustused	300	300	0	0	0	0
<b>Kokku</b>	<b>14 258</b>	<b>9 372</b>	<b>4 886</b>	<b>12 762</b>	<b>2 345</b>	<b>10 417</b>

Laenukohustuste kaalutud keskmine intressimäär 31.12.2016 seisuga on 5,3% (31.12.2015: 5,0%).

2016. aastal tasuti laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 4 637 tuhat eurot (2015. aastal: 5 025 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 6 135 tuhat eurot (2015. aastal: 2 734 tuhat eurot).

**2016. aastal toimunud muutused laenukohustustes**

2016. aastal tasuti järgmisi suuremaid laenukohustusi:

- jaanuaris ja veebruaris tagastas kontsern viimased 1 536 tuhat eurot Manastirski Livadi arendusprojekti III etapi kortermaja ehituseks võetud pangalaenu;
- märtsis tagastas kontsern Kodulahe arendusprojekti kinnistu soetamiseks 2013. aastal võetud pangalaenu viimase osa summas 500 tuhat eurot;
- novembris tagastati 1 050 tuhat eurot lühiajalist sildlaenu, mis võeti septembris kontserni Bulgaaria tütarettevõtte Iztok Parkside EOOD soetamise viimase osa eest tasumiseks;
- Bulgaarias on tagastatud Piraeus pangale kokku 1 381 tuhat eurot Madrid Blvd projekti pangalaenu põhiosamakseid;

- jaanuaris lunastati 2014. aasta märtsis emiteeritud võlakirjad summas 150 tuhat eurot, sellest 50 tuhat eurot rahalise maksena. Emissioonist 100 tuhat eurot konverteeriti aga uude võlakirjaemissiooni, mis viidi läbi jaanuari alguses 2016. Kogu uue võlakirjaemissiooni maht on 1 120 tuhat eurot, lunastamistähtaeg 6. jaanuaril 2018, intressimäär 12% aastas. Võlakirjad on tagatiseta. Vaata ka lisa 28.

2016. aastal võttis kontsern uusi laenukohustusi kokku summas 6 135 tuhat eurot, sellest:

- 1 020 tuhat eurot on eelnevalt kirjeldatud võlakirjaemissioon;
- 2 714 tuhat eurot on Kodulahe projekti I etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaen, mille limiit avanes augustis;
- 1 050 tuhat eurot on kontserni Bulgaaria tütarettevõtte Iztok Parkside EOOD soetamise viimase osa tasumiseks septembris võetud lühiajaline sildlaen;
- 1 050 tuhat eurot on novembris Bulgaarias Raiffeisenbank-ist võetud laen Iztok Parkside EOOD soetamise lõpuleviimiseks;
- 250 tuhat eurot on detsembris Eesti ettevõtetele saadud lühiajaline laen, millega finantseeriti esimest osamakset uue kinnistu soetamiseks Tallinnas Kodulahe projekti piirkonnas.

#### 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 pangalaenust. 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 28.
- 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.

#### Laenukohustuste tagasimaksetähtajad, summad ja intressimäärad:

Laenukohustuse kirjeldus	Tagasimakse lõpptähtaeg (kuu/aasta)	Laenusumma, EUR tuhandetes		Intressimäär, %		Intressitüüp
		31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	
Pangalaen, arendus	12/2017	9 024	10 406	5,0	5,0	3M Euribor
Pangalaen, arendus	1/2018	2 714	-	3,7	-	6M Euribor
Võlakirjad, arendus	1/2018	1 120	-	12	-	Fikseeritud
Pangalaen, arendus	11/2019	1 050	-	2,5	-	1M Euribor
Muu laen, maa soetus	12/2017	250	-	12	-	Fikseeritud
Muu laen, käibevahendid	5/2017	50	-	6,0	-	Fikseeritud
Pangalaen, maa soetus	8/2017	39	95	4,0	4,0	6M Euribor
Kapitalirendid	2/2018	10	23	8,1	8,1	Fikseeritud
Vahetusvõlakirjad	3/2020	1	1	5,0	5,0	Fikseeritud
Pangalaen, arendus	-	-	1 286	-	4,4	3M Euribor
Pangalaen, maa soetus	-	-	500	-	6,5	6M Euribor
Pangalaen, käibevahendid	-	-	250	-	4,4	3M Euribor
Võlakirjad, käibevahendid	-	-	150	-	9,8	Fikseeritud
Pangalaen, arendus	-	-	48	-	6,0	6M Euribor
Kapitalirendid	-	-	3	-	3,0	3M Euribor
<b>Kokku</b>		<b>14 258</b>	<b>12 762</b>			

Kontserni juhtkonna hinnangul ei erine kontserni laenukohustuste bilansilised väärtused oluliselt nende õiglasest väärtusest. Olulisemad kontserni intressikandvad võlakohustused on võetud või refinantseeritud 2014. aastal või hiljem ja on enamasti seotud Euriboriga ning peegeldavad seetõttu adekvaatselt seisuhetkel turul kehtivatest intressimääradest.

Laenukohustuste realiseerumine tähtaegade lõikes on toodud lisas 25. Laenukohustuste tagatiseks panditud varade kohta on täiendavalt informatsiooni lisas 26.

## 22. Võlad ja saadud ettemaksud

### Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksud

	31.12.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
<b>Võlad tarnijatele <sup>1</sup></b>	<b>800</b>	<b>296</b>
<b>Muud võlad</b>	<b>21</b>	<b>172</b>
<b>Maksuvõlad</b>		
Käibemaks	66	47
Ettevõtte tulumaks	53	114
Sotsiaalmaks	47	40
Üksikisiku tulumaks	27	31
Muud maksuvõlad	173	336
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>366</b>	<b>568</b>
<b>Viitvõlad</b>		
Võlad töövõtjatele	117	174
Intressivõlad	76	8
Muud viitvõlad	5	11
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>198</b>	<b>193</b>
<b>Saadud ettemaksud</b>		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksud <sup>1</sup>	2 958	704
Muud ettemakstud tulud	26	2
<b>Saadud ettemaksud kokku</b>	<b>2 984</b>	<b>706</b>
<b>Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksud kokku</b>	<b>4 369</b>	<b>1 935</b>

<sup>1</sup> - 31.12.2016 seisuga on ettemaksud klientidelt ja võlad tarnijatele tavapärasest suuremad seoses Kodulahe projekti I etapi kortermaja korterite eelmüügist 2016. a. jooksul saadud maksetele summas 2 669 tuhat eurot ja 2016. a. detsembril tasumata arvega ehituse peatöövõtjale summas 600 tuhat eurot.

## 23. Eraldised

	Eraldised
EUR tuhandetes	
<b>Eraldis seisuga 31.12.2014</b>	<b>274</b>
Eraldiste kasutamine ja tühistamine	-241
Lisandunud eraldis	113
<b>Eraldis seisuga 31.12.2015</b>	<b>146</b>
Eraldiste kasutamine ja tühistamine	-76
Lisandunud eraldis	38
<b>Eraldis seisuga 31.12.2016</b>	<b>108</b>

Kontserni Bulgaaria arendusettevõtte on moodustanud ehitaja antud garantiiga seotud eraldised, mis moodustavad reeglist 5% ehituslepingu hinnast. Summa makstakse ehitajale välja peale kõigi ehitaja poolsete kohustuste täitmist reeglina ühe aasta jooksul ehituse vastuvõtmisest. 2015. aastal maksti ehitajale välja 169 tuhat eurot ja moodustati uus eraldis summas 113 tuhat eurot seoses Manastirski Livadi III etapi ehituse valmimisega. 2016. aastal realiseerus Manastirski projekti eraldisi kogusummas 76 tuhat eurot ja 31.12.2016 seisuga on Manastirski projekti garantiieraldiste jääk 70 tuhat eurot.

31.12.2016 seisuga moodustati uus eraldis ka Kodukolde projekti vaegtööde katteks summas 38 tuhat eurot.

## 24. Aktsiakapital

	31.12.2016	31.12.2015
Väljalastud ja täielikult sisse makstud aktsiate arv	6 507 012	6 117 012
Aktsiakapital (EUR tuhandetes)	4 555	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. Ettevõttel on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 70 senti, millest igaüks annab aktsionärile ühe hääle. Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja aktsiaseltsi lõpetamisel aktsiaseltsi allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused.

1.07.2013 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1 000 eurot. Vahetusvõlakiri andis kontserni emaettevõtte juhatajale õiguse 2016. aasta jooksul märkida kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Juhataja loovutas aktsiate märkimisõiguse endaga seotud ettevõttele Alarmo Kapital OÜ. 4. novembril 2016 emiteeriti vahetusvõlakirja põhjal 390 tuhat uut aktsiat, mille eest Alarmo Kapital OÜ tasus 273 tuhat eurot. Peale emisiooni koosneb Arco Vara AS-i aktsiakapital 6 507 012 aktsiast nimiväärtusega kokku 4 555 tuhat eurot.

Kontserni omakapitali ülekurs summas 292 tuhat eurot tekkis 2014. aastal toimunud avaliku aktsiaemissiooniga, kui investorid soetasid aktsiaid üle aktsiate nominaalväärtuse.

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, 31.12.2016 seisuga moodustas reservkapital 44% aktsiakapitalist.

## 25. 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. Viie panga, mille teenuseid kontsern kõige rohkem kasutab ja kus on 31.12.2016 seisuga hoiustatud 90% kontserni rahalisi vahendeid, krediidirisk on toodud allolevas tabelis. Ülejäänud pankade osakaal raha saldoses jääb 31.12.2016 seisuga alla 3%.

Pank või pangagrupp	Panga osakaal kontserni raha saldoses	Standard & Poor's	Moody's	Fitch
UniCredit grupi pangad	36,7%	BBB-	Baa1	BBB+
Raiffeisenbank Bulgaria	18,0%	BBB+	Baa2	BBB-
Swedbank AS grupi pangad	12,4%	AA-	Aa3	AA-
Nordea grupi pangad	12,2%	AA-	Aa3	AA-
LHV Pank AS	11,7%	pole reitingut	pole reitingut	pole reitingut
Muud pangad ja raha kassas	9%	-	-	-

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

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

Kontserni ettevõtted teevad tehinguid vaid eelnevalt krediidikõlblikuks tunnistatud osapooltega ning tehingud toimuvad reeglina ettemaksega. Krediidid 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 provisjoneeritud. Selliseid nõudeid on kontserni juhtkond hinnanud individuaalselt ning leidnud, et nõuete laekumine on tõenäoline. Finantsvarade kogusumma, mis on avatud krediidiriskile, on 31.12.2016 seisuga 1 048 tuhat eurot (31.12.2015: 1 093 tuhat eurot).

### Finantsvarad laekumise tähtaja järgi

	31.12.2016			
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-2 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 16)	845	0	0	845
Nõuded ostjatele ja muud nõuded (lisa 17)	203	0	0	203
<b>Kokku</b>	<b>1 048</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 048</b>

	31.12.2015			
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-2 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 16)	745	0	0	745
Nõuded ostjatele ja muud nõuded (lisa 17)	348	0	0	348
<b>Kokku</b>	<b>1 093</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 093</b>

### Likviidsusrisk

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

- kontserni ettevõtete võime iseseisvalt genereerida äritegevuse positiivseid netorahavoogusid ning nimetatud rahavoogude volatiilsus;
- varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- pikaajaliste 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 paigutatud finantsinstrumentidesse) olemasolu tagamine. Lühiajalise likviidsuse juhtimine Eestis ja väljaspool Eestit asuvates ettevõtetes toimub peamiselt läbi kontsernisisesel laenamisel ematettevõttelt.

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

### Finantskohustuste realiseerumise tähtajalisus (diskonteerimata)

				31.12.2016
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Intressikandvad kohustused	17	9 356	6 145	15 518
Intressimaksud	179	624	187	990
Muud finantskohustused	858	44	0	902
<b>Kokku</b>	<b>1 054</b>	<b>10 024</b>	<b>6 332</b>	<b>17 410</b>

				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
Intressimaksud	144	394	521	1 059
Muud finantskohustused	487	0	0	487
<b>Kokku</b>	<b>2 836</b>	<b>534</b>	<b>10 938</b>	<b>14 308</b>

Vastavalt laenuportfelli koosseisus olevate kohustuste tagasimakse tähtaegadele kujunes seisuga 31.12.2016 laenukohustuste kaalutud kestvuseks 1,2 aastat (31.12.2015 oli antud näitaja 1,7 aastat). Laenude kohta vaata ka lisa 21.

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.

31.12.2017 saabub Madrid Blvd hoonet arendanud Arco Invest EOOD ning Piraeus panga vahel sõlmitud laenulepingu tagastuspäev summas 9 024 tuhat eurot (saldo 31.12.2016 seisuga). Laenu katteks panditud varade kogusumma on 11 905 tuhat eurot (sh finantsvarad 197 tuhat eurot). Laenu katteks panditud varad on hinnatud, eeldades nendest varadest majandusliku kasu laekumist tavapärase äritegevuse käigus.

2017. aasta I kvartalis alustati Piraeus pangaga eelläbirääkimisi nimetatud laenulepingu pikendamiseks ning pank on väljendanud selleks esialgset valmisolekut. Täpsemad läbirääkimised jätkuvad 2017. aasta jooksul. Arvestades, et antud laenu on ka varasemalt pikendatud ning et Arco Invest EOOD on laenu viimase aasta jooksul nõuetekohaselt teenindanud, võib eeldada, et laenu pikendamises jõutakse kokkuleppele.

### 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. 2016. aastal on Euribori määrad olnud negatiivsed, mistõttu 31.12.2016 ja ka 31.12.2015 seisuga kontserni laenudes Euribori komponent sisuliselt puudus.

Kontserni puhaskasumi tundlikkuse analüüs tuginedes laenukohustustele seisuga 31.12.2016 näitab, et ujuva intressimääraga laenude intressimäär muutus 1% võrra (tõus või langus) avaldaks mõju aasta puhaskasumile summas 128 tuhat eurot vastavalt kas suurenemise või alanemise suunas (31.12.2015: 121 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 lipipäasetavate võlainstrumentide intressimääradele.

### Valutarisk

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. 31.12.2016 seisuga koosneb Ettevõtte aktsiakapital 6 507 012 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 31.12.2016 oli Arco Vara AS-i aktsiakapital 4 555 tuhat eurot ja netovara 8 985 tuhat eurot ning seega vastas Ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Lisaks seadustest tulenevatele omakapitali nõuetele on kontserni tütarettevõtete omakapitalidele seatud eritingimusi krediitiasutuste laenulepingutes, millele mittevastavuse korral võib laenuandja rakendada kõrgemaid intressimäärasid senistele laenukohustustele. Need viitavad seadusest tulenevatele nõuetele äriühingu kapitali osas ja piirduvad tingimustega saada krediitiasutustelt kirjalik nõusolek, näiteks soovile muuta laenu võtva ettevõtte aktsia- või osakapitali suurus. Kolme laenu võtnud kontserni ettevõtte omakapital on 31.12.2016 seisuga negatiivne, kuid seni on laenuandvate pankadega kokkuleppele jõutud puuduste parandamise osas tingimusel, et laenukohustusi täidetakse vastavalt laenulepingule tingimustele. Kokku on kontserni selliste laenude jääk 31.12.2016 seisuga 11 777 tuhat eurot (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. 31.12.2016 seisuga oli kogu kapitali suurus 22 398 tuhat eurot (31.12.2015: 21 647 tuhat eurot).

Kapitali juhtimisel juhendatakse 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 investeeringu kogumaksumusest.

Kontsern jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ning riskide hindamisel omakapitali osakaalu varade mahust. Seisuga 31.12.2016 moodustab kontserni omakapital 32,4% (31.12.2015: 39,3%) varade mahust.

## Muu informatsioon

### 26. Panditud varad

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

	31.12.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	19	40
Nõuded <sup>1</sup>	140	22
Varud	13 410	11 708
Kinnisvarainvesteeringud	10 474	8 762
Materiaalne põhivara	587	322
<b>Kokku tagatiseks panditud varade raamatupidamislik väärtus</b>	<b>24 630</b>	<b>20 854</b>

<sup>1</sup> - Panditud nõuded peavad laekuma piiratud kasutusega pangakontodele (vaata ka lisa 16).



## Aktsiapandid

Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS on pantinud tütarettevõtte Arco Invest EOOD (100%) osad Piraeus panga kasuks. Antud pant tagab investeerimislaenu 31.12.2016 seisuga summas 9 024 tuhat eurot (31.12.2014: 10 406 tuhat eurot).

## 27. Tingimuslikud kohustused

### Tingimuslik dividendide tulumaksu kohustus

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2016 moodustas 2 075 tuhat eurot (31.12.2015 seisuga: 2 656 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Ettevõtte kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel 2017. aastal tekiks tulumaksu kohustus 415 tuhat eurot ning omanikele väljamakstav dividendide summa oleks sellisel juhul 1 660 tuhat eurot. Tulumaksukohustust võib vähendada tütarettevõtete kasumi jaotamisel juba makstud tulumaksu osas. 2016. ja 2015. aastal sellist võimalust ka kasutati, kui omanikele maksti dividende mõlemal aastal samas summas 61 tuhat eurot (0,01 eurot ühe aktsia kohta) 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 2012-2016 läbi viinud üksikjuhtumite kontrollile osades kontserni ettevõtetes. Kontserni emaettevõtte juhataja hinnangul ei ole teada asjaolusid, mis viiksid oluliste maksusummade määramisele võimaliku maksurevisjoni käigus.

## 28. Tehingud seotud osapooltega

Kontsern on teinud tehinguid või omab saldot järgmiste seotud osapooltega:

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

### Tehingud seotud osapooltega

	2016	2015
EUR tuhandetes		
<b>Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju</b>		
Aktsiakapitali sissemaksed	273	0
Ostetud teenused	34	32
Võlakirjade emiteerimine	100	0
Võlakirjade lunastamine	150	500
Intresside tasumine	9	92
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Müüdud teenused	1	2
Saadud ettemakseid	6	0
Võlakirjade emiteerimine	1	0
Võlakirjade lunastamine	0	260
Intresside tasumine	0	40

### Saldod seotud osapooltega

	31.12.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
<b>Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju</b>		
Emiteeritud võlakirjad	100	150
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Saadud ettemaksed	6	0
Emiteeritud võlakirjad	1	1

## Olulised tehingud seotud osapooltega 2016. ja 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 planeeritust kiiremale müügitempole ja võlakirjaomanike üksmeelsele nõustumisele varasema tagasiostuga.

21.03.2014 emiteeris Arco Vara AS suunatud emissioonina võlakirju kogumahuks 160 tuhat eurot. Kogu emissioonist 150 tuhat eurot oli 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 lunastustähtaja pikendamises kuue kuu võrra. Võlakirjad lunastati lõplikult jaanuari alguses 2016, sealhulgas võlakirjad summas 100 tuhat eurot konverteeriti uude suunatud võlakirjaemissiooni, mis viidi läbi 2015. aasta detsembri lõpus ja 2016. aasta jaanuari alguses. Vaata ka lisa 21.

## Võtmeisikutele makstud tasud ja nende arvestamise alused

Kontserni võtmeisikutele, emaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele, arvestati 2016. aastal tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 111 tuhat eurot (2015. aastal: 108 tuhat eurot). Juhatajale makstud tasu aluseks on juhataja liikme leping. Oktoobrist 2012 Arco Vara AS-i juhtiva Tarmo Sild-i juhataja liikme ametilepingus on lahkumistasu suurus kuni viie kuu juhataja liikme põhitasu. Septembris 2015 toimunud Arco Vara AS-i nõukogu koosoleku otsusega pikendati Tarmo Sild-i juhataja 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 protokollil allkirjastamine nõukogu liikme poolt. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nõukogu koosolekul osalemisega seoses tekkinud reisikulud mõistlikus ulatuses. Muud liiki tasusid (preemiad, lahkumishüvitised jm) kontserni võtmeisikutele 2016. ja 2015. aastal arvestatud ja makstud ei ole.

Kontserni emaettevõtte juhataja kasuks oli 2013. aastal emiteeritud vahetusvõlakiri, mis andis 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 tööjookuluna ning 2015. aasta lõpuks oli kogu optsiooni väärtus kajastatud omakapitali reservis. Novembris 2016 realiseeris optsiooni juhatajaga seotud ettevõtte Alarmo Kapital OÜ, kes maksis täiendavalt emiteeritud aktsiakapitali eest sisse 273 tuhat eurot.

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti mais 2016. aastal uus vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1000 eurot. Uus vahetusvõlakiri annab kontserni emaettevõtte juhatajale õiguse 2019. aastal märkida täiendavalt kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Vahetusvõlakirjaga seotud optsiooniga seoses on 31.12.2016 seisuga moodustatud omakapitalis reserv summas 52 tuhat eurot. Vaata ka lisa 14.

Kõik tehingud seotud osapooltega on 2016. ja 2015. aastal tehtud turutingimustel ja nõuetele seotud osapoolte vastu ei ole allahindlusi tehtud.

## 29. Aruandeperioodi järgsed sündmused

2017. aasta jaanuaris viidi lõpuni tehing 68 kinnistu kogumina müügiks Baltezers-3 projektis Lätis. Kuna kokkulepe selleks saavutati juba 2016. aasta detsembris, siis kajastati tehingult tekkinud raamatupidamislik kahjum suuruses 200 tuhat eurot juba 2016. aastas.

2017. aasta veebruaris sõlmis Arco Vara AS frantsiisilepingu oma endise tütarettevõttega SIA Arco Real Estate, mille vähemosalus oli müüdnud tütarettevõtte juhatajale 2016. aasta oktoobris. Frantsiisilepinguga lepitati kokku Arco Vara kaubamärgi kasutamise tingimused Lätis.

2017. aasta 1. kvartalis on tekkinud viivitus Iztok Parkside projektis. Seetõttu lükkuvad edasi ka projekti algused tähtajad: ehituse alustamine 2017. aasta 1. kvartalis ning projekti müügiperioodi lõpp 2018. aasta 1. kvartalis. Käesoleva aastaaruande avaldamise kuupäevaks ei ole ehitus veel alanud seoses viivitusega ehitusloa saamisel Sofia kohalikul omavalitsuselt. Projekti arendatakse samaaegselt uue juurdepääsutanava ehitusega kruntidele, mille omanikuks on riik. Sofia kohaliku omavalitsuse seisukoht on, et tänavaaluste kruntide omanikuks olevad riigiasutused ning kohalik omavalitsus peavad Iztok Parkside ehitusloa eeltingimusena viima lõpule kas nimetatud kruntide munitsipaliseerimise või neile servituudi seadmise linna kasuks. Juurdepääsutanava rajamine on sätestatud juba jõustunud detailplaneeringus. Ettevõtte teeb kohaliku omavalitsusega koostööd, et kiirendada riigile kuuluvate kruntide munitsipaliseerimist või servituudi seadmise protsessi.

### 30. Arco Vara kontserni struktuur

Ettevõtte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		31.12.2016	31.12.2015
%			
<b>Teeninduse segment</b>			
<b>Tütarettevõtted</b>			
Arco Real Estate AS	Eesti	100	100
Arco Imoti EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Facility Management EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Projects EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Real Estate SIA <sup>1</sup>	Läti	-	70,6
Adepto SIA <sup>1</sup>	Läti	-	70,6
<b>Arenduse segment</b>			
<b>Tütarettevõtted</b>			
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
Kodulahe II OÜ	Eesti	100	-
Arco Manastirski EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Invest EOOD <sup>1</sup>	Bulgaaria	100	100
Arco Real Estate Fund REIT	Bulgaaria	100	70
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	100	-
Marsili II SIA	Läti	100	100
Arco Development SIA	Läti	100	100
Ulmana Gatves Nami SIA <sup>1</sup>	Läti	100	100
Arco Invest UAB	Leedu	100	100
Arco Development UAB <sup>1</sup>	Leedu	100	100
Arco Investments TOV <sup>1</sup>	Ukraina	75	75
Arco BB EOOD	Bulgaaria	-	100
Fineprojekti OÜ (likvideerimisel) <sup>1</sup>	Eesti	-	100
Tivoli Arendus OÜ <sup>1</sup>	Eesti	-	100
Arco Capital Real Estate SRL <sup>1</sup>	Rumeenia	-	100

<sup>1</sup> - Osalus läbi tütarettevõtte

### 31. 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 emettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes soetusmaksumuse meetodil.

#### KONSOLIDEERIMATA KOONDKASUMIARUANNE

	2016	2015
EUR tuhandetes		
<b>Müügitulu teenuste müügist</b>	<b>349</b>	<b>329</b>
Muud äritulud	0	1
Turustuskulud	-55	-6
Üldhalduskulud	-753	-751
Muud ärikulud	-5	-15
Kasum/kahjum investeringutelt tütaretevõttesse	9	503
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>-455</b>	<b>61</b>
Intressitulud	349	242
Intressikulud	-321	-125
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>	<b>28</b>	<b>117</b>
<b>Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)</b>	<b>-427</b>	<b>178</b>
<b>Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)</b>	<b>-427</b>	<b>178</b>

**KONSOLIDEERIMATA FINANTSSEISUNDI ARUANNE**

	31.12.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	121	70
Nõuded ja ettemaksed	7 423	211
Varud	0	210
<b>Käibevara kokku</b>	<b>7 544</b>	<b>491</b>
Finantsinvesteeringud <sup>1</sup>	7 407	5 312
Nõuded ja ettemaksed	11	5 076
Materiaalne põhivara	27	36
Immateriaalne põhivara	216	210
<b>Põhivara kokku</b>	<b>7 661</b>	<b>10 634</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>15 205</b>	<b>11 125</b>
Laenukohustused	4 121	2 844
Võlad ja ettemaksed	624	111
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>4 745</b>	<b>2 955</b>
Laenukohustused	2 464	11
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>2 464</b>	<b>11</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>7 209</b>	<b>2 966</b>
Aktsiakapital	4 555	4 282
Ülekurss	292	292
Kohustuslik reservkapital	2 011	2 011
Muud reservid	52	298
Jaotamata kasum	1 086	1 276
<b>Omakapital kokku</b>	<b>7 996</b>	<b>8 159</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>15 205</b>	<b>11 125</b>

<sup>1</sup> - Rida "Finantsinvesteeringud" sisaldab investeeringuid tütarettevõttesse.

## KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE (otsemeetod)

	2016	2015
EUR tuhandetes		
Raha laekumine ostjatelt	330	503
Tasumine tarnijatele	-754	-865
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)	368	-38
Väljamaksed töötajatele	-189	-177
Muud laekumised ja tasumised äritegevusest (neto)	-6	-149
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>-251</b>	<b>-726</b>
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel tasutud	-54	-128
Tütarettevõtete kapitali sissemaksed	-83	-179
Tasumised tütarettevõtte ostul	-1 890	0
Laekumised tütarettevõtte müügist	1	0
Antud laenud	-2 490	-3 352
Antud laenude tagasimaksed	114	1 642
Laekunud dividendid	1 002	624
Saadud intressid	0	170
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>-3 400</b>	<b>-1 223</b>
Saadud laenud	5 190	2 392
Laenukohustuste tagasimaksed	-1 566	-781
Aktsiakapitali emissioonil laekunud	273	0
Makstud dividendid	-61	-61
Makstud intressid	-134	-134
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>3 702</b>	<b>1 416</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>51</b>	<b>-533</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>70</b>	<b>603</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	51	-533
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>121</b>	<b>70</b>

**KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
EUR tuhandetes						
<b>Saldo 31.12.2014</b>	<b>4 282</b>	<b>292</b>	<b>2 011</b>	<b>179</b>	<b>1 159</b>	<b>7 923</b>
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
<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>4 282</b>	<b>292</b>	<b>2 011</b>	<b>298</b>	<b>1 276</b>	<b>8 159</b>
Kasumi jaotamine	0	0	0	0	-61	-61
Aktsiakapitali suurendamine	273	0	0	-298	298	273
Muude reservide moodustamine	0	0	0	52	0	52
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-427	-427
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>4 555</b>	<b>292</b>	<b>2 011</b>	<b>52</b>	<b>1 086</b>	<b>7 996</b>

	31.12.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
Emettevõtte konsolideerimata omakapital	<b>7 996</b>	<b>8 159</b>
Tütaretevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes (-)	-7 407	-5 312
Tütaretevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (+)	8 396	6 783
Emettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital	<b>8 985</b>	<b>9 630</b>

## JUHATAJA DEKLARATSIOON

Juhataja kinnitab, et tema parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2016. 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 2017

Tarmo Sild  
Arco Vara AS-i juhataja



# *Sõltumatu vandeaudiitori aruanne*

## *Arco Vara AS aktsionäridele*

---

### *Meie arvamus*

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Arco Vara AS ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS).

---

### *Mida me auditeerisime*

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud koondkasumiaruannet 31. detsember 2016 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2016;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet 31. detsember 2016 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet 31. detsember 2016 lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

---

### *Arvamuse alus*

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

---

### *Sõltumatus*

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse eetikanõuetele.

---

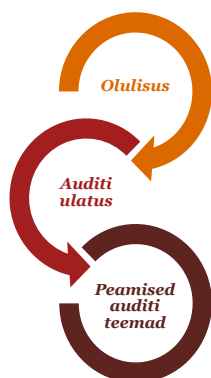
## Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisale 25, mis kirjeldab Kontserni lühiajaliste laenukohustusega seotud asjaolusid ning nende lühiajaliste laenukohustuste tagatiseks panditud varasid. Lühiajaliste laenukohustuste tagatiseks panditud varad (kinnisvarainvesteeringud, põhivarad ning varud Bulgaarias jääkväärtuses 11,7 miljonit eurot) on kajastatud eeldades nendest varadest majandusliku kasu realiseerumist tavapärase äritegevuse käigus. Kui Kontsern ei ole võimeline pikendama lühiajaliste laenukohustuste maksetähtaegasid, võib ta olla sunnitud müüma laenukohustuse tagatiseks panditud varad kiirmüügi korras madalama hinna eest, kui on nende bilansiline väärtus seisuga 31. detsember 2016. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

---

## Ülevaade meie auditist

### Kokkuvõte



#### Olulisus

Kontserni auditi olulisus on 255 tuhat eurot, mis on määratud kui hinnanguliselt 1% Kontserni koguvaradest.

---

#### Auditi ulatus

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

---

#### Peamine auditi teema

- Kinnisvarainvesteeringutena kajastatud Bulgaarias asuvate kaubandus- ja büroopindade hindamine
- 

Oma auditi kujundamisel määrasime me olulisuse ja hindasime olulise väärkajastamise riske konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes. Erilist tähelepanu pöörasime valdkondadele, kus juhatuse on kasutanud subjektiivseid hinnanguid, näiteks oluliste raamatupidamislike hinnangute puhul, mis tuginesid eeldustele ja tulevikusündmustele, mis on oma olemuselt ebakindlad. Nagu kõikides oma auditites, tegelesime riskiga, et juhtkond eirab sisekontrollisüsteemi, hinnates muu hulgas seda, kas on asjaolusid, mis viitavad pettusest tuleneda võivale olulise väärkajastamise riskile.

### Olulisus

Meie auditi ulatust mõjutas meie poolt määratud olulisus. Auditi eesmärgiks on omandada põhjendatud kindlustunne selle kohta, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast. Neid loetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Tuginedes oma professionaalsele hinnangule määrasime olulisusele, sealhulgas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku olulisusele, teatud numbrilised piirmäärad, mis on toodud alljärgnevas tabelis. Need numbrilised piirmäärad koos kvalitatiivsete kaalutlustega aitasid meil määrata meie auditi ulatust ja meie auditiprotseduuride olemust, ajastust ja mahtu ning hinnata väärkajastamiste mõju raamatupidamise aastaaruandele kui tervikule nii eraldiseisvalt kui summeerituna.

---

<b>Kontserni olulisus</b>	255 tuhat eurot
<b>Kuidas me selle määrasime</b>	1% varade mahust
<b>Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus</b>	Arvutasime olulisuse lähtudes Kontserni varadest (mis koosnevad peamiselt varudest ja kinnisvarainvesteeringutest), kuna meie hinnangul on varade väärtus üheks peamiseks tulemusmõõdikuks, mida jälgitakse nii sisemiselt kui väliselt. Me ei pidanud maksueelset kasumit sobivaks näitajaks olulisuse arvutamisel, kuna see kõigub aastate lõikes märkimisväärselt sõltudes arendusprojektide müügihetkest.

---

### ***Kuidas me kujundasime oma auditi ulatuse***

Kujundasime oma auditi ulatuse eesmärgiga teha piisavalt tööd, võimaldamaks meil avaldada arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta, võttes arvesse Kontserni struktuuri, raamatupidamisprotsesse ja kontrolliprotseduure, ning tööstusharu, milles Kontsern tegutseb.

Kontsern koosneb mitmest tütarettevõttest, mis peamiselt tegutsevad Baltikumis ja Bulgaarias (vaata lisa 30). Vastavalt meie riski ja olulisuse hinnangutele määrasime kindlaks, milliseid ettevõtteid on vaja auditeerida täismahus, võttes arvesse iga ettevõtte suurusest tulenevat suhtelist mõju Kontsernile ning seda, kuidas on kaetud kõik olulised konsolideeritud aastaaruande kirjed.

Täismahus auditiprotseduurid viidi läbi Arco Vara AS, Arco Real Estate AS, Arco Investeeringute AS, AS Kolde ja Kodulahe OÜ osas Kontserni auditimeeskonna poolt ning Arco Invest EOOD ja Arco Manastirski EOOD osas lähtudes meie instruksioonidest tütarettevõtete audiitorite poolt. Ülejäänud tütarettevõtete osas teostati täismahus auditiprotseduurid valitud kirjete ja tehingute osas, mis olid peamiselt seotud kinnisvarainvesteeringute ja varude hindamise ning müügituluga.

Seal, kus töö oli teostatud teiste audiitorite poolt, hindasime, kas ja millises mahus on vajalik meie osalemine nende ettevõtete auditites saamaks veendumust piisava ja sobiva auditi tõendusmaterjali olemasolu osas, et anda audiitori aruanne Kontserni raamatupidamise aastaaruandele tervikuna.

### ***Peamine auditi teema***

Peamised auditi teemad on valdkonnad, mis olid meie professionaalse hinnangu kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige olulisemad. Neid valdkondi käsitleti konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditeerimise ja sellele arvamuse avaldamise kontekstis ning me ei avalda nende valdkondade kohta eraldi arvamust.

## Peamine auditi teema

**Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud Bulgaarias asuvate kaubandus- ja büroopindade hindamine** (täiendav info lisas 4 „Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest“, lisas 2 „Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise üldalused“ ning lisas 19 „Kinnisvarainvesteeringud“).

Seisuga 31. detsember 2016 koosnes Kontserni Bulgaarias olev kinnisvarainvesteeringuportfell kaubandus- ja büroopindadest bilansilises maksumuses 7,9 miljonit eurot.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglasel väärtuses. Bulgaarias asuvate kaubandus- ja büroopindade õiglast väärtust hindas juhatus kasutades tulumeetodit.

Selle hindamise meetodi puhul võetakse arvesse erinevaid jälgitavaid ning mittejälgitavaid sisendeid, nagu maksimaalne rendile antav pind, vakantsus, neto renditulu ruutmeetri kohta ja kapitalisatsioonimäärad. Hindamise tulemuste mõistlikkust testitakse võrreldes neid võimalusel turuinformatsiooniga võrreldavate tehingute osas.

Kinnisvarainvesteeringu väärtuse leidmisel võtab juhatus arvesse objektipõhist informatsiooni, nagu näiteks kehtivaid rendilepinguid. Samas mõned sisendid tuginevad tulevikuprognosidel ning eeldustel, nagu näiteks hinnangulised tuleviku rendihinnad, vakantsus ning kapitalisatsioonimäärad.

Kontserni Bulgaarias asuvate kinnisvarainvesteeringutena kajastatud kaubandus- ja büroopindade hindamine on oma olemuselt subjektiivne, sõltudes vara eripärast, asukohast ning ajaloolisest tootlikkusest. Hindamise tulemus on sensitiivne muutustele kasutatud sisendites.

Nimetatud varade olulisuse ning hindamisega kaasneva ebakindluse tõttu on Bulgaarias asuvate kinnisvarainvesteeringute hindamine üheks auditi peamiseks teemaks.

## Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis

Tulenevalt kinnisvara väärtuse hindamise subjektiivsusest ning vajalikust turutundmisest ja kogemusest kaasasime selle valdkonna auditeerimisse PwC hindamiseksperdid.

Hindasime juhatuse kogemust kinnisvarainvesteeringute väärtuse hindamisel ja leidsime, et juhatusel on piisavalt kogemust viimaks läbi hindamisi Kontserni peamistel turgudel.

Hindasime juhatuse poolt kasutatud hindamise meetodeid ja leidsime, et need on kooskõlas IFRSis toodud nõuetega.

Kontrollisime valimi alusel hindamismudelil kasutatud sisendeid. Sisendite osas, mis tulenevad kehtivatest rendilepingutest ja seadusandlusest (sealhulgas renditav pind, kehtiv rendihind, kinnisvaramaksud jne) viisime kasutatud info kokku lepingute ning objektipõhise informatsiooniga.

Prognosidel ning eeldustel põhinevate sisendite (sealhulgas rendihinnad ja kapitalisatsioonimäärad) põhjendatust hindasime lähtudes ajaloolisest objektipõhisest infost ning kättesaadavast Bulgaaria turul tegutsevate sõltumatute kinnisvara nõustajate poolt avalikustatud turuinformatsioonist.

Tehtud töö tulemusena järeldasime, et kinnisvaraobjekti hindamisel on arvesse võetud selle spetsiifilisi omadusi, nagu üldine kvaliteet, geograafiline asukoht ning hoone kui terviku atraktiivsus.

Lugesime ka kinnisvarainvesteeringute õiglaste väärtuste kohta aastaaruandes avalikustatud infot, sealhulgas sensitiivsuse analüüsi, ning leidsime selle olevat vastavuses IFRSi nõuetega. Arvutasime üle peamiste eelduste, nagu rendihindade ja kapitalisatsioonimäärade muutuste sensitiivsuse osas avalikustatud informatsiooni.

Järeldasime, et nii objektipõhise kui kättesaadava turuinfo valguses on hinnangutes kasutatud eeldused põhjendatud. Me ei tuvastanud olulisi vigu tehtud hinnangutes ega avalikustatud informatsioonis.

---

## ***Muu informatsioon***

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub konsolideerimisgrupi majandusaasta aruandes lisaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

---

## ***Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega***

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatses Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

---

## ***Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga***

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;

- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Samuti kinnitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid ning edastame neile info kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mis võivad tekitada põhjendatud kahtlust meie sõltumatuse riivamise kohta, ja vajadusel vastavate kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, edastatud auditiga seotud teemade seast valime välja need teemad, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kontekstis kõige olulisemad ja on seega peamised auditi teemad. Me kirjeldame neid teemasid audiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud antud teema kohta infot avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et antud teema kohta ei peaks meie aruandes infot esitama, kuna võib põhjendatult eeldada, et antud info esitamisega kaasnevad kahjulikud tagajärjed ületavad avaliku huvi rahuldamisest saadava kasu.

AS PricewaterhouseCoopers



Tiit Raimla  
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 287



Kristiina Veermäe  
Vandeaudiitor, litsents nr 596

31. märts 2017

## KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

Juhataja teeb Arco Vara AS-i üldkoosolekule ettepaneku suunata 31.12.2016 lõppenud majandusaasta puhaskahjum summas 832 tuhat eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.

Eelmiste perioodide jaotamata kasum moodustaks peale 2016. aasta puhaskahjumi katmist 2 075 tuhat eurot.

31. märts 2017



Tarmo Sild  
Arco Vara AS-i juhataja