



Arco Vara AS

Majandusaasta aruanne 2017

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne

ARCO VARA AS

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2017
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2017

Registrikood: 10261718
Aadress: Rävåla pst 5
10143, Tallinn
Eesti Vabariik
Telefon: +372 6 144 630
Faks: +372 6 144 631
E-mail: info@arcovara.ee

Korporatiivne interneti kodulehekülg: www.arcorealestate.com

Regionaalsed koduleheküljed: www.arcovara.ee
www.arcoreal.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

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE	3
Üldinfo.....	3
Juhataja kommentaarid.....	7
Teenindusdivisjon	7
Arendusdivisjon.....	8
Personal.....	9
Peamiste riskide kirjeldus.....	10
Sotsiaalne vastutus.....	11
Aktsiad ja aktsionärid	11
HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE.....	15
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	19
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	19
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne.....	20
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	21
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	22
Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele.....	23
1. Üldine informatsioon.....	23
2. Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise üldalused	23
3. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitlusviisis	24
4. Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest.....	24
5. Segmendiaruandlus	31
6. Tütarettevõtete soetused ja müügid	33
Lisad koondkasumiaruandele	34
7. Müügitulu.....	34
8. Müüdü 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 ettemaksed	37
18. Varud.....	38
19. Kinnisvarainvesteeringud	39
20. Materiaalne ja immateriaalne põhivara.....	40
21. Intressi kandvad kohustused.....	41
22. Võlad ja saadud ettemaksed	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
JUHATAJA DEKLARATSIOON.....	55
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE.....	56
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	62

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 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.

Visioon ja missioon

Arco Vara visioon:

- Oleme kõige inimesekesksem kinnisvarafirma
- Tunneme kinnisvara kõige paremini
- Aitame kõige suuremat hulka inimesi.

Arco Vara missiooniks on pakkuda inimestele üle ootuste kogemusi kinnisvara valdkonnas ja aidata neil leida oma koht.

Konsolideerimise ulatus

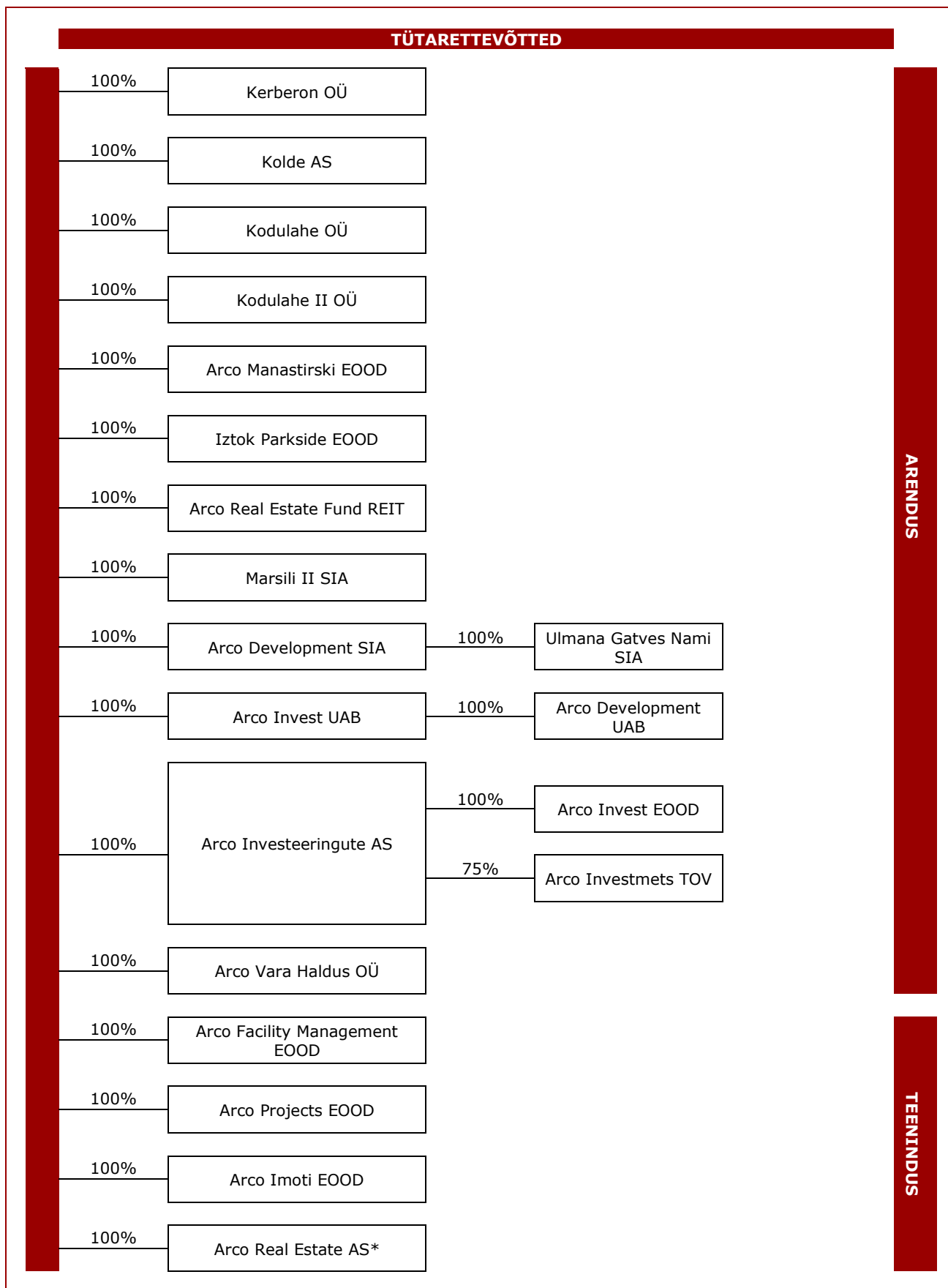
31.12.2017 seisuga kuulus kontserni 21 ettevõtet, mida on sama palju kui 2016. aasta lõpus.

Olulised tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Tegevus-segment	Aksia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.12.2017	Kontserni osalus
EUR tuhandetes					
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	arendus	28 762	233	100%
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	arendus	1 433	945	100%
Arco Manastirski EOOD	Bulgaaria	arendus	4	122	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	arendus	3	1 717	100%
Kerberon OÜ	Eesti	arendus	5	1 398	100%
Marsili II SIA	Läti	arendus	1 524	739	100%
Arco Real Estate AS*	Eesti	teenindus	42	-205	100%
Arco Imoti EOOD	Bulgaaria	teenindus	444	221	100%

* Arco Real Estate AS uus ärinimi on alates 23.01.2018 Arco Vara Kinnisvarabüroo AS

Kontserni struktuur seisuga 31.12.2017



* Arco Real Estate AS uus ärinimi on alates 23.01.2018 Arco Vara Kinnisvarabüroo AS

Põhilised näitajad

- Kontserni 2017. aasta müügitulu 18,3 miljonit eurot on 88,7% suurem 2016. aasta müügitulust. Arendusdivisjoni müügitulu oli 15,9 miljonit eurot, mis on 1,3 korda suurem 2016. aastast. Teenindusdivisjoni müügitulu oli 2,9 miljonit eurot, vähenedes 2016. aastaga võrreldes 9,2%.
- 2017. aasta ärikasumiks (=EBIT) kujunes 1,3 miljonit eurot ja puhaskasumiks 0,8 miljonit eurot, 2016. aasta lõpetas ärikahjumiga 0,1 ja puhaskahjumiga 0,8 miljonit eurot. Arendusdivisjoni 2017. aasta ärikasum oli 2,0 miljonit eurot, 2016. aastal 0,6 miljonit eurot. Teenindusdivisjon tootis 2017. aastal ärikahjumit 0,2 miljonit eurot, mis on sama palju kui 2016. aastal.
- 2017. aasta müüdi kontserni poolt arendatavates projektides kokku 117 korterit, 2 äripinda ja 6 hoonestamata kinnistut. 2016. aasta müüdi 77 korterit, 9 äripinda ja 8 hoonestamata kinnistut. 2016. aasta esimeses pooles toimus aktiivne müük Manastirski projektis Bulgaarias, 2017. aasta teises pooles valmis Lahepea 7 arendusprojekt.
- Kontserni laenukoormus (netolaenu) vähenes 2017. aastal 3,7 miljoni euro võrra, tasemele 9,7 miljonit eurot 31.12.2017 seisuga. Kontserni intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2017 seisuga 5,4%, mis on 0,1% võrra kõrgem võrreldes 31.12.2016 seisuga.

Tegevusvaldkonnad

	2017	2016
EUR miljonites		
Müügitulu		
Arendus	15,9	7,0
Teenindus	2,9	3,2
Elimineerimine	-0,5	-0,5
Müügitulu kokku	18,3	9,7
Ärikasum		
Arendus	2,0	0,6
Teenindus	-0,2	-0,2
Jagamatud tulud-kulud	-0,5	-0,4
Elimineerimine	0,0	-0,1
Ärikasum kokku	1,3	-0,1
Finantstulud ja -kulud	-0,5	-0,6
Tulumaksukulu	0,0	-0,1
Puhaskasum	0,8	-0,8

Peamised suhtarvud

	2017	2016
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,12	-0,13
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,11	-0,13
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	3,2%	-3,7%
ROE (jooksev 4 kvartalit)	8,8%	-8,4%
ROA (jooksev 4 kvartalit)	2,8%	-3,2%

	31.12.2017	31.12.2016
EUR miljonites		
Varad kokku	24,3	27,7
Investeeritud kapital	21,8	23,2
Netolaenu	9,7	13,4
Omakapital	9,8	9,0
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,72	1,15
Likviidsuskordaja	0,69	0,09
Finantsvõimendus	2,49	3,09
Laenude keskmine pikkus (aastates)	1,7	1,2
Laenude keskmine intress (aastas)	5,4%	5,3%
Töötajate arv perioodi lõpul	140	110

Rahavood

	2017	2016
EUR miljonites		
Äritegevuse rahavood	-2,0	1,7
Investeeringustegevuse rahavood	-0,5	-2,4
Finantseerimistegevuse rahavood	3,9	0,8
Perioodi rahavood kokku	1,4	0,1
Raha ja raja ekvivalendid perioodi alguses	0,8	0,7
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2,2	0,8

Tegevusvaldkondade müügitulu ja puhaskasum/-kahjum

	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	I kv 2017	II kv 2017	III kv 2017	IV kv 2017	Kokku 2017
EUR miljonites															
Müügitulu	4,4	2,1	2,1	2,1	10,7	5,1	2,1	1,2	1,3	9,7	1,6	1,0	7,7	8,0	18,3
Puhaskasum	0,7	0,0	0,2	-0,4	0,5	1,1	-0,2	-0,4	-1,3	-0,8	-0,3	-0,3	0,6	0,8	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 võlakohustused + pikaajalised kohustused + omakapital (perioodi lõpus)

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

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

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

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja = (käibevarad - varud) / lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = varad kokku / omakapital

Töötajate arv = töölepinguga ja käsunduslepinguga kontserni jaoks töötavate isikute arv

Juhataja kommentaarid

Arco Vara lõpetas aasta korraliku müügitulemusega 18 miljonit eurot, mis lisaks muule on väga jätkusuutlik. Võrreldes 2016. aasta lõpuga olime 2017. aasta lõpuks rajanud oluliselt tugevama platvormi.

Esiteks on meil nüüd kaks aktiivselt käimasolevat arendust, Iztok Parkside ja Kodulahe, millele lisandusid veel võimalused arendusprojektide mahtu suurendada. Võimalused oleme tänaseks realiseerinud, omandades Lozeni projekti Sofias ning Paldiski mnt 74 kinnistu Tallinnas. Meil on piltlikult öeldes kogu aeg püsti vähemalt kaks kraanat ning kogu kontserni arendusportfellis on ootamas üle tuhande kodu.

Teiseks on paranenud meie sularahaposisioon ning üle 20% vähenenud laenukoormus. Laenukoormus on lisaks ka restruktureeritud ja muutunud valdavalt lühiajalisest valdavalt pikaajaliseks.

Kolmandaks, kogu kontsern teenis kasumit ning kasum jõudis meie pangakontole. Juhina ja aktsionärina hindan eelkõige just sellist kasumit.

Jäime enda seatud ootustele alla ainult kasumi suuruse osas, milleks kujunes 0,8 miljonit eurot. Omakapitali tootlus ca 8,8% aastas on vähe. Siin tuleb valdavalt peeglistse vaadata ning leida võimalused omakapitali kasutamise kiiruse tõstmiseks. Sofias Madrid Blvd renditulud olid oodatust väiksemad, kuna me ei saavutanud maja 100% täituvust, ning ligilähedaselt samavõrra kannatas ka kasum. Eestis jäi Kodulahe kvartali esimeses etapis aasta lõpuks müümata ca 10% projekti mahust, mille realiseerime 2018. aasta jooksul. Me ei näinud põhjust müügiga kiirustada olukorras, kus ehitushinnad on tõusuteel ning enne 2019. aastat Kodulahes uusi valmiskortereid ei teki. Ka teenuste osutamisega me kontsernina tulude kasvust hoolimata 2017. aastal veel kasumisse ei jõudnud.

2018. aastal tegeleme valdavalt 2019-2020 tulemuste loomisega, mis tulevad peamiselt Lozenist, Kodulahest ja väiksematest arendustest. Jätkame kinnisvarateenuste osutamist eesmärgiga saada kõige inimesekesksemaks kinnisvarafirmaks. Aasta lõpus hakkame realiseerima Iztok Parkside kortereid, mistõttu neljandal kvartalil on aasta tulemustes tõenäoliselt kõige kaalukam osa. Ka 2018. aasta puhaskasumi kujunemisel määrab kõige rohkem Iztok Parkside müügitulemus. 2017. aasta kasumi jaotamisel toetan dividendimakse jätmist välja kujunenud tasemele ning teenitud vaba raha suunamist kasvu.

Kokkuvõttes, Arco Vara jätkab kiirendamist. Kuna kinnisvaraarendus on tempolt võrreldav teerulliga, siis torkab kiirendus siin vähem silma, aga jätab kestvama jälje.

Teenindusdivisjon

Kontserni teenindusdivisjoni 2017. aasta müügitulu 2 935 tuhat eurot on 9,2% väiksem 2016. aasta müügitulust 3 231 tuhat eurot.

Teenindusdivisjoni põhitegevuseks on kinnisvara vahendus- ja hindamisteenused läbi kinnisvarabüroode. Kinnisvarabüroode müügitulu vähenes 2017. aastal eelmise majandusaastaga võrreldes 9%. Teenindusdivisjoni langenud müügitulu põhjuseks on Läti kinnisvarabüroo müük 2016. aasta IV kvartalis ehk 2016. aasta müügitulu sisaldas veel Läti kinnisvarabüroo müügitulu summas 771 tuhat eurot. Nagu allolevast tabelist näha, on nii Eesti kui Bulgaaria kinnisvarabüroode müügikäibed tegelikult märkimisväärselt tõusnud.

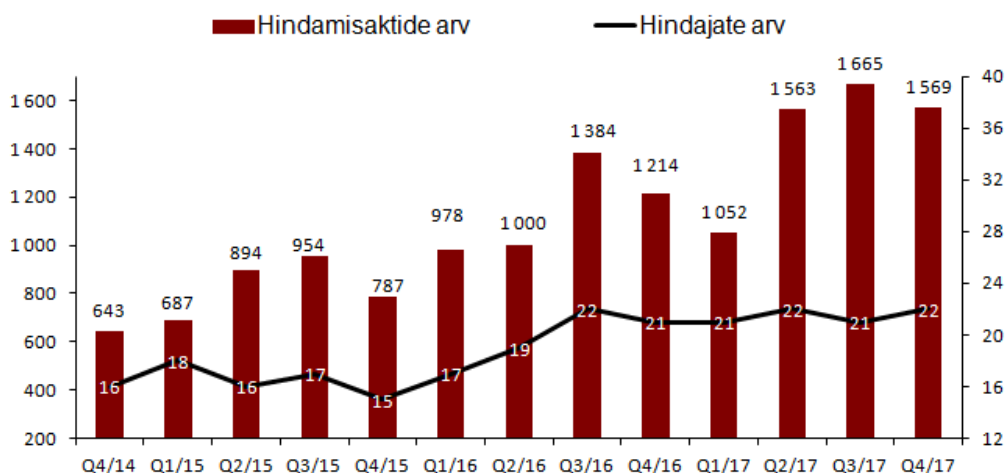
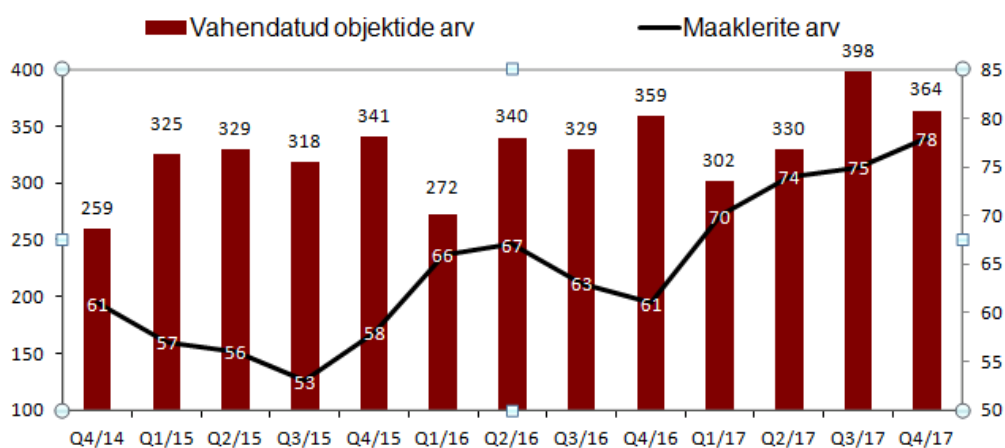
Kinnisvarabüroode müügikäive vahendusest ja hindamisest

	2017	2016	Muutus %
EUR tuhandetes			
Eesti	1 793	1 422	26%
Bulgaaria	798	639	25%
Läti	-	771	-
Kokku	2 591	2 832	-9%

2017. aasta sai Eesti kinnisvarabüroo puhaskahjumit 235 tuhat eurot (2016. aasta saadi puhaskahjumit 188 tuhat eurot). Bulgaaria büroo teenis puhaskasumit 50 tuhat eurot (2016. aastal puhaskahjumit 19 tuhat eurot).

Teenindusdivisjon osutab lisaks vahendus- ja hindamisteenusele ka kinnisvara haldamise ja majutusteenust Bulgaarias. Haldustegevuse müügikäive oli 2017. aastal 124 tuhat eurot, sellest 102 tuhat eurot oli kontsernisisene (2016. aastal 118 tuhat eurot, sellest kontsernisisene 100 tuhat eurot). Majutusteenuse müügitulu oli 2017. aastal 182 tuhat eurot (2016. aastal 144 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 31.12.2017 seisuga 126 inimest (31.12.2016: 97 inimest).

Arendusdivisjon

Arendusdivisjoni müügitulu oli 2017. aasta 15 860 tuhat eurot (2016. aastal 7 048 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük kontserni enda arendus-projektides moodustas 14 390 tuhat eurot (2016. aastal 6 562 tuhat eurot). Kontserni suurimas käimasolevas arendusprojektis, Kodulahe elamukvartalis Tallinnas, jõudis 2017. a. III kvartalis lõpusirgele 125 korteri ja 5 äripinnaga I etapi kortermaja ehitus ja algas korterite müük. Aastaaruande avaldamise päevaks oli müüdud 121 korterit ja 2 äripinda.

Muust arendusdivisjoni müügitulust moodustab suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2017. aastal 493 tuhat eurot (2016. aastal 369 tuhat eurot). Aastaaruande avaldamise päevaks on välja rentimata veel üks kontoripind.

Arendusdivisjoni ärikasumiks kujunes 2017. aasta täpselt 2 miljonit eurot, 2016. aasta lõpetati ärikasumiga 611 tuhat eurot.

Madrid Blvd kompleksis Sofias müüdi 2017. aastal neli korterit. Aasta lõpuks oli müümata veel üks korter. Lisaks on 15 korterit möbleeritud ja teenivad kontsernile tulu majutusteenusega. Välja renditakse ka seni müümata parkimiskohti.

2017. aasta jätkati ettevalmistustöid Kodulahe kvartali 2. etapis, kuhu on kavandamisel 68 korteriga ja 1 äripinnaga hoone. Samuti jätkusid ettevalmistustööd Oa tänava kinnistutel Tartus, kuhu on plaanis rajada 4 väiksemat kortermaja. Mõlemad projektid on plaanis realiseerida 2019. aasta keskpaigaks.

2017. a oktoobris algasid ehitustööd Iztok Parkside projektis Sofias. Aastaaruande avaldamise päevaks on eelmüüdud 28 korterit. Projekt koosneb kolmest kortermajast kokku 68 korteriga (korterite müüdav pind 7 070 m²).

Lätis oli 31.12.2017 seisuga müümata veel 6 Marsili elamukrunti. 2017. aastal müüdi projektis 4 elamukrunti ning viidi lõpule Baltezers-3 projekti (68 arendamata kinnistut kogumina) müük. Aastaaruande avaldamise päevaks on müümata 4 krunti.

31.12.2017 seisuga töötas arendusdivisjonis kokku 5 inimest, sama palju kui 2016. aasta lõpus.

Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 31.12.2017

Projekti nimi	Address	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m2	Kogu müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda	Ühikute arv ülevalpool maapinda
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S5/S6	-	7 350	23
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Korterid	S5/S6	-	1 501	16
Iztok Parkside	Iztok, Sofia	Korterid	S3	2 470	7 070	68
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	Elamukrundid	S5	-	10 831	6
Kodulahe I etapp	Lahepea tn 7, Tallinn	Korterid, äripinnad	S5	6 102	1 335	15
Kodulahe II etapp	Lahepea tn 9, Tallinn	Korterid	S3	3 686	5 079	69
Kodulahe III-V etapp	Soodi 4, Pagi 3 ja 5, Tallinn	Korterid	S3	10 578	<8 100>	<120>
Oa tn kortermajad	Oa tn, Tartu	Korterid	S3	4 146	1 950	30
Lehiku vaipelamu	Lehiku 21, 23 Tallinn	Korterid	S3	5 915	<700>	<5>

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 31.12.2017 seisuga 140 (31.12.2016 seisuga: 110). 31.12.2017 töötas ettevõtte heaks 77 inimest töölepinguga, 62 käsunduslepinguga, 1 juhatuse liikme lepinguga (31.12.2016 vastavalt 59, 50, 1). 2017. aasta tööjõukulu oli 2,6 miljonit eurot, 2016. aastal 2,8 miljonit eurot.

Kontserni ematöötajate juhatajale ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2017. aastal 120 tuhat eurot, 2016. aastal 111 tuhat 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 äri- ja mittetulundusühingute juhatuse liige: Aia Tänav OÜ, Alarmo Capital OÜ, OÜ Catsus, Eesti Kaugpüüdajate Liit, Eesti Porsche Klubi.

Nõukogu

31.12.2017 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 mittetulundusühingute ja ettevõtete juhatuse liige: OÜ HM Investeeringud, Loodusvarade Halduse Mittetulundusühing, P457 OÜ, Noah Villas OÜ, TIK Spordimaja 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 ja Zerospotnrg

OÜ juhatuse liige ning tegutseb firmade AS LHV Finance, AS LHV Pank, AS LHV Group, AS Hortes, OÜ HA Serv 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 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 portfellihooldurina. 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 Keskaik

Hr. Keskaik lõpetas aastal 2007 Tallinna Tehnika Ülikooli ärijuhtimise erialal. Kuni 2010 tegutses hr Keskaik Tallinnas kinnisvara-maaklerina. Hr. Keskaik on OÜ K Vara juhatuse liige ja OÜ A&K Vara asutaja. Temaga seotud äriühingud on alates aastast 2000 olnud aktiivsed Tallinna Börsi investorid. Samuti asutas hr Keskaik aastal 2001 uisutajate spordiklubi Spordiklubi Albe Team, kus ta tegutseb juhatuse liikmena, ning ta on võitnud mitmel korral Eesti meistritiitleid kiiruisutamises ja rulluisutamises. Samuti on hr. Keskaik Sporditurg OÜ, Mittetulundusühing Rulluisufestival, One Eleven OÜ, Uisuklubi Albe 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 (lõpptoodete müük tarbijani) kestab aastaid, hõlmates planeerimismenetlust, projekteerimist, ehitust ja müüki. Omakapital investeeritakse valdavalt tsükli algusetapis (maa soetamine) eeldusel, et teatud liiki arendustoote järele tekib tulevikus nõudlus. Kuivõrd arendustoote nõudlus põhineb valdavalt 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 (2017: 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 1, 3 või 6 kuu EURIBOR. Seega on kontsern avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. 31.12.2017 on kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 12,3 miljonit eurot, olles 2017. aasta jooksul vähenenud 3,2 miljoni euro võrra (vt lisa 21). Lähima 12 kuu jooksul kuulub tasumisele intressi kandvaid kohustusi summas 2,1 miljonit eurot. Kontserni raha ja raha ekvivalentide saldo 31.12.2017 seisuga 2,3 miljonit eurot (31.12.2016 seisuga: 0,8 miljonit eurot). 2017. aastal tasuti intressikandvatelt kohustustelt 0,9 miljonit eurot intresse (2016. aastal 0,8 miljonit eurot). Kontserni intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär on 31.12.2017 seisuga 5,4%, see näitaja on suurenenud 0,1 protsendipunkti võrra võrreldes 2016. aasta lõpu seisuga. Laenukohustuste kaalutud keskmise intressimäära suurenemise põhjuseks on keskmisest kõrgema intressimääraga võlakohustuste võtmine 2017. 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 kannu 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 paikamisel. 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 olulistes küsimustes võrdne ja kontrollitud informatsioon. Seetõttu on kontserni poliitika vahendusteenuse puhul alati selline, et vahendusse võetakse ainult maakleri poolt eelnevalt kontrollitud tehingukõlblikku kinnisvara. Tehingukõlblikkus tähendab sõltuvalt vara liigist nii vara enese eelkontrolli, juriidilist eelkontrolli kui ka tehingu algatanud isiku kontrolli (näiteks, kas tegemist on omanikuga). Arco Vara ei vahenda vastavalt tema standarditele kontrollimata kinnisvaratehinguid.

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

- üldplaneering ja elukeskkonna kujundamine (mitte üksiku hoone kujundamine);
- arhitektuurne lahendus kui kõige pikaajalisema toimega inimesi mõjutav vorm;
- ruumiplaneering;
- tehnoloogiline nihutamine ehk iga järgmine arendustoode peaks olema kasulavaks mõnele uuele tehnoloogiale, me ei tee kogu aeg samu asju;
- ehituskvaliteet ja kasutuskulude optimeerimine: 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

31.12.2017 seisuga oli ettevõttel 6 507 012 aktsiat. Ettevõtte aktsiakapital suurenes 2018. aasta jaanuaris toimunud aktsiaemissiooni käigus 6 507 012 aktsialt 8 998 367 lihtaktsiani nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta.

Arco Vara aktsiad on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil. Aktsia hind sulgus 31.12.2017 seisuga tasemel 1,52 eurot, 2016. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,24 eurot. 2017. a jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,69 eurot ja madalaim hind 1,15 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.12.2017 seisuga 9 891 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 1,01 (31.12.2016 seisuga vastavalt 8 069 tuhat eurot ning 0,90). Viimase nelja kvartali tulemi põhjal arvatud aktsia P/E (*price to earnings*) suhe oli 31.12.2017 seisuga 12,60, 31.12.2016 seisuga aga negatiivne.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2017. aasta 12 kuu ja kolme aasta jooksul kajastavad järgnevad graafikud.

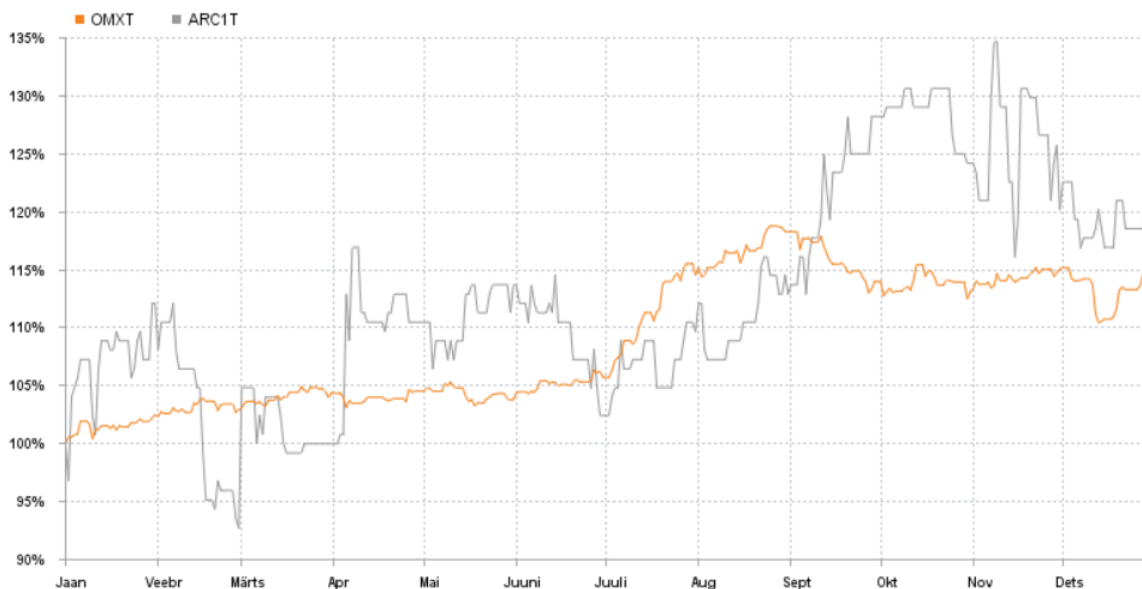
Arco Vara aktsia kauplemisstatistika 2017. aasta jooksul



Arco Vara aktsia kauplemisstatistika perioodil 31.12.2014 kuni 31.12.2017



Arco Vara aktsia hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2017. aasta jooksul

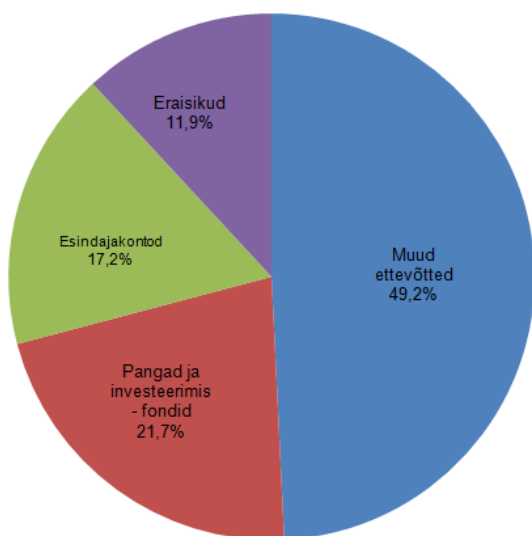


Indeks/aktsia	31.12.2017	31.12.2016	+/-%
—OMX Tallinn	1 242,12	1 075,50	+15,49
—ARC1T	1,52 EUR	1,24 EUR	+22,58

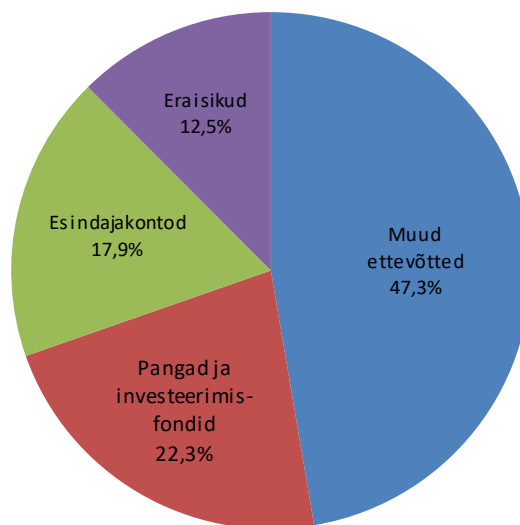
Aksionäride struktuur

Arco Vara AS-il oli 31.12.2017 seisuga kokku 1 403 aktsionäri (31.12.2016 seisuga: 1 502), sealhulgas 1 211 eraisikust aktsionäri (31.12.2016 seisuga: 1 297), kes omasid kokku 11,9% osalust ettevõttes (31.12.2016 seisuga 12,5%). Kogu osaluse jaotus 31.12.2017 ja 31.12.2016 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur seisuga 31.12.2017



Osaluse struktuur seisuga 31.12.2016



Suuremad aktsionärid 31.12.2017

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	1 015 805	15,6%
NORDEA BANK FINLAND PLC klient	862 820	13,3%
AS Lõhmus Holdings	602 378	9,3%
Gamma Holding Investment OÜ	562 893	8,7%
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	1 876 513	28,8%
Kokku	6 507 012	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 31.12.2017

Nimi	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Juhatuse liige/nõukogu liige	1 015 805	15,6%
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 Keskaik (eraisikuna ja läbi K Vara OÜ)	Nõukogu liige	206 371	3,2%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	Nõukogu liige	0	-
Kokku		2 193 813	33,8%

¹ - Lisaks on Steven Yaroslav Gorelik fondijuhina seotud Arco Vara osalust omava kolme investeerimisfondiga (Firebird Republics Fund Ltd, Firebird Avrora Fund Ltd ja Firebird Fund L.P), mis kokku omavad 692 750 Arco Vara aktsiat (kokku 10,6% osalus).

Arco Vara AS-i kehtiva põhikirja kohaselt on aktsionäridel õigus oma aktsiaid vabalt võõrandada ja 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.

30.05.2017 Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti 12 vahetusvõlakirja nimiväärtusega 500 eurot, mis annavad ettevõtte võtmetöötajatele õiguse 2020. aastal märkida kokku kuni 200 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta juhul, kui kontserni puhaskasum on aastatel 2017-2019 kokku suurem kui 5,5 miljon eurot.

HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE

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

Koos majandusaasta aruandega esitab 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 põhikirja ja äriseadustiku regulatsioonidega.

2017. aastal toimus üks korraline ja üks erakorraline aktsionäride üldkoosolek.

Korraline üldkoosolek

Korralise aktsionäride üldkoosoleku kutse avaldati 11.04.2017 börsi infosüsteemis ja Ettevõtte veebilehel. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus üleriikliku levikuga ajalehes Postimees 12.04.2017. 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. Kokku kutsutud korraline aktsionäride koosolek ei toimunud planeeritud 05.05.2017 kvoorumi puudumise tõttu. Korduskoosoleku kutse avaldati 05.05.2017 börsi infosüsteemis ja Ettevõtte veebilehel ning üldkoosolek toimus 30.05.2017 ajavahemikul kell 10.05 kuni 10.25 Tallinnas, aadressil Rävåla pst 3, Radisson Blu Sky Hotel saalis Hamburg.

Nõukogu ettepanekud avaldati üldkoosoleku kokkukutsumise kutses. Üldkoosoleku päevakorras oli:

- 2016. aasta majandusaasta aruande kinnitamine
- kasumi jaotamine
- vahetusvõlakirja emiteerimine (seoses Arco Vara grupi üksuste juhtide motivatsioonisüsteemiga)
- audiitori valimine.

Üldkoosolekul võeti vastu järgmised otsused:

- kinnitada Arco Vara AS-i 2016. aasta majandusaasta aruanne;
- katta 31.12.2016 lõppenud majandusaasta puhaskahjum summas 832 tuhat eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt;

maksta dividendi 0,01 eurot aktsia kohta, kokku summas 65 070,12 eurot. Aktsionäride, kellel on õigus saada dividendi, nimekirja fikseeritakse seisuga 14. juunil 2017 kell 23.59. Dividend makstakse aktsionäridele 16. juunil 2017 ülekandega aktsionäri pangaarvele.

- 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 2017-2019 moodustab vähemalt 5,5 miljonit eurot, annavad vahetusvõlakirjad nende omanikele õiguse alates 10. maist 2020 kuni 31. detsembrini 2020 märkida kokku kuni 200 000 Arco Vara AS-i aktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia;

Arco Vara AS-i juhatus võib aktsiate märkimisel aktsiakapitali suurendada maksimaalselt 140 000 euro ulatuses, s.t. 200 000 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 2017. 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 16 aktsionäri, kelle häältega oli esindatud 53,47% kõigist häältest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Koosolekul osales ka Arco Vara AS-i juhataja Tarmo Sild, kes tegi ülevaate 2016. aasta majandusaasta tulemustest ja lähiaastate prognoosist.

Erakorraline üldkoosolek

Erakorraline aktsionäride üldkoosolek toimus 27.12.2017 ajavahemikul kell 10.10 kuni 10.38 Tallinnas, aadressil Rävåla pst 3, Radisson Blu Sky Hotel saalis Hamburg.

Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus börsi infosüsteemis ning Ettevõtte veebilehel 29.11.2017. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus üleriikliku levikuga ajalehes Eesti Päevaleht 30.11.2017. 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 poolt kinnitatud pävakord ja otsuse eelnõu avaldati üldkoosoleku kokkukutsumise kutses. Üldkoosoleku pävakorras oli:

- Arco Vara AS'i aktsiakapitali suurendamine, avalik pakkumine olemasolevatele aktsionäridele, ja uute aktsiate noteerimine Nasdaq Tallinna Börsi Balti põhinimekirjas

Üldkoosolekul võeti vastu alljärgnev otsus:

- Suurendada Arco Vara AS'i (edaspidi „Äriühing“) aktsiakapitali järgmiselt:
 - Äriühing laseb välja 2 670 000 uut lihtaktsiat nimiväärtusega 0,70 eurot ühe aktsia kohta.
 - Ühe uue lihtaktsia väljalaskehind on 1,50 eurot, millest 0,70 eurot on aktsia nimiväärtus ja 0,80 eurot on ülekurs.
 - Aktsiakapitali uus suurus on 6 423 908 eurot.
 - Uute aktsiate märkimise aeg (märkimisperiood) algab 29. detsembril 2017. a kell 9.00 ja lõppeb 15. jaanuaril 2018. a kell 16.00, kuid juhatusel on õigus märkimisperioodi seaduse piires muuta, pikendada või lühendada.
 - Emissioon on suunatud ainult Äriühingu olemasolevatele aktsionäridele ning toimub ainult Eestis. Äriühingu aktsionäridel on eesõigus uute aktsiate märkimiseks. Eesõiguse kasutamiseks õigustatud isikute ring määratakse kindlaks märkimisperioodi viimasel päeval Nasdaq CSD Eesti arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga.
 - Aktsiate eest tuleb tasuda rahas hiljemalt kolme tööpäeva jooksul märkimisperioodi lõpust ehk hiljemalt 17. jaanuaril 2018. a; juhatus võib täpsustada tasumise tähtaega ja protseduuri.
 - Aktsiate jaotamisel tagab juhatus Äriühingu olemasolevate aktsionäride seadustest tuleneva aktsiate märkimise eesõiguse ning lähtub aktsionäride võrdse kohtlemise põhimõttest.
 - Juhul, kui märkimisperioodi jooksul märgitakse aktsiaid alla kavandatud aktsiakapitali suurendamise mahu, on Äriühingu juhatusel õigus tühistada aktsiad, mida ei ole märkimisaja jooksul märgitud. Juhatus võib nimetatud õigust teostada 15 päeva jooksul pärast märkimisaja lõppu.
- Korraldada eelnimetatud emiteeritavate aktsiate avalik pakkumine Äriühingu olemasolevatele aktsionäridele ning uute aktsiate noteerimine Nasdaq Tallinna Börsi Balti põhinimekirjas.

Koosolekut juhatas Ettevõtte juriidilise osakonna juht Evelin Kanter, kes ei ole Ettevõtte nõukogu esimees ega juhatusel liige. Koosolekul osales 19 aktsionäri, kelle häältega oli esindatud 55,16% kõigist häältest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Koosolekul osales ka Arco Vara AS-i juhataja Tarmo Sild, kes selgitas aktsionäridele miks juhatus on teinud ettepaneku pävakorras olevat otsuse eelnõud hääletada.

2017. aastal toimunud üldkoosolekute otsused, protokollid ja materjalid avaldati Ettevõtte veebilehel. Korraliste ja erakorraliste üldkoosolekute pävakorrapunktidega 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 juhatusel liige Tarmo Sild. 15.09.2015 võttis Ettevõtte nõukogu vastu otsuse pikendada Tarmo Sild'i juhatusel liikme volitusi alates 22.10.2015 kolme aasta võrra, st kuni 21.10.2018.

Juhatusel liikmepingega on sõlmitud ametileping. Juhatusel liige ei kuulu ühegi teise börsiettevõtte juhatusse ega nõukogusse. Juhatusel liikmepingega sõlmitud juhatusel liikme ametilepingus täpsustatakse juhatusel liikme õigusi, kohustusi ning vastutust, samuti on reguleeritud põhitasu maksmine. Tasu suurus lepiti kokku arvestades juhatusel liikme tööülesandeid, tegevust, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi. Tarmo Sild'i lahkumishüvitise suuruseks on vastavalt tema juhatusel liikme ametilepingule kuni viie kuu juhatusel liikme põhitasu, kui juhatusel liige kutsutakse tagasi ilma mõjuva põhjuseta. Juhatusel liikmele on kehtestatud emitendi väärtpaperitega 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 juhatusel liikmele täiendava vahetusvõlakirja, mille tingimusi on detailselt kirjeldatud eelnevas osas (vt lisa 14)

Juhatusel liikmele ei makstud 2017. aastal muid tasusid peale ametilepingust tuleneva tasu.

Juhatusel liige on teavitanud Ettevõtet enda tegevusest kontrollitava omaniku või juhatusel liikmena järgmistes äri- ja mittetulundusühingutes, mis ei kuulu kontserni:

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

- Eesti Kauppüüdjate Liit;
- Eesti Porsche Klubi.

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

Juhatusel on vastavalt 10.05.2016 toimunud aktsionäride üldkoosoleku otsusele õigus emitierida kuni 390,000 aktsiat vastavalt juhatusel liikmele kuuluva vahetusvõlakirja tingimustele (vt lisa 14). Juhatusel puuduvad volitused aktsiaid tagasi osta.

Nõukogu

Nõukogu ülesandeks on Ettevõtte tegevuse planeerimine, tegevuse korraldamine ja juhatusel 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 2017. aastal muudatusi. 2017. aasta jooksul oli Ettevõtte nõukogu koosseis järgmine: Allar Niinepuu, Hillar-Peeter Luutsalu, Rain Lõhmus, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Keskpai.

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

2017. aastal toimus kokku 5 nõukogu koosolekut, millest võtsid osa nõukogu liikmed Allar Niinepuu, Hillar-Peeter Luutsalu, Kert Keskpai. Nõukogu liikmed Rain Lõhmus ja Steven Yaroslav Gorelik osalesid kokku 4 nõukogu koosolekul.

Juhatusel ja nõukogu koostöö

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

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 juhatusel ja nõukogu lahususe põhimõtteid. Välja on kujunenud tava, et nõukogu koosolekul annab juhataja nõukogu liikmetele ülevaate Ettevõtet puudutavatest olulistest küsimustest ja arengutest.

Dividendipoliitika

2016. ja 2017. aasta dividendipoliitikaks oli maksta dividende 1 sent aktsia kohta aastas. Dividendipoliitika muutmise volitus on üldkoosolekul.

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 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 2019. aasta aprillini, st kuni 2018. 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 vahearanded on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearandlus” ning on mõeldud lugemiseks koos vahearuandele eelneva majandusaasta konsolideeritud aastaaruandega. Kvartaalseid vahearandeid ei auditeerita.

Ettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne auditeeritakse. Iga-aastaselt aktsionäride korralisel üldkoosolekul kinnitatakse audiitor järgmiseks majandusaastaks. 30.05.2017 toimunud korralisel üldkoosolekul kinnitati kuuendat 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 kahte peamist koduturgu – eelduseks sellele on audiitorühingu sõsarühingute olemasolu igas kontsernile olulises riigis.

Ettevõtte riskide paremaks hindamiseks ja juhtimiseks koostavad aktiivset majandustegevust omavad kontserni ettevõtted järgnevaks 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 tütaretevõtete ja tulemusüksuste kaupa ning esitatakse vastavate üksuste juhtidele.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	2017	2016
EUR tuhandetes			
Müügitulu enda kinnisvara müügist		15 245	6 620
Müügitulu teenuste müügist		3 008	3 127
Müügitulu kokku	7	18 253	9 747
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	8	-14 687	-6 745
Brutokasum		3 566	3 002
Muud äritulud	9	90	182
Turustuskulud	10	-487	-556
Üldhalduskulud	11	-1 875	-2 064
Muud ärikulud	9	-74	-99
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest	19	68	-584
Kasum tütarettevõtete müügist	6	0	4
Ärikasum		1 288	-115
Finantstulud- ja kulud	12	-489	-590
Kasum enne tulumaksu		799	-705
Tulumaksukulu	13	-14	-127
Puhaskasum		785	-832
Aruandeperioodi puhaskasum		785	-832
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>		785	-832
Aruandeperioodi koondkasum		785	-832
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkasumis</i>		785	-832
Aksia puhaskasum	14		
- tava		0,12	-0,13
- lahustatud		0,11	-0,13

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.K.
 Kuupäev/date 3.04.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.12.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid	16	2 284	845
Nõuded ja ettemaksed	17	747	470
Varud	18	8 974	14 593
Käibevara kokku		12 005	15 908
Nõuded ja ettemaksed	17	18	11
Finantsinvesteeringud		34	0
Kinnisvarainvesteeringud	19	11 299	10 835
Materiaalne põhivara	20	704	718
Immateriaalne põhivara	20	275	248
Põhivara kokku		12 330	11 812
VARAD KOKKU		24 335	27 720
Laenukohustused	21	1 871	9 372
Võlad ja saadud ettemaksed	22	2 507	4 369
Eraldised	23	38	108
Lühiajalised kohustused kokku		4 416	13 849
Laenukohustused	21	10 132	4 886
Pikaajalised kohustused kokku		10 132	4 886
KOHUSTUSED KOKKU		14 548	18 735
Aktsiakapital	24	4 555	4 555
Ülekurss	24	292	292
Kohustuslik reservkapital	24	2 011	2 011
Muud reservid	14	134	52
Jaotamata kasum		2 795	2 075
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital		9 787	8 985
OMAKAPITAL KOKKU		9 787	8 985
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		24 335	27 720

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.K.
 Kuupäev/date 3.04.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	2017	2016
EUR tuhandetes			
Laekumised klientidelt		12 613	14 290
Saadud ettemaksete tagasimaksed	21	-1 194	0
Tasumised tarnijatele		-10 469	-9 608
Tulumaksu tasumine kasumilt	13	-41	-106
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		-2 124	-1 631
Väljamaksed töötajatele		-964	-1 151
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		217	-96
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-1 962	1 698
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-101	-99
Materiaalse põhivara müük		0	1
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja parendamisel	19	-370	-383
Laekumine tütarettevõtete müügist	6	0	41
Tasumised tütarettevõtte soetamisel	6	0	-1 890
Antud laenud		-7	0
Antud laenude tagasimaksed		4	0
Muud tasumised investeerimistegevusest		-34	-3
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-508	-2 333
Saadud laenud	21	6 719	6 135
Laenukohustuste tagasimaksed	21	-1 809	-4 637
Makstud intressid		-879	-797
Makstud dividendid	27	-65	-61
Aktsiakapitali suurendamisel laekunud		0	273
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-57	-138
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		3 909	775
RAHAVOOD KOKKU		1 439	140
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16	845	745
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 439	140
Raha ja raha ekvivalentide muutus tütarettevõtete müügil	6	0	-40
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16	2 284	845

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

Initsiaalideeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.K.
 Kuupäev/date 3.04.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Kokku	Mitte-kontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum			
EUR tuhandetes								
Saldo 31.12.2015	4 282	292	2 011	298	2 656	9 539	91	9 630
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-832	-832	0	-832
Tehingud omanikega:	273	0	0	-246	251	278	-91	187
<i>Aktsiakapitali 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
Saldo 31.12.2016	4 555	292	2 011	52	2 075	8 985	0	8 985
Saldo 31.12.2016	4 555	292	2 011	52	2 075	8 985	0	8 985
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	0	785	785	0	785
Tehingud omanikega:	0	0	0	82	-65	17	0	17
<i>Dividendide maksmine</i>	0	0	0	0	-65	-65	0	-65
<i>Muude reservide moodustamine</i>	0	0	0	82	0	82	0	82
Saldo 31.12.2017	4 555	292	2 011	134	2 795	9 787	0	9 787

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.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.K.
 Kuupäev/date 3.04.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande

1. Üldine informatsioon

Arco Vara AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2017 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhataja poolt 03.04.2018. 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. 2017. aasta lõpu seisuga osutas kontsernile oma teenuseid töö- või käsunduslepingu alusel kokku 140 inimest (31.12.2016: 110 inimest). Tütarettevõtete kaudu tegutsetakse aktiivselt lisaks Eestile ka Bulgaarias.

Kontserni struktuur 31.12.2017 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 31.12.2017 ja 31.12.2016 on hinnatud kõigi olulisemate varudena kajastatud kinnisvaraobjektide neto realiseerimisväärtust:

1) võimalikku vara neto realiseerimisväärtuse langust alla vara raamatupidamisliku väärtuse;

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	L.K.
Kuupäev/date	3.04.18
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

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 õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. See tähendab, et olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Nii 31.12.2017 kui ka 31.12.2016 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.

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 2017:

“Avalikustamise projekt” – IAS 7 muudatused

Muudetud standard IAS 7 nõuab finantseerimistegevusest tekkinud kohustuste alg- ja lõppsaldo vahel toimunud liikumiste avalikustamist. Vastavalt standardi nõuetele on aastaaruandes avalikustatud informatsioon võlakohustuste alg- ja lõppsaldo vahel toimunud liikumiste kohta.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 1. jaanuar 2017 algaval aruandeaastal, ei ole olnud olulist mõju Kontsernile.

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2018 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 müüdüd 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.

IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega“ muudatus

Muudatused ei muuda standardi põhiprintsiipe, vaid selgitavad, kuidas neid printsiipe tuleks rakendada. Muudatused selgitavad, kuidas tuvastada teostamiskohustusi (lubadust kliendile üle anda kaupa või osutada teenust) lepingus; kuidas määrata, kas ettevõtte on müügituluga põhiosutaja (*principal*) (kauba või teenuse pakkuja) või agent (vastutav kauba või teenuse pakkumise korraldamise eest); ning kuidas määrata, kas müügitulu litsentsi andmise eest tuleb kajastada konkreetsel ajahetkel või perioodi jooksul. Neile selgitustele lisaks sisaldavad muudatused kaks täiendavat lihtsustust eesmärgiga vähendada ettevõtte kulusid ja keerukust standardi esmakordsel rakendamisel. Standardi muudatusel ei ole kontsernile olulist mõju.

IFRS 16 “Rendilepingud” (standard muutub kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2019)

Uus standard sätestab rendilepingute arvele võtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavadelt varadelt ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega,

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>L.K.</u> Kuupäev/date <u>3.04.18</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn	Lehekülj 24
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt. Kontserni hinnangul tõuseb standardi kasutusele võtu tõttu bilansimaht 300 tuhat eurot.

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 olulisel osal ühtseid arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid või on need vajadusel täiendavalt konsolideerimiseks ühtlustatud.

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle kontsernil on valitsev mõju. Kontsernil on valitsev mõju majandusüksusele, 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 valitseva mõju 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 mittekontrolliva osalus omandatavas ettevõttes õiglases väärtuses või mittekontrolliva osaluse proportsionaalses osas omandatavast eristatavast netovarast. Kui üleantud tasu, omandatavas ettevõttes oleva mittekontrolliva osaluse ja omandajale eelnevalt omandatavas ettevõttes kuulunud omakapitaliosaluse õiglase väärtuse (omandamise kuupäeva seisuga) summa ületab kontserni osalust omandatud eristatavates varades ja ülevõetud kohustustes, kajastatakse vahe firmaväärtusena. Kui eelnimetatud summa on soodusostude puhul väiksem kui omandatud tütarettevõtte netovarade õiglane väärtus, kajastatakse vahe koheselt koondkasumiaruandes. Omandamisega seotud kulutused kajastatakse kuluna.

Tehingud mittekontrolliva osalusega, mille tulemusena valitsev mõju tütarettevõtte üle ei kao, kajastatakse omakapitalis. Kui mittekontrollivalt osaluselt ostetud osalus tütarettevõtte netovarade bilansilises väärtuses erineb ostuhinnast, kajastatakse vahe omakapitalis. Mittekontrollivale osalusele müükidelt tekkinud kasumid ja kahjumid kajastatakse samuti omakapitalis.

Tütarettevõtte üle valitseva mõju kaotamisel eemaldatakse finantsseisundi aruandest tütarettevõttega seotud varad (sh firmaväärtus) ja kohustused nende bilansilises väärtuses; samuti mittekontrolliva osaluse bilansiline väärtus. Juhul kui säilib teatav osalus, võetakse järelejäänud investeering arvele kas sidusettevõtte, ühisettevõtte või muu finantsvarana õiglases väärtuses valitseva mõju kaotamise kuupäeva seisuga. Vahe müügihinna ja finantsseisundi aruandest eemaldatud netovara ning arvele võetud investeeringu summa vahel kajastatakse perioodi kasumi või kahjumina koondkasumiaruandes.

Emaettevõtte konsolideerimata aruannetes kajastatakse investeeringuid 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 langetajate esitatava sisemise aruandlusega. Kontserni olulisemate äriotsuste langetaja on kontserni emaettevõtte Arco Vara AS juhataja. Juhataja jälgib äritegevust äritegevuse liikide lõikes, kusjuures iseseisvaks ärisegmentiks on loetud oma toodangu või teenuse poolest selgesti eristuvat ja iseseisva tulemusüksusena funktsioneerivat tegevusvaldkonda.

Segmenti tuludeks on tulud, mille ärisegment saab müügist kontsernivälisetele klientidele ja teistele segmentidele. Segmenti kulud on segmenti põhitegevusest tulenevad otseselt segmentile omistatavad kulud tehingutest kontsernivälisete tarnijate ja teiste segmentidega. 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 segmentidele jaotamiseks, näidatakse segmenti ärikasumis.

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

Segmenti kohustuseks on sellised põhitegevusega seotud kohustused, mida saab otseselt segmentile omistada. Segmenti kohustusteks on näiteks tasumata arved ja muud võlad, viitvõlad, klientide ettemaksud, garantieraldised ja

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Intiaalid/initials _____ L.K.
Kuupäev/date _____ 3.04.18
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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 Keskpanga 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 Keskpanga 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 Keskpanga valuutakursi alusel. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga 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.

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

Nõuded ja laenud

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 soetusmaksumus, mis moodustub kõigist otsestest 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 soetusmaksumus 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 kasutuseesmärke. Kinnisvarainvesteeringuks arvestatavaid kinnistuid (ehitatavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavat ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kinnisvarainvesteeringutena.

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

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

- 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 vähenemise 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 rendituludid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsiks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb diskonteeritud rahavoogude analüüsi puhul netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Tulu kapitaliseerimise meetodil rakendatava kapitalisatsioonimäär 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 m² hinna. Kuna toimunud tehingud, mis on võrdlusmeetodi aluseks, ei ole praktiliselt ühelgi juhul absoluutselt sarnased hinnatava objektiga, korrigeeritakse võrdlusmeetodi puhul toimunud tehingute näitajaid aja, asukoha, suuruse ja detailplaneeringu osas või kasutatakse hoopis muud hindamise meetodit (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,

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initialed Kuupäev/date PricewaterhouseCoopers, Tallinn	LK 3.04.18
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

et vara ostja on nõus maksma vara eest summa, mis võrdub arendatud või rekonstrueeritud vara väärtusega miinus arendus- või rekonstrueerimiskulud ja arendusprojekti mõistlik kasum.

- Aruandepäeva seisuga toimunud objekti võlaõiguslik müügileping. Kinnisvaraobjektide puhul, mis on aruandepäeva seisuga müüdud võlaõigusliku müügilepingu alusel, kui asjaõigusleping on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinda kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui kontsernil on piisav kindlus, et sõlmitakse asjaõiguslik müügileping samadel tingimustel (näiteks ostja on aruandepäeva seisuga teinud arvestatavas summas ettemakse objekti soetamiseks või asjaõiguslik leping on sõlmitud peale aruandepäeva, kuid enne raamatupidamise aastaaruande koostamist juhatuse poolt).

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse koondkasumi-aruande 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 õiglase väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja raamatupidamisliku väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga ümberhindluse reservis, negatiivne vahe kajastatakse koondkasumiaruandes põhivara allahindluse kuluna. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse vahe vara õiglase väärtuse ja raamatupidamisliku väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga 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 liigitatavad noteeritud hinnad, mis on vara puhul kas otseselt või kaudselt jälgitavad (tase 2);
- vara puhul mittejälgitavad sisendid (tase 3).

Kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase 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 usaldusväärsetl mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse finantsseisundi aruandest välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

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

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

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

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul.

<p>Intsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Intsiaalid/initials L.K.</p>
<p>Kuupäev/date 3.04.18 PricewaterhouseCoopers, Tallinn</p>

Materiaalse põhivara raamatupidamisliku jääkväärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnenud 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 akumulioneerunud 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.

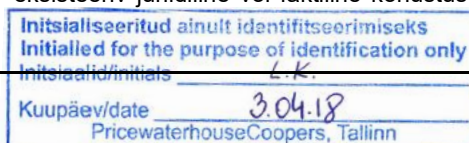
Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt koondkasumiaruandes finantskuluna. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressikulud on kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse 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 tavapärasest pensionile jäämise kuupäeva või pakkuma töösuhete lõpetamise hüvitisi, et soodustada vabatahtlikku tööt lahkumist ning tal ei ole reaalselt võimalik sellest taganeda. Vabatahtlikku tööt 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 usaldusväärset hinnata.

Aktsiapõhised maksed

Kontserni juhatuse esimehega ning võtmetöötajatega sõlmitud optsoonilepinguid kajastatakse kui tasu omakapitali instrumentide näol kontsernile osutatud teenuste eest. Kontsernile osutatud teenuste õiglase väärtuse otsese mõõtmise keerukuse tõttu mõõdetakse kontserni juhatuse esimehe ning võtmetöötajate poolt osutatud teenuste õiglast väärtust omakapitaliinstrumentide õiglase 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 arvutatud tasus alates antud aruandeperioodi algusest kajastatakse koondkasumiaruandes vastavalt kuluna või tuluna.

Aktsiaoptsoonide võimaldamine on tingimuslik lähtudes töösuhete kehtimisest optsoonide väljastamise kuupäeva ja optsoonide üleandmise kuupäeva vahel. Aktsiaoptsoonide 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.

Aktsiaoptiooni realiseerimisel juhatuse esimehe või võtmetöötajate poolt emiteerib kontsern uusi aktsiaid, mille eest juhatuse esimees ning võtmetöötajad on kohustatud tasuma 0,7 eurot aktsia eest. Omakapitali reservi kogunenud aktsiaoptiooni õiglase väärtuse summa kantakse jaotamata kasumisse aktsiaoptiooni 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 usaldusväärset 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 usaldusväärset mõõta.

Finantsgarantii lepingud

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

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest finantsseisundi aruandes õiglases väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähtag, kui rendilepingu lõppedes ei tule omandiõigus üle kontsernile. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantskuluks ja rendikohustuse vähendamiseks, kasutades renditähtaja kestel ühesugust intressimäära.

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

Kohustuslik reservkapital

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

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials	L.K.
Kuupäev/date	3.04.18
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

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 tütaretevõteted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Eestis kehtib välja makstud netodividendidele maksumäär 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse perioodi kuluna dividendide väljakuulutamisel. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Finantsseisundi aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekib, kui kogu jaotamata kasumist makstakse välja dividende. Emaettevõtte maksimaalne tulumaksukohustus kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel omanikele on toodud lisas 27.

Bulgaaria tütaretevõteted

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

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

Läti tütaretevõteted

Kuni 2017 kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustati Läti ettevõtete kasum. Seega kajastati seni edasilükkunud tulumaksu ajutiselt erinevustelt Läti tütaretevõtete varade ja kohustuste maksustamisbaasi ja nende bilansiliste maksumuste vahel konsolideeritud aruandes. Uue tulumaksu seaduse järgi maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Uue seaduse rakendamise tulemusena ei ole enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega –kohustusi Läti tütaretevõtete suhtes. Kontsernil puudusid Läti ettevõtete osas tulumaksuvarad ja –kohustused.

Investeeringud tütaretevõtetesse 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 tütaretevõtetesse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglasel väärtuses ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Väärtuse langemisele viitavate asjaolude ilmnemisel viib kontsern läbi investeeringute kaetava väärtuse hindamise testi. Allahindlused kajastatakse koondkasumiaruandes muudes ärikuulude real või eraldi real kui summa on oluline.

Tütaretevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse nõudeõiguse tekkimisel tuluna.

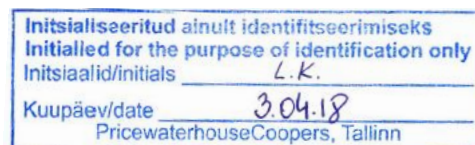
5. Segmentiaruandlus

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		Emaettevõte		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	15 760	6 932	2 489	2 813	4	2	0	0	18 253	9 747
<i>Muutus</i>	127,4%		-11,5%		100,0%				87,3%	
Müügitulu teistelt segmentidelt	100	116	446	418	0	0	-546	-534	0	0
Müügitulu kokku	15 860	7 048	2 935	3 231	4	2	-546	-534	18 253	9 747
<i>Muutus</i>	125,0%		-9,2%		100,0%				87,3%	
Ärikasum	2 000	611	-143	-174	-533	-464	-36	-97	1 288	-124
<i>Sh. varude allahindlused</i>	0	-124	0	0	0	0	0	0	0	-124
<i>Kasum/kahjum kinnisvara-investeeringute ümberhindlusest</i>	68	-584	0	0	0	0	0	0	68	-584

Kontsernivälise müügitulu jaotus segmendi ja asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
EUR tuhandetes								
Eesti	14 203	196	1 616	1 426	4	2	15 823	1 624
Bulgaaria	1 079	6 552	873	623	-	-	1 952	7 175
Läti	478	184	0	764	-	-	478	948
Müügitulu kokku	15 760	6 932	2 489	2 813	4	2	18 253	9 747

Teeninduse ja arenduse segmendi konsolideerimata ärikasum asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Teenindus	
	2017	2016	2017	2016
EUR tuhandetes				
Eesti	2 023	-213	-224	-146
Bulgaaria	-1	1 019	81	-16
Läti	-22	-195	-	-12
Kokku ärikasum	2 000	611	-143	-174

Varade ja kohustuste jaotus ärisegmentide ja asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes								
Varad	23 104	26 892	527	385	705	443	24 335	27 720
Eesti	7 429	11 471	263	230	705	443	8 396	12 144
Bulgaaria	15 455	14 723	264	155	-	-	15 719	14 878
Läti	220	698	-	-	-	-	220	698
Kohustused	12 569	16 816	457	344	1 522	1 575	14 548	18 735
Eesti	1 171	6 088	190	189	1 522	1 575	2 884	7 852
Bulgaaria	11 393	10 721	267	155	-	-	11 659	10 876
Läti	5	7	-	-	-	-	5	7

Initsiaalidega ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.K.
 Kuupäev/date 3.04.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

6. Tütaretevõtete soetused ja müügid

Konsolideerimise ulatus

31.12.2017 seisuga kuulus kontserni 21 ettevõtet, mida on sama palju kui 2016. aasta lõpus. 2017. aastal tütarettevõtteid ei soetatud, asutatud, müüdnud ega likvideeritud. Kontserni struktuur on esitatud lisas 30.

Tütaretevõtete soetamised ja asutamised 2016. aastal

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.

Tütaretevõtte soetuse mõju kontserni finantsseisundi aruandele 2016. aastal

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

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

2016. aasta I kvartalis suurendati kontserni osalust kinnisvarafondis Arco Real Estate Fund REIT 70%-lt 100%-le ja täiendavalt suurendati fondi aktsiakapitali 77 tuhande euro võrra.

Tütaretevõtete 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.

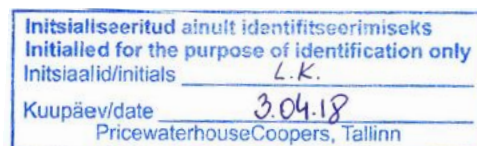
31. oktoobril 2016 võõrandas kontsern kogu oma 70,6%-lise osaluse Läti tütarettevõttes Arco Real Estate SIA-s koos selle tütarettevõttega Adepto SIA. Müügi mõju kontserni finantsseisundi aruandele oli 3 tuhat eurot. Seoses Arco Real Estate SIA müügiga ei kajastata kontserni finantsseisundi aruandes mittekontrollivat osalust.

Tütaretevõtete 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

	2017	2016
EUR tuhandetes		
Enda kinnisvara müük	15 245	6 620
Kinnisvara vahendus ja hindamine	2 181	2 515
Kinnisvara rent	646	486
Haldusteenused	73	46
Muu müügitulu	108	80
Müügitulu kokku	18 253	9 747

8. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	2017	2016
EUR tuhandetes		
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 18)	-12 785	-4 555
Tööjõukulud	-1 420	-1 578
Haldustegevuse kulud	-297	-301
Varude allahindlused (lisa 18)	0	-124
Sõidukite kulud	-40	-25
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisa 20)	-9	-12
Muud kulud	-136	-150
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-14 687	-6 745

9. Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud

	2017	2016
EUR tuhandetes		
Kasum põhivara allahindluse tühistamisest (lisa 20)	3	135
Saadud trahvid ja hüvitised	49	34
Muud tulud	38	13
Muud äritulud kokku	90	182

Muud ärikulud

	2017	2016
EUR tuhandetes		
Mitmesuguste nõuete allahindlused	-3	-64
Makstud viivised ja trahvid	-9	-11
Kingitused ja annetused	-16	-7
Muud kulud	-46	-17
Muud ärikulud kokku	-74	-99

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.K.
 Kuupäev/date 3.04.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

10. Turustuskulud

	2017	2016
EUR tuhandetes		
Reklaamikulud	-221	-294
Tööjõukulud	-119	-119
Turu-uuringud	-27	-7
Vahendustasud	0	-6
Muud turustuskulud	-120	-130
Turustuskulud kokku	-487	-556

11. Üldhalduskulud

	2017	2016
EUR tuhandetes		
Tööjõukulud	-1 069	-1 104
Büroo tegevuskulud	-296	-372
Sisseostetud teenused	-152	-231
IT kulud	-159	-150
Põhivara kulum ja väärtuse muutus (lisa 20)	-104	-93
Juriidiline teenindus	-26	-37
Sõidukite kulud	-26	-33
Muud kulud	-43	-44
Üldhalduskulud kokku	-1 875	-2 064

12. Finantstulud ja -kulud

	2017	2016
EUR tuhandetes		
Intressikulud	-443	-530
Intressitulud	0	1
Muud finantstulud ja -kulud	-46	-61
Finantstulud ja -kulud kokku	-489	-590

Intressikulud koosnevad olulises osas kinnisvaraprojektide soetamiseks ja ehitamiseks võetud laenude intressidest. Intressikulud, mis tekivad seoses pooleliolevate arendusprojektide finantseerimiseks võetud laenudega, on 100% kapitaliseeritud varudesse ja kinnisvarainvesteeringutesse. Kapitaliseeritud intresside summa moodustas 2017. aastal 381 tuhat eurot ja 2016. aastal 286 tuhat eurot.

13. Tulumaksukulu

	2017	2016
EUR tuhandetes		
Tulumaksukulu Bulgaaria tütarettevõtelt	-14	-127
Kokku tulumaksukulu	-14	-127

Kontserni ettevõtted Bulgaarias tasusid 2017. aastal tulumaksu kasumilt 41 tuhat eurot (2016. aastal 106 tuhat eurot).

Bilansiväliselt on kontsernil potentsiaalset tulumaksuvara Bulgaaria 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.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.K.
 Kuupäev/date 3.04.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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.

	2017	2016
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	6 507 012	6 177 750
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	590 000	390 000
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/-kahjum (tuhandetes eurodes)	785	-832
Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes)	0,12	-0,13
Lahustatud puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes)	0,11	-0,13

30.05.2017 Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti 12 vahetusvõlakirja nimiväärtusega 500 eurot, mis annavad ettevõtte võtmetöötajatele õiguse 2020. aastal märkida teatud tingimustel kokku kuni 200 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia. Lihtaktsiate märkimise tingimusteks on võtmetöötaja lepingulise suhte kehtivus 2020. aastal ning kontserni puhaskasum perioodil 2017-2019 vähemalt 5,5 miljon eurot. Võtmetöötajate optiooni õiglase väärtuse hindamiseks kasutati Black-Scholes mudelit, mille kohasel on 31.12.2017 seisuga omakapitali reservi moodustatud ei ole.

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti teine 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. Juhatajale antud optiooni kalkuleeritud õiglase väärtus 0,63 eurot aktsia kohta kajastatakse 3 aasta jooksul proportsionaalselt kasumiaruandes tööjõukuluna ja omakapitali reservina. Vahetusvõlakirjaga seotud optiooniga seoses on 31.12.2017 seisuga moodustatud omakapitalis reserv summas 134 tuhat eurot, mis kajastati 2016. aasta tööjõukuluna 52 tuhat eurot ja 2017. aasta tööjõukuluna 82 tuhat eurot. Vaata ka lisa 28. Ettevõtte juhataja optiooni õiglase väärtuse hindamiseks kasutati Black-Scholes mudelit, kus Arco Vara aktsia börsihinna 3 aasta volatiilsuseks arvatati 72%, riskivaba intressimäärana kasutati 0% ja oodatud dividendimaksena 1 senti aktsia kohta.

15. Kasutusrendikulu

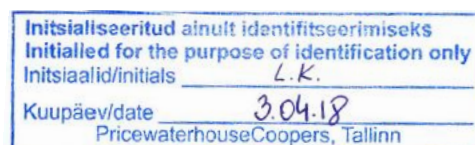
Kontsern kui rendilevõtja on aruandeperioodil rentinud bürooruume, transpordivahendeid ja kontoriseadmeid alljärgnevalt:

	2017	2016
EUR tuhandetes		
Ruumid	137	162
Kontoriseadmed	15	20
Transpordivahendid	12	4
Kokku	164	186

Tulevaste perioodide rendimaksud mittekatkestatavatest rendilepingutest:

	31.12.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
1 aasta	155	119
2-5 aastat	153	198
Kokku	308	317

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 mitte-katkestatavate rendilepingutega ei kaasne.



Lisad finantsseisundi aruandele

16. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalendid koosnevad sularahast ja hoidmiseni hoiustest kommertspankades.

	31.12.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
Sularaha ja nõudmiseni hoiused	2 284	845
Raha ja raha ekvivalendid kokku	2 284	845

Kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldost on 2017. aasta lõpus 332 tuhat eurot (31.12.2016: 14 tuhat eurot) sellistel hoiustel, mille sihtotstarve on kitsendatud konkreetse projekti rahavoogudega (põhiliselt laekumised klientidelt, projekti otsesed arenduskulud ning laenu- ja intressimaksud pankadele). Panditud varade kohta on toodud informatsioon lisas 26.

17. Nõuded ja ettemaksud

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksud

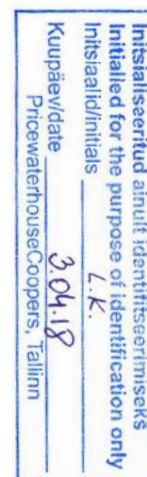
	31.12.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	192	193
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	0	0
Nõuded ostjate vastu kokku	192	193
Muud nõuded		
Antud laenud	3	0
Muud lühiajalised nõuded	6	10
Muud nõuded kokku	9	10
Viitlaekumised		
Maksude ettemaksud ja tagasinõuded	163	107
Muud viitlaekumised	26	5
Viitlaekumised kokku	189	112
Tehtud ettemaksud	357	155
Lühiajalised nõuded ja ettemaksud kokku	747	470

Pikaajalised nõuded

	31.12.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
Tehtud ettemaksud	18	11
Pikaajalised nõuded ja ettemaksud kokku	18	11

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjatele

	2017	2016
EUR tuhandetes		
Saldo aasta alguses	0	-12
Lootusetuks tunnistatud nõudeid	0	12
Saldo aasta lõpus	0	0



18. Varud

	31.12.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	8 963	14 571
Materjalid ja valmistoodang	11	6
Ettemaksed varude eest	0	16
Varud kokku	8 974	14 593

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2017	2016
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	14 571	12 580
Arenduseks soetatud kinnistud	12	2 102
Kortermajade ehituskulu	6 598	5 633
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	351	455
Varude allahindlus (lisa 8)	0	-124
Muud kapitaliseeritud kulud	206	141
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest/-sse (lisa 19)	10	-1 661
Müüdüd kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 8)	-12 785	-4 555
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	8 963	14 571

2016. 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.

2017. aastal tühistati kontserni varudele tehtud allahindlusi 13 tuhande euro väärtuses, arvestades korterite keskmise hinnataseme kasvu Sofias viimase aasta-paari jooksul. 2016. aastal tehti varudele allahindlusi 208 tuhat eurot, samas tühistati eelmiste perioodidel tehtud allahindlusi summas 84 tuhat eurot.

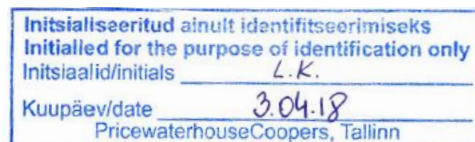
Kontserni juhtkond hindab, et 31.12.2017 seisuga on kontsernil ühe aasta jooksul realiseeritavaid varusid kokku summas 3 914 tuhat eurot ja 5 049 tuhat eurot on selliseid varusid, mille realiseerimine võtab aega rohkem kui üks aasta.

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 2017. kui ka 2016. aastal sisemiste ekspertide poolt. Hindamistel kasutatud eeldused põhinevad tegelikel turuhindadel ja kontserni enda lähimineviku kogemusel sarnaste varadega. 31.12.2017 seisuga ei vajanud allahindlust ega allahindluse tühistamist varud väärtuses 8 727 tuhat eurot (31.12.2016: 13 557 tuhat eurot).

	31.12.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
Hinnatud jääkväärtuse meetodil	8 332	12 718
Hinnatud võrdlusmeetodil	631	1 851
Muu	0	24
Varud kokku	8 963	14 593

31.12.2017 seisuga on varusid kajastatud soetusmaksumuses kokku summas 8 347 tuhat eurot (31.12.2016: 12 742 tuhat eurot) ja neto realiseerimisväärtuses 616 tuhat eurot (31.12.2016: 1 851 tuhat eurot).



19. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab kontsern järgmiseid varasid:

- renditulu teenivaid äripindasid, sh väljarenditavaid kortereid mitmesihotstarbelises hoones Sofias (bilansiline väärtus 31.12.2017 seisuga kokku 10 557 tuhat eurot, sealhulgas kaubandus- ja kontoripinnad 7 859 tuhat eurot);
- arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei ole veel kindel (bilansiline väärtus 31.12.2017 seisuga 742 tuhat eurot).

	2017	2016
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	10 835	9 513
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	68	-584
Kapitaliseeritud arenduskulusid	76	325
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulusid	30	0
Ümberklassifitseerimine varudest või varudesse (lisa 18)	-10	1 661
Ümberklassifitseerimine materiaalseks põhivaraks (lisa 20)	0	-138
Kinnistute soetamine	0	58
Ettemaks kinnisvarainvesteeringu eest	300	0
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	11 299	10 835

Panditud varade kohta vaata lisa 26.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused

Maa hindamine

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.

Kaubandus ja kontoripinna hindamine

Madrid Blvd hoones Sofia asuvaid kaubandus- ja kontoripindasid oleme hinnanud tulumeetodil. 31.12.2017 seisuga hinnati selliste varade väärtust alla summas 105 tuhat eurot (2016. aastal alla 929 tuhat eurot).

Korterite hindamine

2016. aastal varudest kinnisvarainvesteeringuteks reklassifitseeritud Madrid Blvd korterid on hinnatud võrdlusmeetodil, mis põhines sarnaste varade turuhinnal. 31.12.2017 seisuga hinnati selliseid varasid üles summas 173 tuhat eurot (31.12.2016 379 tuhat eurot). Kuigi korterid on hinnatud võrdlusmeetodil, ei kavatseda neid lähemal ajal müüa, vaid hoida edasi väljarendamise eesmärgil, et genereerida stabiilset rahavoogu ja teenindada Madridi hoone arendamiseks Piraeuse pangalt võetud laenu. Vaata ka lisa 18.

Hindamiste tulemusel ei vajanud 31.12.2017 seisuga ümberhindlust kinnisvarainvesteeringud summas 1 518 tuhat eurot (31.12.2016 seisuga: 372 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hinnati kokkuvõtvalt 2017. aastal üles summas 68 tuhat eurot ja 2016. aastal alla summas 584 tuhat eurot. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringuid hinnati nii 2017. aastal kui ka 2016. aastal sisemiste ekspertide poolt.

	31.12.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
Hinnatud tulu kapitaliseerimise meetodil	7 859	7 934
Hinnatud võrdlusmeetodil	3 440	2 901
Kinnisvarainvesteeringud kokku	11 299	10 835

Tulumeetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatud kapitalisatsioonimääradena kasutati 2017. ja 2016. aastal 8%, mida praeguste madalate intressimäärade juures võib tootlusootusena pidada pigem konservatiivseks. Rendituluna kaubandus- ja büroopindadelt kasutati hindamisel 9 eurot m² kohta kuus 2016. aastal asemel 10 eurot m² kohta kuus 2017. aastal. 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 vaba kaks rendipinda.

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

- Eelarvestatud neto äritegevuse rahavoogude suurenemine või vähenemine 5% võrra põhjustaks +/- 408 tuhande euro suuruse muutuse (31.12.2016: +/- 397 tuhat eurot) kinnisvarainvesteeringute õiglasest väärtusest.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.K.
 Kuupäev/date 3.04.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

- Kapitalisatsioonimäärade vähenemine ühe protsendipunkti võrra põhjustaks kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse suurenemise 1 166 tuhat eurot (31.12.2016: 1 133 tuhat eurot) ja suurenemine ühe protsendipunkti võrra põhjustaks õiglase väärtuse vähenemise 907 tuhat eurot (31.12.2016: 882 tuhat eurot).

Kasutusrent: ettevõtte kui rendileandja

Kinnisvarainvesteeringutelt (Madrid Blvd hoone Sofias) teeniti 2017. aastal rendi ja haldusteenuse tulu 717 tuhat eurot (2016. aastal: 530 tuhat eurot). Renditulu kasvas, kuna 2017. aastal oli rohkem äripindu välja renditud kui 2016. Käesoleva aastaaruande koostamise kuupäevaks välja rendimata kaks kontoripinda.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud olid 2017. aastal 262 tuhat eurot (2016. aastal: 234 tuhat eurot) sealhulgas 8 tuhat eurot (2016. aastal 9 tuhat eurot) olid selliste kinnisvarainvesteeringute kulud, millelt kontsern tulu ei teeni.

Katkestamatute kasutusrendilepingute tulu jaguneb tähtaegade lõikes järgmiselt:

	31.12.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
kuni 1 aasta	389	299
2.- 5. aasta	397	543
Kokku	786	842

Katkestamatuteks loetavad rendilepingud on kas:

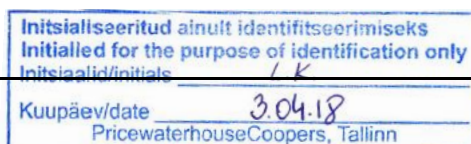
- 1) sõlmitud määratud tähtajaks (rendiperioodi lõpuga 2018. aastal või hiljem);
- 2) või on rendile võtjal rendilepingu ülesütleamise õigus 3- kuni 6-kuulise etteteatamisega, kuid ainult peale teatud kuupäeva saabumist 2018. aastal või hiljem.

20. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Rendipinna renoveerimine	Kontori inventar	Materiaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes				
Jääkväärtus 31.12.2015	352	26	111	489
<i>sh soetusmaksumus</i>	431	31	429	891
<i>sh 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
Jääkväärtus 31.12.2016	615	0	103	718
<i>sh soetusmaksumus</i>	673	0	220	893
<i>sh akumulatsioonid kulum</i>	-58	0	-117	-175
Ostud ja parendused	0	0	21	21
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest (lisa 19)	0	0	0	0
Allahindluse tühistamine (lisa 9)	3	0	0	3
Müügid ja mahakandmised	0	0	0	0
Amortisatsioonikulu (lisad 8, 11)	-5	0	-33	-38
Jääkväärtus 31.12.2017	613	0	91	704
<i>sh soetusmaksumus</i>	677	0	224	901
<i>sh akumulatsioonid kulum</i>	-64	0	-133	-197

31.12.2017 seisuga täielikult amortiseeritud kuid kasutusel materiaalse põhivara soetusmaksumus oli 40 tuhat eurot.



Immateriaalne põhivara

	Tarkvara ja litsentsid	Ettemaksud immateriaalse põhivara eest	Immateriaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes			
Jääkväärtus 31.12.2015	212	17	229
<i>sh soetusmaksumus</i>	257	17	274
<i>sh akumuleerunud 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
Jääkväärtus 31.12.2016	242	6	248
<i>sh soetusmaksumus</i>	336	6	342
<i>sh akumuleerunud kulum</i>	-94	0	-94
Ostud ja tarkvara arendustööd	6	96	102
Ümberklassifitseerimine	102	-102	0
Mahakandmine	0	0	0
Amortisatsioonikulu (lisad 8, 11)	-75	0	-75
Jääkväärtus 31.12.2017	275	0	275
<i>sh soetusmaksumus</i>	444	0	444
<i>sh akumuleerunud kulum</i>	-169	0	-169

Kontserni immateriaalne põhivara koosneb suure osas äritarkvara arenduskuludest soetusmaksumuses kokku 352 tuhat eurot (sellest 2017. aastal 96 tuhat eurot ja 2016. aastal 54 tuhat eurot). Äritarkvara soetusmaksumus amortiseeritakse kuluks 5 aasta jooksul.

31.12.2017 seisuga täielikult amortiseeritud kuid kasutusel immateriaalse põhivara soetusmaksumus oli 24 tuhat eurot.

Panditud varade kohta vaata lisa 26.

21. Intressi kandvad kohustused

Intressi kandvad kohustused koosnevad järgnevalt:

	31.12.2017			31.12.2016		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	10 625	500	10 125	12 827	9 063	3 764
Võlakirjad	1 127	1 120	7	1 121	0	1 121
Kapitalirendikohustused	1	1	0	10	9	1
Muud laenukohustused	250	250	0	300	300	0
Kokku võlakohustused	12 003	1 871	10 132	14 258	9 372	4 886
Ettemaksud	265	265	0	1 260	1 260	0
Kokku intressi kandvad kohustused	12 268	2 136	10 132	15 518	10 632	4 886

2017. aasta tasus kontserni laenukohustusi 8 974 tuhat eurot (2016: 4 637 tuhat eurot) ning uusi laene saadi summas 6 719 tuhat eurot (2016: 6 135 tuhat eurot). Lisaks tasuti 2017. aastal intressikandvaid ettemakseid 995 eurot, mis on koos käibemaksuga 1 194 eurot (2016. aastal saadi 1 260 tuhat eurot, koos käibemaksuga 1 512 tuhat eurot).

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

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials LK
 Kuupäev/date 3.04.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

	Raha ja raha ekvivalendid	Pangalaenu	Võlakirjad	Kapitalirendikohustused	Muud laenukohustused	Kokku
EUR tuhandetes						
Netolaenu 31.12.2015	745	-12 585	-151	-26	0	-12 017
Muutus	100	-242	-970	16	-300	-1 396
Netolaenu 31.12.2016	845	-12 827	-1 121	-10	-300	-13 413
Muutus	1 439	2 202	-6	9	50	3 694
Netolaenu 31.12.2017	2 284	-10 625	-1 127	-1	-250	-9 719

2017. aastal toimunud muutused laenukohustustes

2017. aastal tasuti järgmisi suuremaid laenukohustusi:

- Bulgaarias Piraeus pangale 455 tuhat eurot Madrid Blvd projekti pangalaenu põhiosamakseid;
- Kodulahe projekti I etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 8 421 tuhat eurot, millest 1 260 tuhat eurot maksis Arco Vara ja 7 161 tuhat tasusid kliendid otse pangale.

2017. aastal võttis kontsern uusi laenukohustusi kokku summas 6 719 tuhat eurot, sellest:

- 5 708 tuhat eurot oli Kodulahe projekti I etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu;
- 1 005 tuhat eurot oli Iztok Parkside projekti kortermajade ehituse finantseerimise pangalaenu.

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. Vaata ka lisa 28.

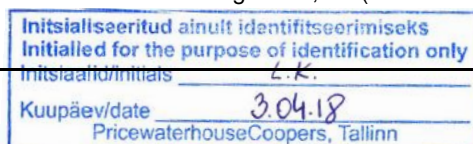
2016. aastal võttis kontsern uusi laenukohustusi kokku summas 6 135 tuhat eurot, sellest:

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

Intressi kandvate kohustuste tagasimaksetähtajad, summad ja intressimäärad:

Kohustuse kirjeldus	Tagasimakse lõpptähtaeg (kuu/aasta)	Kohustuse summa, EUR tuhandetes		Intressimäär, %		Intressitüüp
		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	
Pangalaenu, arendus	12/2019	8 570	9 024	5,0	5,0	3M Euribor
Võlakirjad, arendus	1/2018	1 120	1 120	12,0	12,0	Fikseeritud
Pangalaenu, arendus	11/2019	2 055	1 050	2,5	2,5	1M Euribor
Muu laenu, maa soetus	12/2018	250	250	12,0	12,0	Fikseeritud
Kapitalirendid	2/2018	1	10	8,1	8,1	Fikseeritud
Vahetusvõlakirjad	3/2020	7	1	5,0	5,0	Fikseeritud
Ettemaksed, arendus	11/2018	265	1 260	6,0	6,0	Fikseeritud
Pangalaenu, arendus	1/2018	-	2 714	-	3,7	6M Euribor
Muu laenu, käibevahendid	5/2017	-	50	-	6,0	Fikseeritud
Pangalaenu, maa soetus	8/2017	-	39	-	4,0	6M Euribor
Kokku		12 268	15 518			

Intressi kandvate võlakohustuste kaalutud keskmine intressimäär 31.12.2017 seisuga on 5,4% (31.12.2016: 5,3%).



22. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	31.12.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	261	800
Muud võlad	22	21
Maksuvõlad		
Käibemaks	37	66
Ettevõtte tulumaks	30	53
Sotsiaalmaks	48	47
Üksikisiku tulumaks	27	27
Maamaks	70	66
Prügimaks	140	103
Muud maksuvõlad	15	4
Maksuvõlad kokku	367	366
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	170	117
Intressivõlad	61	76
Muud viitvõlad	900	5
Viitvõlad kokku	1 131	198
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	695	2 958
Tagatisdeposiidid	21	0
Muud ettemakstud tulud	10	26
Saadud ettemaksed kokku	726	2 984
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	2 507	4 369

31.12.2017 muud viitvõlad sisaldavad reservi saabumata Kodulahe projekti I etapi ostuarvete katteks summas 803 tuhat eurot.

31.12.2016 seisuga olid ettemaksed 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. detsembri tasumata arvega ehituse peatöövõtjale summas 600 tuhat eurot.

23. Eraldised

	Eraldised
EUR tuhandetes	
Eraldis seisuga 31.12.2015	146
Eraldiste kasutamine ja tühistamine	-76
Lisandunud eraldis	38
Eraldis seisuga 31.12.2016	108
Eraldiste kasutamine ja tühistamine	-70
Eraldis seisuga 31.12.2017	38

Kontserni Bulgaaria arendusettevõtted on moodustanud ehitaja antud garantiiga seotud eraldised, mis moodustavad algselt 5% ehituslepingu hinnast. Summa makstakse ehitajale välja peale kõigi ehitaja poolsete kohustuste täitmist reeglina ühe aasta jooksul ehituse vastuvõtmisest. 2017. aastal realiseeris Manastirski projekt eraldisi kogusummas 70 tuhat eurot ja 31.12.2017 seisuga on Manastirski projekti garantiieraldis täismahus realiseerunud.

2016. aastal moodustati uus eraldis ka Kodukolde projekti vaegtööde katteks summas 38 tuhat eurot. 2017. aastal reservi ei kasutatud, kuid reserv on plaanis 2018. aastal ära realiseerida.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initiaals L.K.
 Kuupäev/date 3.04.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

24. Aktsiakapital

	31.12.2017	31.12.2016
Väljalastud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	6 507 012	6 507 012
Aktsiakapital (EUR tuhandetes)	4 555	4 555
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, 31.12.2017 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 finantsgevusele. 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.

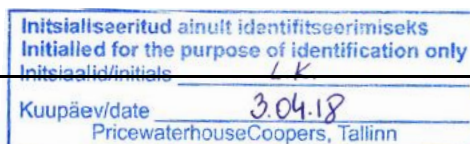
Kontserni finantsriskide juhtimise protsessis on oluline jälgida riskile avatust eelkõige arendussegmentis, kuna oluline osa kontserni likviidsus- ja intressiriskist on kontsentreerunud ühte ärisegmenti – arendusse ja geograafiliselt Eestisse ja Bulgaariasse.

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 depositeid seotud krediidiriski. Viie panga, mille teenuseid kontsern kõige rohkem kasutab ja kus on 31.12.2017 seisuga hoiustatud 93,6% kontserni rahalisi vahendeid, krediidiireitingud on toodud allolevas tabelis. Ülejäänud pankade osakaal raha saldos on 31.12.2017 seisuga 5%.

Pank või pangagrupp	Panga osakaal kontserni raha saldos	Standard & Poor's	Moody's
UniCredit grupi pangad	15,6%	BBB	Baa1
Raiffeisenbank Bulgaria	14,0%	BBB+	A3
Swedbank AS grupi pangad	6,4%	AA-	Aa3
Nordea grupi pangad	42,0%	AA-	Aa3
LHV Pank AS	15,6%	pole reitingut	pole reitingut
Muud pangad ja raha kassas	6,4%	-	-



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

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

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

Krediidiriskile on avatud ka muud finantsvarad: nõuded ostjatele ja muud lühiajalised nõuded. Kontsernil on nõudeid ostjate vastu, mis on ületanud maksetähtaja, kuid mida ei ole provisjoneeritud, 31.12.2017 seisuga 74 tuhande euro väärtuses. Selliseid nõudeid on kontserni juhtkond hinnanud individuaalselt ning leidnud, et nõuete laekumine on tõenäoline. Tähtaega ületavate kuid provisjoneerimata nõuete vanuseline jaotus on järgmine:

- tähtaega ületav kuni 30 päeva: 31 tuhat eurot,
- tähtaega ületav 31 kuni 60 päeva: 10 tuhat eurot,
- tähtaega ületav enam kui 61 päeva: 33 tuhat eurot.

Finantsvarade kogusumma, mis on avatud krediidiriskile, on 31.12.2017 seisuga 2 485 tuhat eurot (31.12.2016: 1 048 tuhat eurot).

Finantsvarad laekumise tähtaja järgi

31.12.2017				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-2 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 16)	2 284	0	0	2 284
Nõuded ostjatele ja muud nõuded (lisa 17)	201	0	0	201
Kokku	2 485	0	0	2 485
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
Kokku	1 048	0	0	1 048

Likviidsusrisk

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

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

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

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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initiaald/initials L.K.
 Kuupäev/date 3.04.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Finantskohustuste realiseerumise tähtajalisus (diskonteerimata)

31.12.2017				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Intressikandvad kohustused	1 886	250	10 132	12 268
Intressimaksud	157	355	404	916
Muud finantskohustused	1 727	54	0	1 781
Kokku	3 770	659	10 536	14 965

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
Kokku	1 054	10 024	6 332	17 410

Vastavalt laenuportfelli koosseisus olevate kohustuste tagasimakse tähtaegadele kujunes seisuga 31.12.2017 laenukohustuste kaalutud kestvuseks 1,7 aastat (31.12.2016 oli antud näitaja 1,2 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.

TururiskIntressirisk

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 1-kuu, 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. 2017. aastal on Euribori määrad olnud negatiivsed, mistõttu 31.12.2017 ja ka 31.12.2016 seisuga kontserni laenudes Euribori komponent sisuliselt puudus.

Kontserni puhaskasumi tundlikkuse analüüs tuginedes laenukohustustele seisuga 31.12.2017 näitab, et ujuva intressimääraga laenude intressimäära muutus 1% võrra (tõus või langus) avaldaks mõju aasta puhaskasumile summas 123 tuhat eurot vastavalt kas suurenemise või alanemise suunas (31.12.2016: 128 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.

Valuutarisk

Et kontserni ainsa olulise valuuta euro kõrval, Bulgaaria levi, kurss on euro suhtes fikseeritud, siis tuleneb kontserni peamine valuutarisk Bulgaaria levi devalveerimise ohust. Kontserni valuutariski vähendab ka asjaolu, et enamus tehinguid tehakse ja kõik olulised lepingud, kaasaarvatud laenulepingud, sõlmitakse eurodes. Nimetatud asjaoludest tulenevalt peab kontserni juhatus valuutariski ebaoluliseks.

Intsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.K.
 Kuupäev/date 3.04.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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. 31.12.2017 seisuga koosneb Ettevõtte aktsiakapital 6 507 012 lihtaktsiast (nominaalväärtusega 70 eurocenti 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 31.12.2017 oli Arco Vara AS-i aktsiakapital 4 555 tuhat eurot ja netovara 9 787 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. Laenu võtnud kontserni ettevõtete omakapital on 31.12.2017 seisuga positiivne. 31.12.2016 oli kolme laenu võtnud kontserni ettevõtte omakapital negatiivne, kuid laenuandvate pankadega jõuti kokkuleppele puuduste parandamise osas tingimusel, et laenukohustusi täidetakse vastavalt laenulepingule tingimustele.

Kogu kapitaliks loeb Arco Vara intressikandvate lühi- ja pikaajaliste laenukohustuste ning omakapitali summat, millest on maha arvestatud raha ja raha ekvivalendid. 31.12.2017 seisuga oli kogu kapitali suurus 19 506 tuhat eurot (31.12.2016: 22 398 tuhat eurot).

Kapitali juhtimisel juhindutakse printsibiist tagada ettevõtte usaldusväärsus ja jätkusuutlik areng. Kontsern kasutab oma äritegevuse finantseerimiseks nii võõrkapitali kui ka omakapitali. Kuna kinnisvaraarendustegevus on väga kapitalimahukas valdkond, lähtutakse investeerimistegevuse finantseerimisel põhimõttest, mille kohaselt paigutatakse omakapitali projektidesse üldreeglina vähemalt 20-30% ulatuses investeringu kogumaksumusest.

Kontsern jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ning riskide hindamisel omakapitali osakaalu varade mahust. Seisuga 31.12.2017 moodustab kontserni omakapital 40,2% (31.12.2016: 32,4%) varade mahust.

Muu informatsioon

26. Panditud varad

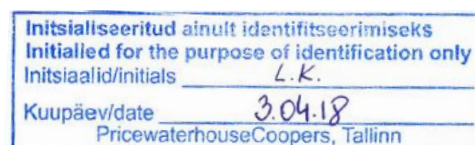
Kontsern on oma laenu- ja garantiikohustuste tagamiseks pantinud järgmised varad:

	31.12.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	332	19
Nõuded ¹	0	140
Varud	3 041	13 410
Kinnisvarainvesteeringud	10 557	10 474
Materiaalne põhivara	563	587
Kokku tagatiseks panditud varade raamatupidamislik väärtus	14 493	24 630

¹ - 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 31.12.2017 seisuga summas 8 570 tuhat eurot (31.12.2016: 9 024 tuhat eurot).



27. Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik dividendide tulumaksu kohustus

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 moodustas 2 795 tuhat eurot (31.12.2016 seisuga: 2 075 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tavapäraselt tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt, aga Bulgaaria tütarettevõtelt saadud dividende võib maksuvabalt edasi maksta. 2017. ja 2016. aastal sellist võimalust ka kasutati, kui omanikele maksti dividende vastavalt summas 65 ja 61 tuhat eurot (0,01 eurot ühe aktsia kohta) ja tulumaksu ei olnud vaja tasuda. 31.12.2017 seisuga võib Arco Vara maksuvabalt edasi maksta dividende 937 tuhat eurot. Ettevõtte kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel 2018. aastal tekiks tulumaksu kohustus 372 tuhat eurot ning omanikele väljamakstav dividendide summa oleks sellisel juhul 2 423 tuhat eurot.

Tingimuslikud kohustused seoses maksuhalduriga

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Maksuhaldur on aastatel 2012-2017 läbi viinud üksikjuhtumite kontrolle 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 valitseva mõju all olevad ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõtte üle olulist mõju;
- 2) Muud seotud osapooled – Arco Vara AS juhataja ja nõukogu liikmed ning nende valitseva mõju all olevad ettevõtted (v.a. need ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõtte üle olulist mõju).

Tehingud seotud osapooltega

	2017	2016
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Aktsiakapitali sissemakse	0	273
Ostetud teenused	56	34
Võlakirjade emiteerimine	0	100
Võlakirjade lunastamine	0	150
Intresside tasumine	12	9
Muud seotud osapooled		
Müüdüd teenused	5	1
Müüdüd enda kinnisvara	98	0
Tasutud leppetrahv	-1	0
Saadud ettemakseid	0	6
Võlakirjade emiteerimine	0	1

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Emiteeritud võlakirjad	100	100
Muud seotud osapooled		
Saadud ettemaksed	0	6
Emiteeritud võlakirjad	1	1

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.K.
 Kuupäev/date 3.04.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Olulised tehingud seotud osapooltega 2017. ja 2016. aastal

2016. a jaanuaris emiteeris Arco Vara AS suunatud emissioonina võlakirju kogumahu 1 120 tuhat eurot, mille lunastamistähtaeg oli 6. jaanuaril 2018, intressimäär 12% aastas. Võlakirjad olid tagatiseta. Emissioonist 100 tuhat eurot oli märgitud kontserniga seotud võtmeisikute ja kontserni emaettevõttes olulist osalust omavate ettevõtete poolt.

Võtmeisikutele makstud tasud ja nende arvestamise alused

Kontserni võtmeisikutele, emaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele, arvestati 2017. aastal tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 120 tuhat eurot (2016. aastal: 111 tuhat eurot). Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. Arco Vara AS-i juhtiva Tarmo Sild-i juhatuse liikme ametilepingus on lahkumistasu suurus kuni viie kuu juhatuse liikme põhitasu. Septembris 2015 toimunud Arco Vara AS-i nõukogu koosoleku otsusega pikendati Tarmo Sild-i juhatuse liikme volitusi täiendavaks kolmeks aastaks, kuni oktoobrini 2018. Nõukogu 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 2017. ja 2016. aastal arvestatud ja makstud ei ole.

Emaettevõtte juhataja ning võtmetöötajate optioonide osas vaata lisa 14.

Kõik tehingud seotud osapooltega on 2017. ja 2016. aastal tehtud turutingimustel ja nõuetele seotud osapoolte vastu ei ole allahindlusi tehtud.

29. Aruandeperioodi järgsed sündmused

Jaanuaris 2018 viidi lõpule 2017. aasta detsembris välja kuulutatud aktsiaemissioon. 27.12.2017 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride erakorralisel üldkoosolekul võeti vastu otsus suurendada AS-i Arco Vara aktsiakapitali ja lasta välja 2 670 000 täiendavat aktsiat olemasolevatele aktsionäridele. 29.12.2017 kuni 15.01.2018 toimunud avaliku pakkumise käigus märgiti 2 491 355 aktsiat; märkimata jäänud aktsiad tühistati juhatuse otsusega. Arco Vara AS-i aktsiakapitali uueks suuruseks on 6 298 856,90 eurot, mis jaguneb 8 998 367 aktsiaks. 29.01.2018 tehti Äriregistris Arco Vara AS-i aktsiakapitali suurenemise kohta ka vastav kanne.

Jaanuaris 2018 viis Arco Vara AS läbi võlakirjaemissiooni, mille käigus emiteeris tagamata võlakirju kogumahu 800 000 eurot intressimääraga 12% aastas ja lunastamistähtajaga 04.01.2019. Olemuslikult oli tegemist varasemate võlakirjade - lunastustähtajaga 06.01.2018 - osalise refinantseerimisega, mille käigus 1 120 000 eurost refinantseeriti 800 000 eurot samadel tingimustel.

30. jaanuaril 2018 omandas Arco Vara AS 100%-lise osaluse Sofias, Bulgaarias registreeritud firmas Arco Lozen EOOD. Arco Lozen EOOD omab Sofia äärelinnas Lozeni küla lähedal 6 krunti, millest 3 on ehitusotstarbelised ja ülejäänud 3 ette nähtud teede rajamiseks. Kruntide kogupindala on 52 780 m² (5,3 ha), millest 47 450 m² (4,7 ha) on ehitusotstarbeliste kruntide pindala. Arco Vara plaanib kruntidele rajada kvaliteetse elamuarendusprojekti kortermajade, eramute ja äripindadega (supermarket, lasteaed, spordirajatised jms). Aruande koostamise ajaks on lõpule viidud arhitektuurikonkurss ning algamas on projekteerimine. See peaks lõppema 2018. aastal, mille lõpuks loodab Arco Vara saada ka ehitusloa 1. etapi ehituseks.

27.02.2018 müüs Arco Vara AS oma 100%-lise osaluse Sofia börsil noteeritud kinnisvarafondis Arco Real Estate Fund REIT. Arco REIT loodi 2015. aastal eesmärgiga kaasata kapitali kontserni Bulgaaria arendustesse. Kuna kontserni Bulgaaria arenduste jaoks suudeti raha kaasata 2018. aasta jaanuaris toimunud Arco Vara AS-i aktsiaemissiooni kaudu ja Arco REIT-ile ei paistnud nähtavas tulevikus selget rakendust, siis otsustas juhatuse tütarfirma müüa. Osalus müüdi väikese kasumiga 333 tuhande euro eest. Tehing ei oma olulist mõju Arco Vara AS-i majandustegevusele ja finantsnäitajatele.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Iniitsiaalid/initials <u>L.K.</u>
Kuupäev/date <u>3.04.18</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

30. Arco Vara kontserni struktuur

Ettevõtte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		31.12.2017	31.12.2016
%			
Teeninduse segment			
Tütarettevõtted			
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
Arenduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Investeeringute AS	Eesti	100	100
Kerberon OÜ	Eesti	100	100
Kolde AS	Eesti	100	100
Kodulahe OÜ	Eesti	100	100
Arco Vara Haldus OÜ	Eesti	100	100
Kodulahe II OÜ	Eesti	100	100
Arco Manastirski EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Invest EOOD**	Bulgaaria	100	100
Arco Real Estate Fund REIT	Bulgaaria	100	100
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	100	100
Marsili II SIA	Läti	100	100
Arco Development SIA	Läti	100	100
Ulmana Gatves Nami SIA**	Läti	100	100
Arco Invest UAB	Leedu	100	100
Arco Development UAB**	Leedu	100	100
Arco Investments TOV**	Ukraina	75	75

* Arco Real Estate AS uus ärinimi on alates 23.01.2018 Arco Vara Kinnisvarabüroo AS

** - Osalus läbi tütarettevõtte

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.K.
 Kuupäev/date 3.04.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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

	2017	2016
EUR tuhandetes		
Müügitulu teenuste müügist	306	349
Muud äritulud	39	0
Turustuskulud	-18	-55
Üldhalduskulud	-849	-753
Muud ärikulud	-11	-5
Ärikasum (-kahjum)	-533	-464
Kasum/kahjum investeeringutelt tütaretevõtetesse	61	9
Intressitulud	391	349
Intressikulud	-306	-321
Finantstulud ja -kulud kokku	146	37
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-387	-427
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	-387	-427

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.K.
 Kuupäev/date 3.04.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KONSOLIDEERIMATA FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	381	121
Nõuded ja ettemaksud	531	7 423
Käibevara kokku	912	7 544
Investeeringud tütarettevõtetesse	5 027	7 407
Nõuded ja ettemaksud	5 562	11
Materiaalne põhivara	18	27
Immateriaalne põhivara	256	216
Põhivara kokku	10 863	7 661
VARAD KOKKU	11 775	15 205
Laenukohustused	2 652	4 121
Võlad ja ettemaksud	228	624
Lühiajalised kohustused kokku	2 880	4 745
Laenukohustused	1 262	2 464
Pikaajalised kohustused kokku	1 262	2 464
KOHUSTUSED KOKKU	4 142	7 209
Aktsiakapital	4 555	4 555
Ülekurss	292	292
Kohustuslik reservkapital	2 011	2 011
Muud reservid	134	52
Jaotamata kasum	641	1 086
Omakapital kokku	7 633	7 996
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	11 775	15 205

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.K.
 Kuupäev/date 3.04.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

**KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE
(otsemeetod)**

	2017	2016
EUR tuhandetes		
Raha laekumine ostjatelt	231	330
Tasumine tarnijatele	-587	-754
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)	601	368
Väljamaksed töötajatele	-197	-189
Muud laekumised ja tasumised äritegevusest (neto)	1	-6
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	49	-251
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel tasutud	-87	-54
Tütarettevõtete kapitali sissemaksed	-72	-83
Tasumised tütarettevõtte ostul	0	-1 890
Laekumised tütarettevõtte müügist	0	1
Antud laenud	-987	-2 490
Antud laenude tagasimaksed	1 013	114
Laekunud dividendid	0	1 002
Saadud intressid	5	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-128	-3 400
Saadud laenud	1 286	5 190
Laenukohustuste tagasimaksed	-646	-1 566
Aktsiakapitali emissioonil laekunud	0	273
Makstud dividendid	-65	-61
Makstud intressid	-236	-134
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU	339	3 702
RAHAVOOD KOKKU	260	51
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	121	70
Raha ja raha ekvivalentide muutus	260	51
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	381	121

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.K.
 Kuupäev/date 3.04.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
EUR tuhandetes						
Saldo 31.12.2015	4 282	292	2 011	298	1 276	8 159
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 puhaskasum	0	0	0	0	-427	-427
Saldo 31.12.2016	4 555	292	2 011	52	1 086	7 996
Kasumi jaotamine	0	0	0	0	-65	-65
Aktsiakapitali suurendamine	0	0	0	0	0	0
Muude reservide moodustamine	0	0	0	82	0	82
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-380	-380
Saldo 31.12.2017	4 555	292	2 011	134	641	7 633

	31.12.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	7 633	7 996
Tütarettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes (-)	-5 027	-7 407
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (+)	7 181	8 396
Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital	9 787	8 985

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.K.
 Kuupäev/date 3.04.18
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

JUHATAJA DEKLARATSIOON

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

3. aprill 2018



Tarmo Sild
Arco Vara AS-i juhataja

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Arco Vara AS-i aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Arco Vara AS-i ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie auditi arvamus on kooskõlas auditikomiteele esitatud täiendava aruandega.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2017;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval 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.

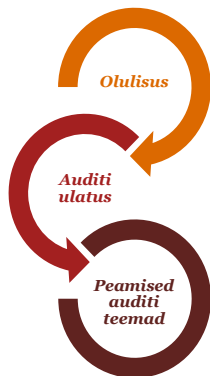
Sõltumatus

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.

2017. aasta jooksul me ei ole osutanud Kontsernile auditiväliseid teenuseid.

Ülevaade meie auditist

Kokkuvõte



Olulisus

Kontserni auditi olulisus on 239 tuhat eurot, mis on määratud hinnanguliselt kui 1% Kontserni koguvaradest.

Auditi ulatus

Kontserni auditimeeskond või tütarettevõtte 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.

Kontserni olulisus

239 tuhat eurot

Kuidas me selle määrasime

Ligikaudu 1% varade mahust

Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus

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.

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 2017 koosnes Kontserni Bulgaarias olev kinnisvarainvesteeringuportfell kaubandus- ja büroopindadest bilansilises maksumuses 7,9 miljonit eurot.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglasel väärtusel. 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

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 hindamismudelid 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.

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 kontrollprotseduure, 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-i ja Kodulahe OÜ osas Kontserni auditimeeskonna poolt ning Arco Invest EOOD osas lähtudes meie instruksioonidest tütarettevõtte 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.

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.

Aruanne muude seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete kohta

Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood

Meid määrati esmakordselt Arco Vara AS-i audiitoriks 31. detsembril 2012 lõppenud majandusaasta suhtes. Meid on uuesti audiitoriks määratud vastavalt vahepealsetel aastatel toimunud konkursile ja aktsionäride otsustele; meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood Arco Vara AS-ile kui avaliku huvi üksusele on kokku 6 aastat.

AS PricewaterhouseCoopers



Tiit Raimla
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 287



Janno Hermanson
Vandeaudiitor, litsents nr 570

3. aprill 2018

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhataja teeb Arco Vara AS-i üldkoosolekule ettepaneku suunata 31.12.2017 lõppenud majandusaasta puhaskasum summas 795 tuhat eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.

Eelmiste perioodide jaotamata kasum moodustaks peale 2017. aasta puhaskasumi suunamist 2 795 tuhat eurot.

3. aprill 2018



Tarmo Sild
Arco Vara AS-i juhataja