

# Arco Vara AS

Majandusaasta aruanne 2018

# Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne

## ARCO VARA AS

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2018

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2018

Registrikood: 10261718

Aadress: Rävälä pst 5  
10143, Tallinn  
Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630

E-mail: [info@arcovara.com](mailto:info@arcovara.com)

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

Põhitegevused: Kinnisvaraarendus  
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus  
(EMTAK 6820)  
Kinnisvarabüroode tegevus (EMTAK 6831)  
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel (EMTAK 6832)

Nõukogu: Hillar-Peeter Luitsalu, Rain Lõhmus, Allar Niinepuu,  
Kert Keskaik, Steven Yaroslav Gorelik

Juhatus: Tarmo Sild

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

## SISUKORD

<b>KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE .....</b>	<b>3</b>
Juhataja kommentaarid .....	3
Üldinfo .....	4
Lõpetatud tegevusvaldkonnad .....	8
Arendusdivisjon .....	10
Personal .....	11
Peamiste riskide kirjeldus .....	12
Sotsiaalne vastutus .....	12
Aktsiad ja aktsionärid .....	13
<b>HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE .....</b>	<b>16</b>
<b>KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....</b>	<b>19</b>
Konsolideeritud koondkasumiaruanne .....	19
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne .....	20
Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....	21
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne .....	22
Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele .....	23
1. Üldine informatsioon .....	23
2. Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise üldalused .....	23
3. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitlusviisis .....	24
4. Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest .....	24
5. Lõpetatud tegevusvaldkonnad .....	34
6. Tütarettevõtete soetused ja müügid .....	35
7. Segmendiaruandus .....	36
Lisad koondkasumiaruandele .....	37
8. Müügitulu .....	37
9. Müüdü kinnisvara ja teenuste kulu .....	37
10. Muud äritulud ja -kulud .....	37
11. Turustuskulud .....	38
12. Üldhalduskulud .....	38
13. Finantstulud ja -kulud .....	38
14. Tulumaksukulu .....	38
15. Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta .....	39
16. Kasutusrendikulu .....	39
Lisad finantsseisundi aruandele .....	40
17. Nõuded ja ettemaksed .....	40
18. Varud .....	40
19. Kinnisvarainvesteeringud .....	41
20. Materiaalne ja immateriaalne põhivara .....	43
21. Intressi kandvad kohustused .....	44
22. Võlad ja saadud ettemaksed .....	45
23. Aktsiakapital .....	46
24. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine .....	46
Muu informatsioon .....	50
25. Panditud varad .....	50
26. Tingimuslikud kohustused .....	50
27. Tehingud seotud osapooltega .....	51
28. Arco Vara grupi struktuur .....	52
29. Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded .....	53
<b>JUHATAJA DEKLARATSIOON .....</b>	<b>57</b>
<b>SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE .....</b>	<b>58</b>
<b>KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK .....</b>	<b>64</b>

## KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE

### Juhataja kommentaarid

2018. aasta töi endaga kaasa olulise strateegilise muutuse.

Kuna grupp ei olnud suutnud oma maakler-ja hindamisteenuseid kasumlikuks muuta, siis otsustati need müüa ning võtta kõigis tegevuspiirkondades kasutusele frantsiisimudel, jättes Arco Vara omandusse kaubamärgid, andmebaasid ning arendatud tarkvara. 2019. aastal ja sealt edasi ootame, et litsentsilepingute alusel töötav teenuste äri pakub grupile käibepõhiseid litsentsitasusid. Põhitegevusena keskendub grupp ainult kinnisvaraarendusele Eestis ja Bulgaarias.

Nagu juhatus aasta eest lubas, on grupil töös kaks arendusprojekti, kus kraanad on üleval, ning kogume kiirust edasi, kui turutingimused seda võimaldavad. Grupi omakapital mahus 13 miljonit eurot on jaotatud viie suurema arendusprojekti vahel, mis kõik tunduvad paljulubavad.

Kodulahe projekti 1. etapp mahuga 130 ühikut müüdi välja hindadega, mis annab tulemuseks igati viisaka 20%-lise omakapitali tootluse aasta kohta, arvatuna alates maa omandamisest 2013. aastal. Kodulahe 2. etapp mahuga 68 ühikut on praegu ehitamisel ning aasta lõpu seisuga oli eelmüükide osakaal ületanud 60% piiri; seega võime oodata, et 2019. aasta lõpuks on pärast ehituse lõpetamist kogu hoone välja müüdnud. Tõenäoliselt alustab grupp Kodulahe 3. etapi ehitust veel enne 2. etapi lõpetamist.

Iztok Parkside projektis said ehitustööd aasta lõpuks praktiliselt lõpetatud, kuid viivitused Bulgaaria ametkondades on toonud meid 2019. aastasse, mis on edasi lükanud kasutusloa saamist ja seeläbi korterite üleandmist klientidele. Probleemiks on ühe majadeni viiva teelõigu kuulumine erinevatele ametkondadele, kes peavad oma maatükid Sofia linnale üle andma. Kuigi usume kindlalt probleemi lahendamist 2019. aastal, oleme me ajakulu alahinnanud ning see kahandas kõvasti meie 2018. aasta tulemusi. 67-st ühikust oli aastavahetuse seisuga müüdnud 2/3 ning 2019. aasta lõpuks on maja ootuste kohaselt välja müüdnud.

Madridi Blvd hoone suutsime aasta jooksul täielikult välja rentida, millega see muutus grupi jaoks ka jälle raha sisse toovaks üksuseks. Laenuintresside kulu vähenes. 2019. aastal ootame olukorra edasist paranemist, kuna kavas on hoone ühendamine keskküttevõrguga ning septembrikuus valmib metroojaam 350 meetri kaugusel majast. Majas asuvad 15 rendikorterit on pandud müüki ning grupile jäävad vaid kontori- ja kaubanduspinnad renditava kogupinnaga 7350 m<sup>2</sup>, pluss sadakond parkimiskohta. Oodatav aastane renditulu äripindadelt peaks ületama 800 000 eurot.

Kavatseme ka alustada ehitust ja eelmüüki Botanica Lozeni elamukvartalis. 2018. aasta lõpuks olid projekteerimistööd ning ehitusloa ettevalmistustööd jõudnud juba arvestatavasse järku. Kui grupp otsustab 1. etapi korraga välja arendada, on oodata ligi 180 kodu ja kuni 6000 m<sup>2</sup> äri- ja ühiskondliku pinna valmimist aastatel 2019-2021 ning nende müüki aastatel 2021-2022.

Kokkuvõttes lõppes 2018. aasta ära enne, kui me suutsime oma arenduseesmärgid täita. Viivitused on Arco Vara suurim vaenlane, arvestades, et meie suhteliselt väike omakapital on jagatud mitme projekti vahel. Viivitused selgitavad ka tagasihoidlikku käivet 6 mln eurot koos kaasneva kahjumiga, võrrelduna suhteliselt suure bilansimahuga 34 miljonit eurot. Bilansimaht kasvab, kui ehitus koos eelmüügiotsusega käib. 2019. aastal kavatseme siiski noppida Iztoki projekti edasilükkunud vilju, nagu ka Kodulahe 2. etapi omi. Kokku võiks selle kõige rahaliseks väärtuseks olla 20 miljoni euro piiri ületav käive koos 2 miljoni euro piiri ületava kasumiga.

## Üldinfo

Arco Vara AS (edaspidi „ettevõtte“) ning tema gruppi kuuluvate ettevõtete (edaspidi „grupp“) tegevus hõlmab kinnisvaraarendust ning kinnisvaraga seotud teenuseid. Grupi aktiivseteks turgudeks on Eesti ja Bulgaaria. Grupi tegevus oli kuni 31.12.2018 jaotatud kaheks tegevussegmentiks: teenindusdivisjon ja arendusdivisjon.

Teenindusdivisjoni põhitegevus oli kinnisvara vahendamine ja hindamine, kinnisvara haldamine, nõustamine, samuti lühiajalised investeeringud elamukinnisvarasse. Teenindusdivisjoni pakutavaks lisaväärtuseks grupile oli analüütilised andmed turu nõudluse ja pakkumise, samuti ostjaskonna käitumise kohta. Analüütilised andmed võimaldasid 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 grupp ka ärikinnisvara arendusega, kus eesmärk on luua rahavoogu genereeriv kinnisvaraobjekt kas enda rahavoogude tugevdamiseks või edasimüügiks. Grupp 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.

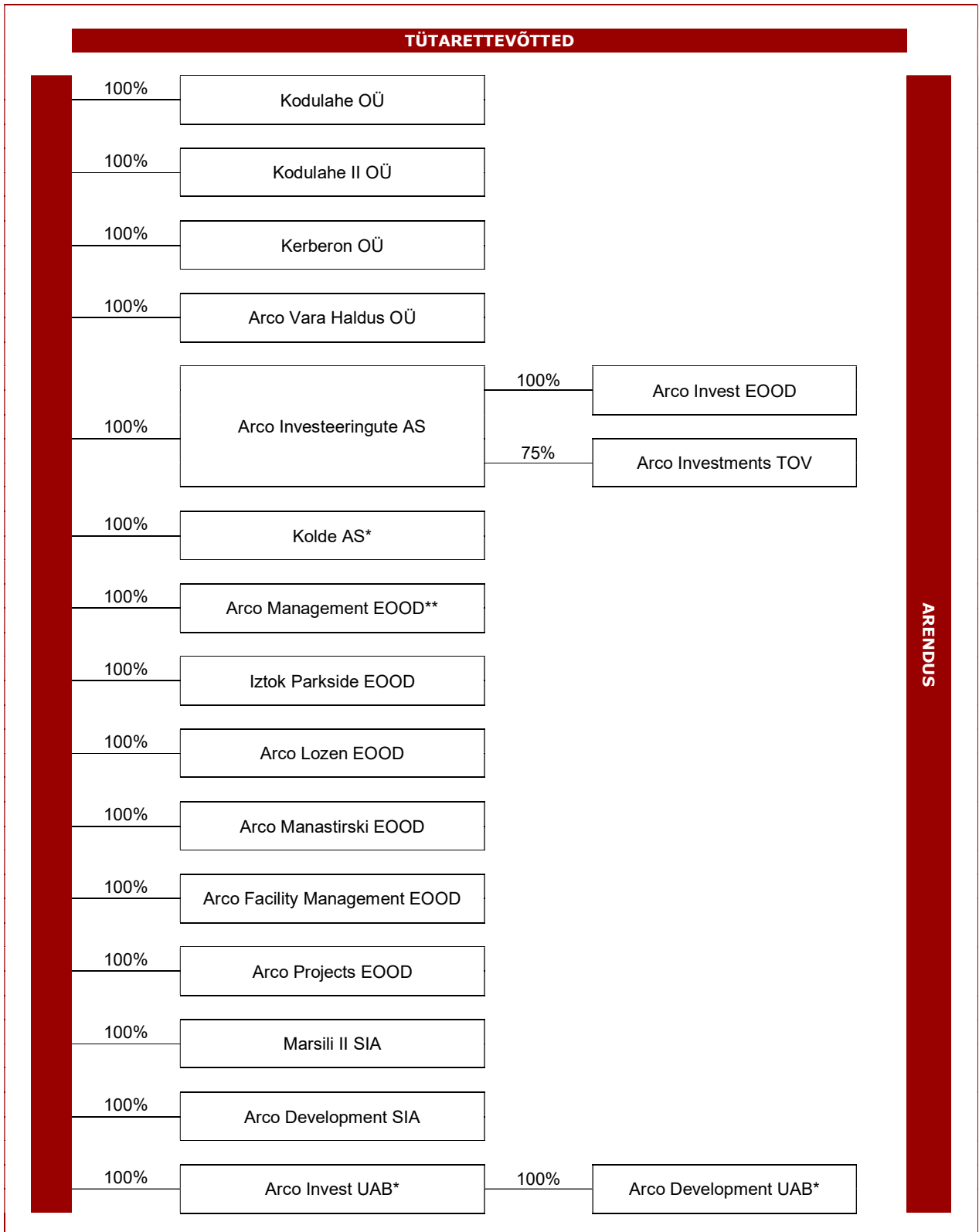
## Konsolideerimise ulatus

31.12.2018 seisuga kuulus gruppi 19 ettevõtet, mis on 2 vähem kui 31.12.2017 seisuga. 2018. aasta jooksul grupis müüdi kolm, likvideeriti üks, soetati üks ning asutati üks ettevõtte.

## Olulised tütarettevõtted seisuga 31. detsember 2018

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Tegevus-segment	Aktisia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.12.2018	Grupi osalus (%)
EUR tuhandetes					
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	arendus	28 762	-212	100%
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	arendus	1 433	500	100%
Arco Lozen EOOD	Bulgaaria	arendus	2 931	2 734	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	arendus	3	1 957	100%

## Grupi struktuur seisuga 31.12.2018



\* Likvideerimisel

\*\* Arco Management EOOD uus ärinimi on alates 25.03.2019 Arco Vara Bulgaria EOOD

## Põhilised näitajad

- Grupi 2018. aasta müügitulu 6,6 miljonit eurot, mis sisaldab lõpetatud teenindussektori müügitulu, on 2,8 korda väiksem 2017. aasta müügitulust. Arendusdivisjoni müügitulu oli 3,6 miljonit eurot, mis on 77% väiksem 2017. aastast. Teenindusdivisjoni müügitulu oli 3,3 miljonit eurot, kasvades 2017. aastaga võrreldes 14%.
- 2018. aasta ärikahjum oli 0,1 miljonit ja puhaskahjumiks kujunes 0,5 miljonit eurot, 2017. aasta lõppes ärikasumiga 1,3 ja puhaskasumiga 0,8 miljonit eurot. Arendusdivisjoni 2018. aasta ärikasum oli 0,1 miljonit eurot, 2017. aastal 2,0 miljonit eurot. Teenindusdivisjon tootis 2018. aastal ärikahjumit 0,1 miljonit eurot, 2017. aastal 0,2 miljonit.
- 2018. aasta müüdi grupi poolt arendatavates projektides kokku 12 korterit, 3 äripinda ja 2 hoonestamata kinnistut. 2017. aasta müüdi grupi poolt arendatavates projektides kokku 117 korterit, 2 äripinda ja 6 hoonestamata kinnistut. Enamus müüke toimus Lahepea 7 arendusprojektis.
- Grupi laenukoormus (netolaenu) tõusis 2018. aastal 4,5 miljoni euro võrra, tasemele 14,2 miljonit eurot 31.12.2018 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2018 seisuga 5,0%, mis on 0,4% võrra madalam võrreldes 31.12.2017 seisuga.

## Tegevusvaldkonnad

	2018	2017
EUR miljonites		
<b>Müügitulu</b>		
Arendus	3,6	15,9
Teenindus	3,3	2,9
Emaettevõte	0,1	0,0
Elimineerimine	-0,4	-0,5
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>6,6</b>	<b>18,3</b>
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>		
Arendus	0,1	2,0
Teenindus	-0,1	-0,2
Emaettevõte	-0,2	-0,5
Elimineerimine	0,1	0,0
<b>Ärikasum (-kahjum) kokku</b>	<b>-0,1</b>	<b>1,3</b>
Finantstulud ja -kulud	-0,5	-0,5
<b>Puhaskasum (-kahjum)</b>	<b>-0,5</b>	<b>0,8</b>

## Peamised suhtarvud

	2018	2017
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,06	0,12
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,06	0,11
Brutokasumimäär	32,7%	17,1%
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	-2,1%	3,2%
ROE (jooksev 4 kvartalit)	-4,4%	8,8%
ROA (jooksev 4 kvartalit)	-1,9%	2,8%

	31.12.2018	31.12.2017
EUR miljonites		
Varad kokku	33,5	24,3
Investeeritud kapital	30,4	21,8
Netolaenu	14,2	9,7
Omakapital	13,0	9,8
Omakapitali suhe varadesse	38,8%	40,2%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,25	2,72
Likviidsuskordaja	0,19	0,69
Finantsvõimendus	2,58	2,49
Laenude keskmine pikkus (aastates)	1,2	1,7
Laenude keskmine intress (aastas)	5,0%	5,4%
Töötajate arv perioodi lõpul	20	140

## Rahavood

	2018	2017
EUR miljonites		
Äritegevuse rahavood	-3,9	-2,0
Investeeringutegevuse rahavood	-3,0	-0,5
Finantseeringutegevuse rahavood	7,4	3,9
<b>Perioodi rahavood kokku</b>	<b>0,5</b>	<b>1,4</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2,2	0,8
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2,3	2,2

## Tegevusvaldkondade müügitulu ja puhaskasum/-kahjum

	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	I kv 2018	II kv 2018	III kv 2018	IV kv 2018	Kokku 2018
EUR miljonites															
Müügitulu	5,1	2,1	1,2	1,3	9,7	1,6	1,0	7,7	8,0	18,3	2,1	1,1	2,1	1,3	6,6
Puhaskasum	1,1	-0,2	-0,4	-1,3	-0,8	-0,3	-0,3	0,6	0,8	0,8	-0,1	-0,3	0,1	-0,2	-0,5

### Kasutatud valemite kirjeldus:

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

Lahustatud puhaskasum aktsia kohta = emategevõtte 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)

Brutokasumimäär = brutokasum / müügitulu

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

Omakapitali suhe varadesse = omakapital / varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja = (käibevarad - varud) / lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = varad kokku / omakapital

Töötajate arv = töölepinguga ja käsunduslepinguga grupi jaoks töötavate isikute arv



## Lõpetatud tegevusvaldkonnad

Arco Vara AS võõrandas oma 100%-lised osalused tütarühingutes Arco Vara Kinnisvarabüroo AS (Eestis registreeritud tütarühing) ja Arco Imoti EOOD (Bulgaarias registreeritud tütarühing) nende ettevõtete juhtkondadele 31.12.2018. Arco Vara Kinnisvarabüroo AS ja Arco Imoti EOOD jätkavad tegevust Arco Vara kaubamärkide all ning kasutades Arco Vara andmebaase ja muud intellektuaalomandit 5-aastase litsentsilepingu alusel. Tulenevalt osaluste võõrandamisest ei kuulu kumbki ettevõtte alates 31.12.2018 enam Arco Vara konsolideerimisgruppi, kuid mõlema ettevõtte müügitulude põhjal makstavad litsentsitasud jäävad andma oma panust Arco Vara grupi tuludesse.

Lisaks on Arco Vara alustanud 15 korteri müüki Madrid Blv hoones Sofias, mida seni on hoitud kogumina ja kasutatud majutusteenuse pakkumiseks. Korteri müügist saadava tuluga vähendatakse Madrid Blvd hoonega seotud laenu jääk 2019. aasta jooksul tasemele, mis on vajalik olemasoleva laenu refinantseerimiseks madalama intressimääraga. Korteri baasil majutusteenust ja Madrid Blvd hoones haldusteenust pakkunud firmade Arco Projects EOOD ja Arco Facility Management EOOD tegevus grupi koosseisus lõpetatakse. Lõpetamiseni tegutsevad Arco Projects EOOD ja Arco Facility Management EOOD arendusdivisjoni osana.

Seoses ülaltoodud muutustega lakkab Arco Vara grupis alates 31.12.2018 olemast teenindusdivisjon ning grupp jätkab üksnes arendusdivisjoniga.

Grupi konsolideeritud käibest andis teenindusdivisjon 2018. aastal 3,0 mln eurot (45%) ja 2017. aastal 2,5 mln eurot (14%). Kuna teenindusdivisjon on viimastel perioodidel tegutsenud kahjumiga, siis grupi kogutulemile omab selle kadumine kerget positiivset mõju.

### Grupi jätkuvate ja lõpetatud tegevusvaldkondade konsolideeritud kasumiaruanded

	2018			2017		
	Jätkuvad tegevusvaldkonnad	Lõpetatud tegevusvaldkonnad	KOKKU	Jätkuvad tegevusvaldkonnad	Lõpetatud tegevusvaldkonnad	KOKKU
EUR tuhandetes						
Müügitulu enda kinnisvara müügist	2 778	0	2 778	15 245	0	15 245
Müügitulu teenuste müügist	857	2 997	3 854	519	2 489	3 008
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>3 635</b>	<b>2 997</b>	<b>6 632</b>	<b>15 764</b>	<b>2 489</b>	<b>18 253</b>
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	-2 446	-1 884	-4 330	-13 073	-1 614	-14 687
<b>Brutokasum</b>	<b>1 189</b>	<b>1 113</b>	<b>2 302</b>	<b>2 691</b>	<b>875</b>	<b>3 566</b>
Muud äritulud	135	108	243	63	27	90
Turustuskulud	-133	-412	-545	-154	-333	-487
Üldhalduskulud	-1 224	-875	-2 099	-1 048	-827	-1 875
Muud ärikulud	-87	-89	-176	-60	-14	-74
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	14	-6	8	68	0	68
Kahjum varude allahindlusest	-21	0	-21	0	0	0
Kasum tütarettevõtete müügist	228	0	228	0	0	0
<b>Äri kasum</b>	<b>101</b>	<b>-161</b>	<b>-60</b>	<b>1 560</b>	<b>-272</b>	<b>1 288</b>
Finantstulud- ja kulud	-482	0	-482	-489	0	-489
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	<b>-381</b>	<b>-161</b>	<b>-542</b>	<b>1 071</b>	<b>-272</b>	<b>799</b>
Tulumaksukulu	-1	-1	-2	-4	-10	-14
<b>Puhaskasum</b>	<b>-382</b>	<b>-162</b>	<b>-544</b>	<b>1 067</b>	<b>-282</b>	<b>785</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>	<b>-382</b>	<b>-162</b>	<b>-544</b>	<b>1 067</b>	<b>-282</b>	<b>785</b>

## Teenindusdivisjon

Teenindusdivisjoni 2018. aasta konsolideerimata müügitulu 3 348 tuhat eurot oli 14,1% suurem 2017. aasta müügitulust 2 935 tuhat eurot, grupiväline teeninduse müügitulu kasvas 20,4% (2 997 tuhat 2018. aastal ja 2 489 tuhat 2017. aastal).

Teenindusdivisjoni põhitegevuseks olid kinnisvara vahendus- ja hindamisteenused läbi kinnisvarabüroode. Kinnisvarabüroode müügitulu kasvas 2018. aastal 20% võrreldes 2017. aastaga.

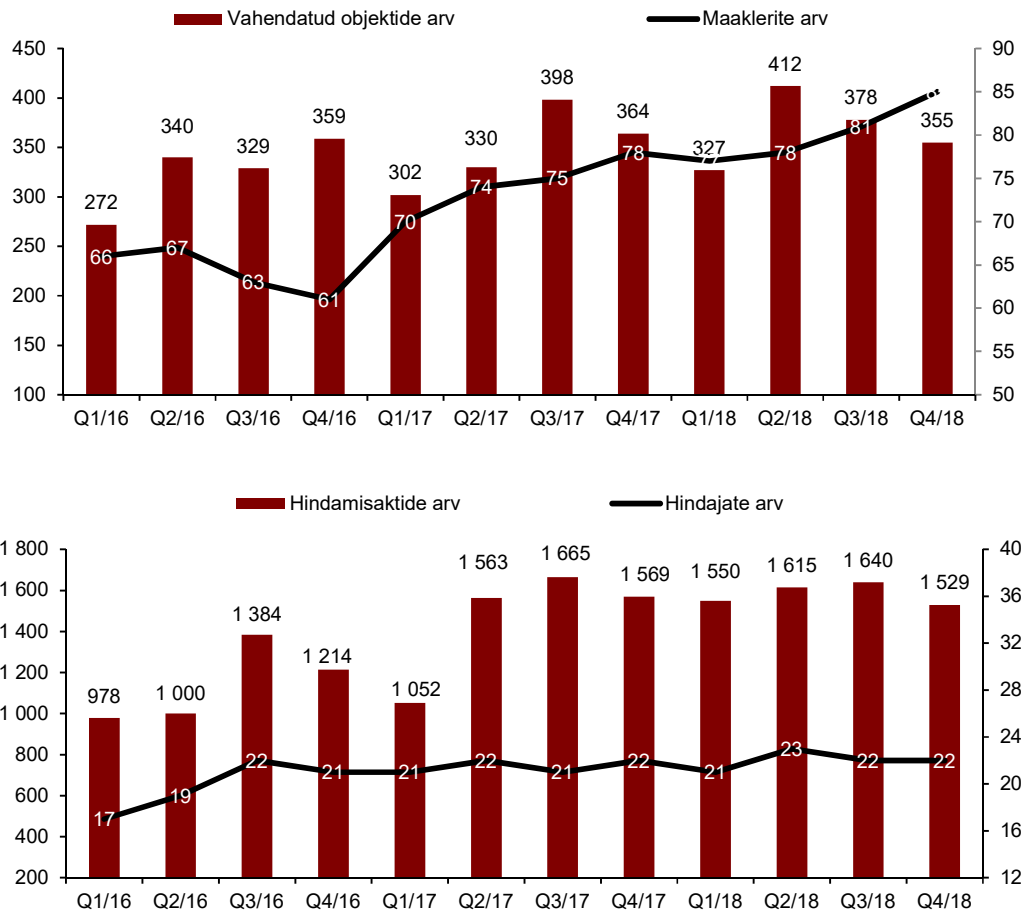
### Kinnisvarabüroode müügikäive vahendusest ja hindamisest

	2018	2017	Muutus %
EUR tuhandetes			
Eesti	2 089	1 793	17%
Bulgaaria	1 030	798	29%
<b>Kokku</b>	<b>3 119</b>	<b>2 591</b>	<b>20%</b>

2018. aastal sai Eesti kinnisvarabüroo puhaskahjumit 109 tuhat eurot (2017. aastal saadi puhaskahjumit 235 tuhat eurot). Bulgaaria büroo teenis puhaskasumit 1 tuhat eurot (2017. aastal 50 tuhat eurot).

Teenindusdivisjon osutas lisaks vahendus- ja hindamisteenusele ka kinnisvara haldamise ja majutusteenust Bulgaarias. Haldustegevuse müügikäive oli 2018. aastal 47 tuhat eurot, sellest 40 tuhat eurot oli grupisisene (2017. aastal 124 tuhat eurot, sellest grupisisene 102 tuhat eurot). Majutusteenuse müügitulu oli 2018. aastal 160 tuhat eurot (2017. aastal 182 tuhat eurot).

Teenindusdivisjoni maakler- ja hindamisteenuste tehingute ja töötajate arvu dünaamika viimasel kolmel aastal, Eesti ja Bulgaaria üheskoos, on toodud kahel järgmisel graafikul.



Teenindusdivisjonis hõivatud inimeste arv oli 30.12.2018 seisuga 119 inimest, 31.12.2018 lõpetas teenindusdivisjoni grupi koosseisu tegevuse (31.12.2017: 126 inimest).

## Arendusdivisjon

Arendusdivisjoni müügitulu oli 2018. aastal 3 577 tuhat eurot (2017. aastal 15 860 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendus-projektides moodustas 2 778 tuhat eurot (2017. aastal 15 245 tuhat eurot).

Muust arendusdivisjoni müügitulust moodustab suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis oli 2018. aastal 586 tuhat eurot (2017. aastal 493 tuhat eurot). Aastaaruande avaldamise päeva seisuga on kõik kaubandus- ja kontoripinnad koos kaasnevate parkimiskohtadega välja renditud.

Arendusdivisjoni ärikasumiks kujunes 2018. aastal 114 tuhat eurot, 2017. aasta lõpetati ärikasumiga 2 miljonit eurot.

Kasumlikkuse ja müügitulu näitajad olid 2017. aastal suuremad, kuna sellesse perioodi jäi Kodulahe I etapi projekti enamuse korterite müügi vormistamine. 125 korteri ja 5 äripinnaga maja valmis 2017. aasta III kvartalis. 31.12.2018 seisuga oli Kodulahe I etapi maja täies mahus müüdüd.

2018. aasta käisid ehitustööd Kodulahe kvartali II etapis, kuhu tuleb 68 korteriga ja 1 äripinnaga hoone. Projekt on plaanis realiseerida 2019. aasta lõpus. Aastaaruande avaldamise päevaks on eelmüüdüd 51 korterit.

2018. aastal algas Kodulahe III-V etapi projekteerimine, mis peaks lõppema 2019. aasta suvel. III etapi ehitust on plaanis alustada 2019. aasta sügisel ning IV-V etapi ühist ehitust 2020. aastal. Lõppmüügi faasi jõuavad kortermajad umbes poolteist aastat pärast ehituse alustamist.

2018. aastal jätkusid ka ettevalmistustööd Oa tänava kinnistutel Tartus, kuhu on plaanis rajada 4 väiksemat kortermaja. Ehitus peaks plaanide kohaselt algama 2019. aasta suvel.

Madrid Blvd kompleksis Sofias oli 31.12.2018 müügis 16 korterit, millest 15 olid kuni sügistalveni olnud kasutuses majutusteenuse pakkumisel. Käesoleva aruande esitamise kuupäevaks oli müüdüd 7 ja eelmüüdüd 3 korterit. Korterite oodatav müügihind on kokku umbes 1,8 miljonit eurot.

2018. aastal jõudsid lõpetamisjärku ehitustööd Iztok Parkside projektis Sofias. Aastaaruande avaldamise päevaks on eelmüüdüd 51 korterit 67-st. Lõppmüüki loodame alustada 2. kvartalis ning maja peaks olema välja müüdüd 2019. aasta lõpuks.

2018. aastal soetas grupp Bulgaarias Lozeni projektinime all krundid kogupindalaga 5,3 ha, millest 4,7 ha on detailplaneeringu kohaselt ette nähtud hoonete rajamiseks ja 0,6 ha teede rajamiseks. Projekteerimistööd algasid 2018. aastal ja jõuavad lõpusirgele 2019. aasta I kvartalis. Projekti raames on plaanis rajada 179 kodu (korterid ja eramud), kaubanduspinnad ja lasteaed. Ehitus võiks soodsate turutingimuste jätkudes alata 2019. aasta teises pooles, tõenäoliselt jaotatuna väiksemateks etappideks. Arvestades maastiku eripära – paiknemist mäenõlval – on oodatavaks ehitusajaks vähemalt 2 aastat.

Lätis oli 31.12.2018 seisuga müümata veel 4 Marsili elamukrunti. 2018. aastal müüdi projektis kaks elamukrunti.

31.12.2018 seisuga töötas arendusdivisjonis kokku 7 inimest, mis on 2 enam kui 2017. aasta lõpus.

### Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 31.12.2018

Projekti nimi	Aadress	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m <sup>2</sup>	Kogu müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda	Ühikute arv ülevalpool maapinda
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S6	-	7 350	23
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Korterid	S5	-	1 501	16
Iztok Parkside	Iztok, Sofia	Korterid	S4	2 470	6 930	67
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	Elamukrundid	S5	6 153	-	4
Kodulahe II etapp	Lahepea tn 9, Tallinn	Korterid	S4	3 686	5 079	69
Kodulahe III etapp	Soodi 4, Tallinn	Korterid	S3	3 199	<3 361>	<50>
Kodulahe IV-V etapp	Pagi 3 ja 5, Tallinn	Korterid	S3	7 379	<4 874>	<72>
Paldiski mnt 74	Paldiski mnt 74, Tallinn	Korterid	S2	9 525	<9 300>	<123>
Oa tn kortermajad	Oa tn, Tartu	Korterid	S3	4 146	<1 950>	<30>
Lozen I etapp	Lozen, Sofia lähedal	Korterid, majad	S3	47 450	<25 200>	<179>

Märkus: Tabelis toodud väärtused, mis on paigutatud märkide <> vahele, tähistavad oodatavat mahtu, sest arendusprojektid pole veel ehitusluba. Tabel ei kajasta maa-aluseid müüdvaid või renditavaid mahte, sealhulgas parkimiskohti ja panipaiku. Tabel ei anna täielikku ülevaadet grupi 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

Grupi heaks töötavate inimeste arv oli 31.12.2018 seisuga 20 (31.12.2017 seisuga: 140). 31.12.2018 töötas ettevõtte heaks 15 inimest töölepinguga, 4 käsunduslepinguga ja 1 juhatuse liikme lepinguga (31.12.2017 vastavalt 77, 62, 1). 2018. aasta tööjõukulu oli 3,0 miljonit eurot, 2017. aastal 2,6 miljonit eurot.

Grupi ematöötajate juhatajale arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga moodustas 2018. aastal 99 tuhat eurot, 2017. aastal 103 tuhat eurot. Grupi nõukogu liikmetele arvestati 2018. aastal tasusid 7 tuhat eurot ning 2017. aastal 17 tuhat eurot.

## Juhatus

Arco Vara AS-i juhatuse on üheliikmeline. Alates 22.10.2012 on Arco Vara AS-i juhataja Tarmo Sild. Oktoobris 2018 toimunud nõukogu koosolekul pikendati juhataja volitusi kolme aasta võrra, oktoobrini 2021.

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 grupi mittekuluvate äri- ja mittetulundusühingute juhatuse liige: Aia Tänav OÜ, Alarmo Capital OÜ, OÜ Catsus, Eesti Kaugpüüdajate Liit, Eesti Porsche Klubi.

## Nõukogu

31.12.2018 seisuga on Arco Vara AS nõukogu 5-liikmeline:

### Hillar-Peeter Luutsalu

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

Hr. Luutsalu on järgmiste Arco Vara grupi mitte kuuluvate mittetulundusühingute ja ettevõtete juhatuse liige: OÜ HM Investeeringud, Loodusvarade Halduse Mittetulundusühing, P457 OÜ, Noah Villas OÜ, TIK Spordimaja OÜ, OÜ Silverpool.

### 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 portfelli haldurina. Hr. Gorelikul on CFA (Chartered Financial Analyst) litsents. Hr. Gorelik on Farmsintez OAO (LIFE.MM) ja Teliani Valley (WINE.GG) nõukogu liige.

### Kert Keskspaik

Hr. Keskspaik lõpetas aastal 2007 Tallinna Tehnika Ülikooli ärijuhtimise erialal. Hr. Keskspaik on OÜ K Vara juhatuse liige ja OÜ A&K Vara asutaja. Temaga seotud äriühingud on alates aastast 2000 olnud aktiivsed Tallinna Börsi investorid. Samuti asutas hr Keskspaik aastal 2001 uisutajate spordiklubi Spordiklubi Albe Team, kus ta tegutseb juhatuse liikmena, ning ta on võitnud mitmel korral Eesti meistritiitleid kiirusutamises ja rulluisutamises. Samuti on hr. Keskspaik Sporditurg OÜ, Mittetulundusühing Rulluisufestival, One Eleven OÜ, Uisuklubi Albe, Silverticket OÜ, Silverticket SPV OÜ juhatuse liige ning Arco Transport AS nõukogu liige.

## Peamiste riskide kirjeldus

### Strateegiline risk

Enamus grupi omakapitalist on paigutatud arendustegevusse. Arendustegevuses on grupp 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 grupi põhiriskiks omakapitali paigutamine sellisesse arendusprojekti, mille järele tulevikus nõudlus puudub või on oodatust erinev.

Riski maandamiseks grupp (i) paigutab omakapitali erinevatesse arendusprojektidesse ning erinevatel turgudel (2018: Tallinn ja Sofia), (ii) monitorib 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 grupp 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 grupi pangalaenu lepingud on sõlmitud eurodes ja baasintressiks on 1, 3 või 6 kuu EURIBOR. Seega on grupp avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Grupi intressikandvad kohustused on 2018. aastal suurenenud 5,1 miljoni euro võrra. Seisuga 31.12.2018 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 17,3 miljonit eurot, millest 13,4 miljonit eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul (vt lisa 21). Grupi raha ja raha ekvivalentide saldo 31.12.2018 seisuga on 2,3 miljonit eurot (nagu ka 31.12.2017 seisuga). Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 31.12.2018 seisuga 5,0%, see näitaja on vähenenud 0,4 protsendipunkti võrra võrreldes 2017. aasta lõpu seisuga. Laenukohustuste keskmise intressimäära vähenemise põhjuseks on keskmisest madalama intressimääraga võlakohustuste võtmine 2018. 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 grupi varade ja kohustuste struktuur ei kannu endas olulist valuutariski. Grupp ei ole kaitstud valuutade devalveerimise vastu. Enamus likviidsetest vahenditest hoitakse nõudmiseni ja lühiajalise tähtajaga eurohoiustel või arveldusarvetel.

## Sotsiaalne vastutus

Arco Vara põhitegevusalad olid kuni 31.12.2018 kinnisvaraarendus ning kinnisvara vahendus- ja hindamisteenused. Meie sotsiaalsel vastutusel on seetõttu mitu olulist mõõdet.

Esiteks, kinnisvara hindamise teenust kasutab ühiskond valdavalt laenuvatatiste hindamisel. Tänapäeva majandus põhineb suure osas laenusuhetel ja laenusuhted omakorda põhinevad tagatistel. Kinnisvarale kui tagatise väärtusele antud eksperthinnang mõjutab seega laenuandja otsust oma riskide kaalumisel ja laenuurule kapitali paikamisel. Liiga optimistlik hinnangupoliitika võib aidata luua kinnisvara hinnamulli ja vastutustundetud laenamist. Liiga konservatiivne hinnangupoliitika võib pidurdada turu normaalset toimimist ja kasvu. Grupi poolt ainuüksi Eestis hinnatud kinnisvara koguväärtus ületab aasta baasil 200 miljonit eurot ning grupi tegevus on laenu- ja kinnisvaraturu tasakaalustatud toimimise suhtes seetõttu arvestatava mõjuga. Seetõttu on grupi poliitika selline, et ekspertarvamusi annavad vastava kutsetunnistusega hindajad, kes juhitud oma kutseala ja kutseorganisatsiooni kehtestatud miinimumreeglitest ning grupisisestest 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 kinnisvarareportaali vahendusteenusega, seisneb nii vahendatava informatsiooni hulgas kui ka kontrollituses ja tõepärasuses. Maakleri roll on esindada informatsiooni kokkupanemisel ja kontrollimisel nii oma kliendi (kes tehingu algatab) kui ka tehingu võimaliku vastaspoole huve, nii et tehingu sõlmimisel oleks mõlemal tehingupoolel kõikides olulistest küsimustes võrdne ja kontrollitud informatsioon. Seetõttu on grupi 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: grupi arendatavad kinnisvaratooted mõjutavad nii tuleviku linnade väljanägemist kui ka kasutusfunktsioone. Seetõttu kaalume alati lisaks äriiliste 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 arendustood 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 igapäevatöös lähtume keskkonnasäästlikkuse põhimõtetest, kasutades eeskätt digitaalseid võimalusi: digiallkirja, digitaalset arhiveerimist ning büroosisest andmetöötlust ilma füüsiliste andmekandjateta.

## Aktsiad ja aktsionärid

### Aktsiate hind

Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 8 998 367 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil. Aktsia hind sulgus 31.12.2018 seisuga tasemel 1,12 eurot, 2017. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,52 eurot. Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,53 eurot ja madalaim hind 1,04 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.12.2018 seisuga 10 078 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 0,78 (31.12.2017 seisuga vastavalt 9 891 tuhat eurot ning 1,01). Aktsia P/E (*price to earnings*) suhe oli 31.12.2018 seisuga negatiivne, 31.12.2017 seisuga 12,60.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2018. aasta 12 kuu ja viimase kolme aasta jooksul kajastavad järgnevad graafikud.

### Arco Vara aktsia kauplemisstatistika 2018. aasta jooksul



### Arco Vara aktsia kauplemisstatistika perioodil 31.12.2015 kuni 31.12.2018



### Arco Vara aktsia hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2018. aasta jooksul

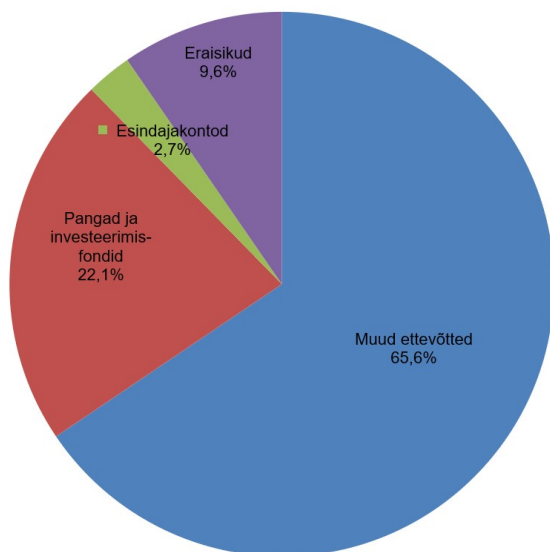


Indeks/aktsia	01.01.2018	31.12.2018	+/-%
—OMX Tallinn	1 242,12	1 162,86	-6,38
—ARC1T	1,51 EUR	1,12 EUR	-25,89

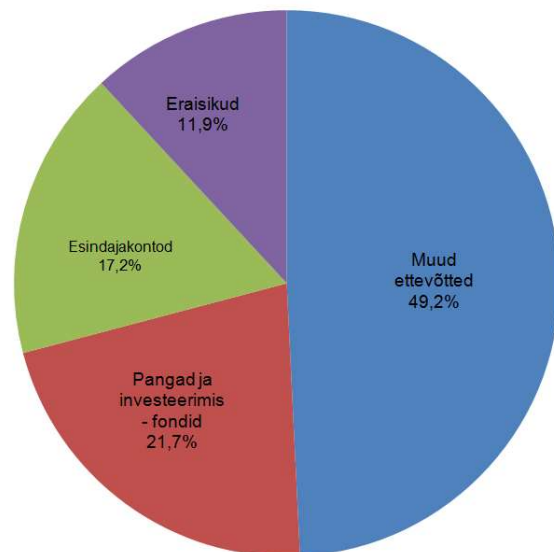
### Aktionäride struktuur

Arco Varal oli 31.12.2018 seisuga kokku 1 352 aktsionäri (31.12.2017 seisuga: 1 403), sealhulgas 1 164 eraisikust aktsionäri (31.12.2017 seisuga: 1 211), kes omasid kokku 9,6% osalust ettevõttes (31.12.2017 seisuga 11,9%). Kogu osaluse jaotus 31.12.2018 ja 31.12.2017 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur seisuga 31.12.2018



Osaluse struktuur seisuga 31.12.2017



**Suuremad aktsionärid 31.12.2018**

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	2 517 405	28,0%
AS Lõhmus Holdings	850 000	9,4%
Baltplast AS	837 498	9,3%
LHV Pensionifond L	832 026	9,2%
Gamma Holding Investment OÜ	562 893	6,3%
LHV Pensionifond XL	365 619	4,1%
Firebird Republics Fund Ltd	356 428	4,0%
HM Investeeringud OÜ	330 505	3,7%
Firebird Aurora Fund, Ltd.	185 800	2,1%
Firebird Fund L.P.	150 522	1,7%
Teised aktsionärid	2 009 671	22,2%
<b>Kokku</b>	<b>8 998 367</b>	<b>100,0%</b>

**Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 31.12.2018**

Nimi	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Juhatuse liige/nõukogu liige	2 517 405	28,0%
Rain Lõhmus (AS Lõhmus Holdings)	Nõukogu liige	850 000	9,4%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu esimees	369 259	4,1%
Kert Kesksaik (eraisikuna ja läbi K Vara OÜ)	Nõukogu liige	206 371	2,3%
Steven Yaroslav Gorelik <sup>1</sup>	Nõukogu liige	0	-
<b>Kokku</b>		<b>3 943 035</b>	<b>43,8%</b>

<sup>1</sup> - Lisaks on Steven Yaroslav Gorelik fondijuhina seotud Arco Vara osalust omava kolme investeerimisfondiga (Firebird Republics Fund Ltd, Firebird Aurora Fund Ltd ja Firebird Fund L.P.), mis kokku omavad 692 750 Arco Vara aktsiat (kokku 7,7% 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 grupi 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 grupi puhaskasum on aastatel 2017-2019 kokku suurem kui 5,5 miljonit eurot.



## HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE

Arco Vara AS-i aktsiad noteeriti Tallinna Börsi põhinimekirjas 21. juunil 2007. Börsiettevõtteks lähtub Arco Vara AS 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.

2018. aastal toimus üks korraline üldkoosolek.

#### Korraline üldkoosolek

Korralise aktsionäride üldkoosoleku kutse avaldati 05.04.2018 börsi infosüsteemis ja ettevõtte veebilehel. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus üleriikliku levikuga ajalehes Postimees 06.04.2018. 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 üldkoosolek toimus 03.05.2018 ajavahemikul kell 11.05 kuni 11.25 Tallinnas, aadressil Rävåla pst 3, Radisson Blu Sky Hotel saalis Cuxhaven.

Nõukogu ettepanekud avaldati üldkoosoleku kokkukutsumise kutses. Üldkoosoleku päevakorras oli:

- 2017. aasta majandusaasta aruande kinnitamine
- Kasumi jaotamine
- Audiitori valimine.

Üldkoosolekul võeti vastu järgmised otsused:

- Kinnitada Arco Vara AS-i 2017. aasta majandusaasta aruanne.
- Jaotada 31.12.2017 lõppenud majandusaasta puhaskasum summas 784 945 eurot alljärgnevalt:
  - Maksta dividendi 0,01 eurot aktsia kohta, kokku summas 89 984 eurot. Aktsionäride, kellel on õigus saada dividendi, nimekiri fikseeritakse seisuga 25. mai 2018 Nasdaq CSD Eesti arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga. Dividend makstakse aktsionäridele 31. mail 2018 ülekandega aktsionäri pangaarvele.
  - Suunata 694 961 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.
- Valida kaheks aastaks üks audiitor ja nimetada selleks AS PricewaterhouseCoopers. Maksta audiitorile tasu Arco Vara AS-i 2018. ja 2019. aasta majandusaasta majandustegevuse auditeerimise eest vastavalt Arco Vara AS-i ja AS-i PricewaterhouseCoopers vahel sõlmitud lepingule.

Koosolekut juhatas Evelin Kanter, kes ei ole ettevõtte nõukogu esimees ega juhatuse liige. Koosolekul osales 19 aktsionäri, kelle häältega oli esindatud 59,87% 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 2017. aasta majandusaasta tulemustest ja lähiaastate prognoosist. Samuti osalesid üldkoosolekul nõukogu esimees Hillar-Peeter Luutsalu ning nõukogu liikmed Allar Niinepuu ja Kert Keskpai. Nõukogu liikmetel Steven Yaroslav Gorelik ja Rain Lõhmus ei olnud võimalik üldkoosolekul osaleda seoses viibimisega väljaspool Eestit. Audiitor ei osalenud koosolekul.

2018. aastal toimunud üldkoosolekute otsused, protokoll ja materjalid avaldati ettevõtte veebilehel. Korralise üldkoosoleku päevakorrapunktidega seotud teavet, samuti enne koosolekute toimumist aktsionäride poolt esitatud küsimusi ja neile antud vastuseid hoitakse üleval vähemalt kuni järgmise üldkoosoleku toimumise teabe avalikustamiseni ettevõtte veebilehel.

### Juhatus

Ettevõtte juhatuses on alates 04.09.2009 korraka olnud üks liige. Alates 22.10.2012 on ettevõtte tegevjuht ja ainuke juhatuse liige Tarmo Sild. 11.10.2018 võttis ettevõtte nõukogu vastu otsuse pikendada Tarmo Sild'i juhatuse liikme volitusi kolme aasta võrra, kuni 15.10.2021.

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

Juhatusel on sõlmitud juhatuse liikme ametilepingust täpsustatakse juhatuse liikme õigusi, kohustusi ning vastutust, samuti on reguleeritud põhitasu maksmine. Tasu suurus lepiti kokku, arvestades juhatuse liikme tööülesandeid, tegevust, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi. Tarmo Sild'i lahkumishüvitise suuruseks on vastavalt tema juhatuse liikme

ametilepingule kuni viie kuu juhatuse liikme põhitasu, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi ilma mõjuva põhjusega. Juhatuse liikmele on kehtestatud ettevõtte väärtpaberitega seotud preemiasüsteem, millega seoses otsustasid aktsionärid 10.05.2016 toimunud korralisel üldkoosolekul suurendada Arco Vara AS-i aktsiakapitali tingimuslikult, lastes välja ühe vahetusvõlakirja nimiväärtusega 1 000 eurot. Vahetusvõlakiri annab Tarmo Sild-ile õiguse märkida 390 tuhat ettevõtte lihtaktsiat 2019. aastal hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. 11.10.2018 nõukogu otsuse alusel on juhatuse liikmel õigus saada 5% netoboonusena 2019.-2021. aasta ettevõtte auditeeritud netokasumist.

Juhatuse liikmele ei makstud 2018. aastal muid tasusid peale ametilepingust tuleneva tasu.

Juhatuse liige on teavitanud ettevõtet enda tegevusest kontrolliva omaniku või juhatuse liikmena järgmistes äri- ja mittetulundusühingutes, mis ei kuulu gruppi:

- AS LuteCredit Europe;
- MFV Lootus OÜ;
- Aia Tänav OÜ;
- Alarmo Kapital OÜ;
- OÜ Catsus;
- Eesti Kaugpüüdjate Liit;
- Eesti Porsche Klubi.

Juhatuse liige on ametilepinguga võtnud kohustuse konkurentsikeeldu mitte rikkuda. Juhatuse liikme poolt teatud osaluste omamist ja juhtimisorganites osalemist ei käsitleta konkurentsikeelu rikkumisena.

### Nõukogu

Nõukogu ülesandeks on ettevõtte tegevuse planeerimine, tegevuse korraldamine ja juhatuse tegevuse kontrollimine. Ettevõtte nõukogu liikmed valib aktsionäride üldkoosolek.

HÜT kohaselt peavad pooled ettevõtte 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. Allar Niinepuu, Rain Lõhmus, Steven Yaroslav Gorelik ja Kert Keskspaik on sõltumatud nõukogu liikmed.

Ettevõtte nõukogu koosseis ei toimunud 2018. aastal muudatusi. 2018. aasta jooksul oli nõukogu koosseis järgmine: Allar Niinepuu, Hillar-Peeter Luutsalu, Rain Lõhmus, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Keskspaik.

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.

2018. aastal toimus kokku 3 nõukogu koosolekut, millest võtsid osa nõukogu liikmed Allar Niinepuu, Hillar-Peeter Luutsalu, Kert Keskspaik ja Steven Yaroslav Gorelik. Nõukogu liige Rain Lõhmus nõukogu koosolekutel ei osalenud.

Lisaks nõukogu liikmete ülesannetele täidavad kõik nõukogu liikmed ka auditikomitee liikmete ülesandeid.

Ettevõtte nõukogu ei kiitnud 2018. aastal heaks ühtegi tehingut juhatuse liikme, tema lähedase ega temaga seotud isiku ja ettevõtte vahel. Kõnealuse majandusaasta jooksul ei toimunud eelkirjeldatud tehinguid.

### Juhatuse ja nõukogu koostöö

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

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

### Dividendipoliitika

2018. 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](http://www.arcorealestate.com) eesti ning inglise keeles. Aktsionäridele suunatud info on kodulehel alajaotises „Investorile“. Ettevõtte avaldab oma veebilehel kõik ettevõttega seotud faktid ja hinnangud, millest on teavitatud finantsanalüütikuid või teisi isikuid. Muuhulgas on avaldatud aktsionäride üldkoosolekuga seonduv informatsioon, ettevõtte üldine informatsioon jms. Kogu ettevõtet üldisemalt ning detailsemalt puudutav informatsioon on veebilehel jaotatud erinevatesse rubriikidesse. Edastatav informatsioon on loogiliselt struktureeritud ja kergesti leitav.

Ettevõtte veebilehel on avaldatud eesti ja inglise keeles finantskalender kuni 2020. aasta aprillini, st kuni 2019. aasta majandusaasta aruande avaldamiseni.

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

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

### **Finantsaruandlus ja auditeerimine**

Ettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanded on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS) nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Kvartaalsed vahearauanded on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearauandlus“ ning on mõeldud lugemiseks koos vahearauandele eelneva majandusaasta konsolideeritud aastaaruandega. Kvartaalseid vahearauandeid ei auditeerita.

Ettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne auditeeritakse. Iga-aastaselt aktsionäride korralisel üldkoosolekul kinnitatakse audiitor järgmiseks majandusaastaks. 03.05.2018 toimunud korralisel üldkoosolekul kinnitati seitsmendat aastat järjest grupi majandusaasta audiitoriks AS PricewaterhouseCoopers. Audiitori valimisel peab ettevõtte oluliseks audititeenuse hinna ja kvaliteedi suhet ning professionaalsust. Samuti peab ettevõtte oluliseks, et audiitorühing tunneks grupi kahte peamist koduturgu – eelduseks sellele on audiitorühingu sõsarühingute olemasolu igas grupile olulises riigis.

Ettevõtte riskide paremaks hindamiseks ja juhtimiseks koostavad aktiivset majandustegevust omavad grupi ettevõtted järgneva majandusaastaks eelarve. Grupi konsolideeritud eelarve kinnitab ettevõtte nõukogu. Kinnitatud eelarvete jooksvat täitmist jälgib ettevõttes finantsjuht.

Kvaliteetse finantsaruandluse tagamise eest vastutab ettevõttes finantsjuht. Konsolideeritud aruanded tuginevad ühtsel piiriüleisel finantsarvestus- ja raamatupidamistarkvaral. Konsolideerimine on suures osas automaatne ja toimub reeglina kvartaalselt. Igakuiselt koostatakse aruandlust erinevate tütarettevõtete ja tulemusüksuste kaupa ning esitatakse vastavate üksuste juhtidele.

## KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	2018	2017
EUR tuhandetes			
<b>JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD</b>			
Müügitulu enda kinnisvara müügist		2 778	15 245
Müügitulu teenuste müügist		857	519
<b>Müügitulu kokku</b>	7,8	<b>3 635</b>	<b>15 764</b>
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	9	-2 446	-13 073
<b>Brutokasum</b>		<b>1 189</b>	<b>2 691</b>
Muud äritulud	10	135	63
Turustuskulud	11	-133	-154
Üldhalduskulud	12	-1 224	-1 048
Muud ärikulud	10	-108	-60
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest	19	14	68
Kasum tütarettevõtete müügist		228	0
<b>Ärikasum</b>		<b>101</b>	<b>1 560</b>
Finantstulud- ja kulud	13	-482	-489
<b>Kasum (-kahjum) enne tulumaksu</b>		<b>-381</b>	<b>1 071</b>
Tulumaksukulu		-1	-4
<b>Puhaskasum (-kahjum) jätkuvatest tegevusvaldkondadest</b>		<b>-382</b>	<b>1 067</b>
Puhaskasum lõpetatud tegevusvaldkondadest	5	-162	-282
<b>Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)</b>		<b>-544</b>	<b>785</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)</b>		<b>-544</b>	<b>785</b>
<b>Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta jätkuvatest tegevusvaldkondadest (eurodes)</b>			
- tava-		-0,04	0,16
- lahustatud		-0,04	0,15
<b>Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)</b>	15		
- tava-		-0,06	0,12
- lahustatud		-0,06	0,11

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 23 kuni 56 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials 1.5.  
 Kuupäev/date 4.04.2019  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid	24	2 327	2 284
Finantsinvesteeringud		69	0
Nõuded ja ettemaksed	17	739	747
Varud	18	17 482	8 974
<b>Käibevara kokku</b>		<b>20 617</b>	<b>12 005</b>
Finantsinvesteeringud		0	34
Nõuded ja ettemaksed	17	25	18
Kinnisvarainvesteeringud	19	12 344	11 299
Materiaalne põhivara	20	267	704
Immateriaalne põhivara	20	262	275
<b>Põhivara kokku</b>		<b>12 898</b>	<b>12 330</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>33 515</b>	<b>24 335</b>
Laenukohustused	21	12 547	1 871
Võlad ja saadud ettemaksed	22	3 982	2 507
Eraldised		0	38
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>16 529</b>	<b>4 416</b>
Laenukohustused	22	3 985	10 132
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>3 985</b>	<b>10 132</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>20 514</b>	<b>14 548</b>
Aktsiakapital	23	6 299	4 555
Ülekurss	23	2 285	292
Kohustuslik reservkapital	23	2 011	2 011
Muud reservid	15	245	134
Jaotamata kasum	26	2 161	2 795
<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>		<b>13 001</b>	<b>9 787</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>13 001</b>	<b>9 787</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>33 515</b>	<b>24 335</b>

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 23 kuni 56 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials   I.S.    
 Kuupäev/date   4.04.2019    
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	2018	2017
EUR tuhandetes			
Laekumised klientidelt		10 993	12 613
Saadud ettemaksete tagasimaksed	21	-318	-1 194
Tasumised tarnijatele		-13 036	-10 469
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		-333	-2 165
Väljamaksed töötajatele		-1 177	-964
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-35	217
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-3 906</b>	<b>-1 962</b>
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-114	-101
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja parendamisel	10	-584	-370
Laekumine tütarettevõtete müügist	6	632	0
Tasumised tütarettevõtte soetamisel	6	-2 939	0
Antud laenud		-12	-7
Antud laenude tagasimaksed		0	4
Muud tasumised investeerimistegevusest		-10	-34
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-3 027</b>	<b>-508</b>
Saadud laenud	21	6 604	6 719
Laenukohustuste tagasimaksed	21	-2 074	-1 809
Makstud intressid		-730	-879
Makstud dividendid	26	-90	-65
Aktsiakapitali suurendamisel laekunud	23	3 737	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-54	-57
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>7 393</b>	<b>3 909</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>460</b>	<b>1 439</b>
Raha ja raha ekvivalentide perioodi alguses	24	2 284	845
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>460</b>	<b>1 439</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus tütarettevõtete müügil	6	-417	0
Raha ja raha ekvivalentide perioodi lõpus	24	2 327	2 284
Rahavood lõpetatud tegevusvaldkondadest	5	40	48

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 23 kuni 56 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialled for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials 1.5.  
 Kuupäev/date 4.04.2019  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Omakapital kokku
	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	
EUR tuhandetes						
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>4 555</b>	<b>292</b>	<b>2 011</b>	<b>52</b>	<b>2 075</b>	<b>8 985</b>
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	785	785
Tehingud omanikega:	0	0	0	82	-65	17
<i>Dividendide maksmine</i>	0	0	0	0	-65	-65
<i>Muude reservide moodustamine</i>	0	0	0	82	0	82
<b>Saldo 31.12.2017</b>	<b>4 555</b>	<b>292</b>	<b>2 011</b>	<b>134</b>	<b>2 795</b>	<b>9 787</b>
<b>Saldo 31.12.2017</b>	<b>4 555</b>	<b>292</b>	<b>2 011</b>	<b>134</b>	<b>2 795</b>	<b>9 787</b>
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	0	-544	-544
Tehingud omanikega:	1 744	1 993	0	111	-90	3 758
<i>Aktsiakapitali suurendamine</i>	1 744	1 993	0	0	0	3 737
<i>Dividendide maksmine</i>	0	0	0	0	-90	-90
<i>Muude reservide moodustamine</i>	0	0	0	111	0	111
<b>Saldo 31.12.2018</b>	<b>6 299</b>	<b>2 285</b>	<b>2 011</b>	<b>245</b>	<b>2 161</b>	<b>13 001</b>

Täiendav info omakapitalis toimunud muutuste kohta on toodud lisades 15, 23 ja 26.

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 23 kuni 56 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialled for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials     I.S.      
 Kuupäev/date     4.04.2019      
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande

<b>Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks</b>	
<b>Initialled for the purpose of identification only</b>	
Initsiaalid/initials	I.S.
Kuupäev/date	4.04.2019
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

### 1. Üldine informatsioon

Arco Vara AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2018 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhataja poolt 04.04.2019. 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 Rävalla pst 5 Tallinn tegutsev äriühing. 2018. aasta lõpu seisuga osutas grupile oma teenuseid töö- või käsunduslepingu alusel kokku 20 inimest (31.12.2017: 140 inimest). Tütarettevõtete kaudu tegutsetakse aktiivselt lisaks Eestile ka Bulgaarias.

Grupi struktuur 31.12.2018 seisuga on esitatud lisas 28.

### 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.

Ekki 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 grupist 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 grupp 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. Valdikkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

##### Varude neto realiseerimisväärtuse hindamine

Grupil on mitmeid varudena klassifitseeritud kinnisvaraobjekte. Seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2017 on hinnatud kõigi olulisemate varudena kajastatud kinnisvaraobjektide neto realiseerimisväärtust:

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



2) vajadust varasemate perioodide allahindluse tühistamise järele.

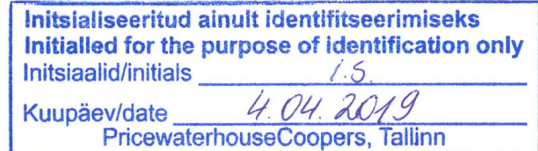
Neto realiseerimisväärtuse arvutamisel kasutati sõltuvalt vara kasutusest järgmisi meetodeid:

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

Hindamise meetodeid 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 31.12.2018 kui ka 31.12.2017 seisuga tehtud hinnangute puhul grupp väliste ekspertide arvamusi ei kasutanud. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse peamiselt kahte meetodit – tulumeetod ning võrdlusmeetod. Hindamise meetodeid on täpsemalt kirjeldatud lisades 4 ja 19.



### 3. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitlusviisis

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koostatakse järjepidevuse ja võrreldavuse põhimõtete alusel, mis tähendab, et grupp 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 grupi finantsseisust, finantstulemustest ja rahavoogudest.

Käesoleva aruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida kasutati grupi 31. detsembril 2017 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruandes, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevalt. Grupp on alates 1. jaanuarist 2018 esmakordselt rakendanud IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega“ ja IFRS 9 „Finantsinstrumendid“. Mitmed teised uued standardid on rakendunud 1. jaanuarist 2018, kuid neil ei ole olulist mõju grupi finantsaruannetele. IFRS 15 ja IFRS 9 rakendamisel ei olnud olulist mõju grupi finantsaruannetele seisuga 01. jaanuar 2018 (vt lisa 4).

### 4. Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest

#### Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused alates 01.01.2018

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid ettevõttele kohustuslikuks alates 01.01.2018:

#### IFRS 9 „Finantsinstrumendid“

IFRS 9 sätestab nõuded finantsvarade, finantskohustuste ja mõnede mittefinantsteenuste ostu- või müügilepingute kajastamise ja mõõtmise kohta. Käesoleva standardiga asendatakse IAS 39 „Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine.“

Enamus IAS 39 nõudeid finantskohustuste klassifitseerimiseks ja mõõtmiseks kanti muutmata kujul üle IFRS 9-sse. Samas on kaotatud IAS 39-s kasutatud lunastustähtjani hoitavate finantsvarade, laenude ja nõuete ning müügivalmis olevate finantsvarade varasemad kategooriad. Vastavalt IFRS 9-le klassifitseeritakse esmakordsel kajastamisel finantsvarad ühte kolmest mõõtmiskategooriast: varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses; varad, nagu võlainstrumendid ja omakapitaliinstrumendid, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi muu koondkasumi; varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.

Alljärgnevas tabelis selgitatakse IAS 39 mõõtmiskategooriaid ja IFRS 9-st tulenevaid uusi mõõtmiskategooriaid grupi iga finantsvara klassi lõikes seisuga 1. jaanuar 2018.

	Mõõtmiskategooria		Bilansiline väärtus (EUR tuhandetes)	
	Esialgne (IAS 39)	Uus (IFRS 9)	Esialgne	Uus
<b>Finantsvarad</b>				
Raha ja pangakontod	Korrigeeritud soetusmaksumus	Korrigeeritud soetusmaksumus	2 284	2 284
Nõuded	Korrigeeritud soetusmaksumus	Korrigeeritud soetusmaksumus	765	765
Finantsinvesteeringud	Õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande	Õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande	34	34

#### Finantsvarade väärtuse langus

IFRS 9 asendab IAS 39 tekkinud kahjumi mudeli oodatava krediidikahjumi mudeliga. Uut väärtuse languse kahjumi kajastamise mudelit rakendatakse korrigeeritud soetusmaksumuses finantsvaradele ja finantsvaradele, mida kajastatakse

õiglasel väärtuses muutustega läbi muu koondkasumi, mitte aga investeeringutele omakapitaliinstrumentidesse. IFRS 9 nõuab krediitkahjumite kajastamist varem kui IAS 39.

Varade puhul, mille suhtes kohaldatakse IFRS 9 väärtuse languse mudelit, eeldatakse üldiselt, et varade väärtuse langusest tulenevad kahjumid suurenevad ja muutuvad volatiilsemaks. Grupp on hinnanud eeldatavat krediitkahjumit 1. jaanuar 2018 seisuga ja hindamise tulemusena ei ole kahjum oluliselt suurem kui IAS 39 järgi kajastatud kahjum 31. detsember 2017 seisuga.

IFRS 9 kasutuselevõtt tulenevad arvestuspõhimõtete muudatusi on rakendatud ilma võrdlusandmeid korrigeerimata, rakendamise mõjud on kajastatud algbilansis 1. jaanuar 2018 seisuga. 31. detsember 2017 seisuga andmed on kajastatud vastavalt IAS 39-le.

#### IFRS 15 „Müügitalu lepingutelt klientidega“

Grupp rakendas 1. jaanuarist 2018 standardit IFRS 15 Müügitalu kliendilepingutelt, kasutades muudetud tagasiulatuvat rakendusviisi, mille tulemusena kajastati standardi rakendamise mõju esmarakendamise kuupäeva (st 1. jaanuari 2018) seisuga. Võrdlusandmeid 2017. aasta kohta ei ole muudetud ja need on esitatud varasemalt kehtinud standardite IAS 18 või IAS 11 ning vastavate tõlgenduste järgi. Lisaks ei ole võrdlusandmetele rakendatud IFRS 15 avalikustamise nõudeid. Rakendamise tulemusena ei ole kajastatud korrigeerimisi finantsaruannetes 1. jaanuari 2018 seisuga.

Uue standardi põhiprintsiibi kohaselt kajastatakse müügitalu siis, kui kaup või teenus antakse kliendile üle, ning müügitalu 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 müügitaluna 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. Grupp hindas uue standardi mõju finantsaruandele. Grupi tulud koosnevad peamiselt kinnisvara müügist, vahendamisest ja rentimisest, mille tulude kajastamise hetk ja põhimõtted ei erine varasemast arvestuspõhimõtetest, mistõttu juhtkonna hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

#### IFRS 15 „Müügitalu lepingutelt klientidega“ - muudatused

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 müügitehingu põhiosutaja (*principal*) (kauba või teenuse pakkuja) või agent (vastutav kauba või teenuse pakkimise korraldamise eest); ning kuidas määrata, kas müügitalu litsentsi andmise eest tuleb kajastada konkreetset ajahetkel või perioodi jooksul. Neile selgitustele lisaks sisaldavad muudatused kaks täiendavat lihtsustust eesmärgiga vähendada ettevõtte kulusid ja keerukust standardi esmakordsel rakendamisel.

#### Kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimised“ - IAS 40 muudatused

Muudatus selgitas, et kinnisvarainvesteeringute klassi või klassist ümberklassifitseerimiseks peab olema toimunud muudatus objekti kasutamises. Muudatuse kohta peab olema tõendusmaterjali, pelgalt muudatus kavatsuses ei ole piisav ümber klassifitseerimiseks. Grupi juhtkonna hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 01.01.2018 algaval aruandeaastal, ei ole grupi juhtkonna hinnangul olulist mõju.

### **Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused alates 01.01.2019**

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2019 või hilisematel perioodidel ja mida grupp ei ole rakendanud ennetähtaegselt:

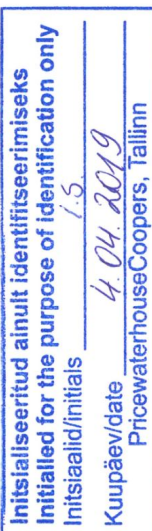
#### IFRS 16 „Rendilepingud“

Uus standard sätestab rendilepingute arvelevõtmise, 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 põhimõtete, ehk rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt.

Muudatuse rakendamisel kasvab varade ja kohustuste maht 01.01.2019 26 tuhat eurot.

#### Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudetud kontseptuaalne raamistik sisaldab uut peatükki mõõtmise kohta, juhiseid finantstulemuse raporteerimise kohta, täiendatud mõisteid ja juhiseid (nt kohustuse mõiste) ning selgitusi oluliste valdkondade rolli kohta finantsaruandluses, näiteks juhtkonna kätte usaldatud ressursside kasutamise hoolsus, konservatiivsus, mõõtmise ebakindlus. Grupp hindab muudatuste mõju finantsaruandele.



„Olulisuse mõiste“ – IAS 1 ja IAS 8 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudatused selgitavad olulisuse mõistet ning seda, kuidas mõistet rakendada, kaasates mõistesse need juhised, mis seni olid kirjas muudes standardites. Samuti on täiendatud mõistega kaasnevaid selgitusi. Muudatuste tulemusena on olulisuse mõiste kõikides IFRS standardites järjepidev. Info on oluline, kui selle avaldamata jätmine, valesti avaldamine või varjamine võib mõistlikult eeldades mõjutada otsuseid, mida ettevõtte üldotstarbeliste finantsaruannete peamised kasutajad nende aruannete põhjal teevad. Grupp hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

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

### Äriühendused ja konsolideerimise alused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Arco Vara AS-i ja tema tütarettevõtete finantsandmeid liidetuna rida-realt. Grupi kuuluvate ettevõtete aruandeaastad ühtivad kalendriaastaga. Ettevõtted kasutavad olulises osas ühtseid arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid või on need vajadusel täiendavalt konsolideerimiseks ühtlustatud.

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle grupil on valitsev mõju. Grupil 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 grupi sisesed tehingud, saldod ja realiseerimata kasumid, mis on tekkinud tehingutest grupi ettevõtete vahel, elimineeritud. Samuti on elimineeritud realiseerimata kahjumid, välja arvatud juhul, kui nende tekkimise sisuliseks põhjuseks on vara väärtuse langus. Tütarettevõtjad konsolideeritakse raamatupidamise aastaaruandes alates valitseva mõju tekkimisest kuni selle lõppemiseni.

Mittekontrolliva osaluse osa ehk grupile mitteomistatav 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“) arvele nende õiglasest väärtusest. Iga äriühenduse puhul teeb grupp valiku, kas kajastada mittekontrolliva osalus omandatavas ettevõttes õiglasest väärtusest 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 grupi 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 sidusettevõttena, ühisettevõttena või muu finantsvarana õiglasest väärtusest 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 soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud allahindlused.

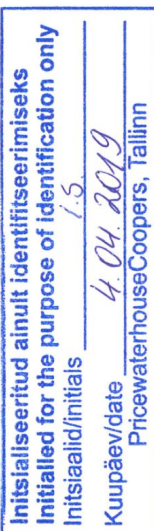
### Aruandlus segmentide lõikes

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

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

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

Segmendi vara on segmendi põhitegevuses rakendatud vara, mida saab otseselt segmendi omaks pidada. Segmendi vara on näiteks segmendi põhitegevuses kasutatav käibevara, kinnisvarainvesteering ning materiaalne ja immateriaalne



põhivara. Segmendi vara hulka ei kuulu vara, mida kasutatakse grupi üldvajadusteks või mida ei saa otseselt segmendile jagada.

Segmendi kohustuseks on sellised põhitegevusega seotud kohustused, mida saab otseselt segmendile omistada. Segmendi kohustusteks on näiteks tasumata arved ja muud võlad, viitvõlad, klientide ettemaksud, garantiiraldised ja muud toodete ja teenustega seotud kohustused. Segmendi kohustuse hulka kuuluvad ka finantseerimistegevusest tekkinud laenuid ja kapitalirendi kohustused.

Grupi 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

Grupi kuuluvate ettevõtete finantsaruanded on koostatud selles valuutas, mis on iga üksiku ettevõtte äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta (arvestusvaluuta), milleks on kohalik valuuta. Emaetevõtte ning Lätis ja Eestis registreeritud tütar-ettevõtete arvestusvaluuta on euro. Konsolideeritud aruannete esitusvaluuta on euro. Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutat peale arvestusvaluuta. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpannga ametlikud valuutakursid, mis kehtivad tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad (raha, raha ekvivalendid ja nõuded) ning monetaarsed kohustused (saadud laenuid ja võlad) hinnatakse ümber aruandepäeva seisuga arvestusvaluutasse, võttes aluseks aruandepäeval kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse koondkasumiaruandes finantstulude või -kuludena. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse soetusmaksumuses, võetakse arvele tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursi alusel. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpannga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

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

### Tulu kajastamine

#### Arvestuspõhimõtted alates 1. jaanuarist 2018

Müügitulu on tulu, mis tekib Grupi tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida Grupil on õigus saada lubatud kaupade või teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Grupp kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

#### Tulu kinnisvara müügist

Grupp arendab ja müüb kinnisvara (peamiselt korterid). Müügitulu kajastatakse, kui kontroll vara üle on kliendile üle antud. Grupi jaoks puudub varal üldjuhul alternatiivne kasutus tulenevalt lepingutingimustest. Samas, õigus saada tasu tekib, kui omandiõigus on kliendile üle läinud. Sellest tulenevalt kajastatakse müügitulu kindlal ajahetkel, kui omandiõigus on kliendile üle läinud.

#### Tulu kinnisvara vahendus- ja hindamisteenustest, kinnisvara üürimisest ning muudest teenustest

Grupp osutab vahendus- ja hindamislepingute alusel kinnisvaga seonduvaid vahendus- ja hindamisteenusi, samuti üüris grupile kuuluvaid äripindasid. Müügitulu teenuste osutamisest kajastatakse perioodil, kui teenuseid osutatakse ning tulu kasutusrendi tingimustel üüritud äripindadest lineaarselt rendiperioodi jooksul.

#### Finantseerimise komponent

Grupil puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri Grupp tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas.

#### Arvestuspõhimõtted kuni 31. detsember 2017

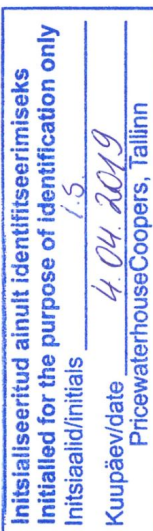
Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

#### Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük (sealhulgas kinnisvara arendusprojektide: hooned, korterid jt, mis on ehitatud Arco Vara grupi 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, soojuse, 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 hoitud raha.

Rahavoogude aruandes on rahavood esitatud otsemeetodil.

## Finantsvarad

### Arvestuspõhimõtted alates 1. jaanuarist 2018

#### Klassifitseerimine

Grupp klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- need, mida kajastatakse õiglasel väärtuses (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande)
- need, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Klassifitseerimine sõltub grupi ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

#### Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärasel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal grupp võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui õigused finantsvarastulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja kui ettevõtte annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved.

#### Mõõtmine

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvelevõtmisel õiglasel väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

#### Võlainstrumentid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub grupi ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest. Grupi kõik võlainstrumentid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

Varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nendest varadest saadav intressitulu kajastatakse finantstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes. Valuutakursi kasumid ja kahjumid ning krediidikahjumid kajastatakse kasumiaruandes eraldi ridadel.

#### Omakapitaliinstrumentid

Grupp kajastab omakapitaliinstrumentid õiglasel väärtuses. Kui grupp on võtnud vastu pöördumatu otsuse kajastada mitte-kauplemise eesmärgil hoitavate omakapitaliinstrumentide õiglase väärtuse muutused läbi koondkasumiaruande, siis ei ole võimalik omakapitali instrumenti kajastamise lõpetamisel õiglase väärtuse muutuseid ümber klassifitseerida ning kajastada läbi kasumiaruande. Sellise investeringutelt saadud dividendid kajastatakse jätkuvalt kasumiaruandes real muud tulud, kui Grupil on tekkinud dividendide saamise õigus.

Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande mõõdetud omakapitaliinstrumentist saadud kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes real muu tulu/kulu. Õiglasel väärtuses läbi muu koondkasumiaruande kajastatud omakapitaliinstrumentide allahindluseid (ning allahindluse tühistamisi) ei kajastata eraldi õiglase väärtuse muutusest.

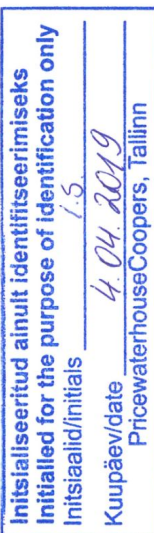
#### Väärtuse langus

Grupp hindab korrigeeritud soetusmaksumuses ja õiglasel väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastavate võlainstrumentide oodatavat krediidikahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Eeldatava krediidikahju mõõtmine võtab arvesse: (i) erapooletut ja tõenäosusega kaalutud summat, mille määramisel hinnatakse mitmeid võimalikke erinevaid tulemusi, (ii) raha ajaväärtust ja (iii) aruande perioodi lõpus ilma liigsete kulude või pingutusteta kättesaadavat mõistlikku ja põhjendatud informatsiooni minevikus toimunud sündmuste, praeguste tingimuste ja tulevaste majandustingimuste prognooside kohta.

Grupp mõõdab väärtuse langust järgmiselt:

- nõudeid ostjate vastu summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediidikahjumitega;
- sularaha ja raha ekvivalente, mille krediidiriski aruandeperioodil on hinnatud madalaks (juhtkond peab madalaks krediidiriskiks vähemalt ühe suurema reitinguagentuuri investeerimisjärgu krediidireitingut) summas, mis võrdub 12 kuu jooksul oodatavate krediidikahjumitega;
- kõigi muude finantsvarade puhul 12 kuu jooksul oodatavate krediidikahjumite summas, kui krediidirisk (st finantsvara eeldatava eluea jooksul esinev maksejõuetuse risk) ei ole pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud; kui risk on märkimisväärselt suurenenud, mõõdetakse krediidikahjumit summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediidikahjumitega.



### Arvestuspõhimõtted kuni 31. detsember 2017

Finantsvara jagatakse erinevateks rühmadeks ja kajastatakse vastavas rühmas vara arvelevõtmisel. Grupis esinevaks finantsvarade grupiks on nõuded ja laenud.

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

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 laenude intressitulu kajastatakse koondkasumiaruandes finantstulude real.

#### Varud

Varuna kajastatakse grupis eelkõige elamuarenduse eesmärgil soetatud või arendatavad maa ja hooned. Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad sellised otsesed ja kaudsed tootmisväljaminekud, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsesest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügi valmidusse. Kaudsed kulutused, mis lülitatakse varuna kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, on muu hulgas ka ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimist alustatakse hetkest, kui on tekkinud laenukasutuse kulutusi ja varude arendamisega seotud kulutusi ning varude arendamist on alustatud. Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse aktiivse arendustegevuse ajal. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis (reeglina seotud ehitisele kasutusloa andmisega) või selle arendamine on pikemaks ajaks peatatud.

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

Varud kajastatakse finantsseisundi aruandes soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on väiksem. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates 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.

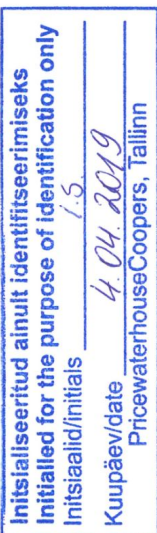
#### Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglasel väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. See tähendab, et olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelselt hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglasel väärtuse määramisel rakendatakse järgmiseid 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 vähenenud 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 renditulusid (sh rent 1 m<sup>2</sup> kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb diskonteeritud rahavoogude analüüsi puhul netorahavoo nüüdsväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Tulu kapitaliseerimise meetodil rakendatava kapitalisatsioonimäära leidmisel võetakse aluseks konkreetsel turul keskmine investorite oodatav tootlikkus sarnast tüüpi varade osas.

- Võrdlusmeetod. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis rendivoogu ei oma ning mida hoitakse tuleviku arenduspotentsiaali tarbeks või väärtuse kasvu eesmärgil. Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti turuväärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute m<sup>2</sup> hinna. Kuna toimunud tehingud, mis on võrdlusmeetodi aluseks, ei ole praktiliselt ühelgi juhul absoluutselt sarnased hinnatava objektiga, korrigeeritakse võrdlusmeetodi puhul toimunud tehingute näitajaid aja, asukoha, suuruse ja detailplaneeringu osas või kasutatakse hoopis muud hindamismeetodit (näiteks tulumeetod), mis kajastab juhatuse hinnangul paremini kinnisvaraobjekti õiglast väärtust.
- Jääkväärtuse meetod. Meetodit kasutatakse arendamist või ümberehitamist vajava vara hindamisel juhtudel, kui võrdlusmeetodid ei ole võimalik kasutada sobiva võrdlusbaasi puudumise tõttu. Meetodi kasutamisel eeldatakse, et vara ostja on nõus maksma vara eest summa, mis võrdub arendatud või rekonstrueeritud vara väärtusega miinus arendus- või rekonstrueerimiskulud ja arendusprojekti mõistlik kasum.
- Aruandepäeva seisuga toimunud objekti võlaõiguslik müügileping. Kinnisvaraobjektide puhul, mis on aruandepäeva seisuga müüdnud võlaõigusliku müügilepingu alusel, kui asjaõigusleping on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinna kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui grupil 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 liigitavad noteeritud hinnad, mis on vara puhul otseselt või kaudselt jälgitavad (tase 2);
- vara puhul mittejälgitavad sisendid (tase 3).

Grupi kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on hinnatud, kasutades 3. taseme sisendeid. Täiendav informatsioon kasutatud eelduste osas on välja toodud lisas 19.

### Materiaalne põhivara

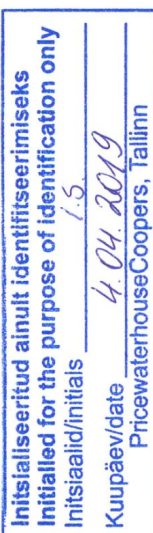
Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille eeldatav kasulik eluiga on üle ühe aasta.

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 grupp saab sellest



väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu, ning (b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse finantsseisundi aruandest välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

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

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

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

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

Materiaalse põhivara raamatupidamisliku jääkväärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla tema raamatupidamisliku jääkväärtuse. Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt allpool (vt arvestusprintsippi „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 akumuliseeritud amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemise kahjum. Amortisatsioonikulu 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 grupis 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 grupp vara kaetavat väärtust.

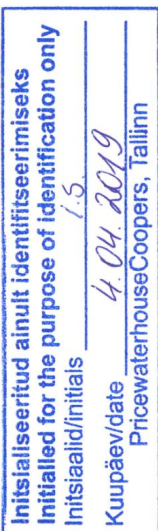
Vara kaetav väärtus on kas selle vara või raha teeniva üksuse õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulud või kasutusväärtus olenevalt sellest, kumb neist on suurem. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi tulevasi rahavooge maksueelse diskontomääraga, mis väljendab hetke turuväärtuse 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 väärtuses miinus soetamisega otseselt kaasnevad kulutused. Edasine kajastamine





toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates aruandepäevast või kui grupil 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 rahaboonuskeemi alusel, kui grupil on töötaja möödunud tööalasest teenistusest tulenev eksisteeriv juriidiline või faktiline kohustus teha selliseid makseid ja kohustust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Töösuhete lõpetamise hüvitised kajastatakse kuluna siis, kui grupp on selgelt kohustunud täitma üksikasjalikku formaalset kava töösuhete lõpetamiseks enne tavapärasest pensionile jäämise kuupäeva või pakkuma töösuhete lõpetamise hüvitisi, et soodustada vabatahtlikku töölt lahkumist ning tal ei ole reaalselt võimalik sellest taganeda. Vabatahtlikku töölt lahkumist soodustavaid töösuhete lõpetamise hüvitisi kajastatakse kuluna tingimusel, et grupp on teinud vastava pakkumise, on tõenäoline et see pakkumine vastu võetakse ja pakkumise vastuvõtjate arvu on võimalik usaldusväärselt hinnata.

### Aktsiapõhised maksed

Grupi juhatuse esimehega ning võtmetöötajatega sõlmitud optioonilepinguid kajastatakse kui tasu omakapitali instrumentide näol grupile osutatud teenuste eest. Grupile osutatud teenuste õiglase väärtuse otsese mõõtmise keerukuse tõttu mõõdetakse grupi juhatuse esimehe ning võtmetöötajate poolt osutatud teenuste õiglast väärtust omakapitaliinstrumentide õiglasel 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 grupi aktsiapõhistest maksetehingutest tulenevaid kulusid lähtuvalt hinnangust lõplikult üleantavate omakapitaliinstrumentide arvu osas. Muutus kumulatiivselt arvatud tasus alates antud aruandeperioodi algusest kajastatakse koondkasumiaruandes vastavalt kuluna või tuluna.

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

Aktsiaoptiooni realiseerimisel juhatuse esimehe või võtmetöötajate poolt emiteerib grupp 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 grupil oli aruandepäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas. Muud kohustused, mis võivad teatud (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

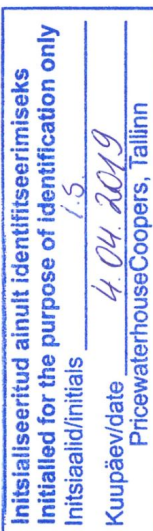
Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka aruandepäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

### Rendiarvestus

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

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest finantsseisundi aruandes õiglasel väärtuses või rendimaksede miinimumsumma nüüdiseväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähetaeg, kui rendilepingu lõppedes ei tule omandiõigus üle grupile. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantskuluks ja rendikohustuse vähendamiseks, kasutades renditähetaja kestel ühesugust intressimäära.

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



### Kohustuslik reservkapital

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

### Tulumaks

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

#### Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted

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 maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäärat 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 26.

#### Bulgaaria tütarettevõtted

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

#### Läti tütarettevõtted

Kuni 2017 kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustati Läti ettevõtete kasum. Seega kajastati seni edasilükkunud tulumaksu ajutiselt erinevustelt Läti tütarettevõtete 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 rakendumise tulemusena ei ole enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustusi Läti tütarettevõtete suhtes. Grupil puudusid Läti ettevõtete osas tulumaksuvarad ja -kohustused.

### Investeeringud tütarettevõtetesse Eesti raamatupidamise seadusega nõutud emettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded (lisa 29) esitatakse täiendava informatsioonina kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ning need põhjaruanded ei ole emettevõtte eraldiseisvad finantsaruanded IAS 27 mõistes.

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

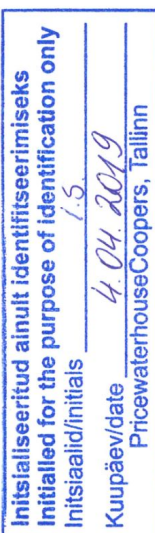
Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse nõudeõiguse tekkimisel tuluna.

### Lõpetatud tegevusvaldkonnad finantsaruannetes

Lõpetatav tegevusvaldkond on grupi komponent, mis bilansipäeva seisuga on müüdud või liigitatud müügiks hoitavaks ja esindab eraldi olulist äritegevusvaldkonda või äritegevuse geograafilist piirkonda ning on osa eraldiseisvast koordineeritud plaanist realiseerida üksik oluline äritegevusvaldkond või äritegevuse geograafiline piirkond.

Põhivara või müügigrupp liigitatakse müügiks hoitavaks, kui selle bilansiline jääkmaksumus kaetakse peamiselt müügitehinguga, mitte jätkuva kasutusega, ja müük on väga tõenäoline. Müügiks hoitavate varade gruppi kajastatakse bilansilises jääkmaksumuses või õiglasest vaartuses, millest on maha arvatud müügikulutused, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Lõpetatud tegevusvaldkonna tulemus ja rahavood näidatakse eraldi jätkuvate tegevusvaldkondade tulemusest ja rahavoogudest ning vastavalt korrigeeritakse ka võrdlusandmeid. Grupisesed tehingud lõpetatava ja jätkuvate tegevusvaldkondade vahel elimineeritakse vastavalt sellele, kas tehingud jätkuvate ja lõpetatava tegevusvaldkonna vahel jätkuvad ka pärast müügitehingut.



## 5. Lõpetatud tegevusvaldkonnad

31.12.2018 võõrandas Arco Vara AS oma kinnisvarabürood nende ettevõtete juhtkondadele. Lisaks on käimas 15 korteri müük Madrid Blv hoones Sofias, mida seni on hoitud kogumina ja kasutatud majutusteenuse pakkumiseks ning mille tulusid kajastati teeninduse segmendis. Seoses majutusteenuse pakkumise lõpetamise ning kinnisvarabüroode müügiga, on teeninduse segmenti kajastatud lõpetatud tegevusvaldkonnana.

### Lõpetatud tegevusvaldkonna konsolideeritud kasumiaruanne

Lisa	2018	2017
EUR tuhandetes		
Müügitulu teenuste müügist	2 997	2 489
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>2 997</b>	<b>2 489</b>
Müüdidu teenuste kulu	-1 884	-1 614
<b>Brutokasum</b>	<b>1 113</b>	<b>875</b>
Muud äritulud	108	27
Turustuskulud	-412	-333
Üldhalduskulud	-875	-827
Muud ärikulud	-89	-14
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest	19	0
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>-161</b>	<b>-272</b>
Tulumaksukulu	-1	-10
<b>Lõpetatud tegevusvaldkonna perioodi puhaskahjum</b>	<b>-162</b>	<b>-282</b>

### Lõpetatud tegevusvaldkonna konsolideeritud rahavood

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Rahavood äritegevusest	64	92
Rahavood investeerimistegevusest	-24	26
Rahavood finantseerimistegevusest	0	-70
<b>Lõpetatud tegevusvaldkonna rahavood kokku</b>	<b>40</b>	<b>48</b>

**Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks**  
**Initialled for the purpose of identification only**  
 Initsiaalid/initials           I.S            
 Kuupäev/date           4.04.2019            
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## 6. Tütaretevõtete soetused ja müügid

### Konsolideerimise ulatus

31.12.2018 seisuga kuulus grupi 19 ettevõtet, mis on 2 vähem kui 31.12.2017 seisuga. 2018. aasta jooksul grupis müüdi kolm, likvideeriti üks, soetati üks ning asutati üks ettevõtte. 2017. aastal Grupi struktuuris muutusi ei olnud. Grupi struktuur on esitatud lisa 28.

### Tütaretevõtete soetamised ja asutamised 2018. aastal

2018. aasta jaanuaris ostis grupp Bulgaarias 100% tütaretevõtte Arco Lozen EOOD. Soetusel tasuti müüjale 2 939 tuhat eurot. Grupp ei loe Arco Lozen EOOD soetamist äriühenduseks, kuna sisuliselt oli tegemist tugeva arenduspotentsiaaliga maa ostuga ja ostetud ettevõttel puudus äritegevus.

#### Tütaretevõtte soetuse mõju grupi finantsseisundi aruandele 2018. aastal

EUR tuhandetes	
Varude suurenemine	2 939
Rahas tasatud tütaretevõtte soetamisel	-2 939
<b>Kokku mõju grupi netovarale</b>	<b>0</b>

26. veebruaril 2018 asutas grupp uue ettevõtte Arco Management EOOD, ettevõtte sissemakstud osakapital on 2 556 eurot.

### Tütaretevõtete müük 2018. aastal

2018. aasta veebruaris laekus Arco Vara AS-le 332 tuhat eurot Arco Fund REIT müügist. Müügi hetkel oli Arco Fund REIT-il raha 291 tuhat eurot.

#### Müüdnud tütaretevõtte Arco Fund REIT lühendatud konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	31.03.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Ettemaksud	1	1
Immateriaalne põhivara	1	2
Lühiajalised kohustused	4	30
<b>Netovara kokku</b>	<b>-2</b>	<b>-27</b>

31.12.2018 võõrandas grupp kinnisvarabürood Eestis ja Bulgaarias: Arco Vara Kinnisvarabüroo AS ning Arco Imoti EOOD, müügist laekus grupile vastavalt 250 tuhat eurot ja 50 tuhat eurot. Müügi hetkel oli Arco Vara Kinnisvarabüroo AS-il raha 100 tuhat eurot ja Arco Imoti EOOD-il 26 tuhat eurot.

#### Müüdnud tütaretevõtte Arco Vara Kinnisvarabüroo AS lühendatud konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Nõuded klientidele ja muud lühiajalised varad, va raha	25	1
Põhivarad	14	154
Lühiajalised kohustused	237	188
<b>Netovara kokku</b>	<b>-198</b>	<b>-33</b>

#### Müüdnud tütaretevõtte Arco Imoti EOOD lühendatud konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Nõuded klientidele ja muud lühiajalised varad, va raha	245	142
Põhivarad	30	33
Lühiajalised kohustused	148	211
<b>Netovara kokku</b>	<b>127</b>	<b>-36</b>

Arco Vara Kinnisvarabüroo AS ja Arco Imoti EOOD jätkavad tegevust Arco Vara kaubamärkide all ning kasutades Arco Vara andmebaase ja muud intellektuaalomandit 5-aastase litsentsilepingu alusel.

### Tütaretevõtete likvideerimine 2018. aastal

6. juulil 2018 kustutati Läti äriregistrist grupi tütaretevõtte Ulmana Gatves Nami SIA.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials i.s.  
 Kuupäev/date 4.04.2019  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## 7. Segmentiaruandlus

Grupi ärisegmendid kuni 2018. aasta lõpuni olid:

Teenindus - kinnisvaraga seotud teenused: kinnisvara vahendamine, hindamine, majutus;

Arendus - kinnisvaraarendus: elu- ja ärikeskkonna arendusprojektide teostamine, ärikinnisvara rendile andmine.

Peale teenindusdivisjoni lõpetamist 2018. aastal lähtub grupp vaid geograafilistest segmentidest: Eesti, Bulgaaria, Läti.

### Grupiväline müügitulu asukohamaa lõikes

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Eesti	2 858	14 207
Bulgaaria	687	1 079
Läti	90	478
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>3 635</b>	<b>15 764</b>

### Grupiväline ärikasum asukohamaa lõikes

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Eesti	-91	1 328
Bulgaaria	201	261
Läti	-9	-29
<b>Kokku ärikasum</b>	<b>101</b>	<b>1 560</b>

### Grupiväliste varade ja kohustuste jaotus ärisegmentide ja asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes								
<b>Varad</b>	<b>31 563</b>	<b>23 104</b>	<b>-</b>	<b>527</b>	<b>1 952</b>	<b>705</b>	<b>33 515</b>	<b>24 335</b>
Eesti	9 261	7 429	-	263	1 952	705	11 213	8 396
Bulgaaria	22 174	15 455	-	264	-	-	22 174	15 719
Läti	128	220	-	-	-	-	128	220
<b>Kohustused</b>	<b>18 571</b>	<b>12 569</b>	<b>-</b>	<b>457</b>	<b>1 943</b>	<b>1 522</b>	<b>20 514</b>	<b>14 548</b>
Eesti	3 997	1 171	-	190	1 943	1 522	5 940	2 884
Bulgaaria	14 574	11 393	-	267	-	-	14 574	11 659
Läti	0	5	-	-	-	-	0	5

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialled for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials                     I.S.                      
 Kuupäev/date                     4.04.2019                      
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## Lisad koondkasumiaruandele

### 8. Müügitulu

#### Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
EUR tuhandetes								
Enda kinnisvara müük	2 688	14 203	0	564	90	478	2 778	15 245
Kinnisvara rent	12	0	586	464	0	0	598	464
Haldusteenused	4	0	81	50	0	0	85	50
Muu müügitulu	0	2	162	1	12	2	174	5
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>2 704</b>	<b>14 205</b>	<b>829</b>	<b>1 079</b>	<b>102</b>	<b>480</b>	<b>3 635</b>	<b>15 764</b>

### 9. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 18)	-2 071	-12 785
Tööjõukulud	-28	0
Haldustegevuse kulud	-292	-199
Muud kulud	-55	-89
<b>Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku</b>	<b>-2 446</b>	<b>-13 073</b>

### 10. Muud äritulud ja -kulud

#### Muud äritulud

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Kasum põhivara allahindluse tühistamisest (lisa 20)	0	3
Saadud trahvid ja hüvitised	133	32
Muud tulud	2	28
<b>Muud äritulud kokku</b>	<b>135</b>	<b>63</b>

#### Muud ärikulud

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Nõuete allahindlused (lisa 17)	-13	-3
Varude allahindlus (lisa 18)	-21	0
Makstud viivised ja trahvid	-9	-9
Kingitused ja annetused	-1	-14
Muud kulud	-64	-34
<b>Muud ärikulud kokku</b>	<b>-108</b>	<b>-60</b>

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials 1.5.  
 Kuupäev/date 4.04.2019  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

**11. Turustuskulud**

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Reklaamikulud	-67	-84
Vahendustasud	-10	-11
Muud turustuskulud	-56	-59
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-133</b>	<b>-154</b>

**12. Üldhalduskulud**

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Tööjõukulud	-640	-585
Büroo tegevuskulud	-96	-89
IT kulud	-110	-108
Sisseostetud teenused	-182	-126
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-115	-82
Juriidiline teenindus	-48	-20
Sõidukite kulud	-16	-15
Muud kulud	-17	-23
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-1 224</b>	<b>-1 048</b>

**13. Finantstulud ja -kulud**

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Intressikulud	-433	-443
Muud finantstulud ja -kulud	-49	-46
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>	<b>-482</b>	<b>-489</b>

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 2018. aastal 277 tuhat eurot ja 2017. aastal 381 tuhat eurot.

**14. Tulumaksukulu**

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Tulumaksukulu Bulgaaria tütarettevõtetest	-1	-4
<b>Kokku tulumaksukulu</b>	<b>-1</b>	<b>-4</b>

Grupi arendusettevõtted tasusid Bulgaarias 2018. aastal tulumaksu kasumilt 1 tuhat eurot (2017. aastal 4 tuhat eurot).

Bilansiväliselt on grupil 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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialled for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials 1.5.  
 Kuupäev/date 4.04.2019  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## 15. Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta

Tavapuhaskasum/-kahjum aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi/-kahjumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. 2018. aasta aktsiate arvu leidmisel on arvestatud, et viimase aktsiaemissiooni käigus emiteeritud 2 491 355 aktsiat registreeriti Äriregistris 29.01.2018.

Lahustatud puhaskasumi/-kahjumi leidmiseks võetakse arvesse potentsiaalselt emiteeritavad aktsiad.

	2018	2017
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	8 807 249	6 507 012
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	590 000	590 000
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/-kahjum (tuhandetes eurodes)	-544	785
<b>Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>-0,06</b>	<b>0,12</b>
<b>Lahustatud puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>-0,06</b>	<b>0,11</b>

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 grupi puhaskasum perioodil 2017-2019 vähemalt 5,5 miljon eurot. Võtmetöötajate optiooni õiglase väärtuse hindamiseks kasutati Black-Scholes mudelit, mille kohaselt 31.12.2018 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 grupi 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 31.12.2018 seisuga moodustatud omakapitalis reserv summas 245 tuhat eurot, mis kajastati 2018. aasta tööjõukuluna 111 tuhat eurot ja 2017. aasta tööjõukuluna 82 tuhat eurot. Vaata ka lisa 27. 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.

## 16. Kasutusrendikulu

Grupp kui rendilevõtja jätkuva tegevusvaldkonna ettevõtted on aruandeperioodil rentinud bürooruume alljärgnevalt:

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Ruumid	45	37
<b>Kokku</b>	<b>45</b>	<b>37</b>

Tulevaste perioodide rendimaksud mittekatkestatavatest rendilepingutest on järgmised:

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
1 aasta	48	155
2-5 aastat	21	153
<b>Kokku</b>	<b>69</b>	<b>308</b>

Tulevaste perioodide rendimaksud sisaldavad Arco Vara peakontori ning Kodulahe kontori ja nädiskorteri rendilepingute tulevikumaksete katkestamatut osa.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials 1.5.  
 Kuupäev/date 4.04.2019  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn



## Lisad finantsseisundi aruandele

### 17. Nõuded ja ettemaksed

#### Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
<b>Nõuded ostjate vastu</b>		
Ostjate tasumata summad	91	192
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>91</b>	<b>192</b>
<b>Muud nõuded</b>		
Antud laenud	1	3
Muud lühiajalised nõuded	6	6
<b>Muud nõuded kokku</b>	<b>7</b>	<b>9</b>
<b>Viitlaekumised</b>		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	335	163
Muud viitlaekumised	17	26
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>352</b>	<b>189</b>
Tehtud ettemaksed	289	357
<b>Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>739</b>	<b>747</b>

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete saldo grupi korterelamute ehitamisel tekkivast sisendkäibemaksu nõudest.

#### Pikaajalised nõuded

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Antud laenud	5	0
Tehtud ettemaksed	20	18
<b>Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>25</b>	<b>18</b>

2018. aastal hinnati alla 13 tuhande euro väärtuses nõudeid ostjatele, 2017. aastal 3 tuhande euro väärtuses muid nõudeid (vt lisa 10).

### 18. Varud

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	17 467	8 963
Materjalid ja valmistoodang	15	11
<b>Varud kokku</b>	<b>17 482</b>	<b>8 974</b>

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials           i.s.            
 Kuupäev/date           4.04.2019            
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

**Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud**

	2018	2017
EUR tuhandetes		
<b>Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar</b>	<b>8 963</b>	<b>14 571</b>
Arenduseks soetatud kinnistud	2 943	12
Kortermajade ehituskulu	6 665	6 598
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	211	351
Varude allahindlus (lisa 10)	-21	0
Muud kapitaliseeritud kulud	777	206
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest/-sse (lisa 19)	0	10
Müüdid kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 9)	-2 071	-12 785
<b>Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember</b>	<b>17 467</b>	<b>8 963</b>

2018. aastal hinnati grupi Eesti varusid alla 21 tuhande euro väärtuses. 2017. aastal tühistati varasemaid allahindlusi 13 tuhande euro väärtuses, arvestades korterite keskmise hinnataseme kasvu Sofias viimase aasta-paari jooksul.

Grupi juhtkond hindab, et 31.12.2018 seisuga on grupil ühe aasta jooksul realiseeritavaid varusid kokku summas 11 687 tuhat eurot ja 5 780 tuhat eurot on selliseid varusid, mille realiseerimine võtab aega rohkem kui üks aasta.

Panditud varude kohta on toodud informatsioon lisas 25.

Varudes kajastatud arendamisel olevaid projekte on hinnatud allahindluse vajaduse ja suuruse tuvastamiseks võrdlusmeetodil ja jääkväärtuse meetodil. Grupi varud hinnati nii 2018. kui ka 2017. aastal sisemiste ekspertide poolt. Hindamistel kasutatud eeldused põhinevad tegelikel turuhindadel ja grupi enda lähiminekü kogemusel sarnaste varadega. 31.12.2018 seisuga ei vajanud allahindlust ega allahindluse tühistamist varud väärtuses 17 276 tuhat eurot (31.12.2017: 8 727 tuhat eurot).

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Hinnatud jääkväärtuse meetodil	16 939	8 332
Hinnatud võrdlusmeetodil	528	631
<b>Varud kokku</b>	<b>17 467</b>	<b>8 963</b>

31.12.2018 seisuga on varusid kajastatud soetusmaksumuses kokku summas 16 939 tuhat eurot (31.12.2017: 8 347 tuhat eurot) ja neto realiseerimisväärtuses 528 tuhat eurot (31.12.2017 616 tuhat eurot).

**19. Kinnisvarainvesteeringud**

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab grupp järgmiseid varasid:

- renditulu teenivaid äripindasid, sh väljarenditud kortereid mitmesihotstarbelises hoones Sofias (bilansiline väärtus 31.12.2018 seisuga kokku 10 918 tuhat eurot, sealhulgas kaubandus- ja kontoripinnad 8 194 tuhat eurot);
- arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei ole veel kindel (bilansiline väärtus 31.12.2018 seisuga 1 426 tuhat eurot).

	2018	2017
EUR tuhandetes		
<b>Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar</b>	<b>11 299</b>	<b>10 835</b>
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	8	68
Kapitaliseeritud arenduskulusid	89	76
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulusid	66	30
Ümberklassifitseerimine varudest või varudesse (lisa 18)	0	-10
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast (lisa 20)	378	0
Kinnistute soetamine	504	300
<b>Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember</b>	<b>12 344</b>	<b>11 299</b>

Panditud varade kohta vaata lisa 25.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials 1.S.  
 Kuupäev/date 4.04.2019  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused

### Maa hindamine

Kinnisvarainvesteeringutena bilansis kajastatud maatükkide ja korterite hindamisel on kasutatud 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 on hinnatud tulumeetodil. 2018. aastal selliste varade väärtus ei muutunud (2017. aastal hinnati alla 105 tuhat eurot).

### Korterite hindamine

Kinnisvarainvesteeringutena klassifitseeritud Madrid Blvd korterid on hinnatud võrdlusmeetodil, mis põhines sarnaste varade turuhinnal. 2018. aastal kasvas selliste varade väärtus summas 29 tuhat eurot (31.12.2017 173 tuhat eurot). Korteriid on hinnatud võrdlusmeetodil ja nad on plaanis ka lähiajal müüa, et vähendada Madridi hoone arendamiseks Piraeuse pangalt võetud laenu. Vaata ka lisa 19.

Hindamiste tulemusel ei vajanud 31.12.2018 seisuga ümberhindlust kinnisvarainvesteeringud summas 10 761 tuhat eurot (31.12.2017 seisuga: 1 518 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hinnati kokkuvõtvalt 2018. aastal üles summas 8 tuhat eurot (sealhulgas hinnati jätkuvate tegevusvaldkondade kinnisvara 14 tuhat eurot üles, mittejätkuvate oma alla 6 tuhat) ja 2017. aastal 68 tuhat eurot (kogu üleshindlus puudutas jätkuvate tegevusvaldkondade kinnisvara). Kõik grupi kinnisvarainvesteeringuid hinnati nii 2018. aastal kui ka 2017. aastal sisemiste ekspertide poolt.

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Hinnatud tulu kapitaliseerimise meetodil	8 194	7 859
Hinnatud võrdlusmeetodil	4 150	3 440
<b>Kinnisvarainvesteeringud kokku</b>	<b>12 344</b>	<b>11 299</b>

Tulumeetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatud kapitalisatsioonimääradena kasutati 2018. ja 2017. aastal 8%, mida praeguste madalate intressimäärade juures võib tootlusootusena pidada pigem konservatiivseks. Rendituluna kaubandus- ja büroopindadelt kasutati hindamisel keskmist kuu m2 hinda, mis oli 2018. aastal 9,5 ning 2017. aastal 9,8 eurot.

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

- Eelarvestatud neto äritegevuse rahavoogude suurenemine või vähenemine 5% võrra põhjustaks +/- 411 tuhande euro suuruse muutuse (31.12.2017: +/- 408 tuhat eurot) kinnisvarainvesteeringute õiglases väärtuses.
- Kapitalisatsioonimäärade vähenemine ühe protsendipunkti võrra põhjustaks kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse suurenemise 1 174 tuhat eurot (31.12.2017: 1 166 tuhat eurot) ja suurenemine ühe protsendipunkti võrra põhjustaks õiglase väärtuse vähenemise 913 tuhat eurot (31.12.2017: 907 tuhat eurot).

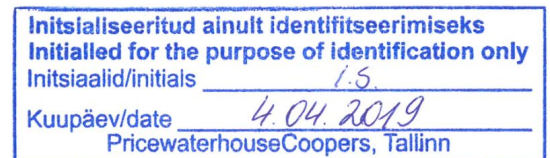
## Kasutusrent: grupp kui rendileandja

Kinnisvarainvesteeringutelt (Madrid Blvd hoone Sofias) teeniti 2018. aastal rendi ja haldusteenuse tulu 834 tuhat eurot (2017. aastal: 717 tuhat eurot). Renditulu kasvas, kuna 2018. aastal oli rohkem äripindu välja renditud kui 2017. Käesoleva aastaaruande koostamise kuupäevaks on kõik äripinnad välja renditud.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud olid 2018. aastal 215 tuhat eurot (2017. aastal: 262 tuhat eurot) sealhulgas 12 tuhat eurot (2017. aastal 8 tuhat eurot) olid selliste kinnisvarainvesteeringute kulud, millelt grupp tulu ei teeni.

Katkestamatute kasutusrendilepingute tulu jaguneb tähtaegade lõikes järgmiselt:

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
kuni 1 aasta	647	389
2.-5. aasta	387	397
<b>Kokku</b>	<b>1 034</b>	<b>786</b>



Katkestamatuteks loetakse rendilepinguid, mis:

- on sõlmitud määratud tähtajaks (rendiperioodi lõpuga 2019. aastal või hiljem) või
- annavad rendilevõtjale rendilepingu ülesütlemise õiguse 3- kuni 6-kuulise etteteatamisega, kuid ainult peale teatud kuupäeva saabumist 2019. aastal või hiljem.

## 20. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

### Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Kontori inventar	Materiaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes			
<b>Jääkväärtus 31.12.2016</b>	<b>615</b>	<b>103</b>	<b>718</b>
<i>sh soetusmaksumus</i>	673	220	893
<i>sh akumulatsioonid kulum</i>	-58	-117	-175
Ostud ja parendused	0	21	21
Allahindluse tühistamine (lisa 10)	3	0	3
Amortisatsioonikulu	-5	-33	-38
<b>Jääkväärtus 31.12.2017</b>	<b>613</b>	<b>91</b>	<b>704</b>
<i>sh soetusmaksumus</i>	677	224	901
<i>sh akumulatsioonid kulum</i>	-64	-133	-197
Ostud ja parendused	0	15	15
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutesse (lisa 19)	-378	0	-378
Amortisatsioonikulu	-4	-35	-39
Müüdüd tütarettevõtete materiaalne põhivara	0	-35	-35
<b>Jääkväärtus 31.12.2018</b>	<b>231</b>	<b>36</b>	<b>267</b>
<i>sh soetusmaksumus</i>	232	188	420
<i>sh akumulatsioonid kulum</i>	-1	-152	-153

31.12.2018 seisuga oli täielikult amortiseeritud, kuid kasutusel materiaalse põhivara soetusmaksumus 102 tuhat eurot (31.12.2017: 40 tuhat eurot).

### Immateriaalne põhivara

	Immateriaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes	
<b>Jääkväärtus 31.12.2016</b>	<b>248</b>
<i>sh soetusmaksumus</i>	342
<i>sh akumulatsioonid kulum</i>	-94
Ostud ja tarkvara arendustööd	102
Amortisatsioonikulu	-75
<b>Jääkväärtus 31.12.2017</b>	<b>275</b>
<i>sh soetusmaksumus</i>	444
<i>sh akumulatsioonid kulum</i>	-169
Ostud ja tarkvara arendustööd	99
Amortisatsioonikulu	-102
Müüdüd tütarettevõtete immateriaalne põhivara	-10
<b>Jääkväärtus 31.12.2018</b>	<b>262</b>
<i>sh soetusmaksumus</i>	507
<i>sh akumulatsioonid kulum</i>	-245

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialled for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials     i.s.      
 Kuupäev/date     4.04.2019      
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Grupi immateriaalne põhivara koosneb suures osas Arco Vara arendatud äritarkvarast AVIS, soetusmaksumuses kokku 407 tuhat eurot (sellest 2018. aastal 94 tuhat eurot ja 2017. aastal 96 tuhat eurot).

31.12.2018 seisuga täielikult amortiseeritud kuid kasutusel immateriaalse põhivara soetusmaksumus oli 69 tuhat eurot (31.12.2017: 24 tuhat eurot).

Panditud varade kohta vaata lisa 25.

## 21. Intressi kandvad kohustused

Intressi kandvad kohustused koosnevad järgnevast:

	31.12.2018			31.12.2017		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	14 653	11 995	2 658	10 625	500	10 125
Võlakirjad	1 329	2	1 327	1 127	1 120	7
Kapitalirendikohustused	0	0	0	1	1	0
Muud laenukohustused	550	550	0	250	250	0
<b>Kokku võlakohustused</b>	<b>16 532</b>	<b>12 547</b>	<b>3 985</b>	<b>12 003</b>	<b>1 871</b>	<b>10 132</b>
Ettemaksed	810	810	0	265	265	0
<b>Kokku intressi kandvad kohustused</b>	<b>17 342</b>	<b>13 357</b>	<b>3 985</b>	<b>12 268</b>	<b>2 136</b>	<b>10 132</b>

2018. aasta tasus grupp laenukohustusi 2 075 tuhat eurot (2017: 8 974 tuhat eurot) ning uusi laene saadi summas 6 604 tuhat eurot (2017: 6 719 tuhat eurot). Lisaks tasuti 2018. aastal 265 tuhat ja saadi 810 tuhat eurot intressikandvaid ettemakseid, mis on koos käibemaksuga vastavalt 318 ja 972 tuhat eurot (2017. aastal tasuti 995 tuhat eurot, koos käibemaksuga 1 194 tuhat eurot).

Laenukohustuste tagatiseks panditud varade kohta on täiendavalt informatsiooni lisan 25.

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

	Raha ja raha ekvivalendid	Pangalaenu	Võlakirjad	Kapitalirendi- kohustused	Muud laenu- kohustused	Kokku
EUR tuhandetes						
<b>Netolaenu 31.12.2016</b>	<b>845</b>	<b>-12 827</b>	<b>-1 121</b>	<b>-10</b>	<b>-300</b>	<b>-13 413</b>
Muutus	1 439	2 202	-6	9	50	3 694
<b>Netolaenu 31.12.2017</b>	<b>2 284</b>	<b>-10 625</b>	<b>-1 127</b>	<b>-1</b>	<b>-250</b>	<b>-9 719</b>
Muutus	43	-4 028	-202	1	-300	-4 486
<b>Netolaenu 31.12.2018</b>	<b>2 327</b>	<b>-14 653</b>	<b>-1 329</b>	<b>0</b>	<b>-550</b>	<b>-14 205</b>

### 2018. aastal toimunud muutused laenukohustustes

2018. aastal tasuti järgmisi suuremaid laenukohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 609 tuhat eurot;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 642 tuhat eurot;
- Arco Vara võlakirju summas 823 tuhat eurot;
- intressi kandvaid ettemakse summas 265 tuhat eurot.

2018. aastal võttis grupp järgmisi uusi kohustusi:

- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 3 710 tuhat eurot;
- Kodulahe II etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 569 tuhat eurot;
- Arco Vara võlakirju summas 1 325 tuhat eurot;
- intressi kandvaid ettemakse summas 810 tuhat eurot.

300 tuhat eurot ulatuses võlakirju konverteeriti laenukohustuseks.

### 2017. aastal toimunud muutused laenukohustustes

2017. aastal tasuti järgmisi suuremaid laenukohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 455 tuhat eurot;
- Kodulahe 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 grupp järgmisi uusi laenukohustusi :

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

**Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks**  
**Initialled for the purpose of identification only**  
 Initsiaalid/initials                     I.S.                      
 Kuupäev/date                     4.04.2019                      
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

**Intressi kandvate kohustuste tagasimaksetähtajad, summad ja intressimäärad**

Kohustuse kirjeldus	Tagasimakse lõpptähtaeg (kuu/aasta)	Kohustuse summa, EUR tuhandetes		Intressimäär, %		Intressitüüp
		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	
Pangalaen, arendus	12/2019	7 961	8 570	5,0	5,0	3 kuu Euribor
Pangalaen, arendus	6/2020	5 123	2 055	2,5	2,5	1 kuu Euribor
Pangalaen, arendus	3/2020	1 569	-	3,7	-	6 kuu Euribor
Võlakirjad, arendus	12/2020	1 325	1 120	12,0	12,0	Fikseeritud
Ettemaksud, arendus	12/2019	810	265	6,0	6,0	Fikseeritud
Muu laen, maa soetus	12/2019	550	250	12,0	12,0	Fikseeritud
Vahetusvõlakirjad	3/2020	4	7	5,0	5,0	Fikseeritud
Kapitalirendid	2/2018	-	1	8,1	8,1	Fikseeritud
<b>Kokku</b>		<b>17 342</b>	<b>12 268</b>			

Intressi kandvate võlakohustuste kaalutud keskmine intressimäär 31.12.2018 seisuga on 5,0% (31.12.2017: 5,4%).

**22. Võlad ja saadud ettemaksud****Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksud**

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
<b>Võlad tarnijatele</b>	<b>761</b>	<b>261</b>
<b>Muud võlad</b>	<b>0</b>	<b>22</b>
<b>Maksuvõlad</b>		
Käibemaks	12	37
Ettevõtte tulumaks	4	30
Sotsiaalmaks	19	48
Üksikisiku tulumaks	11	27
Maamaks	0	70
Prügimaks	0	140
Muud maksuvõlad	2	15
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>48</b>	<b>367</b>
<b>Viitvõlad</b>		
Võlad töövõtjatele	54	170
Intressivõlad	31	61
Muud viitvõlad	470	900
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>555</b>	<b>1 131</b>
<b>Saadud ettemaksud</b>		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksud	2 502	695
Tagatisdeposiidid	73	21
Muud ettemakstud tulud	43	10
<b>Saadud ettemaksud kokku</b>	<b>2 618</b>	<b>726</b>
<b>Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksud kokku</b>	<b>3 982</b>	<b>2 507</b>

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials 1.5  
 Kuupäev/date 4.04.2019  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

31.12.2018 seisuga olid ettemaksud klientidelt suured seoses Kodulahe II etapi ja Iztok Parkside kortermajade korterite elmüügi maksetega summades 1 687 tuhat eurot ja 774 tuhat eurot; 41 tuhat oli ettemakse Madridi endiste rendikorterite

müügist. Kodulahe II etapi 2018. a detsembri tasumata arve ehituse peatöövõtjale summas 598 tuhat eurot suurendas 31.12.2018 võlad tarnijatele saldot.

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

## 23. Aktsiakapital

	31.12.2018	31.12.2017
Väljalastud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	8 998 367	6 507 012
Aktsiakapital (EUR tuhandetes)	6 299	4 555
Ülekurs (EUR tuhandetes)	2 285	292
Kohustuslik reservkapital (EUR tuhandetes)	2 011	2 011

Arco Vara AS-i 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.

29.01.2018. registreeriti Äriregistris täiendava aktsiaemissiooni käigus 2 491 355 aktsiat. Peale emissiooni koosneb Arco Vara AS-i aktsiakapital 8 998 367 aktsiast nimiväärtusega kokku 6 299 tuhat eurot.

2018. aasta jaanuari aktsiaemissiooni tulemusel tekkis omakapitali täiendav ülekurs 1 993 tuhat eurot, kui 2 491 355 aktsia emiteerimisel (nimiväärtus 0,7 EUR) tasuti aktsiate ees summa 3 740 tuhat eurot. 31.12.2017 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. Grupi emaettevõtte kohustuslik reservkapital on selle nõudega juba kooskõlas, 31.12.2018 seisuga moodustas reservkapital 32% aktsiakapitalist.

## 24. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

Grupi tegevusega kaasnevad mitmed finantsriskid: krediidirisk, likviidsusrisk ja tururisk, mis koosneb intressiriskist ja valuutariskist.

Grupi riskijuhtimine keskendub finantsturgude prognoosimatusest tulenevate ebasoodsate mõjude minimeerimisele grupi finantstegevusele. Grupp ei ole viimastel aastatel näinud vajadust kasutada tuletisinstrumente teatud riskipositsioonide maandamiseks.

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

Grupi finantsriskide juhtimise protsessis on oluline jälgida riskile avatud eelkõige arendustegevuses, kuna oluline osa grupi likviidsus- ja intressiriskist on kontsentreerunud Eestis ja Bulgaarias asutavatesse arendustesse.

### Krediidirisk

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

Kuigi raha ja raha ekvivalendid kuuluvad samuti IFRS 9 oodatava krediidikahjumi mudeli alla, siis tuvastatud väärtuse langus oli ebaoluline 1. jaanuari 2018 ja 31. detsembri 2018 seisuga.

Raha ja raha ekvivalendid koosnevad sularahast ja nõudmiseni hoiustest kommertsbankades järgnevalt:

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Sularaha ja nõudmiseni hoiused	2 327	2 284
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>2 327</b>	<b>2 284</b>

Intsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials /i.s.  
 Kuupäev/date 4.04.2019  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Grupi konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldost on 2018. aasta lõpus 265 tuhat eurot (31.12.2017: 332 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 25.

Grupi raha ja raha ekvivalente hoitakse erinevates pankades, mis vähendab panga deposiitidega seotud krediidiriski. Kolme panga, mille teenuseid grupp kõige rohkem kasutab ja kus on 31.12.2018 seisuga hoiustatud 94% grupi rahalisi vahendeid, krediidiireitingud on toodud allolevas tabelis.

Pank või pangagrupp	Panga osakaal grupi raha saldost	Standard & Poor's	Moody's
Raiffeisenbank Bulgaria	12,4%	BBB+	A3
Luminor Bank Estonia	16,1%	Pole reitingut	Baa1
LHV Pank AS	65,5%	pole reitingut	Baa1
Muud pangad ja raha kassas	6,0%	-	-

Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et grupil ei tekiks olulisi akumuliseerunud krediidiriski kontsentratsioone. Grupi 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 grupp klientide maksevõimetusel tulenevat koguriski enda jaoks olulises osas maandatuks.

Krediidiriskile on avatud ka muud finantsvarad: nõuded ostjatele ja muud lühiajalised nõuded, kokku summas 98 tuhat eurot seisuga 31.12.2018. Grupi ettevõtte teevad tehinguid vaid eelnevalt krediitkõlblikuks tunnistatud osapooltega ning tehingud toimuvad reeglina osalise ettemaksega. Krediidi saamiseks nõutakse vastaspoolelt riski katvaid täiendavaid tagatisi. Sellest lähtuvalt on juhtkonna hinnangul krediidiriski täiendava maandamise vajadus minimaalne. Lisaks, tulenevalt grupi müügi spetsiifikast, st oma kinnistute müügil ja rendil laekuvad nõuded üldjuhul väga lühikese ajaperioodi jooksul, on ülevalpool kirjeldatud põhimõtete alusel nõuete allahindlus 31. detsembri 2018 ja 1. jaanuari 2018 (IFRS 9 rakendamise kuupäeval) seisuga ebaoluline.

Finantsvarade kogusumma, mis on avatud krediidiriskile, on 31.12.2018 seisuga 2 425 tuhat eurot (31.12.2017: 2 485 tuhat eurot).

#### Finantsvarad laekumise tähtaja järgi

	31.12.2018			
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-2 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	2 327	0	0	2 327
Nõuded ostjatele ja muud nõuded (lisa 17)	98	0	0	98
<b>Kokku</b>	<b>2 425</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 425</b>
	31.12.2017			
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-2 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	2 284	0	0	2 284
Nõuded ostjatele ja muud nõuded (lisa 17)	201	0	0	201
<b>Kokku</b>	<b>2 485</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 485</b>

#### Likviidsusrisk

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

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

Lühiajalise likviidsuse juhtimisel lähtutakse eelkõige grupi pidevalt jälgitavast igakuisest rahavoo prognoosist. Lühiajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on piisaval hulgal väga likviidsete vahendite (so raha ja raha ekvivalendid ning kiiresti



realiseeritavad paigutused finantsinstrumentidesse) olemasolu tagamine. Lühiajalise likviidsuse juhtimine Eestis ja väljaspool Eestit asuvates ettevõtetes toimub peamiselt läbi grupisisese laenamise emaaettevõttelt.

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

### Finantskohustuste realiseerumise tähtajalisus

	31.12.2018			
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Intressikandvad kohustused	502	12 855	3 985	17 342
Intressimaksed	160	441	187	788
Muud finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad, va võlad töövõtjatele)	1 310	0	0	1 310
<b>Kokku</b>	<b>1 972</b>	<b>13 296</b>	<b>4 172</b>	<b>19 440</b>

	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
Intressimaksed	157	355	404	916
Muud finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad, va võlad töövõtjatele)	1 611	0	0	1 611
<b>Kokku</b>	<b>3 654</b>	<b>605</b>	<b>10 536</b>	<b>14 795</b>

Vastavalt laenuportfelli koosseisus olevate kohustuste tagasimakse tähtaegadele kujunes seisuga 31.12.2018 laenukohustuste kaalutud kestvuseks 1,2 aastat (31.12.2017 oli antud näitaja 1,7 aastat). Laenude kohta vaata ka lisa 21.

Grupi juhtkonna hinnangul ei erine grupi finantskohustuste bilansilised väärtused oluliselt nende õiglasest väärtusest.

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

### Tururisk

#### Intressirisk

Intressiriskina käsitletakse sellist riski, kus intressimäärade tõustes võib kohustustelt tasutavate intressikulude suurenemine märkimisväärselt mõjutada grupi tegevuse tulemuslikkust. Grupp 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.

Grupi võlakirjad ja muud laenukohustused on fikseeritud intressiga ning rahaturu muutustest ei sõltu. Pikaajalised pangalaenuid aga on seotud 1-kuu, 3-kuu või 6-kuu Euriboriga, mistõttu ollakse sõltuvuses rahvusvahelistel finantsturgudel toimuvatest arengutest. Grupi intressiriski juhtimisel on oluliseks tegevuseks jälgida rahaturu intressikõvera liikumisi, mis väljendab turuosalist ootusi turuintresside osas ning võimaldab hinnata euro intressimäärade kujunemise trendi. 2018. aastal on Euribori määrad olnud negatiivsed, mistõttu 31.12.2018 ja ka 31.12.2017 seisuga grupi laenudes Euribori komponent sisuliselt puudus.

Grupi puhaskasumi tundlikkuse analüüs tuginedes laenukohustustele seisuga 31.12.2018 näitab, et ujuva intressimääraga laenude intressimäärade muutus 1% võrra (tõus või langus) avaldaks mõju aasta puhaskasumile summas 173 tuhat eurot vastavalt kas suurenemise või alanemise suunas (31.12.2017: 123 tuhat eurot).

Lühiajaliste intressiriskide juhtimisel võrdleb grupp 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 võivad kahjumeid.

Fikseeritud intressimääraga kohustuste intressimäär vastab juhtkonna hinnangul sarnase riskitasemega grupile ligipäätavate võlainstrumentide intressimääradele.

## Valuutarisk

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

## Finantsinstrumentide õiglase väärtuse hinnang

Juhtkonna hinnangul ei erine grupi finantsvarade ja –kohustuste bilansiline väärtus oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Nõuded ostjatele ja võlad hankijatele on lühiajalised ja seega on juhtkonna hinnangul nende bilansiline väärtus lähedane nende õiglasele väärtusele. Suurem osa grupi pikaajalistest võlakohustustest baseeruvad ujuval intressimääral, mis muutub vastavalt turu intressimääradele. Juhtkonna hinnangul ei ole grupi riskimarginaalid oluliselt muutunud võrreldes laenude saamise ajaga ja grupi võlakohustuste intressimäärad vastavad turutingimustele. Eelnevalt tulenevalt hindab juhtkond, et kohustuste ja nõuete õiglased väärtused on ligilähedased nende bilansilistele väärtustele. Õiglase väärtuse määramiseks on kasutatud diskonteeritud rahavoogude analüüsi, diskonteerides lepingulisi tuleviku rahavooge kehtivate turuintressimääradega, mis on grupile kättesaadavad sarnaste finantsinstrumentide kasutamisel.

Finantsinstrumentide õiglase väärtus on tase 3.

## Kapitali juhtimine

Eesti 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. 31.12.2018 seisuga koosneb Arco Vara AS-i aktsiakapital 8 998 367 lihtaktsiast (nominaalväärtusega 70 euro senti üks aktsia), mille eest on täielikult tasutud. Vastavalt Arco Vara AS-i kehtivale põhikirjale võib põhikirja muutmata Ettevõtte aktsiakapitali muuta vahemikus 2 500 - 10 000 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2018 oli Arco Vara AS-i aktsiakapital 6 299 tuhat eurot ja netovara 13 001 tuhat eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Lisaks seadustest tulenevatele omakapitali nõuetele on grupi tütarettevõtete omakapitalidele seatud eritingimusi krediidiasutuste laenulepingutes, millele mittevastavuse korral võib laenuandja rakendada kõrgemaid intressimäärasid senistele laenukohustustele. Need viitavad seadusest tulenevatele nõuetele äriühingu kapitali osas ja piirduvad tingimustega saada krediidiasutustelt kirjalik nõusolek, näiteks soovile muuta laenu võtva ettevõtte aktsia- või osakapitali suurus. Laenu võtnud grupi ettevõtetest ühe omakapital ei olnud 31.12.2018 seisuga positiivne, kuid laenuandva pangaga jõuti kokkuleppele puuduste parandamise osas tingimusel, et laenukohustusi täidetakse vastavalt laenulepingule tingimustele. 31.12.2017 oli laenu võtnud grupi ettevõtete omakapital positiivne.

Kogukapitaliks loeb Arco Vara intressikandvate lühi- ja pikaajaliste laenukohustuste ning omakapitali summat, millest on maha arvestatud raha ja raha ekvivalendid. 31.12.2018 seisuga oli kogu kapitali suurus 27 206 tuhat eurot (31.12.2017: 19 506 tuhat eurot).

Kapitali juhtimisel juhendatakse printsibist tagada ettevõtte usaldusväärsus ja jätkusuutlik areng. Grupp 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.

Grupp jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ning riskide hindamisel omakapitali osakaalu varade mahust. Seisuga 31.12.2018 moodustab grupi omakapital 38,8% (31.12.2017: 40,2%) varade mahust.

<b>Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks</b> <b>Initialed for the purpose of identification only</b>
Iniitsiaalid/initials <u>                    I.S.                    </u>
Kuupäev/date <u>                    4.04.2019                    </u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## Muu informatsioon

### 25. Panditud varad

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

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	265	332
Nõuded <sup>1</sup>	21	0
Varud	14 109	3 041
Kinnisvarainvesteeringud	10 918	10 557
Materiaalne põhivara	231	563
<b>Kokku tagatiseks panditud varade raamatupidamislik väärtus</b>	<b>25 544</b>	<b>14 493</b>

<sup>1</sup> - Panditud nõuded peavad laekuma piiratud kasutusega pangakontodele.

### Aktsiapandid

Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS on pantinud tütarettevõtte Arco Invest EOOD (100%) osad Piraeus panga kasuks. Antud pant tagab investeerimislaenu 31.12.2018 seisuga summas 7 960 tuhat eurot (31.12.2017: 8 570 tuhat eurot).

### 26. Tingimuslikud kohustused

#### Tingimuslik dividendide tulumaksu kohustus

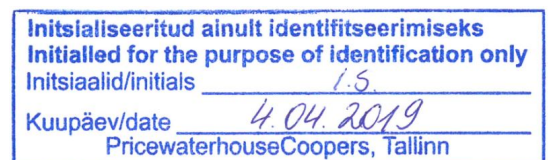
Grupi jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 moodustas 2 161 tuhat eurot (31.12.2017 seisuga: 2 795 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tavapäraselt tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt, aga Bulgaaria tütarettevõtetelt saadud dividende võib maksuvabalt edasi maksta. 2018. ja 2017. aastal sellist võimalust ka kasutati, kui omanikele maksti dividende vastavalt summas 90 ja 65 tuhat eurot (0,01 eurot ühe aktsia kohta) ja tulumaksu ei olnud vaja tasuda. 31.12.2018 seisuga võib Arco Vara maksuvabalt edasi maksta dividende 1 856 tuhat eurot. Ettevõtte kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel 2019. aastal tekiks tulumaksu kohustus 61 tuhat eurot ning omanikele väljamakstav dividendide summa oleks sellisel juhul 2 100 tuhat eurot.

#### Tingimuslikud kohustused seoses maksuhalduriga

Maksuhalduril on õigus kontrollida grupi ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Maksuhaldur on aastatel 2013-2018 läbi viinud üksikjuhtumite kontrolle osades grupi ettevõtetes. Grupi emaettevõtte juhataja hinnangul ei ole teada asjaolusid, mis viiksid oluliste maksusummade määramisele võimaliku maksurevisjoni käigus.

#### Tingimuslikud kohustused seoses Lozeni maa ostuga

Grupil on kohustus 2020. aasta detsembriks välja osta Lozeni II etapi maa, vastasel korral peab ta maksma trahvi 1 miljon eurot. Juhtkonna hinnangul on Grupil plaan ja võimalused maa ostuks, mistõttu trahviraha tasumine ei ole tõenäoline.



## 27. Tehingud seotud osapooltega

Grupp 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 grupi 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 grupi emaettevõtte üle olulist mõju).

### Tehingud seotud osapooltega

	2018	2017
EUR tuhandetes		
<b>Ettevõtted, millel on grupi emaettevõtte üle oluline mõju</b>		
Aktsiakapitali sissemakse	2 624	0
Ostetud teenused	21	56
Intresside tasumine	0	12
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Müüdud teenused	1	5
Müüdud enda kinnisvara	0	98
Tasutud leppetrahv	0	-1

### Saldod seotud osapooltega

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
<b>Ettevõtted, millel on grupi emaettevõtte üle oluline mõju</b>		
Emiteeritud võlakirjad	0	100
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Emiteeritud võlakirjad	1	1

### Olulised tehingud seotud osapooltega 2018. ja 2017. aastal

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

### Võtmeisikutele makstud tasud ja nende arvestamise alused

Grupi võtmeisikuteks on emaettevõtja juhataja ja nõukogu liikmed. Emaettevõtte juhatajale arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga moodustas 2018. aastal 99 tuhat eurot, 2017. aastal 103 tuhat eurot. Grupi nõukogu liikmetele arvestati 2018. aastal tasusid 7 tuhat eurot ning 2017. aastal 17 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. Oktoobris 2018 toimunud Arco Vara AS-i nõukogu koosoleku otsusega pikendati Tarmo Sild-i juhatuse liikme volitusi täiendavaks kolmeks aastaks, kuni oktoobrini 2021. 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 protokolliga allkirjastamine nõukogu liikme poolt. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nõukogu koosolekul osalemisega seoses tekkinud reisikulud mõistlikus ulatuses. Muud liiki tasusid (preemiad, lahkumishüvitised jm) grupi võtmeisikutele 2018. ja 2017. aastal arvestatud ja makstud ei ole.

Emaettevõtte juhataja ning võtmetöötajate vahetusvõlakirjade / optsioonide osas vaata lisa 15.

Kõik tehingud seotud osapooltega on 2018. ja 2017. aastal tehtud turutingimustel ja nõuetele seotud osapoolte vastu ei ole allahindlusi tehtud.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials I.S.  
 Kuupäev/date 4.04.2019  
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## 28. Arco Vara grupi struktuur

Ettevõtte	Asukohamaa	Grupi osalus	
		31.12.2018	31.12.2017
%			
<b>Arenduse segment</b>			
<b>Tütarettevõtted</b>			
Arco Investeeringute AS	Eesti	100	100
Kerberon OÜ	Eesti	100	100
Kolde AS	Eesti	100	100
Kodulahe OÜ	Eesti	100	100
Arco Vara Haldus OÜ	Eesti	100	100
Kodulahe II OÜ	Eesti	100	100
Arco Management EOOD	Bulgaaria	100	0
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Lozen EOOD	Bulgaaria	100	0
Arco Invest EOOD*	Bulgaaria	100	100
Arco Manastirski EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Facility Management EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Projects EOOD	Bulgaaria	100	100
Marsili II SIA	Läti	100	100
Arco Development SIA	Läti	100	100
Arco Invest UAB	Leedu	100	100
Arco Development UAB*	Leedu	100	100
Arco Investments TOV*	Ukraina	75	75

\* Osalus läbi tütarettevõtte

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks  
 Initialed for the purpose of identification only  
 Initsiaalid/initials   I.S.    
 Kuupäev/date   4.04.2019    
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## 29. 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 tütarettevõtteid, mida kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes soetusmaksumuse meetodil.

### KONSOLIDEERIMATA KOONDKASUMIARUANNE

	2018	2017
EUR tuhandetes		
<b>Müügitulu teenuste müügist</b>	<b>701</b>	<b>306</b>
Muud äritulud	1	39
Turustuskulud	-12	-18
Üldhalduskulud	-939	-849
Muud ärikulud	-2	-11
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>-251</b>	<b>-533</b>
Kasum/kahjum investeringutelt tütarettevõtetesse	228	61
Intressitulud	328	391
Intressikulud	-240	-306
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>	<b>316</b>	<b>146</b>
<b>Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)</b>	<b>65</b>	<b>-387</b>
<b>Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)</b>	<b>65</b>	<b>-387</b>

**Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks**  
**Initialed for the purpose of identification only**  
 Initsiaalid/initials     I.S.      
 Kuupäev/date     4.04.2019      
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

**KONSOLIDEERIMATA FINANTSSEISUNDI ARUANNE**

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	1 520	381
Finantsinvesteeringud	69	0
Nõuded ja ettemaksud	979	531
<b>Käibevara kokku</b>	<b>2 568</b>	<b>912</b>
Investeeringud tütarettevõtetesse	7 344	5 027
Nõuded ja ettemaksud	5 942	5 562
Materiaalne põhivara	11	18
Immateriaalne põhivara	256	256
<b>Põhivara kokku</b>	<b>13 553</b>	<b>10 863</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>16 121</b>	<b>11 775</b>
Laenukohustused	2 293	2 652
Võlad ja ettemaksud	185	228
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>2 478</b>	<b>2 880</b>
Laenukohustused	2 187	1 262
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>2 187</b>	<b>1 262</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>4 665</b>	<b>4 142</b>
Aksiikapital	6 299	4 555
Ülekurss	2 285	292
Kohustuslik reservkapital	2 011	2 011
Muud reservid	245	134
Jaotamata kasum	616	641
<b>Omakapital kokku</b>	<b>11 456</b>	<b>7 633</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>16 121</b>	<b>11 775</b>

**Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks**  
**Initialed for the purpose of identification only**  
 Initsiaalid/initials           *l.s.*            
 Kuupäev/date           *4.04.2019*            
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

## KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE (otsemeetod)

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Raha laekumine ostjatelt	536	231
Tasumine tarnijatele	-656	-587
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)	125	601
Väljamaksed töötajatele	-214	-197
Muud laekumised ja tasumised äritegevusest (neto)	-3	1
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>-212</b>	<b>49</b>
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel tasutud	-105	-87
Tütarettevõtete kapitali sissemaksed	-3	-72
Tasumised tütarettevõtte ostul	-2 938	0
Laekumised tütarettevõtte müügist	632	0
Antud laenud	-2 122	-987
Antud laenude tagasimaksed	1 707	1 013
Laekunud dividendid	208	0
Saadud intressid	0	5
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>-2 621</b>	<b>-128</b>
Saadud laenud	1 964	1 286
Laenukohustuste tagasimaksed	-1 508	-646
Aktsiakapitali emissioonil laekunud	3 737	0
Makstud dividendid	-90	-65
Makstud intressid	-131	-236
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>3 972</b>	<b>339</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>1 139</b>	<b>260</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>381</b>	<b>121</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 139	260
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>1 520</b>	<b>381</b>

**Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks**  
**Initialed for the purpose of identification only**  
 Initsiaalid/initials           I.S.            
 Kuupäev/date           4.04.2019            
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn



**KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
EUR tuhandetes						
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>4 555</b>	<b>292</b>	<b>2 011</b>	<b>52</b>	<b>1 086</b>	<b>7 996</b>
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
<b>Saldo 31.12.2017</b>	<b>4 555</b>	<b>292</b>	<b>2 011</b>	<b>134</b>	<b>641</b>	<b>7 633</b>
Kasumi jaotamine	0	0	0	0	-90	-90
Aktsiakapitali suurendamine	1 744	1 993	0	0	0	3 737
Muude reservide moodustamine	0	0	0	111	0	111
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	65	65
<b>Saldo 31.12.2018</b>	<b>6 299</b>	<b>2 285</b>	<b>2 011</b>	<b>245</b>	<b>616</b>	<b>11 456</b>

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	<b>11 456</b>	<b>7 633</b>
Tütarettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes (-)	-7 344	-5 027
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (+)	8 889	7 181
Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital	<b>13 001</b>	<b>9 787</b>

**Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks**  
**Initialed for the purpose of identification only**  
 Initsiaalid/initials                     I.S.                      
 Kuupäev/date                     4.04.2019                      
 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 2018. aasta raamatupidamisaruanne õige ja õiglase ülevaate Arco Vara AS-i ja grupi kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Arco Vara AS-i ja grupi kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Samuti kinnitab juhataja, et Arco Vara grupp on jätkuvalt tegutsev.

4. aprill 2019



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 2018 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 2018;
- 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.

---

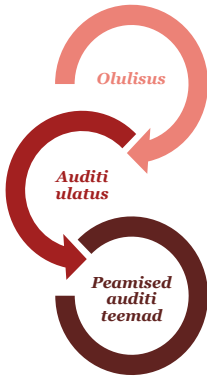
#### **Sõltumatus**

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.

2018. aasta jooksul me ei ole osutanud Kontsernile auditiväliseid teenuseid.

## Ülevaade meie auditist

### Kokkuvõte



#### Olulisus

Kontserni auditi olulisus on 335 tuhat eurot, mis on määratud 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.

<b>Kontserni auditi olulisus</b>	335 tuhat eurot
<b>Kuidas me selle määrasime</b>	1% varade mahust
<b>Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus</b>	Arvutasime olulisuse lähtudes Kontserni varadest (mis koosnevad peamiselt varudest ja kinnisvarainvesteeringutest), kuna meie hinnangul on varade väärtus üheks peamiseks tulemusmõõdikuks, mida jälgitakse nii sisemiselt kui väliselt. Me ei pidanud maksueelset kasumit sobivaks näitajaks olulisuse arvutamisel, kuna see kõigub aastate lõikes märkimisväärselt sõltudes arendusprojektide müügihetkest.

## **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 2018 koosnes Kontserni Bulgaarias olev kinnisvarainvesteeringuportfell kaubandus- ja büroopindadest bilansilises maksumuses 8,2 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 28). 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 ja Iztok Parkside 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 PwC võrgustiku 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 7 aastat.

AS PricewaterhouseCoopers



Tiit Raimla  
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 287



Janno Hermanson  
Vandeaudiitor, litsents nr 570

4. aprill 2019



## KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhataja teeb Arco Vara AS-i üldkoosolekule ettepaneku suunata 31.12.2018 lõppenud majandusaasta puhaskahjum summas 544 tuhat eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.

Eelmiste perioodide jaotamata kasum moodustaks peale 2018. aasta puhaskahjumi suunamist 2 161 tuhat eurot.

4. aprill 2019



Tarmo Sild  
Arco Vara AS-i juhataja