

Arco Vara AS

Majandusaasta aruanne 2020



Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne

ARCO VARA AS

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2020
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2020

Registrikood: 10261718
Aadress: Maakri 19/1
10145, Tallinn
Eesti Vabariik
Telefon: +372 6 144 630
E-mail: info@arcovara.com
Korporatiivne interneti kodulehekülg: www.arcovara.com

Põhitegevused: Elamute ja mitteeluhoonete ehitus (EMTAK 41201)
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 6820)
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel (EMTAK 6832)

Nõukogu: Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Keskspaik,
Hillar-Peeter Luutsalu, Allar Niinepuu, Rait Riim
Juhatus: Miko-Ove Niinemäe
Audiitor: KPMG Baltics OÜ

Sisukord

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE	3
Juhataja kommentaarid.....	3
Üldinfo.....	4
Tegevuste aruanne	7
Personal.....	8
Peamiste riskide kirjeldus.....	10
Sotsiaalne vastutus.....	11
Aktsiad ja aktsionärid	11
HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE.....	15
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	18
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	18
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne.....	19
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	20
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	21
Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele.....	22
1. Üldine informatsioon.....	22
2. Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise üldalused	22
3. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitlusviisis	23
4. Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest.....	23
5. Tütarettevõtete soetused ja müügid	32
6. Segmendiaruandlus	32
Lisad koondkasumiaruandele	34
7. Müügitulu.....	34
8. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	34
9. Muud äritulud ja -kulud	34
10. Turustuskulud.....	35
11. Üldhalduskulud.....	35
12. Finantskulud	35
13. Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta	36
Lisad finantsseisundi aruandele	37
14. Nõuded ja ettemaksud	37
16. Kinnisvarainvesteeringud	38
17. Materiaalne ja immateriaalne põhivara.....	40
18. Intressi kandvad kohustused.....	41
19. Võlad ja saadud ettemaksud	42
20. Aktsiakapital	43
21. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine	43
Muu informatsioon	47
22. Panditud varad	47
23. Tingimuslikud kohustused	47
24. Tehingud seotud osapooltega	47
25. Arco Vara grupi struktuur	49
26. Sündmused pärast bilansipäeva	49
27. Emaettevõtte konsolideerimata põhiaruanded	50
JUHATAJA DEKLARATSIOON	54

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE

Juhataja kommentaarid

2020. aasta alguses oodati tänu COVID-19 piirangutele ka kinnisvarasektoris hindade kõikumist ja kiiret turukorrektuuri, mida uusarenduste puhul ei tulnud. Arco Vara ja meie partnerid reageerisid kiiresti, et piirata viiruse levikut, mis tagas objektide tähtaegse valmimise ning seatud müügieesmärkide täitmise.

Oluliseks arenguks saab pidada arenduslaenude paranenud tingimusi, mis on olulised Eesti arendusprojektide edukaks läbiviimiseks ka aastatel 2021 ja 2022. Bulgaarias on peamiseks märksõnaks Iztok Parkside kasutusloa saamine, kus enamuse lõppmüügid toimusid 2021. aasta I kvartalis.

Arendustegevuse Eesti poolel on Arco Vara saavutanud usaldusväärse arendaja maine, mida näitab Kodulahe ja Kodukalda projektide edukus. Tänapäevaks on Kodulahe 3. etapi hoone väljamüüdud ning 4. ja 5. etapi hoonetest eelmüüdud juba ligikaudu 70%. Tartu Kodukalda projektis on veel müümata 4 korterit, kuid huvi arenduse kohta on püsiv, mis annab kindlust lõppmüükide saavutamiseks II kvartalis.

Valmis ja valmivatele projektidele lisaks alustasime 2020. aasta lõpus Kodulahe 6. etapi projekteerimist, mille avalik müük algab planeeritust 3 kuud varem – 2021. aasta III kvartalis.

Bulgaaria arendustegevus saavutas pikalt oodatud Iztok Parkside kasutusloa, mille väljamüügi eesmärk on 2021. aasta II kvartal. Hetkel on seelses arendusprojektis müüdud 66 korterit 67-st.

Ärikinnisvara objekt Madrid BLVD oli 2020. aasta vältel ligikaudu 95% täituvusega, mis läinud aastat silmas pidades on sealse meeskonna poolt edukas saavutus. Tänu hoone mitmele otstarbele ja antud hoonet soosinud piirangutele oli võimalik ürnikel äritegevust enamuse aastast jätkata, mis tagas oodatust väiksema müügitulu vähenemise.

Lähtudes 2020. aasta tulemustest, tuues välja 2,5 korda suurenenud omakapitali tootluse ja puhaskasumi marginaali ligi 2-kordset kasvu, oleme teel arendusmahtude kasvatamisele järgneva kolme aasta jooksul. Seda toetavad ka 2021. aasta alguses sõlmitud lepingud Paldiski mnt 124b ja Soodi tn 6 kinnistute arendamiseks.

2021. aastal on peamiseks ülesanneteks Kodulahe 6. etapi edukas algus ja uute arendusprojektide projekteerimiste alustamine nii Eestis kui Bulgaarias.

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 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.

Alates 2019. aasta algusest ei osuta grupp ise enam kinnisvara vahendus- ja hindamisteenuseid, kuid Eestis, Lätis ja Bulgaarias jätkub nimetatud teenuste osutamine Arco Vara kaubamärkide all litsentsilepingute alusel, millest grupp teenib litsentsitasusid.

Visioon ja missioon

Arco Vara visioon:

- Oleme kõige inimesekesksem kinnisvarafirma.
- Tunneme kinnisvara kõige paremini.
- Pakume parima kasutusmugavusega kodusid.

Arco Vara missiooniks on luua kvaliteetset kinnisvara ja läbimõeldud elukeskkondi.

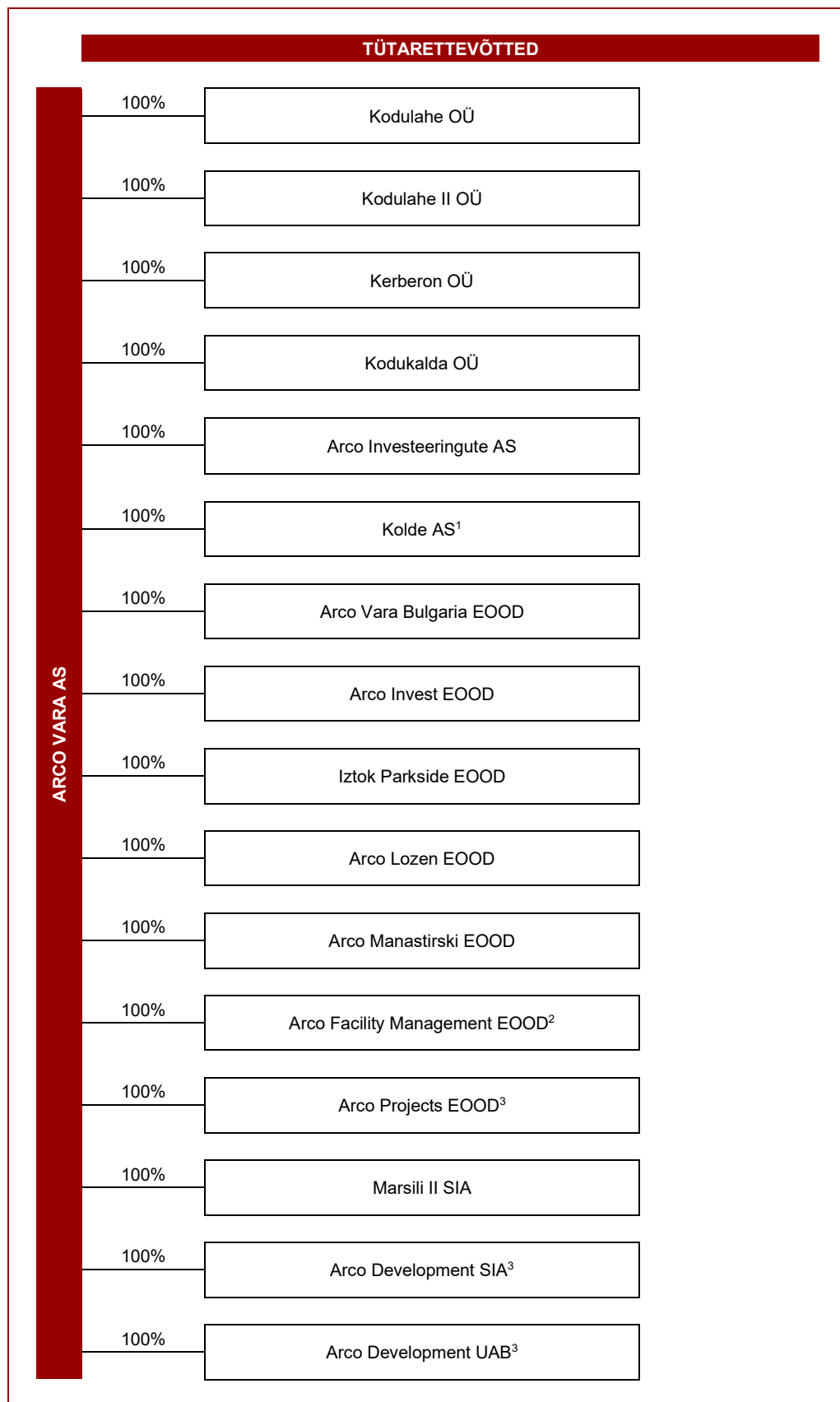
Konsolideerimise ulatus

31.12.2020 seisuga kuulus gruppi 17 ettevõtet, mis on kaks vähem kui 31.12.2019 seisuga.

Olulised tütarettevõtted seisuga 31. detsember 2020

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aksia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.12.2020	Grupi osalus (%)
EUR tuhandetes				
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	31 762	2 717	100%
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	1 433	1 132	100%
Arco Lozen EOOD	Bulgaaria	2 931	2 146	100%
Kodukalda OÜ	Eesti	3	437	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	3	3 090	100%

Grupi struktuur seisuga 31.12.2020



1 Alates 16.02.2021 Kolde OÜ

2 Likvideerimisel

3 Likvideeritud 2021. aasta I kvartalis

Põhilised näitajad

- Grupi 2020. aasta müügitulu oli 14 056 tuhat eurot, mis on 7% suurem 2019. aasta müügitulust 13 109 tuhat eurot.
- 2020. aasta ärikasum oli 1 449 tuhat eurot ja puhaskasumiks kujunes 1 012 tuhat eurot, 2019. aasta lõppes ärikasumiga 950 tuhat eurot ja puhaskasum 388 tuhat eurot.
- 2020. aasta müüdi grupi poolt arendatavates projektides kokku 81 korterit ja 1 kinnistu Lätis, 2019. aastal 82 korterit.
- Grupi laenukoormus (netolaenu) langes 2020. aastal 2 951 euro võrra, tasemele 8 499 tuhat eurot 31.12.2020 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2020 seisuga 4,8%, mis on 0,6% võrra kõrgem võrreldes 31.12.2019 seisuga.

Olulisemad finantsnäitajad

	2020	2019
EUR tuhandetes		
Müügitulu	14 056	13 109
Ärikasum	1 449	950
Finantstulud ja -kulud	-437	-562
Puhaskasum	1 012	388
Äritegevuse rahavood	-1 042	-1 517
Investeeringustegevuse rahavood	-295	-201
Finantseerimistegevuse rahavood	2 667	261
Perioodi rahavood kokku	1 330	-1 457
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	870	2 327
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 200	870
Varad kokku, perioodi lõpus	28 231	28 754
Investeeringud kapital, perioodi lõpus	24 923	25 619
Netolaenu, perioodi lõpus	8 499	11 450
Omakapital, perioodi lõpus	14 224	13 299

Tegevusvaldkondade müügitulu ja puhaskasum/-kahjum

	I kv 2018	II kv 2018	III kv 2018	IV kv 2018	Kokku 2018	I kv 2019	II kv 2019	III kv 2019	IV kv 2019	Kokku 2019	I kv 2020	II kv 2020	III kv 2020	IV kv 2020	Kokku 2020
EUR miljonites															
Müügitulu	2,1	1,1	2,1	1,3	6,6	1,1	0,7	0,4	10,9	13,1	2,1	1,0	0,6	10,3	14,0
Puhaskasum	-0,1	-0,3	0,1	-0,2	-0,5	-0,1	-0,2	-0,2	0,9	0,4	0,0	-0,1	-0,2	1,3	1,0

Peamised suhtarvud

	2020	2019
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,11	0,04
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,11	0,04
EBITDA aktsia kohta (eurodes)	0,17	0,12
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	3,8%	1,3%
ROE (jooksev 4 kvartalit)	7,6%	3,0%
ROA (jooksev 4 kvartalit)	3,4%	1,2%
Omakapitali suhe varadesse	50,4%	46,3%
Lühiajaliste kohustuste katekordaja	2,73	1,80
Likviidsuskordaja	0,52	0,15
Finantsvõimendus	1,98	2,16
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,5	2,8
Laenude keskmine intress (aastas)	4,8%	4,2%
Töötajate arv perioodi lõpul	11	17

Kasutatud valemite kirjeldus:

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

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

EBITDA aktsia kohta = ärikasum + materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon / perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate 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 investeeritud 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 katekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja = (käibevarad - varud) / lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = varad kokku / omakapital

Töötajate arv = töölepinguga ja käsunduslepinguga grupi jaoks töötavate isikute arv

Tegevuste aruanne

Grupi müügitulu oli 2020. aastal 14 056 tuhat eurot (2019: 13 109 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas 13 129 tuhat eurot (2019. aastal 12 152 tuhat eurot).

Muust müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis oli 2020. aastal 614 tuhat eurot (2019. aasta 696 tuhat eurot). Covid-19 tõi 2020. aastal kaasa muudatusi rentnike majanduslikus olukorras. Mitmed rentnikud 2020. aastal vahetusid, aga seda Arco Varale soodsamas suunas. 2020. aasta lõpus olid 95% kaubandus- ja kontoripindadest välja renditud.

2019. aasta lõpus valminud Kodulahe Kvartali II etapis (Lahepea 9) müügitulu jäi suuremas osas 2019. aastasse. Aruande esitamise ajal on müümata äripind – viimane korter müüdi 2020. aasta II kvartalis. 2020. aastal sai Lahepea 9 maja kasutusloa.

2020. aasta IV kvartalis lõppesid ehitustööd Kodulahe Kvartali III etapis, kus valmis 50 korteriga eluhoone aadressile Soodi 4 Merimetsas. Aastaaruande avaldamise päevaks on kõik korterid müüdud ning majal on olemas kasutusloa.

2020. aasta lõpus alustati Kodulahe IV-V etapi hoonete ehitust. Valmimisel on kaks 36 korteriga eluhoonet aadressile Pagi 3 ja Pagi 5 Merimetsas. Lõppmüügi faasi jõuavad kortermajad umbes pooleteise aasta pärast. Aastaaruande avaldamise päevaks on 72 korterist 38 eelmüüdud ja 18 broneerituna notari ootel.

2020. aasta IV kvartalis algasid lõppmüügid Oa tänava kinnistutel Tartus, kuhu rajati 4 väiksemat kortermaja Kodukalda projektinime all. Vahearuaruande avaldamise päevaks on 30 korterist müüdud 26 korterit.

Iztok Parkside projekti realiseerimine Sofias hoogustus 2020. aasta detsembris, mil hoone sai kasutusloa. Aruande avaldamise päevaks on eelmüügita 1 korter. Projekt koosnes kolmest kortermajast kokku 67 korteriga. Kuna korterid anti bürokraatlike takistuste tõttu kätte aasta hiljem kui lubatud, soovib 2 klienti hüvitist kokku summas 40 tuhat eurot. Kuna nimetatud korteriomanikud soovivad valuraha, aga mitte korteritest loobuda, ei ole hüvitise maksmise kohustus realistlik ja reservi selleks pole moodustatud.

Botanica Lozeni projekti oli kavandatud premiumklassi arendus, mis Covid-19 taandumiseni on otsustatud ajutiselt külmutada. Ehitus võiks soodsate turutingimuste jätkudes alata 2021. aasta kolmandas kvartalis, jaotatuna väiksemateks etappideks. Projekti raames on plaanis rajada 179 kodu (korterid ja eramud), kaubanduspinnad ja lasteaed. Oodatav ehitusaeg on vähemalt 2 aastat.

2020. aasta III kvartalis müüdi 40 tuhande euroga Lätis 1 krunt, millel raamatupidamislik väärtus puudus. Lätis oli 31.12.2020 ja aastaaruande avaldamise kuupäeva seisuga müümata veel 4 Marsili elamukrunti.

Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 31.12.2020

Projekti nimi	Aadress	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m2	Kogu müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda (m2)	Ühikute arv ülevalpool maapinda (tk)
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S6	-	7 350	22
Iztok Parkside	Iztok, Sofia	Korterid	S5	2 470	3 045	29
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	Elamukrundid	S5	6 153	-	4
Kodulahe II etapp	Lahepea tn 9, Tallinn	Äripind	S5	3 686	380	1
Kodulahe III etapp	Soodi 4, Tallinn	Korterid	S5	3 199	1 393	24
Kodulahe IV-V etapp	Pagi 3 ja 5, Tallinn	Korterid	S4	7 383	4 774	72
Kodulahe IV etapp	Paldiski mnt 74, Tallinn	Korterid	S3	9 525	8 880	113
Kodukalda	Oa tn, Tartu	Korterid	S5	4 146	955	11
Botanica Lozen I etapp	Lozen, Sofia lähedal	Korterid, eramud	S3	47 450	<25 200>	<179>

Märkus: Tabelis toodud väärtused, mis on paigutatud märkide <> vahele, tähistavad oodatavat mahtu, sest arendusprojektil pole veel ehitusluba. Tabel ei kajasta maa-aluseid müüdavaid 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 31.12.2020 seisuga 11 (31.12.2019 seisuga: 17). 2020. aasta tööjõukulu oli 468 tuhat eurot, 2019. aastal 494 tuhat eurot.

Grupi emaaetevõtte juhatajale arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga moodustas 2020. aastal 89 tuhat eurot, 2019. aastal 121 tuhat eurot. Grupi nõukogu liikmetele arvestati 2020. aastal tasusid 18 tuhat eurot ning 2019. aastal 8 tuhat eurot.

Juhatus

Arco Vara AS-i juhatus on üheliikmeline. Alates 30. aprillist 2020 on Arco Vara AS-i juhataja Miko-Ove Niinemäe, kelle volitused kestavad kuni 30. aprillini 2023.

Miko-Ove Niinemäe lõpetas 2018. aastal Tallinna Tehnikaülikooli inseneriteaduskonna M.Sc.

Töökogemus: 2012-2017 projektimüük QLS Eesti OÜ; 2017-2019 projektijuht Kodulahe OÜ.

Miko-Ove Niinemäe on 2015. ja 2016. aasta Eesti meister autoralli klassis EMV3.

Miko-Ove Niinemäe on Babyface OÜ juhatusel liige.

Nõukogu

Arco Vara AS-i nõukogusse kuulusid 30. aprillist 2020 kuni 12.01.2021 Tarmo Sild (nõukogu esimees), Kert Keskaik, Hillar-Peeter Luutsalu, Allar Niinepuu, Rait Riim ja Steven Yaroslav Gorelik. Alates 12.01.2021 on nõukogu 5-liikmeline: Tarmo Sild (nõukogu esimees), Kert Keskaik, Hillar-Peeter Luutsalu, Allar Niinepuu ja Steven Yaroslav Gorelik.

Tarmo Sild

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. Tarmo Sild oli Arco Vara AS juhataja aastatel 2012 kuni 2020. Enne Arco Varaga liitumist oli ta 1998 - 2003 Advokaadibüroos HETA, vandeadvokaat ja juhatusel liige; 2003 - 2012 Advokaadibüroos LEXTAL asutaja, vandeadvokaat, juhatusel liige, nõunik; alates 2008 AS luteCredit Europe asutaja, juhatusel liige.

Lisaks on Tarmo Sild järgmiste Arco Vara grupi mittekuluvate äri- ja mittetulundusühingute juhatusel liige: Aia Tänav OÜ, OÜ Alarmo Kapital, OÜ Catsus, Eesti Kaugpüüdjate Liit, Eesti Porsche Klubi, AS luteCredit Europe.

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 kiiruisutamises ja rulluisutamises. Samuti on hr. Keskspaik Sporditurg OÜ, Mittetulundusühing Rulluisufestival, One Eleven OÜ, Uisuklubi Albe, Silverticket SPV1 OÜ, Tripalium OÜ, Lead Invest OÜ ja Boost Yourself SPV1 OÜ juhatuse liige ning Arco Transport AS nõukogu liige.

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 ja OÜ Silverpool.

Allar Niinepuu

Hr. Niinepuu on lõpetanud Eesti Merehariduskeskuse 1992. aastal laevajahi 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. 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.

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 (2020: Tallinn ja Sofia), (ii) monitoorib jooksvat nõudlust ja pakkumist oma koduturgudel ning (iii) kasutab võimalusi investeeringu tegemise hetke ja nõudluse tekkimise hetke lähendamiseks: sõlmib ostjatega eellepinguid, hangib maad omakapitali 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 2020. aastal vähenenud 1,6 miljoni euro võrra. Seisuga 31.12.2020 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 10,7 miljonit eurot, millest 3,5 miljonit eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul (vt lisa 18). Grupi raha ja raha ekvivalentide saldo 31.12.2020 seisuga on 2,2 miljonit eurot (31.12.2019 seisuga 0,9 miljonit). Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 31.12.2020 seisuga 4,8%, see näitaja on suurenenud 0,6 protsendipunkti võrra võrreldes 2019. aasta lõpu seisuga. Laenukohutuste keskmise intressimäära kasvamise põhjuseks on keskmisest kõrgema intressimääraga Eesti arenduslaenu osakaalu suurenemine 2020. 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 põhitegevusala on kinnisvaraarendus.

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

- üldplaneering ja elukeskkonna kujundamine (mitte üksiku hoone kujundamine);
- arhitektuurne lahendus kui kõige pikaajalisema toimega inimesi mõjutav vorm;
- ruumiplaneering;
- tehnoloogiline nihutamine ehk iga järgmine arendustööde 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 vaimsele ja füüsilisele heaolule ning nende töötingimuste parandamisele. Me innustame ja julgustame oma inimesi osalema vabatahtlikena heategevusprojektides. Oma igapäevatoos lähtume keskkonnasäästlikkuse põhimõtetest, kasutades eeskätt digitaalseid võimalusi: digiallkirja, digitaalset arhiveerimist ning büroosisest andmetöötlust ilma füüsiliste andmekandjateta.

Aktsiad ja aktsionärid

Aktsiate hind

Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 8 998 367 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad (ARC1T, ISIN EE3100034653) on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil. Aktsia hind sulgus 31.12.2020 seisuga tasemel 1,21 eurot, 2019. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,14 eurot. Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,35 eurot ja madalaim hind 0,84 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.12.2020 seisuga 10 888 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 0,77 (31.12.2019 seisuga vastavalt 10 258 tuhat eurot ning 0,77). Aktsia P/E (*price to earnings*) suhe oli 31.12.2020 10,76, 31.12.2019 seisuga 26,44.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat viimase kolme aasta ja 2020. aasta 12 kuu jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

Arco Vara aktsia kauplemisstatistika perioodil 1.01.2018 kuni 31.12.2020



Allikas: <https://nasdaqbaltic.com> 2.01.2021

Arco Vara aktsia kauplemisstatistika 2020. aasta jooksul



Allikas: <https://nasdaqbaltic.com> 2.01.2021

Arco Vara aktsia hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2020. aasta jooksul

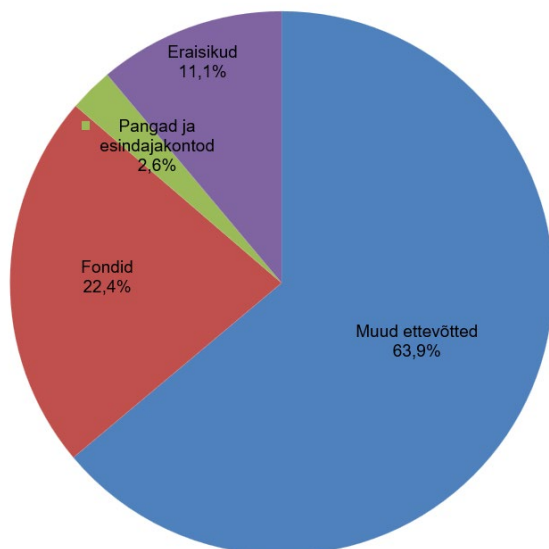


Indeks/aktsia	31.12.2019	31.12.2020	+/-%
-- OMX Tallinn	1 279,70	1 343,72	+5,00
-- ARC1T	1,14 EUR	1,21 EUR	+6,14

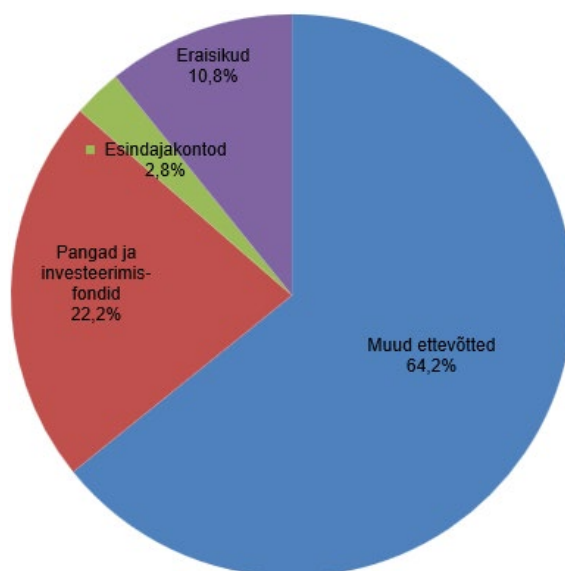
Aksionäride struktuur

Arco Varal oli 31.12.2020 seisuga kokku 1475 aktsionäri (31.12.2019 seisuga 1315), sealhulgas 1311 eraisikust aktsionäri (31.12.2019 seisuga: 1138), kes omasid kokku 11,1% osalust ettevõttes (31.12.2019 seisuga 10,8%). Kogu osaluse jaotus 31.12.2020 ja 31.12.2019 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur seisuga 31.12.2020



Osaluse struktuur seisuga 31.12.2019



Suuremad aktsionärid 31.12.2020

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	2 517 405	28,0%
LHV Pensionifond L	869 587	9,7%
AS Lõhmus Holdings	850 000	9,4%
Baltplast AS	837 498	9,3%
Gamma Holding Investment OÜ	580 369	6,4%
LHV Pensionifond XL	365 619	4,1%
Firebird Republics Fund Ltd	356 428	4,0%
HM Investeeringud OÜ	330 505	3,7%
Firebird Avrora Fund, Ltd.	185 800	2,1%
Marko Teimann	162 439	1,8%
Teised aktsionärid	1 942 717	21,5%
Kokku	8 998 367	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 31.12.2020

Nimi	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (OÜ Alarmo Kapital) ³	Nõukogu esimees/ liige	2 517 405	28,0%
Tarmo Sild (Aia Tänav OÜ)	Nõukogu esimees	19 880	0,2%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	369 259	4,1%
Kert Keskspaik (eraisikuna ja läbi K Vara OÜ)	Nõukogu liige	206 371	2,3%
Rait Riim ^{1, 3}	Nõukogu liige	0	-
Steven Yaroslav Gorelik ²	Nõukogu liige	0	-
Miko-Ove Niinemäe	Juhataja	722	-
Kokku		3 113 637	34,6%

¹ - Rait Riim on kinnisvarainvesteeringute juhina seotud Arco Vara osalust omava nelja investeerimisfondiga (LHV Pensionifond L, LHV Pensionifond XL, LHV Pensionifond M ja LHV Täiendav Pensionifond), mis kokku omavad 1 296 837 Arco Vara aktsiat (kokku 14,4% osalus).

² - Steven Yaroslav Gorelik on fondijuhina seotud Arco Vara osalust omava kolme investeerimisfondiga (Firebird Republics Fund Ltd, Firebird Avrora Fund Ltd ja Firebird Fund L.P), mis kokku omavad 692 750 Arco Vara aktsiat (kokku 7,7% osalus).

³ - LHV Pensionifond L, LHV Pensionifond XL, LHV Pensionifond M ja LHV Täiendav Pensionifond müüsid 2021. aasta jaanuaris oma osaluse OÜ Alarmo Kapitalile, kes tehingu järel omas kokku 3 814 242 Arco Vara aktsiat (kokku 42,4% osalus).

Arco Vara AS-i kehtiva põhikirja kohaselt on aktsionäriil 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 andis saajale õiguse 2019. aastal märkida kuni 390 000 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.

Juhataja märkis aktsiad täies mahus, nõukogu on seda kinnitanud.

Vahetusvõlakirjaga seotud optiooniga seoses omakapitalis moodustatud reserv summas 245 tuhat eurot realiseerus 2020. aasta II kvartalis, mil optiooni eest kanti Arco Varale raha 273 tuhat eurot. Lisandunud 390 000 aktsiat ootavad registreerimist.

HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE

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

2020. aastal toimus üks korraline üldkoosolek.

Korraline üldkoosolek

Korralise aktsionäride üldkoosoleku kutse avaldati 07.04.2020 börsi infosüsteemis ja ettevõtte veebilehel. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus üleriikliku levikuga ajalehes Eesti Päevaleht 08.04.2020. 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 30.04.2020 ajavahemikul kell 10.15 kuni 10.35 Tallinnas, Maakri 19/1 konverentsiruumides.

Nõukogu ettepanekud avaldati üldkoosoleku kokkukutsumise kutses. Üldkoosoleku päevakorras oli:

- 2019. aasta majandusaasta aruande kinnitamine
- Kasumi jaotamine ja dividendi maksmine
- Nõukogu tagasikutsumine
- Nõukogu liikmete valimine
- Audiitori valimine
- Põhikirja muutmine.

Üldkoosolekul võeti vastu järgmised otsused:

- Kinnitada Arco Vara AS-i 2019. aasta majandusaasta aruanne.
- Kanda 31.12.2019 majandusaasta puhaskasum summas 388 tuhat eurot jaotamata kasumi hulka.
- Maksta dividende 0,04 eurot aktsia kohta. Aktsionäride, kellel on õigus saada dividendi, nimekirja fikseeritakse seisuga 15.05.2020 Nasdaq CSD Eesti arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga. Dividend makstakse aktsionäridele 22.05.2020 ülekandega aktsionäri pangaarvele.
- Määrata ametisse kuuest liikmest koosnev nõukogu ja valida nõukogu liikmeteks järgmised isikud:
 - Steven Jaroslav Gorelik
 - Kert Keskaik
 - Hillar-Peeter Luutsalu
 - Allar Niinepuu
 - Rait Riim
 - Tarmo Sild
- Valida järgmiseks kaheks aastaks üks audiitor ja nimetada selleks KPMG Baltics OÜ. Maksta audiitorile tasu Arco Vara AS-i 2020. ja 2021. a majandusaasta majandustegevuse auditeerimise eest vastavalt Arco Vara AS-i ja KPMG Baltics OÜ vahel sõlmitavale lepingule.
- Täiendada põhikirja punktiga 3.11 ja kehtestada see alljärgnevas sõnastuses: *3.11. Aktsionärid võivad üldkoosolekust osa võtta ja teostada oma õigusi elektrooniliste vahendite abil ilma üldkoosolekul füüsiliselt kohal olemata ja ilma esindajat määramata. Elektroonilise osavõtu ja hääletamise korra määrab juhatus kooskõlas kehtivate õigusaktidega.*

Koosolekut juhatas juhataja Tarmo Sild. Koosolekul osales volitustega ja otse kokku 14 aktsionäri, kelle hääletega oli esindatud 63,28% kõigist hääletest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Koosolekul osales kuulajana ka uus Arco Vara AS-i juhataja Miko-Ove Niinemäe. Samuti osalesid üldkoosolekul nõukogu liige Allar Niinepuu ja uus nõukogu liige Rait Riim. Nõukogu liikmetel Hillar-Peeter Luutsalu, Steven Jaroslav Gorelik ja Kert Keskaik ei olnud võimalik üldkoosolekul osaleda. Audiitor ei osalenud koosolekul.

Hääletamise viisid läbi AS eCSD Expert esindajad. Hääletamine toimus elektrooniliselt aktsionäridele osalejate nimekirja kandmisel väljastatud hääletamispuhtidega.

2020. aastal toimunud üldkoosoleku 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 korraga olnud üks liige. Alates 22.10.2012 oli ettevõtte tegevjuht ja ainuke juhatuseliige Tarmo Sild. Nimetatud roll anti 30.04.2020 üle Miko-Ove Niinemäele.

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

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti mais 2016. aastal vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1000 eurot. Vahetusvõlakiri andis grupi emaettevõtte endisele juhatajale õiguse 2019. aastal märkida täiendavalt kuni 390,000 Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta ja seda võimalust juhataja ka kasutas. Vahetusvõlakirjaga seotud optiooni eest kanti 2020. aastal Arco Varale raha 273 tuhat eurot. Lisandunud 390 000 aktsiat ootavad registreerimist.

Juhatuseliikmeka sõlmitud juhatuseliikme ametilepingus täpsustatakse juhatuseliikme õigusi, kohustusi ning vastutust, samuti on reguleeritud põhitasu maksmine. Tasu suurus lepiti kokku, arvestades juhatuseliikme tööülesandeid, tegevust, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi. Juhatajate lahkumishüvitise suurus oli vastavalt nende juhatuseliikme ametilepingule kuni viie kuu juhatuseliikme põhitasu, kui juhatuseliige kutsutakse tagasi ilma mõjuva põhjusega.

Juhatuseliikmele ei makstud 2020. aastal muid tasusid peale ametilepingust tuleneva tasu. Juhataja preemiasüsteem kuulub otsustamisele 2021. aastal.

Juhatuseliige Miko-Ove Niinemäe on teavitanud ettevõtet enda tegevusest kontrolliva omaniku või juhatuseliikmena järgmistes äri- ja mittetulundusühingutes, mis ei kuulu gruppi:

- Babyface OÜ.

Juhatuseliige on ametilepinguga võtnud kohustuse konkurentsikeeldu mitte rikkuda. Juhatuseliikme poolt teatatud osaluste omamist ja juhtimisorganites osalemist ei käsitleta konkurentsikeeldu rikkumisena.

Nõukogu

Nõukogu ülesandeks on ettevõtte tegevuse planeerimine, tegevuse korraldamine ja juhatuseliikme 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. Aruandeperioodide ajal olid Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Keskspaik, Rain Lõhmus, Allar Niinepuu ja Rait Riim sõltumatud nõukogu liikmed.

2019. aasta jooksul oli nõukogu koosseis järgmine: Hillar-Peeter Luutsalu, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Keskspaik, Rain Lõhmus, Allar Niinepuu. Ettevõtte nõukogu koosseis muutus 30.04.2020: uue nõukogu liikmed olid Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Keskspaik, Hillar-Peeter Luutsalu, Allar Niinepuu ja Rait Riim.

Nõukogu liikmed valivad endi hulgast nõukogu esimehe. 10.06.2013 kuni 30.04.2020 oli nõukogu esimees Hillar-Peeter Luutsalu, edasi Tarmo Sild.

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.

2020. aastal toimus kokku 3 nõukogu koosolekut, millest võtsid osa kõik nõukogu liikmed: Tarmo Sild, Hillar-Peeter Luutsalu, Kert Keskspaik, Allar Niinepuu, Rait Riim ja Steven Yaroslav Gorelik.

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

Ettevõtte nõukogu ei kiitnud 2020. ja 2019. aastal heaks ühtegi tehingut juhatuseliikme, tema lähedase ega temaga seotud isiku ja ettevõtte vahel. Kõnealuse majandusaasta jooksul ei toimunud eelkirjeldatud tehinguid.

Juhatuseliikme 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 kõrvalekalduisest 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 juhatuseliikme

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

Dividendipoliitika

Dividendipoliitika muutmise volitus on üldkoosolekul. 2019. aasta dividendipoliitikaks oli maksta dividende 1 sent aktsia kohta aastas, 2020. aastal 4 senti aktsia kohta – sõltumata aasta puhaskasumist.

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 ja kodulehel www.arcovara.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 2021. aasta oktoobrini, st kuni 2021. aasta III kvartali auditeerimata vahearuarande 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 vahearuaranded on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuarandlus“ ning on mõeldud lugemiseks koos vahearuarandele eelneva majandusaasta konsolideeritud aastaaruandega. Kvartaalseid vahearuarandeid ei auditeerita.

Ettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne auditeeritakse. Iga-aastaselt aktsionäride korralisel üldkoosolekul kinnitatakse audiitor järgmiseks majandusaastaks. 30.04.2020 toimunud korralisel üldkoosolekul kinnitati kaheks aastaks grupi majandusaasta audiitoriks KPMG Baltics OÜ. 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 igakuiselt. Igakuiselt koostatakse aruandlust erinevate tütaretevõtete ja tulemusüksuste kaupa ning esitatakse vastavate üksuste juhtidele.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	2020	2019
EUR tuhandetes			
Müügitulu enda kinnisvara müügist		13 129	12 152
Müügitulu teenuste müügist		927	957
Müügitulu kokku	6,7	14 056	13 109
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	8	-11 313	-11 295
Brutokasum		2 743	1 814
Muud äritulud	9	10	137
Turustuskulud	10	-89	-96
Üldhalduskulud	11	-922	-777
Muud ärikulud	9	-273	-121
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	16	-20	-7
Ärikasum		1 449	950
Finantskulud	12	-437	-562
Kasum enne tulumaksu		1 012	388
Aruandeperioodi puhaskasum		1 012	388
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis		1 012	388
Aruandeperioodi koondkasum		1 012	388
Emaettevõtte omanike osa koondkasumis		1 012	388
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	13		
- tava-		0,11	0,04
- lahustatud		0,11	0,04

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 22 kuni 53 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31. 03. 2021

Signature / allkiri
KPMG, Tallinn

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid	21	2 200	870
Nõuded ja ettemaksed	14	1 344	544
Varud	15	14 960	15 807
Käibevara kokku		18 504	17 221
Nõuded ja ettemaksed	14	5	0
Kinnisvarainvesteeringud	16	9 564	11 051
Materiaalne põhivara	17	22	265
Immateriaalne põhivara	17	136	217
Põhivara kokku		9 727	11 533
VARAD KOKKU		28 231	28 754
Laenukohustused	18	3 482	6 416
Võlad ja saadud ettemaksed	19	3 308	3 135
Lühiajalised kohustused kokku		6 790	9 551
Laenukohustused	18	7 217	5 904
Pikaajalised kohustused kokku		7 217	5 904
KOHUSTUSED KOKKU		14 007	15 455
Aktsiakapital	20	6 299	6 299
Registreerimata aktsiakapital	13	273	0
Ülekurss	20	2 285	2 285
Kohustuslik reservkapital	20	2 011	2 011
Muud reservid	13	0	245
Jaotamata kasum	23	3 356	2 459
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		14 224	13 299
OMAKAPITAL KOKKU		14 224	13 299
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		28 231	28 754

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 22 kuni 53 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31.03.2021

Signature / allkiri
KPMG, Tallinn

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	2020	2019
EUR tuhandetes			
Laekumised klientidelt		10 268	9 084
Saadud ettemaksete tagasimaksed	18	0	-876
Tasumised tarnijatele		-10 960	-8 936
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		44	-457
Väljamaksed töötajatele		-380	-328
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-14	-4
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-1 042	-1 517
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-8	-5
Materiaalse põhivara müük		0	28
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja parendamisel	16	-37	-300
Finantsinvesteeringu müügil laekunud		0	69
Antud laenude tagasimaksed		0	7
Muud tasumised investeerimistegevusest	26	-250	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-295	-201
Saadud laenud	18	7 849	10 735
Laenukohustuste tagasimaksed	18	-4 369	-9 418
Makstud intressid		-727	-886
Makstud dividendid	23	-360	-90
Aktsiakapitali suurendamisel laekunud	13	273	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		1	-80
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		2 667	261
RAHAVOOD KOKKU		1 330	-1 457
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21	870	2 327
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 330	-1 457
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21	2 200	870

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 22 kuni 53 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31. 03. 2021

Signature / allkiri
KPMG, Tallinn

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Omakapital kokku
	Aktsiakapital	Registreerimata aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	
EUR tuhandetes							
Saldo 31.12.2018	6 299	0	2 285	2 011	245	2 161	13 001
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	0	388	388
Tehingud omanikega:	0	0	0	0	0	-90	-90
<i>Dividendide maksmine</i>	0	0	0	0	0	-90	-90
Saldo 31.12.2019	6 299	0	2 285	2 011	245	2 459	13 299
Saldo 31.12.2019	6 299	0	2 285	2 011	245	2 459	13 299
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	0	1 012	1 012
Tehingud omanikega:	0	273	0	0	-245	-115	-87
<i>Aktsiakapitali suurendamine</i>	0	273	0	0	0	0	273
<i>Dividendide maksmine</i>	0	0	0	0	0	-360	-360
<i>Muude reservide realiseerumine</i>	0	0	0	0	-245	245	0
Saldo 31.12.2020	6 299	273	2 285	2 011	0	3 356	14 224

Täiendav info omakapitalis toimunud muutuste kohta on toodud lisades 13, 20 ja 23.

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 22 kuni 53 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31.03.2021

Signature / allkiri
KPMG, Tallinn

Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande

1. Üldine informatsioon

Arco Vara AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2020 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhataja poolt 01.04.2021. 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 Maakri 19/1 Tallinn tegutsev äriühing. 2020. aasta lõpu seisuga osutas grupile oma teenuseid töö- või käsunduslepingu alusel kokku 11 inimest (31.12.2019: 17 inimest). Tütarettevõtete kaudu tegutsetakse aktiivselt lisaks Eestile ka Bulgaarias.

Grupi struktuur 31.12.2020 seisuga on esitatud lisas 25.

2. Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise üldalused

Arco Vara AS-i ning tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud ja kinnitamiseks esitatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning äriseadustikus sätestatud nõuete kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhul, kui lisas 4 „Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest” ei ole öeldud teisiti.

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust aruandepäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsamad otsused ja hinnangud, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi:

Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks lähtutakse nii esmasel arvelevõtmisel kui hilisemal ümberklassifitseerimisel juhtkonna soetusjärgsetest kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Plaanide elluviimine võib nõuda 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. Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

Varude neto realiseerimisväärtuse hindamine

Grupil on mitmeid varudena klassifitseeritud kinnisvaraobjekte. Seisuga 31.12.2020 ja 31.12.2019 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;
- soetusmaksumuses kajastatavad varud;
- vara müügiks sõlmitud kokkulepete hindamine.

Hindamismeetodeid on täiendavalt kirjeldatud lisades 4 ja 15.

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. Grupi kinnisvarainvesteeringuid hinnati 2020. aastal sisemiste ekspertide poolt; 2019. aastal valikuliselt sisemiste ja väliste ekspertide poolt. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse peamiselt kahte meetodit – tulumeetod ning võrdlusmeetod. Hindamismeetodeid on täpsemalt kirjeldatud lisades 4 ja 16.

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 2019 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruandes. Mitmetel uutel jõustunud standarditel (sh IFRS 16 „Rendilepingud“) ei olnud olulist mõju grupi finantsaruannetele seisuga 1. jaanuar 2020 (vt lisa 4).

4. Kokkuvõte olulisematest arvestuspõhimõtetest

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused alates 01.01.2020

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid kohustuslikuks alates 01.01.2020:

Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused

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. Grupi hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

„Olulisuse mõiste“ – IAS 1 ja IAS 8 muudatused

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. Grupi hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

„Äritegevuse mõiste“ – IFRS 3 muudatused

Muudatustega on korrigeeritud äritegevuse mõistet. Äritegevusel peavad olema sisendid ja sisuline protsess, mis koos aitavad oluliselt kaasa võimele luua väljundeid. Uus juhendmaterjal annab raamistiku hindamaks, millal sisend ja sisuline protsess on olemas, sh varajases staadiumis olevate ettevõtete puhul, mis ei ole väljundeid tekitanud. Kui väljundeid ei ole, siis äritegevusena klassifitseerumiseks on vajalik organiseeritud tööjõu olemasolu. Väljundi mõistet on kitsendatud ja see keskendub nüüd klientidele pakutavatele kaupadele ja teenustele ning investeerimistulu ja muu tulu teenimisele; mõiste ei hõlma enam kulude kokkuvõidu ja muud majanduslikku kasu. Samuti ei pea enam hindama, kas turuosalised on võimelised puuduvaid osi asendama või omandatud tegevusi ja varasid integreerima. Ettevõtte võib läbi viia „kontsentratsioonitesti“ – omandatud varad ei vasta äritegevuse mõistele kui omandatud brutovarade sisuliselt kogu õiglase väärtus kontsentreerub ühele varale (või ühesuguste varade kogumile). Grupi hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused alates 01.01.2021

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2020 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldu ja seetõttu pole neid käesoleva konsolideeritud aruande koostamisel rakendatud. Grupp kavatseb neid rakendada siis, kui need jõustuvad.

Standardi IFRS 3 „Äriühendused“ muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; rakendatakse tagasiulatuvalt; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudatusega ajakohastatakse IFRS 3 viide 2018. aasta finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule 1989. aasta raamistiku asemel. Samal ajal lisatakse muudatustega IFRS 3 uus lõik, milles on selgitatud, et tingimuslikke varasid ei saa omandamise kuupäeval kajastada. Grupi hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel Grupi raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Standardi IAS 37 „Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad“ muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; rakendatakse tagasiulatuvalt; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Lepingu täitmiseks tehtavate kulutuste kindlaksmääramiseks nõutakse muudatustega ettevõttelt kõigi otseselt lepingu täitmiseks tehtavate kulude arvesse võtmist. Muudatustega selgitatakse, et lepingu täitmise kulud hõlmavad nii konkreetse lepingu täitmiseks tehtavaid vältimatuid kulutusi kui ka osa muudest kuludest, mis on otseselt seotud lepingute täitmisega. Ettevõtte rakendab neid muudatusi lepingutele, mille osas ta ei ole veel täitnud kõiki oma kohustusi selle aruandeperioodi alguses, mil ta muudatusi esimest korda rakendab (esmase rakendamise kuupäeval). Grupp ei korrigeeri võrreldava perioodi informatsiooni. Selle asemel kajastab ettevõtte muudatuste esialgse rakendamise kumulatiivset mõju jaotamata kasumi või vastavalt vajadusele mõne muu asjakohase omakapitali kirje algsaldo korrigeerimisena esmase rakendamise kuupäeval. Grupi hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel Grupi raamatupidamise aruandele olulist mõju, sest Grupp võtab lepingu täitmiseks tehtavate kulutuste kindlaksmääramisel arvesse nii vältimatuid kulutusi kui ka muid otseselt lepingute täitmiseks seotud kulusid.

Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; rakendatakse tagasiulatuvalt; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudatustega selgitatakse, et kohustiste liigitamine lühi- või pikaajaliseks põhineb üksnes ettevõtte õigusel arveldamist aruandeperioodi lõpus edasi lükata. Ettevõtte õigus lükata arveldamist edasi vähemalt 12 kuud alates aruandekuupäevast ei pea olema tingimusteta, kuid sellel peab olema sisu. Klassifitseerimist ei mõjuta juhtkonna kavatsused ega ootused selle kohta, kas ja millal ettevõtte oma õigust kasutab. Muudatustega selgitatakse ka olukordi, mida peetakse kohustise tasumiseks. Grupi hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel Grupi raamatupidamise aruandele olulist mõju.

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

Tütarettevõjad 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 omandamismeetodil, mille korral võetakse omandatavad varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (edaspidi koos ka „netovara“) arvele nende õiglasel väärtusel. Iga äriühenduse puhul teeb grupp valiku, kas kajastada mittekontrolliva osalus omandatavas ettevõttes õiglasel väärtusel 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 sidusettevõtena, ühisettevõtena või muu finantsvarana õiglasel väärtusel 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 grupeerimisühikuidest. Segmentide kohta avalikustatav informatsioon on kooskõlas grupi olulisemate äriotsuste langetajatele esitatava sisemise aruandlusega. Grupi olulisemate äriotsuste langetaja on grupi emaeetvõtte 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 grupivälistele klientidele ja teistele segmentidele. Segmendi kulud on segmendi põhitegevusest tulenevad otseselt segmendile omistatavad kulud tehingutest grupiväliste 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 emaeetvõtte 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, garantiieraldised ja muud toodete ja teenustega seotud kohustused. Segmendi kohustuse hulka kuuluvad ka finantseerimistegevusest tekkinud laenud 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. Emaetvõtte ning Lätis ja Eestis registreeritud tütarettevõtete arvestusvaluuta on euro. Konsolideeritud aruannete esitusvaluuta on euro. Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpanka ametlikud valuutakursid, mis kehtivad tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad (raha, raha ekvivalendid ja nõuded) ning monetaarsed kohustused (saadud laenud ja võlad) hinnatakse ümber aruandepäeva seisuga arvestusvaluutasse, võttes aluseks aruandepäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse koondkasumiaruandes finantstulude või -kuludena. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse soetusmaksumuses, võetakse arvele tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi alusel. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanka valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

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

Tulu kajastamine

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.

Frantsiisitulu

Grupp müüb kaubamärgi frantsiisi kinnisvarabüroodele Eestis, Lätis, Bulgaarias. Tulu kajastatakse igakuiselt teenuse osutamise perioodis. Tulu suurus sõltub kinnisvarabüroode käibest, kes raporteerivad tulemusi igakuiselt.

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

Grupp osutab vahendus- ja hindamislepingute alusel kinnisvaga seonduvaid vahendus- ja hindamisteenuseid, 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.

Raha ja raha ekvivalendid, rahavoogude aruanne

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

Rahavoogude aruandes on rahavood esitatud otsemeetodil.

Finantsvarad

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 lõpevad 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.

Võlainstrumendid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub grupi ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest. Grupi kõik võlainstrumendid 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.

Omakapitaliinstrumendid

Grupp kajastab omakapitaliinstrumendid 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 instrumendi kajastamise lõpetamisel õiglase väärtuse muutuseid ümber klassifitseerida ning kajastada läbi kasumiaruande. Selliste investeeringutelt 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.

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 ehitamise ning varude valmistamisega seotud väljaminekud, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügiivalmidusse. Kaudsed kulutused, mis lülitatakse varuna kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, on muu hulgas ka ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimist alustatakse hetkest, kui on tekkinud laenukasutuse kulutusi ja varude arendamisega seotud kulutusi ning varude arendamist on alustatud. Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse aktiivse arendustegevuse ajal. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis (reeglina seotud ehitisele kasutusloa andmisega) või selle arendamine on pikemaks ajaks peatatud.

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. See tähendab, et olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse 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 vähene likviidsus hinnatava kinnisvaraobjekti piirkonnas, võrdlustehingute puudumine või suur ajaline vahe võrdlustehingu ja hindamiskuupäeva vahel). Tulumeetodil kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmiseks rendivoogu genereeriva kinnisvaraobjekti puhul tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevasi renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsiks kas olemasolevad rahavood või turul keskmisel eksisteerival rahavood. Samuti tuleb diskonteeritud rahavoogude analüüsi puhul netorahavoo nüüdiseväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Tulu kapitaliseerimise meetodil rakendatava kapitalisatsioonimäär leidmisel võetakse aluseks konkreetse 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 m² hinna. Kuna toimunud tehingud, mis on võrdlusmeetodi aluseks, ei ole praktiliselt ühelgi juhul absoluutselt sarnased hinnatava objektiga, korrigeeritakse võrdlusmeetodi puhul toimunud tehingute näitajaid aja, asukoha, suuruse ja detailplaneeringu osas või kasutatakse hoopis muud hindamise meetodit (näiteks tulumeetod), mis kajastab juhatuse hinnangul paremini kinnisvaraobjekti õiglast väärtust.
- Jääkväärtuse meetod. Meetodit kasutatakse arendamist või ümberehitamist vajava vara hindamisel juhtudel, kui võrdlusmeetodit ei ole võimalik kasutada sobiva võrdlusbaasi puudumise tõttu. Meetodi kasutamisel eeldatakse, et vara ostja on nõus maksma vara eest summa, mis võrdub arendatud või rekonstrueeritud vara väärtusega miinus arendus- või rekonstrueerimiskulud ja arendusprojekti mõistlik kasum.
- Aruandepäeva seisuga toimunud objekti võlaõiguslik müügileping. Kinnisvaraobjektide puhul, mis on aruandepäeva seisuga müüdud võlaõigusliku müügilepingu alusel, kui asjaõigusleping on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinda kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui 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 koondkasumiaruande eraldi real ärikasumi/-kahjumi koosseisus.

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

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

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

Lähtudes IFRS 13 nõuetest liigitatakse õiglase väärtuse hindamise meetodeid järgmiselt:

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

Grupi kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on hinnatud, kasutades 3. taseme sisendeid. Täiendav informatsioon kasutatud eelduste osas on välja toodud lisas 16.

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. Sellisel asendatud osad kantakse finantsseisundi aruandest välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

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

- | | |
|--|----------|
| • hooned ja rajatised | 2 - 18% |
| • masinad ja seadmed | 8 - 20% |
| • 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 ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla tema raamatupidamisliku jääkväärtuse. Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt allpool (vt arvestusprintsipi „Põhivara väärtuse langus“).

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

Immateriaalne põhivara

Immateriaalset vara kajastatakse finantsseisundi aruandes siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, selle kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Immateriaalse põhivarana on kajastatud ostetud arvutitarkvara, mis ei ole seonduva riistvara lahutamatu osa.

Immateriaalne vara võetakse arvele soetusmaksumuses. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleerunud 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 õiglase väärtus, millest on maha arvatud müügikulud või kasutusväärtus olenevalt sellest, kumb neist on suurem. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi tulevasi rahavooge maksueelse diskontomääraga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara väärtuse languse testimiseks grupeeritakse varad kõige väiksemasse võimalikku varade gruppi, mille pidevast kasutamisest on võimalik rahavoogusid eristada ning mis on olulises osas sõltumatud teistest varadest või varade gruppidest (raha genereerivatest üksustest) saadavatest rahavoogudest.

Vara väärtuse langemine kajastatakse kahjumina, kui vara või selle raha genereeriva üksuse bilansiline väärtus ületab selle hinnangulist kaetavat väärtust. Vara väärtuse langemisest tekkinud kahjumid kajastatakse perioodi kahjumina. Raha genereeriva üksuse väärtuse langemisest tekkinud kahjumi kajastamiseks vähendatakse proportsionaalselt üksuse materiaalse või immateriaalse põhivara objektide bilansilist väärtust.

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

Finantskohustused

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

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates aruandepäevast või kui 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 rahaboonusskeemi 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 tavapärasel pensionile jäämise kuupäeva või pakkuma töösuhete lõpetamise hüvitisi, et soodustada vabatahtlikku töölt lahkumist ning tal ei ole reaalselt võimalik sellest taganeda. Vabatahtlikku töölt lahkumist soodustavaid töösuhete lõpetamise hüvitisi kajastatakse kuluna tingimusel, et 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 optsoonilepinguid 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 õiglasest väärtusest nende väljastamise kuupäeval.

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

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

Aktsiaoptiooni realiseerimisel juhatuse esimehe või võtmetöötajate poolt emiteerib 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 – grupp kui rentnik

Arvestuspõhimõtted alates 1. jaanuarist 2019

Grupp rakendab IFRS 16 "Rendilepingud" esmakordselt alates 01.01.2019.

Rendilevõtjad peavad arvele võtma:

- (a) varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väheväärtuslik; ning
- (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavatelt varadelt ja intressikulu rendikohustustelt.

Rendilepinguid kajastatakse kasutusõiguse varana ja vastava kohususena kuupäeval, mil renditav vara on kasutamiseks saadaval.

Rendikohustused kajastatakse rendimaksete nüüdisväärtusena. Kasutusõiguse vara hinnatakse summas, mis võrdub rendi kohustusega, kui kasutusõiguse varade korrigeerimine ei ole vajalik. Iga liisingumakse jaotatakse kohustuse ja finantskulude vahel. Finantskulu kajastatakse rendiperioodi kasumiaruandes nii, et intressimäär oleks igal osaperioodil kogu rendiperioodi jooksul kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Rendivara amortiseeritakse lineaarselt vara kasuliku eluea või rendiperioodi jooksul vastavalt sellele, kumb on lühem.

Rendikohustused hõlmavad järgmiste rendimaksete nüüdisväärtust:

- püsimateks, millest on maha arvatud saadavad rendi soodustused
- muutuv rendimakse, mis põhineb indeksil või intressimääral (näiteks inflatsioon, Euribor)
- summad, mis rentnik eeldatavasti maksab jääkväärtuse tagatiste alusel
- ostuoptiooni kasutamise hind, kui on piisavalt kindel, et rentnik seda optiooni kasutab.

Rendimaksed diskonteeritakse kasutades rendilepingus sätestatud intressimäära, kui see on kergesti määratav, või Grupi sisemist laenuintressi määra. Alternatiivne laenuintressimäär on intressimäär, mida üürnik peaks maksma, et laenata vahendid, mida oleks tarvis sarnase väärtusega vara omandamiseks sarnases majanduskeskkonnas ning sarnastel tingimustel.

Lühiajaline rent on rent, mille rendiperiood on lühem kui 12 kuud. Väheväärtuslikud varad hõlmavad IT tehnikat ja väiksemaid kontorisisustuse esemeid. Renditõtja määramisel kaalub juhtkond kõiki fakte ja asjaolusid, mis loovad majandusliku ajendi pikendamise võimaluse rakendamiseks või pikendamise võimaluse rakendamata jätmiseks. Pikendamise võimalused (või perioodid pärast lõpetamise võimalusi) on renditõtjale lisatud juhul, kui on väga tõenäoline, et renti jätkatakse (või ei lõpetata). Grupi juhtkond hindab sündmusi ja asjaolude muutusi, mis on juhtkonna kontrolli all ja mõjutavad optsoonide kasutamise tõenäosust. Näiteks juhul kui lepingu pikendamise periood on muutunud (näiteks, grupp on realiseerinud optiooni, mida eelnevalt peeti ebakindlaks või grupp ei ole realiseerinud optiooni, mida eelnevalt peeti ebakindlaks).

Lepingute kohaselt ei ole grupil lepingute lõppedes rendivara bilansilist maksumust.

Grupp on kasutanud järgmisi standardiga lubatud praktilisi erandeid:

- seisuga 1. jaanuar 2019 alla 12-kuuse rendiperioodi pikkusega kasutusrendi lepingute kajastamine raamatupidamises kui lühiajalised rendid
- väikese väärtusega varade rendilepingute välistamine
- rendivarade mõõtmisega seotud esmaste otsestekulude välistamine standardi esmasel kohaldamisel.

Grupp rendib erinevaid kinnisvaraobjekte. IFRS 16 rakendamisel analüüsis grupp rentimisega seotud rendikohustusi, mis vastavalt standardile IAS 17 „Rendid“ olid varasemalt klassifitseeritud kui kasutusrent. 31.12.2020 kehtivad rendilepingud on alla 12-kuulise katkestamise võimalusega, kuid hõlmavad pikendamise võimalusi. Renditingimused lepitakse kokku iga lepingu baasil ja need võivad hõlmata mitmesuguseid erinevaid tingimusi.

Arvestuspõhimõtete muudatuse tulemusel kasutusrente kasutusõiguse varana 2020. ja 2019. aastal ei kajastatud, kuivõrd puudusid olulise väärtusega varad ning üle 12 kuulised lepingud.

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 tütaretevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Eestis kehtib välja makstud netodividendidele maksumäär 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse perioodi kuluna dividendide väljakuulutamisel. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära tuleb kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2019. 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 23.

Bulgaaria tütaretevõtted

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

Välismaiste tütaretevõtte 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 tütaretevõtted

Läti tulumaksuseaduse järgi maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Uue seaduse rakendamise tulemusena ei ole enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustusi Läti tütaretevõtte suhtes. Grupil puudusid Läti ettevõtte osas tulumaksuvarad ja -kohustused.

Investeeringud tütaretevõttesse Eesti raamatupidamise seadusega nõutud emettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes

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

Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes kajastatakse investeeringud tütaretevõttesse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algsest soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglases väärtuses 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.

Tütaretevõtte poolt makstud dividendid kajastatakse nõudeõiguse tekkimisel tuluna.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31.03.2021

Signature / allkiri 
KPMG, Tallinn

5. Tütarettevõtete soetused ja müügid

Konsolideerimise ulatus

31.12.2020 seisuga kuulus gruppi 17 ettevõtet, mis on kaks vähem kui 31.12.2019. 2020. aasta jooksul grupis müüdi üks ja likvideeriti üks ettevõtte. 2019. aastal grupi struktuuris muutusi ei olnud. Grupi struktuur on esitatud lisas 25.

Tütarettevõtte müük 2020. aastal

2020. aastal kajastati Arco Investments TOV 0 euroga müük. 2020. aastal Arco Investments TOVil vara ei olnud.

Müüdud tütarettevõtte Arco Investments TOV lühendatud konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	31.10.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
Varad	0	0
Kohustused	0	0
Netovara	0	0

Tütarettevõtete likvideerimine 2020. aastal

12. oktoobril 2020. aastal kustutati Leedu äriregistrist grupi tütarettevõtte Arco Invest UAB.

6. Segmendiaruandlus

Grupp eraldab geograafilisi segmente: Eesti, Bulgaaria, Läti, sealhulgas aktiivsed segmendid on Eesti ja Bulgaaria.

Grupiväline müügitulu asukohamaa lõikes

	2020	2019
EUR tuhandetes		
Eesti	7 610	10 004
Bulgaaria	6 406	3 105
Läti	40	0
Müügitulu kokku	14 056	13 109

Grupiväline ärikasum (-kahjum) asukohamaa lõikes

	2020	2019
EUR tuhandetes		
Eesti	156	661
Bulgaaria	1 263	301
Läti	30	-12
Kokku ärikasum	1 449	950

Grupiväline intressikulu asukohamaa lõikes

	2020	2019
EUR tuhandetes		
Eesti	-107	-73
Bulgaaria	-319	-381
Kokku ärikasum	-426	-454

Intressikulu kohta vaata lisa 12.

Grupiväline puhaskasum (-kahjum) asukohamaa lõikes

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31.03.2021

Signature / allkiri 
KPMG, Tallinn

	2020	2019
EUR tuhandetes		
Eesti	49	588
Bulgaaria	933	-188
Läti	30	-12
Kokku ärikasum	1 012	388

Grupiväliste varade ja kohustuste jaotus asukohamaa lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
Varad	28 231	28 754
Eesti	9 642	8 082
Bulgaaria	18 462	20 546
Läti	127	126
Kohustused	14 007	15 455
Eesti	4 938	2 859
Bulgaaria	9 069	12 596

Põhivara jaotus asukohamaa lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
Põhivarad kokku	158	482
Materiaalsed põhivarad	22	265
Eesti	6	9
Bulgaaria	16	256
Immateriaalsed põhivarad	136	217
Eesti	86	171
Bulgaaria	50	46

Materiaalse ja immateriaalse põhivara kohta vaata lisa 17.

Põhivara amortisatsioonikulu jaotus asukohamaa lõikes

	2020	2019
EUR tuhandetes		
Amortisatsioonikulu kokku	-109	-115
Materiaalsed põhivarad	-14	-23
Eesti	-3	-10
Bulgaaria	-11	-13
Immateriaalsed põhivarad	-95	-92
Eesti	-85	-88
Bulgaaria	-10	-4

Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsiooni kohta vaata lisa 17.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31.03.2021

Signature / allkiri 
KPMG, Tallinn

Lisad koondkasumiaruandele

7. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
EUR tuhandetes								
Enda kinnisvara müük	7 414	9 865	5 675	2 287	40	0	13 129	12 152
Kinnisvara rent	5	5	614	696	0	0	619	701
Haldusteenused	1	0	84	88	0	0	85	88
Frantsiisitulu	137	74	35	34	12	20	184	128
Muu müügitulu	6	5	33	35	0	0	39	40
Müügitulu kokku	7 563	9 949	6 441	3 140	52	20	14 056	13 109

8. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	2020	2019
EUR tuhandetes		
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 15, 16)	-10 405	-10 296
Vahendustasud	-276	-347
Käibemaksukulu	-39	-161
Haldustegevuse kulud	-347	-342
Tööjõukulud (lisa 11)	-15	-33
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisa 17)	-84	-85
Varude allahindlus (lisa 15)	-40	0
Muud kulud	-107	-31
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-11 313	-11 295

2019. aasta varude allahindlus on kajastatud muude ärikulude all (vt lisa 9).

9. Muud äritulud ja -kulud

	2020	2019
EUR tuhandetes		
Kasum põhivara müügist (lisa 17)	0	9
Saadud trahvid ja hüvitised	0	90
Muud tulud	10	38
Muud äritulud kokku	10	137

	2020	2019
EUR tuhandetes		
Varude allahindlus (lisa 15)	0	-73
Makstud viivised ja trahvid	-253	-2
Kahjumlik leping	0	-38
Muud kulud	-20	-8
Muud ärikulud kokku	-273	-121

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31. 03. 2021

Signature / allkiri 
KPMG, Tallinn

2020. aasta varude allahindlus on kajastatud müüdü kinnisvara ja teenuste kulu all (vt lisa 8).

Grupil oli kohustus 2020. aasta detsembris välja osta Lozeni II etapi maa, vastasel korral oleks pidanud maksma trahvi 1 miljon eurot. Maa müüjaga saadi kokkuleppele trahvi vähendamisele 250 tuhandele eurole ja see tasu ka 2020. aasta detsembris üle kanti.

10. Turustuskulud

	2020	2019
EUR tuhandetes		
Reklaamikulud	-39	-47
Muud turustuskulud	-50	-49
Turustuskulud kokku	-89	-96

11. Üldhalduskulud

	2020	2019
EUR tuhandetes		
Tööjõukulud	-453	-461
Büroo tegevuskulud	-67	-63
IT kulud	-28	-42
Sisseostetud teenused	-310	-125
Põhivara kulum ja väärtuse muutus (lisa 17)	-25	-30
Juridiline teenindus	-22	-28
Muud kulud	-17	-28
Üldhalduskulud kokku	-922	-777

Grupi tööjõukulud olid 2020. aastal 468 tuhat eurot, sealhulgas üldhalduskuludes 453 tuhat, müüdü kinnisvara ja teenuste kulus 15 tuhat eurot (vt lisa 8). 2019. aastal olid tööjõukulud 494 tuhat eurot, sealhulgas üldhalduskuludes 461 tuhat, müüdü kinnisvara ja teenuste kulus 33 tuhat eurot (vt lisa 8).

31.12.2020 seisuga töötas ettevõtte heaks 9 inimest töölepinguga, 1 käsunduslepinguga ja 1 juhatuse liikme lepinguga (31.12.2019 vastavalt 13, 3, 1).

12. Finantskulud

	2020	2019
EUR tuhandetes		
Intressikulud (lisa 6)	-426	-454
Muud finantskulud	-11	-108
Finantskulud kokku	-437	-562

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 2020. aastal 280 tuhat eurot ja 2019. aastal 371 tuhat eurot (vt lisa 15 ja 16).

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31.03.2021

Signature / allkiri
KPMG, Tallinn

13. Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum/-kahjum aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga.

Lahustatud puhaskasumi leidmiseks võetakse arvesse potentsiaalselt emiteeritavad aktsiad.

	2020	2019
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	8 998 367	8 998 367
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	390 000	390 000
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/-kahjum (tuhandetes eurodes)	1 012	388
Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes)	0,11	0,04
Lahustatud puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes)	0,11	0,04

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1000 eurot. Uus vahetusvõlakiri andis grupi emaettevõtte juhatajale õiguse 2019. aastal märkida täiendavalt kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Juhataja antud õigust ka täies mahus kasutas. Juhatajale antud optiooni kalkuleeritud õiglase väärtus 0,63 eurot aktsia kohta kajastatakse 3 aasta jooksul proportsionaalselt kasumiaruandes tööjookuluna ja omakapitali reservina. Vahetusvõlakirjaga seotud optiooniga seoses oli 31.12.2019 seisuga kajastatud omakapitalis reserv summas 245 tuhat eurot. Vahetusvõlakirjaga seotud optiooniga seoses omakapitalis moodustatud reserv realiseerus 2020. aasta II kvartalis, mil optiooni eest kanti Arco Varale raha 273 tuhat eurot. Lisandunud 390 000 aktsiat ootavad registreerimist. Vaata ka lisa 24.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31.03.2021

Signature / allkiri 
KPMG, Tallinn

Lisad finantsseisundi aruandele

14. Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.12.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	1 283	204
Muud lühiajalised nõuded	12	12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19	226
Muud viitlaekumised	13	18
Tehtud ettemaksed	17	84
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	1 344	544

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

Bilansiväliselt on grupil potentsiaalset tulumaksuvara Bulgaaria tütaretevõtetes. Selle arvelt saab 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.

Pikaajalised nõuded

	31.12.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
Tagatisdeposiit	5	0
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	5	0

2020. ja 2019. aastal nõuded ostjatele allahindlust ei vajanud.

15. Varud

	31.12.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	14 943	15 779
Materjalid ja valmistoodang	17	28
Varud kokku	14 960	15 807

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2020	2019
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	15 779	17 467
Kortermajade ehituskulu	7 117	4 994
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	266	276
Varude allahindlus (lisa 8)	-40	-73
Muud kapitaliseeritud kulud	474	1 655
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest/-sse (lisa 16)	1 358	468
Müüdüd kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 8)	-10 011	-9 008
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	14 943	15 779

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
31.03.2021
Signature / allkiri
KPMG, Tallinn

2020. aastal hinnati Eesti varusid alla 40 tuhande euro väärtuses. 2019. aastal tühistati varasemaid allahindlusi Sofias 3 tuhande euro väärtuses, kuid Eestis hinnati maid alla 76 tuhande euro väärtuses.

Grupi juhtkond hindab, et 31.12.2020 seisuga on grupil ühe aasta jooksul realiseeritavaid varusid kokku summas 8 169 tuhat eurot ja 6 791 tuhat eurot on selliseid varusid, mille realiseerimine võtab aega rohkem kui üks aasta.

Panditud varude kohta on toodud informatsioon lisas 22.

Varudes kajastatud arendamisel olevaid projekte on hinnatud vastavalt neto realiseerimisväärtuse tuvastamiseks võrdlusmeetodil kui ka arvestades nende soetusmaksumust. Grupi varud hinnati nii 2020. kui ka 2019. aastal sisemiste ja osaliselt väliste ekspertide poolt. Hindamistel kasutatud eeldused põhinevad tegelikel turuhindadel ja grupi enda lähimineviku kogemusel sarnaste varadega. 31.12.2020 seisuga ei vajanud allahindlust ega allahindluse tühistamist varud väärtuses 14 482 tuhat eurot (31.12.2019: 15 748 tuhat eurot).

	31.12.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
Soetusmaksumuses kajastatavad varud	14 581	15 444
Võrdlusmeetodil hinnatud varud	379	363
Varud kokku	14 960	15 807

16. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab grupp järgmiseid varasid:

- renditulu teenivaid äripindasid Sofias ja Viljandis (kokku bilansiline väärtus 31.12.2020 seisuga 9 522 tuhat eurot, 31.12.2019 9 330 tuhat eurot) ning korterid (bilansiline väärtus 31.12.2020 0 eurot; 31.12.2019 354 tuhat eurot);
- arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei ole veel kindel (bilansiline väärtus 31.12.2020 seisuga 42 tuhat eurot, 31.12.2019 1 367 tuhat eurot).

	31.12.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
Maa	42	1 367
Kaubandus- ja kontoripinnad	8 378	8 146
Garaažid ja parkimiskohad	1 144	1 184
Rendikorterid	0	354
Kokku kinnisvarainvesteeringud	9 564	11 051

Juhul kui arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei olnud algsest veel kindel, otsustatakse müümise asemel ise arendama hakata, klassifitseeritakse vara ümber varudesse. Selliseid kinnisvarainvesteeringuid oli 2020. aastal 1 358 tuhande euro väärtuses (2019: 468 tuhat eurot).

	2020	2019
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	11 051	12 344
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-20	-7
Kapitaliseeritud arenduskulused	42	75
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulused	14	95
Ümberklassifitseerimine varudest või varudesse (lisa 15)	-1 358	-468
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast (lisa 17)	229	0
Kinnistute müük (lisa 8)	-394	-1 288
Kinnistute soetamine	0	300
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	9 564	11 051

Panditud varade kohta vaata lisa 22.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused

Maa hindamine

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

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31.03.2021

Signature / allkiri 
KPMG, Tallinn

Kaubandus ja kontoripinna hindamine

Madrid Blvd hoones Sofia asuvaid kaubandus- ja kontoripindasid on hinnatud tulumeetodil. 2020. aastal selliste varade väärtus kasvas 31.12.2019 saldoga võrreldes üks tuhat eurot (2019. aastal hinnati väärtust alla 109 tuhat eurot). Sama hoone välja renditavaid garaaže ja parkimiskohti hinnati 2020. aastal tulumeetodil, 2019. aastal võrdlusmeetodil. Välja renditavate garaažide ja parkimiskohtade väärtus 2020. aastal ei muutunud, aga 2019. aastal hinnati neid üles 88 tuhat eurot.

Korterite hindamine

Kinnisvarainvesteeringutena klassifitseeritud Madrid Blvd korterid olid hinnatud võrdlusmeetodil, mis põhines sarnaste varade turuhinnal. 2019. aastal kasvas selliste varade väärtus summas 14 tuhat eurot. Kõik korterid olid 2020. aasta alguseks leidnud ostja.

Hindamiste tulemusel ei vajanud 31.12.2020 seisuga ümberhindlust kinnisvarainvesteeringud summas 1 497 tuhat eurot (31.12.2019 seisuga: 2 765 tuhat eurot).

Grupi kinnisvarainvesteeringuid hinnati 2020. sisemiste ekspertide poolt, 2019. aastal sisemiste ja valikuliselt väliste ekspertide poolt. Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hinnati kokkuvõtvalt 2020. aastal alla summas 20 tuhat eurot ja 2019. aastal alla 7 tuhat eurot.

	31.12.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
Hinnatud tulu kapitaliseerimise meetodil	9 462	8 086
Hinnatud võrdlusmeetodil	102	2 965
Kinnisvarainvesteeringud kokku	9 564	11 051

Tulumeetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatud kapitalisatsioonimääradena kasutati 2020. ja 2019. aastal 8%, mida praeguste madalate intressimäärade juures võib tootlusootusena pidada pigem konservatiivseks. Rendituluna kaubandus- ja büroopindadelt kasutati hindamisel keskmist kuu m² hinda, mis oli 2020. aastal 9,5 ning 2019. aastal 9,3 eurot.

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

- Eelarvestatud neto äritegevuse rahavoogude suurenemine või vähenemine 1% võrra põhjustaks +/- 95 tuhande euro suuruse muutuse (31.12.2019: +/- 81 tuhat eurot) kinnisvarainvesteeringute õiglasest väärtuses.
Eelarvestatud neto äritegevuse rahavoogude suurenemine või vähenemine 5% võrra põhjustaks +/- 474 tuhande euro suuruse muutuse (31.12.2019: +/- 405 tuhat eurot) kinnisvarainvesteeringute õiglasest väärtuses.
- Kapitalisatsioonimäära vähenemine 0,5% võrra põhjustaks kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse suurenemise 640 tuhat eurot (31.12.2019: 541 tuhat eurot) ja suurenemine 0,5% võrra põhjustaks õiglase väärtuse vähenemise 548 tuhat eurot (31.12.2019: 477 tuhat eurot).
Kapitalisatsioonimäära vähenemine 1% võrra põhjustaks kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse suurenemise 1 363 tuhat eurot (31.12.2019: 1 158 tuhat eurot) ja suurenemine ühe protsendipunkti võrra põhjustaks õiglase väärtuse vähenemise 1 043 tuhat eurot (31.12.2019: 901 tuhat eurot).

Kasutusrent: grupp kui rendileandja

Kinnisvarainvesteeringutelt (Madrid Blvd hoone Sofias) teeniti 2020. aastal rendi- ja haldusteenuse tulu 699 tuhat eurot (2019. aastal: 795 tuhat eurot). Renditulu langes aastaga 82 tuhat eurot, kuna 2020. aastal pakkusime rentnikele Covid-19 seoses soodustusi ning rentnike vahetumiste perioodil oli rendivabasid kuid. Samuti kasutati väiksemas mahus haldusteenuseid, mis tõi kokkuvõttes rendi- ja haldusteenuse vähenemise 96 tuhat eurot. Käesoleva aastaaruande koostamise kuupäevaks on kaks poeruumi vaba, teised äripinnad on välja renditud.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud olid 2020. aastal 244 tuhat eurot (2019. aastal 255 tuhat eurot), sealhulgas 13 tuhat eurot (2019. aastal 10 tuhat eurot) olid kulud kinnisvarainvesteeringutele, millelt grupp tulu ei teeni.

Katkestamatute kasutusrendilepingute tulu jaguneb tähtaegade lõikes järgmiselt:

	31.12.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
kuni 1 aasta	751	381
2.- 5. aasta	1 897	1 338
Kokku	2 648	1 719

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31.03.2021

Signature / allkiri
KPMG, Tallinn

Katkestamatuteks loetakse rendilepinguid, mis:

- on sõlmitud määratud tähtajaks (rendiperioodi lõpuga 2021. aastal või hiljem) või
- annavad rendilevõtjale rendilepingu ülesütlemise õiguse 3- kuni 6-kuulise etteteatamisega, kuid ainult peale teatud kuupäeva saabumist 2021. aastal või hiljem.

17. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Kontori inventar	Materiaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes			
Jääkväärtus 31.12.2018	231	36	267
<i>sh soetusmaksumus</i>	232	188	420
<i>sh akumuleerunud kulum</i>	-1	-152	-153
Ostud ja parendused	2	37	39
Müügid	0	-18	-18
Amortisatsioonikulu (lisa 5)	-2	-21	-23
Jääkväärtus 31.12.2019	231	34	265
<i>sh soetusmaksumus</i>	234	203	437
<i>sh akumuleerunud kulum</i>	-3	-169	-172
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringusse (lisa 16)	-229	0	-229
Amortisatsioonikulu (lisa 5)	-2	-12	-14
Jääkväärtus 31.12.2020	0	22	22
<i>sh soetusmaksumus</i>	0	170	170
<i>sh akumuleerunud kulum</i>	0	-148	-148

31.12.2020 seisuga oli täielikult amortiseeritud, kuid kasutusel materiaalse põhivara soetusmaksumus 6 tuhat eurot (31.12.2019: 7 tuhat eurot).

Immateriaalne põhivara

	Immateriaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes	
Jääkväärtus 31.12.2018	262
<i>sh soetusmaksumus</i>	507
<i>sh akumuleerunud kulum</i>	-245
Ostud ja tarkvara arendustööd	47
Amortisatsioonikulu (lisa 5)	-92
Jääkväärtus 31.12.2019	217
<i>sh soetusmaksumus</i>	552
<i>sh akumuleerunud kulum</i>	-335
Ostud ja tarkvara arendustööd	14
Amortisatsioonikulu (lisa 5)	-95
Jääkväärtus 31.12.2020	136
<i>sh soetusmaksumus</i>	522
<i>sh akumuleerunud kulum</i>	-386

Immateriaalse põhivara amortisatsioon on kajastatud 2020. aastal müüdnud kinnisvara ja teenuste kulus 84 tuhat eurot (vt lisa 8) ning üldhalduskulus 10 tuhat eurot (vt lisa 11), 2019. aastal vastavalt 85 ja 7 tuhat eurot.

Grupi immateriaalne põhivara koosneb suures osas Arco Vara arendatud äritarkvarast AVIS, soetusmaksumuses kokku 407 tuhat eurot. AVISEle 2020. ja 2019. aastal arendustöid ei tehtud.

31.12.2020 seisuga täielikult amortiseeritud kuid kasutusel immateriaalse põhivara soetusmaksumus oli 257 tuhat eurot (31.12.2019: 62 tuhat eurot).

Panditud varade kohta vaata lisa 22.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31. 03. 2021

Signature / allkiri 
KPMG, Tallinn

18. Intressi kandvad kohustused

Netolaenude muutuste ülevaade on järgmine:

	Raha ja raha ekvivalendid	Pangalaenu	Võlakirjad	Muud laenukohustused	Kokku
EUR tuhandetes					
Netolaenu 31.12.2018	2 327	-14 653	-1 329	-550	-14 205
Muutus	-1 457	3 660	2	550	2 755
Netolaenu 31.12.2019	870	-10 993	-1 327	0	-11 450
Muutus	1 330	2 344	-453	-270	2 951
Netolaenu 31.12.2020	2 200	-8 649	-1 780	-270	-8 499

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 seisu hetkel turul kehtivatest intressimääradest. Laenukohustuste tagatiseks panditud varade kohta on täiendavalt informatsiooni lisas 22.

Intressi kandvad kohustused koosnevad järgnevalt:

	31.12.2020			31.12.2019		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	8 649	3 212	5 437	10 993	5 089	5 904
Võlakirjad	1 780	0	1 780	1 327	1 327	0
Muud laenukohustused	270	270	0	0	0	0
Kokku võlakohustused	10 699	3 482	7 217	12 320	6 416	5 904

2020. aastal vähendas grupp laenukohustusi 9 470 tuhat eurot (2019: 14 958 tuhat eurot) ning uusi laene saadi summas 7 849 tuhat eurot (2019: 10 746 tuhat eurot). Tagastatud pangalaenust 5 101 tuhat eurot tasusid ostjad 2020. aastal otse pangale (2019. aastal 5 540 tuhat eurot). Lisaks tasuti 2019. aastal 810 tuhat eurot intressikandvaid ettemakseid, mis on koos käibemaksuga 972 tuhat eurot.

2020. aastal toimunud muutused laenukohustustes

2020. aastal tasuti järgmisi laenukohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 283 tuhat eurot;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 2 786 tuhat eurot;
- Kodulahe III etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 3 646 tuhat eurot, kõik otse ostjalt pangale arveldusena;
- Kodukalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 607 tuhat eurot, sealhulgas 152 tuhat rahaliselt läbi Kodukalda arvelduskonto;
- Arco Vara vahetusvõlakirju summas 1 148 tuhat eurot.

2020. aastal võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

- Kodulahe III etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 3 884 tuhat eurot;
- Kodukalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 2 094 tuhat eurot;
- Arco Vara võlakirjad 1 601 tuhat eurot;
- eraettevõtete ja -isikute laenu 270 tuhat eurot.

2019. aastal toimunud muutused laenukohustustes

2019. aastal tasuti järgmisi laenukohustusi:

- Kodulahe II etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 5 912 tuhat eurot, sealhulgas 372 tuhat rahaliselt läbi Kodulahe arvelduskonto;
- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 7 960 tuhat eurot;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 534 tuhat eurot;
- Arco Vara vahetusvõlakirju summas 2 tuhat eurot;
- Arco Vara muid laenukohustusi 550 tuhat eurot.

2019. aastal võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi

- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 6 000 tuhat eurot;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 61 tuhat eurot;
- Kodulahe II etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 4 342 tuhat eurot;
- Kodulahe III etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 169 tuhat eurot;
- Kodukalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 174 tuhat eurot.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31.03.2021

Signature / allkiri
KPMG, Tallinn

Intressi kandvate kohustuste tagasimaksetähtjad, summad ja intressimäärad

Kohustuse kirjeldus	Tagasimakse lõpptähtaeg (kuu/aasta)	Kohustuse summa, EUR tuhandetes		Intressimäär, %		Intressitüüp
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	
Pangalaen, arendus	10/2024	5 717	6 000	3,4	3,4	3 kuu Euribor
Pangalaen, arendus	6/2021	1 864	4 650	2,5	2,5	1 kuu Euribor
Pangalaen, arendus	9/2021	661	174	7,4	8,8	Fikseeritud
Pangalaen, arendus	10/2021	407	169	5,4	9,9	6 kuu Euribor
Võlakirjad, arendus	12/2022	1 780	-	10,0	-	Fikseeritud
Võlakirjad, arendus	12/2020	-	1 325	-	12,0	Fikseeritud
Vahetusvõlakirjad	3/2020	-	2	-	5,0	Fikseeritud
Muu laen, arveldused	11/2021	270	-	10,0	-	Fikseeritud
Kokku		10 699	12 320			

Intressi kandvate võlakohustuste kaalutud keskmine intressimäär 31.12.2020 seisuga on 4,8% (31.12.2019: 4,2%).

19. Võlad ja saadud ettemaksed**Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed**

	31.12.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	811	590
Muud võlad	76	142
Maksuvõlad		
Käibemaks	1 431	415
Ettevõtte tulumaks	1	1
Sotsiaalmaks	14	14
Üksikisiku tulumaks	17	8
Prügimaks	23	0
Maksuvõlad kokku	1 486	438
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	17	82
Intressivõlad	44	41
Muud viitvõlad	100	345
Viitvõlad kokku	161	468
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	631	1 412
Tagatisdeposiidid	102	61
Muud ettemakstud tulud	41	24
Saadud ettemaksed kokku	774	1 497
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	3 308	3 135

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31.03.2021

Signature / allkiri
KPMG, Tallinn

31.12.2020 seisuga olid ettemaksed klientidelt korterite eelmüügist järgmised: Iztok Parkside 330 tuhat eurot, Kodulahe III etapp 230 tuhat eurot ja IV-V 55 tuhat eurot ning Kodukalda 16 tuhat eurot.

31.12.2019 seisuga olid ettemaksed klientidelt korterite eelmüügist järgmised: Iztok Parkside 1 166 tuhat eurot, Kodulahe III etapp 173 tuhat eurot, Kodukalda 31 tuhat eurot, Lozen 17 tuhat eurot ja Madridi endised rendikorterid 25 tuhat.

20. Aktsiakapital

	31.12.2020	31.12.2019
Väljalastud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	8 998 367	8 998 367
Aktsiakapital (EUR tuhandetes)	6 299	6 299
Ülekurs (EUR tuhandetes)	2 285	2 285
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. Ettevõtte on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 70 senti, millest igaüks annab aktsionäri ühe hääle. Aktsia annab aktsionäri õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja aktsiaseltsi lõpetamisel aktsiaseltsi allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused.

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peab aktsiaselts iga-aastase kasumi summast eraldama vähemalt 5% kohustuslikku reservkapitali kuni kohustuslik reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiaseltsi aktsiakapitalist. Grupi emaettevõtte kohustuslik reservkapital on selle nõudega juba kooskõlas, 31.12.2020 seisuga moodustas reservkapital 32% aktsiakapitalist.

21. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

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

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 avatust eelkõige arendustegevuses, kuna enamuse grupi likviidsus- ja intressiriskist on kontsentreerunud Eestis ja Bulgaarias asutatavatesse 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.

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

	31.12.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
Sularaha ja nõudmiseni hoiused	2 200	870
Raha ja raha ekvivalendid kokku	2 200	870

Grupi konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldost on 2020. aasta lõpus 168 tuhat eurot (31.12.2019: 252 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 lisa 22.

Grupi raha ja raha ekvivalente hoitakse erinevates bankades, mis vähendab panga deposiitidega seotud krediidiriski. Kolme panga, mille teenuseid grupp kõige rohkem kasutab ja kus on 31.12.2020 seisuga hoiustatud 99% grupi rahalisi vahendeid, krediidireitingud on toodud allolevas tabelis.

Pank või pangagrupp	Panga osakaal grupi raha saldost	Standard & Poor's	Moody's
Raiffeisenbank Bulgaria	41,20%	A-	A3
LHV Pank AS	18,43%	pole reitingut	Baa1
Coop Pank AS	39,31%	pole reitingut	Baa2
Muud pangad ja raha kassas	1,06%	-	-

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31.03.2021

Signature / allkiri 
KPMG, Tallinn

Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et grupil ei tekiks olulisi akumuleerunud 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 maksevõimetusest tulenevat koguriski enda jaoks olulises osas maandatuks.

Krediidiriskile on avatud ka muud finantsvarad: nõuded ostjatele ja muud lühiajalised nõuded, kokku summas 1 344 tuhat eurot seisuga 31.12.2020. Grupi ettevõtteid teevad tehinguid vaid eelnevalt krediidikõlblikuks 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 2020 ja võrdlusperioodi seisuga ebaoluline.

Kõik krediiriskile avatud finantsvarad on kajastatud amortiseeritud soetusmaksumuses.

Finantsvarade kogusumma, mis on avatud krediidiriskile, on 31.12.2020 seisuga 3 544 tuhat eurot (31.12.2019: 1 086 tuhat eurot).

Finantsvarad laekumise tähtaja järgi

31.12.2020				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-2 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	2 200	0	0	2 200
Nõuded ostjatele ja muud nõuded (lisa 14)	1 344	0	0	1 344
Kokku	3 544	0	0	3 544
31.12.2019				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-2 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	870	0	0	870
Nõuded ostjatele ja muud nõuded (lisa 14)	216	0	0	216
Kokku	1 086	0	0	1 086

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 aktive 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 grupisisesse laenamise emattevõtetelt.

Pikaajalise likviidsuse juhtimine on enim mõjutatud investeerimisotsustest. Investeeritakse 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

Realiseerumise tähtaja alusel	31.12.2020			
	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Intressikandvad kohustused	477	3 005	7 217	10 699
Intressimaksud	126	308	860	1 294
Muud finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad, va võlad töövõtjatele)	2 473	0	0	2 473
Kokku	3 076	3 313	8 077	14 466

Realiseerumise tähtaja alusel	31.12.2019			
	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Intressikandvad kohustused	1 301	5 115	5 904	12 320
Intressimaksud	126	309	200	635
Muud finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad, va võlad töövõtjatele)	1 515	0	0	1 515
Kokku	2 942	5 424	6 104	14 470

Vastavalt laenuportfelli koosseisus olevate kohustuste tagasimakse tähtaegadele kujunes seisuga 31.12.2020 laenukohustuste kaalutud kestvuseks 2,5 aastat (31.12.2019 oli antud näitaja 2,8 aastat). Laenude kohta vaata ka lisa 18.

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 investimisplaani 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 turuosaliste ootusi turuintresside osas ning võimaldab hinnata euro intressimäärade kujunemise trendi. 2020. aastal on Euribori määrad olnud negatiivsed, mistõttu 31.12.2020 ja ka 31.12.2019 seisuga grupi laenudes Euribori komponent sisuliselt puudus.

Grupi puhaskasumi tundlikkuse analüüs tuginedes laenukohustustele seisuga 31.12.2020 näitab, et ujuva intressimääraga laenude intressimäärade muutus 1% võrra (tõus või langus) avaldaks mõju aasta puhaskasumile summas 107 tuhat eurot vastavalt kas suurenemise või alanemise suunas (31.12.2019: 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 võivaid kahjumeid.

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

Valutarisk

Et grupi ainsa olulise valuuta euro kõrval, Bulgaaria levi, kurss on euro suhtes fikseeritud, siis tuleneb grupi peamine valutarisk Bulgaaria levi devalveerimise ohust. Grupi valutariski vähendab ka asjaolu, et enamus tehinguid tehakse ja kõik olulised lepingud, kaasaarvatud laenulepingud, sõlmitakse eurodes. Nimetatud asjaoludest tulenevalt peab grupi juhatuse valutariski 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 õiglasest väärtustele. 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. Eelnevast tulenevalt hindab juhtkond, et kohustuste ja nõuete õiglasest 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. 31.12.2020 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 31.12.2020 oli Arco Vara AS-i aktsiakapital 6 299 tuhat eurot ja netovara 14 224 tuhat eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Lisaks seadustest tulenevatele omakapitali nõuetele on grupi tütarettevõtete omakapitalidele seatud eritingimusi krediidasutuste laenulepingutes, millele mittevastavuse korral võib laenuandja rakendada kõrgemaid intressimäärasid senistele laenukohustustele. Need viitavad seadusest tulenevatele nõuetele äriühingu kapitali osas ja piirduvad tingimustega saada krediidasutustelt kirjalik nõusolek, näiteks soovile muuta laenu võtva ettevõtte aktsia- või osakapitali suurus. 31.12.2020 ja 31.12.2019 olid laenu võtnud grupi ettevõtete omakapitalid positiivsed.

Kogukapitaliks loeb Arco Vara intressikandvate lühi- ja pikaajaliste laenukohustuste ning omakapitali summat, millest on maha arvestatud raha ja raha ekvivalendid. 31.12.2020 seisuga oli kogu kapitali suurus 22 723 tuhat eurot (31.12.2019: 24 749 tuhat eurot).

Kapitali juhtimisel juhindutakse printsibiibist 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 30% ulatuses investeringu kogumaksumusest.

Grupp jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ning riskide hindamisel omakapitali osakaalu varade mahust. Seisuga 31.12.2020 moodustab grupi omakapital 50,4% (31.12.2019: 46,3%) varade mahust.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31.03.2021

Signature / allkiri 
KPMG, Tallinn

Muu informatsioon

22. Panditud varad

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

	31.12.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	168	252
Nõuded ¹	1 268	28
Varud	9 237	9 541
Kinnisvarainvesteeringud	9 462	9 624
Materiaalne põhivara	0	231
Kokku tagatiseks panditud varade raamatupidamislik väärtus	20 135	19 676

¹ - Panditud nõuded peavad laekuma piiratud kasutusega pangakontodele.

23. Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik dividendide tulumaksu kohustus

Grupi jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 moodustas 3 356 tuhat eurot (31.12.2019 seisuga: 2 459 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tavapäraselt tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt, aga Bulgaaria tütarettevõtetele saadud dividende võib maksuvabalt edasi maksta. 2020. ja 2019. aastal sellist võimalust ka kasutati, kui omanikele maksti dividende vastavalt summas 360 tuhat ja 90 tuhat eurot aastas (vastavalt 0,04 ja 0,01 eurot ühe aktsia kohta) ning tulumaksu ei olnud vaja tasuda.

31.12.2020 seisuga omab Arco Vara õigust maksuvabalt edasi maksta dividende 1 406 tuhat eurot. Ettevõtte kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel 2021. aastal tekiks tulumaksu kohustus 390 tuhat eurot ning omanikele väljamakstav dividendide summa oleks sellisel juhul 2 966 tuhat eurot.

Tingimuslikud kohustused seoses Iztoki korterite hilisema üleandmisega

Kuna Iztok Parkside projekti korterid Sofias anti bürookraatlike takistuste tõttu üle aasta hiljem kui lubatud, soovib 2 klienti hüvitist kokku summas 40 tuhat eurot. Kuna nimetatud korteriomaniik soovivad valuraha, aga mitte korteritest loobuda, ei ole hüvitise maksmise kohustus realistlik ja reservi selleks pole moodustatud.

24. Tehingud seotud osapooltega

Grupp on teinud tehinguid või omab saldod 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).

	31.12.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
Muud seotud osapooled		
Nõuded ostjatele	0	1
Emiteeritud võlakirjad	0	1

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31.03.2021

Signature / allkiri 
KPMG, Tallinn

Tehingud seotud osapooltega

	2020	2019
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on grupi emaettevõtte üle oluline mõju		
Ostetud teenused	58	29
Võlakirja lunastamine	273	0
Müüdud materiaalne põhivara	0	28
Muud seotud osapooled		
Müüdud teenused	1	3

Võtmeisikutele makstud tasud ja nende arvestamise alused

Grupi võtmeisikuteks on emaettevõtja juhataja ja nõukogu liikmed. Emaettevõtte juhatajale arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga moodustas 2020. aastal 89 tuhat eurot, 2019. aastal 121 tuhat eurot. Grupi nõukogu liikmetele arvestati tasusid 2020. aastal 18 tuhat eurot, 2019. aastal 8 tuhat eurot.

Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. 30. aprillist 2020 Arco Vara AS-i juhtiva Miko-Ove Niinemäe juhatuse liikme ametilepingu alusel on nõukogu otsusega määratud fikseeritud kuutasu. Juhataja preemiasüsteem kuulub arutamisele 2021. aastal.

Nõukogu liikmed saavad tasu 500 eurot (netosumma) iga osaletud koosoleku kohta, kuid mitte rohkem kui 1000 eurot (netosumma) kalendrikuus. Tasu väljamaksmise eelduseks on nõukogu koosoleku protokolliga allkirjastamine nõukogu liikme poolt. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nõukogu koosolekul osalemisega seoses tekkinud reisikulud mõistlikus ulatuses. Nõukogu esimees saab täiendavat fikseeritud tasu 500 eurot kuus (netosumma).

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti mais 2016. aastal vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1000 eurot. Vahetusvõlakiri andis grupi emaettevõtte juhatajale õiguse 2019. aastal märkida täiendavalt kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta ja seda võimalust juhataja ka kasutas. Vahetusvõlakirjaga seotud optiooniga seoses omakapitalis moodustatud reserv summas 245 tuhat eurot realiseerus 2020. aasta II kvartalis, mil optiooni eest kanti Arco Varale raha 273 tuhat eurot. Lisandunud 390 000 aktsiat ootavad registreerimist. Vaata ka lisa 13.

Muud liiki tasusid (preemiad jm) grupi võtmeisikutele 2020. ja 2019. aastal arvestatud ja makstud ei ole.

Kõik tehingud seotud osapooltega on 2020. ja 2019. aastal tehtud turutingimustel ja nõuetele seotud osapoolte vastu ei ole allahindlusi tehtud.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31. 03. 2021

Signature / allkiri 
KPMG, Tallinn

25. Arco Vara grupi struktuur

Ettevõtte	Asukohamaa	Grupi osalus	
		31.12.2020	31.12.2019
%			
Arenduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Investeeringute AS	Eesti	100	100
Kerberon OÜ	Eesti	100	100
Kolde AS	Eesti	100	100
Kodulahe OÜ	Eesti	100	100
Kodukalda OÜ	Eesti	100	100
Kodulahe II OÜ	Eesti	100	100
Arco Vara Bulgaria EOOD	Bulgaaria	100	100
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Lozen EOOD	Bulgaaria	100	100
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 Development UAB***	Leedu	100	100

* Likvideerimisel

** Likvideeritud 21.01.2021

*** Likvideeritud 29.01.2021

26. Sündmused pärast bilansipäeva

Arco Varal on emaettevõtte

Bilansipäeva järgselt võõrandasid AS Lõhmus Holding, LHV Pensionifond L, LHV Pensionifond XL, LHV Pensionifond M ning LHV Täiendav Pensionifond, kokku 2 146 837 neile kuuluvat Arco Vara AS-i aktsiat OÜ-le Alarmo Kapital.

Tehingute tulemusena omab OÜ Alarmo Kapital 51,83% Arco Vara AS-i hääleõiguslikest aktsiatest. Lisaks on OÜ Alarmo Kapitalil märgitud, kuid emiteerimata 390 000 Arco Vara AS-i aktsiat, mis emiteerimise järel teeks OÜ Alarmo Kapital osaluseks 53,83%.

Emafirma on andnud teada, et tal ei ole kavatsust teha muudatusi Arco Vara äritegevuses, juhtimises ega töösuhetes.

Tingimuslikud kohustused seoses Harku järve äärse maa ostuga

Arco Vara tütarettevõtte Aktsiaselts Kolde sõlmis bilansijärgselt lepingu maa ostuks Harku järve kaldale, aadressile Paldiski mnt 124b, Tallinn. Arendada plaanitakse enam kui 30 000 m² elamu- ja ärikinnisvara (brutoehitusmaht). Sellega seoses on Arco Vara tütarettevõttele kohustus tasuda Harku järve äärse maa ostu eest 2021. aastal 3 252 tuhat eurot ning 2023. aastal samuti 3 252 tuhat eurot juhul, kui uue detailplaneeringuga lubatud ehitusõigus jääb üle 30 000 m² GBA (brutoehitusmaht). Juhtkonna hinnangul on 30 000 m² ehituse brutoehitusmaht reaalne ning maa ostu hinna tasumine on plaanis.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31.03.2021

Signature / allkiri 
KPMG, Tallinn

27. 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 tütaretevõtted, mida kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes soetusmaksumuse meetodil.

KONSOLIDEERIMATA KOONDKASUMIARUANNE

	2020	2019
EUR tuhandetes		
Müügitulu teenuste müügist	695	736
Müüdud teenuste kulu	-85	-85
Brutokasum	610	651
Muud äritulud	0	9
Turustuskulud	0	-2
Üldhalduskulud	-434	-459
Muud ärikulud	-259	-38
Ärikasum (-kahjum)	-83	161
Kahjum investeeringutelt tütaretevõttesse	-68	0
Intressitulud	821	887
Intressikulud	-277	-328
Finantstulud ja -kulud kokku	476	559
Aruandeaasta puhaskasum	393	720
Aruandeaasta koondkasum	393	720

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31. 03. 2021

Signature / allkiri 
KPMG, Tallinn

KONSOLIDEERIMATA FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	62	317
Finantsinvesteeringud	0	0
Nõuded ja ettemaksud	3 783	5 040
Käibevara kokku	3 845	5 357
Investeeringud tütarettevõtetesse	10 044	7 344
Nõuded ja ettemaksud	3 845	3 576
Materiaalne põhivara	6	9
Immateriaalne põhivara	87	171
Põhivara kokku	13 982	11 100
VARAD KOKKU	17 827	16 457
Laenukohustused	1 437	2 464
Võlad ja ettemaksud	463	427
Lühiajalised kohustused kokku	1 900	2 891
Laenukohustused	3 535	1 480
Pikaajalised kohustused kokku	3 535	1 480
KOHUSTUSED KOKKU	5 435	4 371
Aktiivkapital	6 299	6 299
Registreerimata aktiivkapital	273	0
Ülekurss	2 285	2 285
Kohustuslik reservkapital	2 011	2 011
Muud reservid	0	245
Jaotamata kasum	1 524	1 246
Omakapital kokku	12 392	12 086
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	17 827	16 457

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31.03.2021

Signature / allkiri 
KPMG, Tallinn

**KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE
(otsemeetod)**

	2020	2019
EUR tuhandetes		
Raha laekumine ostjatelt	883	275
Tasumised tarnijatele	-326	-437
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)	1 174	135
Väljamaksed töötajatele	-137	-115
Muud laekumised ja tasumised äritegevusest (neto)	9	2
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	1 603	-140
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel tasutud	0	-5
Materiaalse põhivara müügil laekunud	0	28
Laekumised finantsinvesteeringute müügil	0	69
Antud laenud	-2 908	-1 763
Antud laenude tagasimaksed	614	1 417
Saadud intressid	118	150
Muud tasumised inventeerimistegevusest	-250	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-2 426	-104
Saadud laenud	2 101	324
Laenukohustuste tagasimaksed	-1 282	-968
Aktsiakapitali emissioonil laekunud	273	0
Makstud dividendid	-360	-90
Makstud intressid	-164	-225
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU	568	-959
RAHAVOOD KOKKU	-255	-1 203
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	317	1 520
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-255	-1 203
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	62	317

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31. 03. 2021

Signature / allkiri 
KPMG, Tallinn

KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Registreerimata aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
EUR tuhandetes							
Saldo 31.12.2018	6 299	0	2 285	2 011	245	616	11 456
Kasumi jaotamine	0	0	0	0	0	-90	-90
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	720	720
Saldo 31.12.2019	6 299	0	2 285	2 011	245	1 246	12 086
Kasumi jaotamine	0	0	0	0	0	-360	-360
Aktsiakapitali suurendamine	0	273	0	0	0	0	273
Muude reservide realiseerumine	0	0	0	0	-245	245	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	393	393
Saldo 31.12.2020	6 299	273	2 285	2 011	0	1 524	12 392

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital

	31.12.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	12 392	12 086
Tütarettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes (-)	-10 044	-7 344
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (+)	11 876	8 557
Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital	14 224	13 299

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

31.03.2021

Signature / allkiri 
KPMG, 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 2020. 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.

1. aprill 2021



Miko-Ove Niinemäe
Arco Vara AS-i juhataja



Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

ASi Arco Vara aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ASi Arco Vara ja tema tütarettevõtete (koos nimetatud kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud (IFRS (EL)).

Mida me auditeerisime

Oleme auditeerinud lehekülgedel 18 kuni 53 esitatud kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab:

- konsolideeritud finantseisundiaruannet seisuga 31. detsember 2020;
- konsolideeritud koondkasumi aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Arvamuse alus

Teostasime oma auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meile nende standarditega pandud kohustusi on täiendavalt kirjeldatud käesoleva aruande alalõigus „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Sõltumatus

Oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas Eesti Vabariigi auditiortegevuse seaduse ja sama seadusega kehtestatud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksi kohaselt auditile kohalduvate eetikanõuetega ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt neile nõuetele.

Auditi ulatus

Kuna oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest, siis oleme vastutavad ka kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostamise eest. Seoses sellega määratlesime kontserni üksustes (komponentides) läbiviidud töö liigi lähtuvalt kontserni üksuste majanduslikust olulisusest ja/või riskiprofiilist.

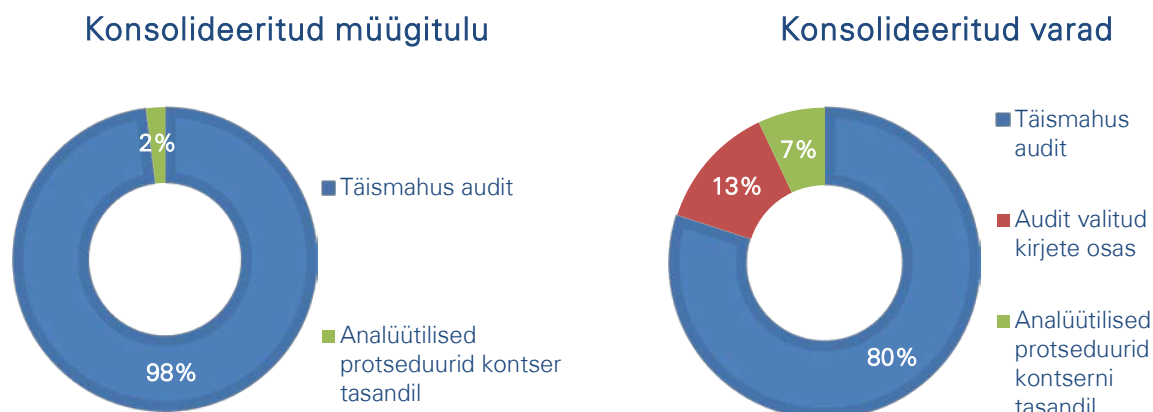
Kontserni audiitoritena määratlesime kontserni 17-st ettevõttest neli ettevõtet märkimisvääreteks kontserni üksusteks. Nendeks üksusteks, mille puhul teostasime täismahus auditi, olid Arco Invest EOOD, Iztok Parkside EOOD, Kodulahe OÜ ja Kodukalda OÜ.



Ülejäänud individuaalselt mitteiluliste üksuste suhtes viisime läbi analüütilised protseduurid ja ühe üksuse puhul auditi valitud kirje osas kontserni tasandil, et kontrollida oma hinnangut, et nende üksustega ei seondu märkimisväärseid oluliste väärkajastamise riske.

Lisaks muule kontrollisime kontserni tasandil konsolideerimise protsessi.

Kontserni konsolideeritud müügitulu ja konsolideeritud varade kaetus protseduuridega:



Finantsaruandluse auditi viis kõikides kontserni üksustes läbi KPMG Eesti auditi meeskond.

Eespool nimetatud protseduuride teostamine kontserni üksuste tasandil ja täiendavate protseduuride teostamine kontserni tasandil andis meile piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, et kujundada oma arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta.

Peamised auditi asjaolud

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsemad. Neid asjaolusid käsitlesime konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditi kontekstis ja selle kohta arvamus kujundamisel ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamus.

Kinnisvarainvesteeringute väärtus	
Täiendav info konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades 4 „Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest“, 2 „Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise üldalused“ ja 16 „Kinnisvarainvesteeringud“.	
Peamine auditi asjaolu	Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti
<p>Seisuga 31. detsember 2020 oli kontserni kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 9,56 miljonit eurot. Kinnisvarainvesteeringutest 9,45 miljonit moodustas Bulgaarias, Sofias asuv hoone, mis koosneb kaubandus-ja büroopindadest, koos parkimiskohtadega.</p> <p>Bulgaarias asuva kinnisvaraobjekti õiglast väärtus on hinnatud juhtkond tulumeetodil.</p> <p>Selle hindamise meetodi puhul võetakse arvesse erinevaid jälgitavaid ning mittejälgitavaid</p>	<p>Meie auditi protseduurid selles valdkonnas hõlmasid muuhulgas järgnevat:</p> <ul style="list-style-type: none">Hindasime kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks kasutatud mudeli sobivust, võrreldes seda asjakohaste finantsaruandluse standardite nõuete ja teiste hindamiseks pteride poolt sarnaste objektide hindamisel kasutatud meetodikatega.Hindasime mudelis kasutatud peamiste sisendite mõistlikkust. Sealhulgas kontrollisime valimi alusel hindamismudelis kasutatud sisendeid.

<p>sisendeid, nagu maksimaalne rendile antav pind, vakantsus, neto renditulu ruutmeetri kohta ja kapitalisatsioonimäärad. Hindamise tulemuste mõistlikkust testitakse võrreldes neid võimalusel turuinformatsiooniga võrreldavate tehingute osas.</p> <p>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.</p> <p>Kontserni Bulgaarias asuvate kinnisvarainvesteeringutena kajastatud kaubandus- ja büroopindade ning parkimiskohtade hindamine on oma olemuselt subjektiivne, sõltudes vara eripärast, asukohast ning ajaloolisest tootlikkusest. Hindamise tulemus on sensitiivne muutustele kasutatud sisendites.</p> <p>Kinnisvarainvesteeringute saldo suuruse ja õiglase väärtuse hindamisega kaasneva ebakindluse tõttu nõuab kinnisvarainvesteeringu auditeerimine märkimisväärse osa auditi ajast ja ressurssidest.</p> <p>Loetletud asjaoludest tingituna määratlesime peamise auditi asjaoluna kinnisvarainvesteeringute väärtuse.</p>	<p>Sisendite osas, mis tulenevad kehtivatest rendilepingutest ja seadusandlusest (sealhulgas renditav pind, kehtiv rendihind, kinnisvaramaksud jne) viisime kasutatud info kokku lepingute ning objektipõhise informatsiooniga.</p> <ul style="list-style-type: none">• Prognoosidel ning eeldustel põhinevate sisendite (sealhulgas rendihinnad, vakantsus, ja kapitalisatsioonimäärad) põhjendatust hindasime lähtudes ajaloolisest objektipõhisest infost ning kättesaadavast Bulgaaria turul tegutsevate sõltumatute kinnisvara nõustajate poolt avalikustatud turuinformatsioonist.• Lugesime ka kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kohta aastaaruandes avalikustatud infot, sealhulgas sensitiivsuse analüüsi, ning hindasime selle vastavust IFRS (EL)-i nõuetega. Arvutasime üle peamiste eelduste, nagu rendihindade ja kapitalisatsioonimäärade muutuste sensitiivsuse osas avalikustatud informatsiooni.
---	--

Muu informatsioon

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

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei esita selle kohta mitte mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkeb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses millestki teavitada.

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

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas kontsern suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on



asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatses kontserni likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad kontserni finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel. Lisaks:

- teeme kindlaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeauditori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et kontsern ei jätkaks oma tegevust;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil;
- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuse finantsinformatsiooni kohta piisavalt asjakohast tõendusmaterjali, et avaldada arvamust kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Vastutame kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostamise eest. Oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

Esitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, avalduse, milles kinnitame, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanoodeid, ning edastame neile informatsiooni kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mille puhul võib põhjendatult arvata, et need kahjustavad meie sõltumatust ja, juhul kui see on asjakohane, informatsiooni vastavate kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, esitatud asjaolude seast määratleme need, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsemad ja on



seega peamised auditi asjaolud. Kirjeldame neid asjaolusid vandeaudiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud mõne asjaolu kohta informatsiooni avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et mõne asjaolu kohta ei tohiks meie aruandes informatsiooni avaldada, sest võib põhjendatult eeldada, et avaldamise kahjulikud tagajärjed kaaluvad üles avalikes huvides avaldamisest tõusva kasu.

Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta

Muud audiitori aruande nõuded tulenevalt Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrusest (EL) nr 537/2014

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, määrasid meid 30. aprillil 2020 auditeerima ASi Arco Vara seisuga 31. detsember 2020 kuni 31. detsember 2021 lõppevate majandusaastate konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandeid. Audiitorteenust oleme osutanud ASile Arco Vara kui avaliku huvi üksusele kokku ühe aasta ja see hõlmab perioodi, mis lõppes 31. detsember 2020.

Kinnitame, et meie auditiarvamus on kooskõlas kontserni auditikomiteele esitatud täiendava aruandega ja me ei ole osutanud kontsernile keelatud auditiväliseid teenuseid, millele on viidatud määruse (EL) nr 537/2014 artikli 5 lõikes 1. Olime auditi tegemisel auditeeritavast üksusest sõltumatud.

Tallinn, 31. märts 2021

Indrek Alliksaar

Vandeaudiitori number 446

Andres Soosalu

Vandeaudiitori number 693

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

KPMG Baltics OÜ

Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Tel +372 626 8700
www.kpmg.ee

KPMG Baltics OÜ, an Estonian limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. Reg no 10096082.