

A photograph of a red bucket filled with three red Easter eggs, moss, and willow branches. The bucket is placed on a bed of moss and small plants. The background shows a blurred evergreen forest. The text 'Arco Vara AS' and 'Majandusaasta aruanne 2021' is overlaid on the upper left portion of the image.

Arco Vara AS

Majandusaasta aruanne 2021

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne

ARCO VARA AS

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2021

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2021

Registrikood: 10261718

Aadress: Rotermanni tn 10
10111, 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)

Nõukogu: Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Keskspaik,
Hillar-Peeter Luutsalu, Allar Niinepuu

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	9
Sotsiaalne vastutus	10
Aktsiad ja aktsionärid	10
HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE	13
TASUSTAMISARUANNE	17
JUHATAJA KINNITUS JA ALLKIRI TEGEVUSARUANDELE	19
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	20
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	20
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	21
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	22
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	23
Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele	24
1. Üldine informatsioon	24
2. Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise üldalused	24
3. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitlusviisis	25
4. Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest	25
5. Tütarettevõtete soetused ja müügid	34
6. Segmendiaruandlus	34
Lisad koondkasumiaruandele	36
7. Müügitulu	36
8. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	36
9. Muud äritulud ja -kulud	36
10. Turustuskulud	37
11. Üldhalduskulud	37
12. Finantskulud	37
13. Puhaskasum aktsia kohta	38
Lisad finantsseisundi aruandele	39
14. Nõuded ja ettemaksud	39
16. Kinnisvarainvesteeringud	40
17. Materiaalne ja immateriaalne põhivara	42
18. Intressi kandvad kohustused	43
19. Võlad ja saadud ettemaksud	44
20. Aktsiakapital	45
21. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine	45
Muu informatsioon	49
22. Panditud varad	49
23. Tingimuslikud kohustused	49
24. Tehingud seotud osapooltega	49
25. Arco Vara grupi struktuur	50
26. Sündmused pärast bilansipäeva	51
27. Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded	52
JUHATAJA DEKLARATSIOON	56

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE

Juhataja kommentaarid

2021. aastal muutlikuks kujunenud kinnisvaramaastikul suutis Arco Vara kollektiiv kindlustada enam kui 40 000 m² jagu uusi arendusmahte, mis loovad ettevõttele tugeva vundamendi järgneva viieks aastaks. Samuti suudeti täita seatud eesmärgid aktsiaemissioonil ja ehituses olevate objektide müügiimahtudega. Lisaks eelnevale ei ole Arco Vara sõjaga seotud ohtude valguses peatanud ühtegi arendusprojekti ehk jätkame kodude pakkumise ja ehitamisega nähes, et pakkumist on nõudlusest vähem, olenemata sõjategevusest Ukrainas.

Suurimaks muudatuseks Arco Vara Grupis on ehitusettevõtte Arco Tarc loomine, mille meeskond alustas Kodulahe Rannakalda projektiga käesoleva aasta jaanuaris. Peamiseks ehitusettevõtte loomise põhjuseks oli ka eelmainitud loodud pikaajalisem vundament, mille edukaks arendamiseks soovime olla ka ehitusprotsessi ajakanali juhid. Rannakalda müügiotsust on aastaaruande avaldamise hetkeks saanud alguse ja eelmüüdid või broneeritud on juba 30% korterite koguarvust.

Kodulahe Kvartalis, mis on Arco Vara suurim müügis olev projekt, suudeti 2021. aastal eelmüüa 100% kodudest Pagi 3 ja Pagi 5 aadressil. Projekti ehituspartner on suutnud tagada tähtsad tärned, tänu millele on hoonete valmimine graafikus ja kodude üleandmised algavad juba kahe kuu jooksul.

Bulgaaria meeskonna peamiseks ülesanneteks on seni Botanica Lozen Residences projekti projekteerimine ja Madrid BLVD üüritootluse tagamine. Madrid BLVD üüripindadest on käesolevaks hetkeks vaba üks kontoripind, mille suuruseks on ligikaudu 800 m². Suurimaks ülesandeks Bulgaarias ongi Madrid BLVD üürikooriga 100% täituvuse saavutamine, mis tähendab äripindade turul on peamiseks väljakutseks. Samuti tegeleb Bulgaaria meeskond uute kinnistute otsingutega, et luua Sofias kestev arendustegevuse vundament. Kuna ärikinnisvara üüriturul ei ole Arco Vara põhitegevus, on Grupp sobiva kokkuleppe saavutamisel valmis Madrid BLVD hoone müüma ning kasutama vabanevat omakapitali uute maade soetamiseks.

Botanica Lozen Residences projekt on saavutanud tugeva kohaliku huvi, mille materjalidega saab tutvuda www.botanicalozen.bg leheküljel. Müügiotsust alustati eelbroneeringute sõlmimisega, kuid eelmüügiotsust sõlmimiseni planeerime jõuda peale ehituslepingu allkirjastamist, et vältida kodude kahjumlikku müümist. Ehituse algus on planeeritud käesoleva aasta III kvartalis.

Väljakutsetena 2022. aastal näeme ehitushinna ja inflatsiooni riski. Nendest esimest saame kontrollida Arco Tarc meeskonna töhüsa tegevuse näol, mida peamiselt mõjutab materjalitarnijatega heade kokkulepete saavutamine. Inflatsiooni riski maandamiseks rakendame pikalt ette müüdid kodude puhul õigust kinnisvara müügihinna vähesel määral tõsta teatud THI väärtuste saavutamisel.

Ukraina sõja mõju ehitusmaterjali- ning tööjõuturgudele ei ole usaldusväärset prognoositav. Esmakordselt üle aastakümnete suhtutakse materjalide tarnemaskusesse kui arendaja ühesse suurimasse ettevõtlusriski. Käimasolevatesse projektidesse oleme suure osa metallmaterjalidest ette soetanud ning hoiame fookuses ka muude materjalide hindu ning kättesaadavust.

Makromajanduslike mõjudega võitlemine on 2022. aasta Arco Vara sõjatanner, milles meie motiveeritud meeskond näeb uusi, aga ületatavaid väljakutseid.

Üldinfo

Arco Vara AS sai 2021. aastal enamusosaniku ning seetõttu Arco Vara AS kuulub 2021. aastast OÜ ALARMO KAPITAL kontserni.

Arco Vara AS (edaspidi „ettevõte“) ning tema gruppi kuuluvate tütaretevõtete (edaspidi „grupp“) tegevus hõlmab kinnisvaraarendust ning kinnisvaraga seotud teenuseid. Grupi aktiivseteks turgudeks on Eesti ja Bulgaaria.

Grupi põhitegevus on terviklike elukeskkondade ning sinna juurde kuuluva ärikinnisvara väljaarendamine. Elukeskkonna arendamisel müüakse valminud kodud lõpptarbijale. Grupi fookus on elamukinnisvara arendamine - uut ärikinnisvara arendatakse vaid juhul, kui see on seadusega nõutud eelduseks elamukinnisvara rajamisel. Varasemast tegevusest omab grupp ärikinnisvaraobjekte, millelt teenitakse renditulu.

Grupp ei osuta ise 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.

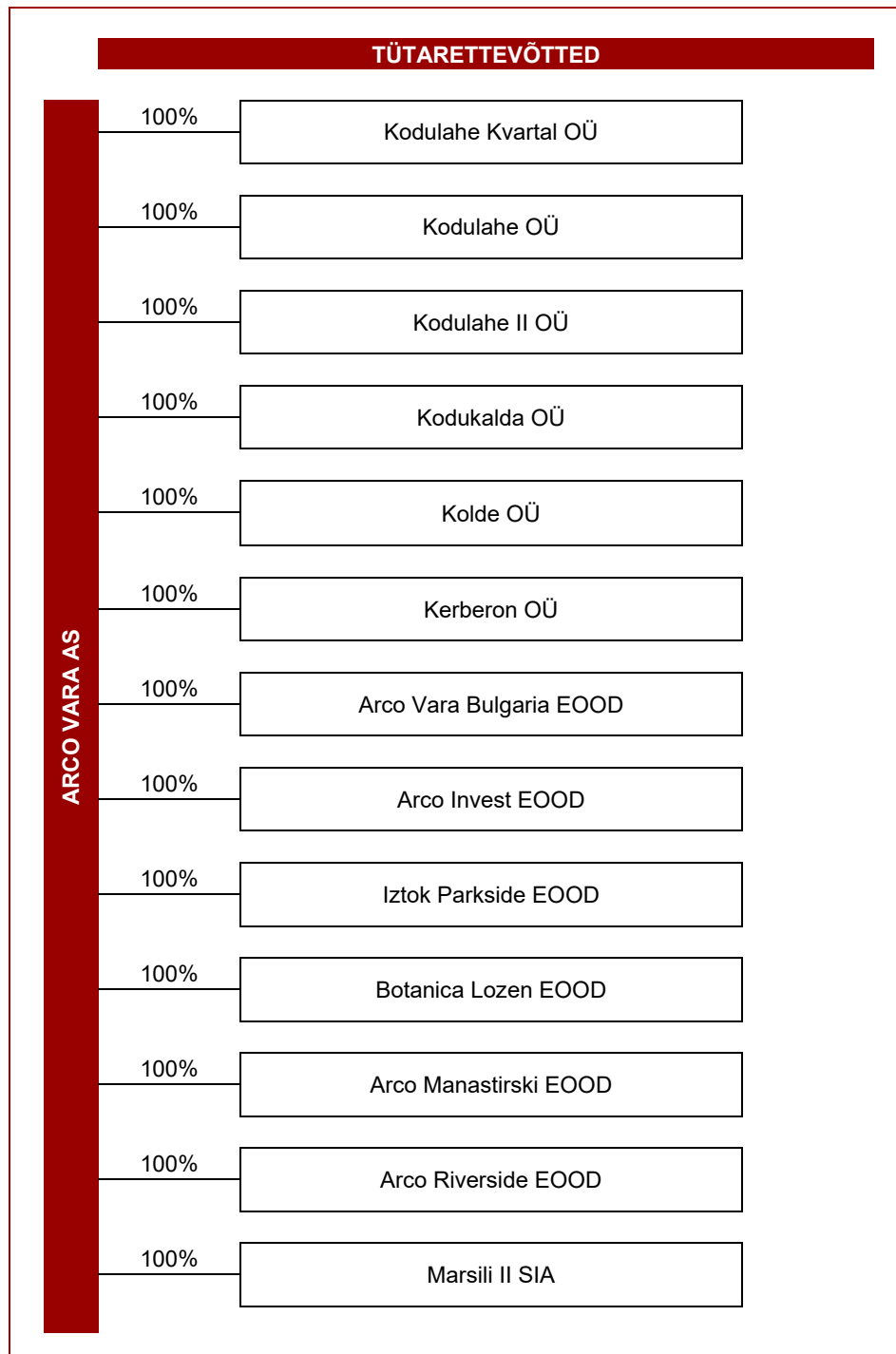
Konsolideerimise ulatus

31.12.2021 seisuga kuulus gruppi 14 ettevõtet, mis on kolm vähem kui 31.12.2020 seisuga.

Olulised tütaretevõtted seisuga 31. detsember 2021

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aksia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.12.2021	Grupi osalus
EUR tuhandetes				
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	31 762	3 265	100%
Botanica Lozen EOOD	Bulgaaria	2 931	1 900	100%
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	1 433	2 220	100%
Kerberon OÜ	Eesti	5	1 906	100%
Kodukalda OÜ	Eesti	3	557	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	3	3 476	100%
Kolde OÜ	Eesti	28	138	100%

Grupi struktuur seisuga 31.12.2021



Põhilised näitajad

- Grupi 2021. aasta müügitulu oli 11 613 tuhat eurot, mis on 17% väiksem 2020. aasta müügitulust 14 056 tuhat eurot.
- 2021. aasta ärikasum oli 2 569 tuhat eurot ja puhaskasumiks kujunes 2 071 tuhat eurot, 2020. aasta lõppes ärikasumiga 1 449 tuhat eurot ja puhaskasum 1 012 tuhat eurot.
- 2021. aasta müüdi grupi poolt arendatavates projektides kokku 63 korterit ja 2 äripinda, 2020. aastal 81 korterit ja 1 kinnistu Lätis.
- Grupi laenukoormus (netolaenud) tõusis 2021. aastal 822 tuhande euro võrra, tasemele 9 321 tuhat eurot 31.12.2021 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2021 seisuga 5,2%, mis on 0,4% võrra kõrgem võrreldes 31.12.2020 seisuga.

Olulisemad finantsnäitajad

	2021	2020
EUR tuhandetes		
Müügitulu	11 613	14 056
Ärikasum	2 569	1 449
Finantstulud ja -kulud	-390	-437
Kasum enne tulumaksu	2 179	1 012
Tulumaksukulu	-108	0
Puhaskasum	2 071	1 012
Äritegevuse rahavood	-2 720	-1 042
Investeeringustegevuse rahavood	-5	-295
Finantseerimistegevuse rahavood	2 388	2 667
Perioodi rahavood kokku	-337	1 330
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 200	870
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 863	2 200
Varad kokku, perioodi lõpus	31 514	28 231
Investeeringud kapital, perioodi lõpus	29 146	24 923
Netolaenud, perioodi lõpus	9 321	8 499
Omakapital, perioodi lõpus	17 962	14 224

Tegevusvaldkondade müügitulu ja puhaskasum/-kahjum

	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	I kv 2021	II kv 2021	III kv 2021	IV kv 2021	Kokku 2021
EUR miljonites															
Müügitulu	1,1	0,7	0,4	10,9	13,1	2,1	1,0	0,6	10,3	14,0	9,2	1,5	0,6	0,3	11,6
Puhaskasum	-0,1	-0,2	-0,2	0,9	0,4	0,0	-0,1	-0,2	1,3	1,0	1,7	0,5	0,2	-0,3	2,1

Peamised suhtarvud

	2021	2020
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,22	0,11
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,22	0,11
EBITDA aktsia kohta (eurodes)	0,28	0,17
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	8,0%	3,8%
ROE (jooksev 4 kvartalit)	12,9%	7,6%
ROA (jooksev 4 kvartalit)	7,2%	3,4%
Omakapitali suhe varadesse	57,0%	50,4%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,54	2,73
Likviidsuskordaja	0,66	0,52
Finantsvõimendus	1,75	1,98
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,0	2,5
Laenude keskmine intress (aastas)	5,2%	4,8%
Töötajate arv perioodi lõpul	13	11

Kasutatud valemite kirjeldus:

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

Lahustatud puhaskasum aktsia kohta = ettevõtte 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 kattekordaja = 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 2021. aastal 11 613 tuhat eurot (2020: 14 056 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas 10 478 tuhat eurot (2020. aastal 13 129 tuhat eurot).

Muust müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis oli 2021. aastal 810 tuhat eurot (2020. aasta 614 tuhat eurot). Covid-19 tõi 2020. aastal kaasa muudatusi rentnike majanduslikus olukorras. Käesoleva aruande ilmumise ajal oli üks kontoripind vaba, kuid kõik kaubanduspinnad kaasnevate parkimiskohtadega välja renditud. Rentnikuta kontoripind moodustab 11,7% renditavast büroo- ja kaubanduspinnast.

2020. aasta lõppesid ehitustööd Merimetsa piirkonnas Kodulahe kvartali III etapis, kus valmis 50 korteriga eluhoone aadressile Soodi 4. Projektis said 2021. aastal kõik korterid müüdnud ning majal on olemas kasutusluba.

Kodulahe IV-V etapi hoonete ehitus on lõpusirgel. Valmimisel on kaks 36 korteriga eluhoonet aadressile Pagi 3 ja Pagi 5. Ehitus on kulgenud plaanipäraselt. Lõppmüügi faasi jõuavad kortermajad 2022. aasta suvel. Kõik 72 korterit on eelmüüdnud.

Kodulahe projekti VI etapi ehitus aadressil Lammi 8 algas 2022. aasta veebruaris Arco Vara enda ehitusettevõtte Arco Tarc OÜ poolt. Plaanis on ehitada paviljon, 4 teeninduspinda ja 108 korterit, millest paljud on merevaatega. Korterelamud saavad valmis umbes 2 aastat pärast ehituse algust. Korterite müük algas samuti 2022. aasta veebruaris. Aastaruande avaldamise kuupäevaks on 108 korterist 24 eelmüüdnud. Ettevõtte piirab eelmüüki antavate korterite mahtu, et arendusperioodi jooksul vajadusel reageerida inflatsiooni mõjule.

Arco Vara tütarettevõtte Aktsiaselts Kolde sõlmis 2021. aastal lepingu maa ostuks Harku järve kaldale, aadressile Paldiski mnt 124b, Tallinn. Arendamisele tuleb enam kui 35 000 m² elamu- ja ärikinnisvara (brutoehitusmaht), mille oodatav arendusperiood on 6 aastat. Projekti esimese etapi ehituse algus on planeeritud 2023. aastasse. Käimas on detailplaneeringu protsess.

2021. aasta II kvartalis lõppesid müügid Oa tänava kinnistutel Tartus, kuhu rajati 4 väiksemat kortermaja kokku 30 korteriga Kodukalda projektinime all. 2021. aastal said Kodukalda majad ka kasutusloa.

Iztok Parkside projekti realiseerimine Sofias hoogustus 2020. aasta detsembris, mil hoone sai kasutusloa. 2021. aasta aprillis müüdi viimane korter. Kuna korterid anti bürokraatlike takistuste tõttu kätte aasta hiljem kui lubatud, soovib 2 klienti hüvitist kokku summas 21 tuhat eurot. Nõudele on koostatud provisjon.

Botanica Lozeni projekti värskeim vaade näeb ette 54 kodu (eramud) rajamist kolmes etapis. Oodatav ehituse alguse aeg on 2022. aasta sügis, mis alustatakse esimese 16 hoone ehitusega. Ehitusaeg on vähemalt 2 aastat.

Lätis oli 31.12.2021 müümata 4 Marsili elamukrunti, millest 1 on aruande avaldamise kuupäeva seisuga omaniku leidnud. 2020. aastal müüdi Lätis samuti üks krunt.

Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 31.12.2021

Projekti nimi	Aadress	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m2	Kogu müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda	Ühikute arv ülevalpool maapinda
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S6	-	7 350	22
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	Elamukrundid	S5	6 153	-	4
Kodulahe IV-V etapp	Pagi 3 ja 5, Tallinn	Korterid	S4	7 383	4 774	72
Kodulahe Rannakalda	Lammi 8, Tallinn	Korterid, äripinnad	S3	9 525	8 893	113
Kodulahe VII etapp	Soodi 6, Tallinn	Korterid	S1	5 444	<6 500>	<75>
Harku järve arendus	Paldiski mnt 124b, Tallinn	Korterid	S2	69 506	<37 000>	<400>
Botanica Lozen	Lozen, Sofia lähedal	Eramud	S3	47 450	<16 000>	<54>

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 31.12.2021 seisuga 13 (31.12.2020 seisuga: 11). 2021. aasta tööjõukulu oli 699 tuhat eurot, 2020. aastal 468 tuhat eurot.

Arco Vara AS-i juhatajale arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga moodustas 2021. aastal 297 tuhat eurot, 2020. aastal 89 tuhat eurot. Grupi nõukogu liikmetele arvestati 2021. aastal tasusid 24 tuhat eurot ning 2020. aastal 18 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 Ovecap OÜ juhatusse 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 juhatusse liige; 2003 - 2012 Advokaadibüroos LEXTAL asutaja, vandeadvokaat, juhatusse liige, nõunik; alates 2008 AS luteCredit Europe asutaja, juhatusse liige.

Lisaks on Tarmo Sild järgmiste Arco Vara grupi mittekuuluvate äri- ja mittetulundusühingute juhatusse 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 portfellihooldurina. Hr. Gorelikul on CFA (Chartered Financial Analyst) litsents. Hr. Gorelik on Farmsintez OAO (LIFE.MM) ja Teliani Valley (WINE.GG) nõukogu liige, EPhaG AS juhatusse liige.

Kert Keskaik

Hr. Keskaik lõpetas aastal 2007 Tallinna Tehnika Ülikooli ärijuhtimise erialal. Hr. Keskaik on OÜ K Vara juhatuse liige ja OÜ A&K Vara asutaja. Temaga seotud äriühingud on alates aastast 2000 olnud aktiivsed Tallinna Börsi investorid. Samuti asutas hr Keskaik aastal 2001 uisutajate spordiklubi Spordiklubi Albe Team, kus ta tegutseb juhatuse liikmena, ning ta on võitnud mitmel korral Eesti meistritiitleid kiirusutamises ja rulluisutamises. Samuti on hr. Keskaik Mittetulundusühing Rulluisufestival, Uisuklubi Albe, Allokatsioon OÜ, Boost Yourself SPV1 OÜ, K24 Invest OÜ, Kolde Invest OÜ, Kusjuures OÜ, Lead Invest OÜ, Merimetsa Invest OÜ, One Eleven OÜ, Sporditurg OÜ, Silverticket SPV1 OÜ, Tagakarman OÜ ja Tripalium OÜ juhatuse liige ning Arco Transport AS nõukogu liige.

Hillar-Peeter Luitsalu

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

Hr. Luitsalu on järgmiste Arco Vara grupi mitte kuuluvate mittetulundusühingute ja ettevõtete juhatuse liige: OÜ HM Investeeringud, Loodusvarade Halduse Mittetulundusühing, Noah Villas OÜ, TIK Spordimaja OÜ ja OÜ Silverpool. Lisaks on ta Inglise Kolledži Sihtasutuse nõukogu liige.

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 põhirisiks omakapitali paigutamine sellisesse arendusprojekti, mille järele tulevikus nõudlus puudub või on oodatust erinev.

Riski maandamiseks grupp (i) paigutab omakapitali erinevatesse arendusprojektidesse ning erinevatel turgudel (2021: Tallinn ja Sofia), (ii) monitorib jooksvat nõudlust ja pakkumist oma koduturgudel ning (iii) kasutab võimalusi investeringu tegemise hetke ja nõudluse tekkimise hetke lähendamiseks: sõlmib ostjatega eellepinguid, hangib maad omakapitali paigutamiseks või seda edasi lükates, kasutab erinevaid projekti finantseerimise võimalusi selleks omakapitali kasutamata.

Krediidirisk

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

Likviidsus- ja intressirisk

Kõik grupi pangalaenu lepingud on sõlmitud eurodes ja baasintressiks on 3 või 6 kuu EURIBOR. Seega on grupp avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Grupi intressikandvad kohustused on 2021. aastal kasvanud 485 tuhande euro võrra. Seisuga 31.12.2021 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 11 184 tuhat eurot, millest 6 043 tuhat eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul (vt lisa 18). Grupi raha ja raha ekvivalentide saldo 31.12.2021 seisuga on 1 863 tuhat eurot (31.12.2020 seisuga 2 200 tuhat eurot). Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 31.12.2020 seisuga 5,2%, see näitaja on suurenenud 0,4 protsendipunkti võrra võrreldes 2020. aasta lõpu seisuga. Laenukohustuste keskmine intressimäär kasvamise põhjuseks on keskmisest madalama intressimääraga Bulgaaria arenduslaenude osakaalu suurenemine 2021. aastal.

Valuutarisk

Teenuste ostu- ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: eurodes (EUR) või Bulgaaria levides (BGN). Kinnisvara ostu-müügi tehingud sõlmitakse valdavas osas 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 tähtjaga 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, digitaalselt arhiveerimist ning büroosisest andmetöötlust ilma füüsiliste andmekandjateta.

Aktsiad ja aktsionärid

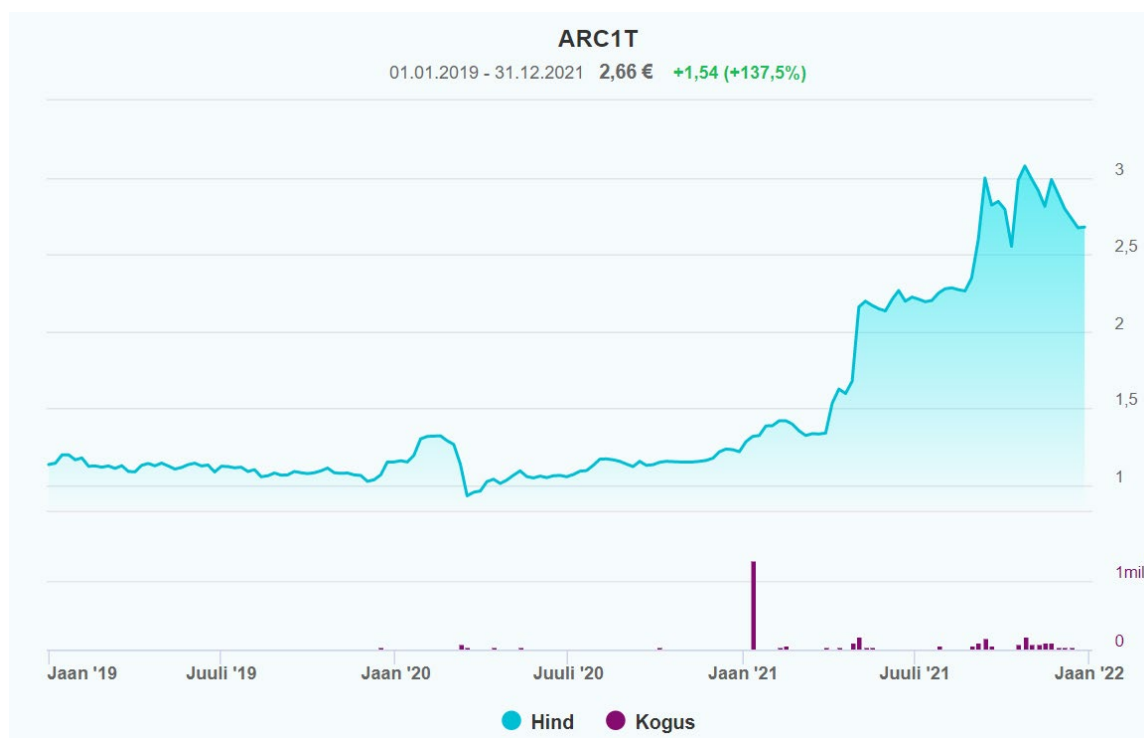
Aktsiate hind

Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 10 388 367 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad (ARC1T, ISIN EE3100034653) on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil, sealhulgas on 2021. aasta emissiooni 1 000 000 aktsiat kaubeldavad alates 28.10.2021.

Aktsia hind sulgus 31.12.2021 seisuga tasemel 2,66 eurot, 2020. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,21 eurot. Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 3,30 eurot ja madalaim hind 1,21 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.12.2021 seisuga 27 633 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 1,54 (31.12.2020 seisuga vastavalt 10 888 tuhat eurot ning 0,77). Aktsia P/E (*price to earnings*) suhe oli 31.12.2021 13,34, 31.12.2020 seisuga 10,76.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2021. aasta 12 kuu ja viimase kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

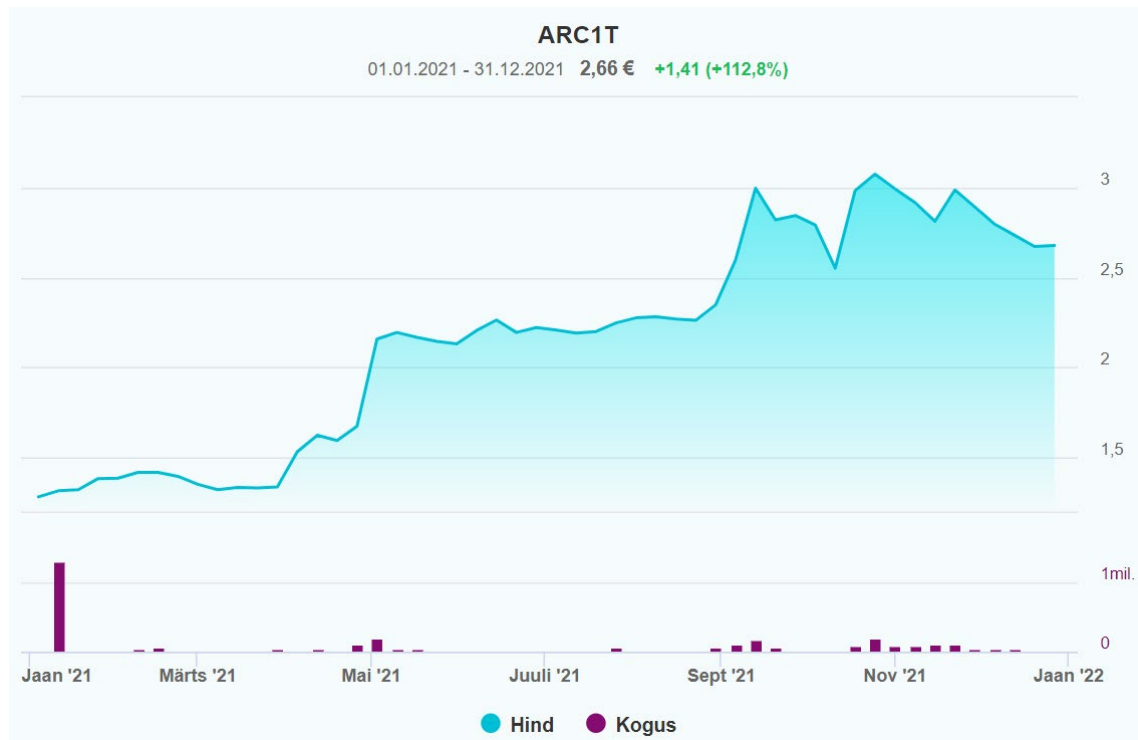
Arco Vara aktsia kauplemisstatistika perioodil 1.01.2019 kuni 31.12.2021



Allikas: <https://nasdaqbaltic.com> 4.01.2022

11.01.2021 võõrandasid LHV Pensionifond L 869 587, LHV Pensionifond XL 365 619, LHV Pensionifond M 51 240 ning LHV Täiendav Pensionifond 10 391, kokku 1 296 837 neile kuuluvat Arco Vara AS-i aktsiat OÜ-le Alarmo Kapital. Võõrandatud aktsiate arv moodustas 14,41% kõikidest Arco Vara AS aktsiatest.

Arco Vara aktsia kauplemisstatistika 2021. aasta jooksul

Allikas: <https://nasdaqbaltic.com> 4.01.2022

Arco Vara aktsia hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2021. aasta jooksul

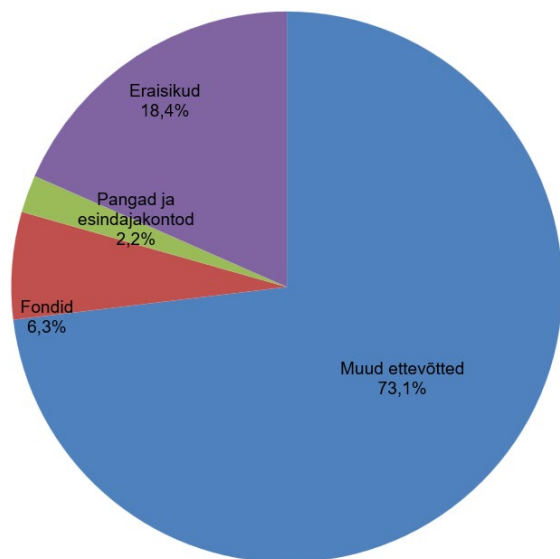
Allikas: <https://nasdaqbaltic.com> 4.01.2022

Indeks/aktsia	31.12.2021	31.12.2020	+/-%
-- OMX Tallinn GI	2 001,03	1 343,72	+48,92
-- ARC1T	2,66	1,21	+119,83

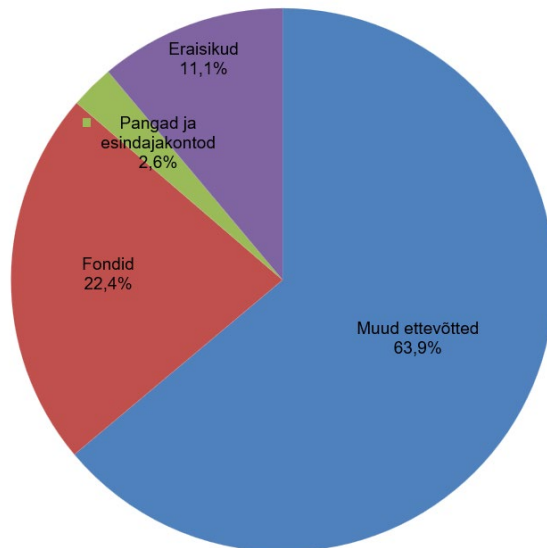
Aksionäride struktuur

Arco Varal oli 31.12.2021 seisuga kokku 9 163 aktsionäri (31.12.2020 seisuga 1 475), sealhulgas 8 286 eraisikust aktsionäri (31.12.2020 seisuga: 1 311), kes omasid kokku 18,4% osalust ettevõttes (31.12.2020 seisuga 11,1%). Kogu osaluse jaotus 31.12.2021 ja 31.12.2020 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur seisuga 31.12.2021



Osaluse struktuur seisuga 31.12.2020



Suuremad aktsionärid 31.12.2021

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	6 338 531	61,0%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	337 529	3,2%
HM Investeeringud OÜ	330 505	3,2%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	180 559	1,7%
Marko Teimann	160 663	1,5%
K VARA OÜ	147 659	1,4%
FIREBIRD FUND L.P.	134 060	1,3%
Aia Tänav OÜ	113 000	1,1%
Olegs Radcenko	62 535	0,6%
Sander Karu	60 887	0,6%
Teised aktsionärid	2 522 439	24,4%
Kokku	10 388 367	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 31.12.2021

Nimi	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (OÜ Alarmo Kapital)	Nõukogu esimees/ liige	6 338 531	61,0%
Tarmo Sild (Aia Tänav OÜ)	Nõukogu esimees	116 697	1,1%
Allar Niinepuu (OÜ Kavass)	Nõukogu liige	10 000	0,1%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	369 259	3,6%
Kert Keskspaik (eraisikuna; läbi K Vara OÜ ja One Eleven OÜ)	Nõukogu liige	211 467	2,0%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	Nõukogu liige	0	-
Miko-Ove Niinemäe	Juhataja	11 000	0,1%
Kokku		7 056 954	67,9%

¹ - 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 652 148 Arco Vara aktsiat (kokku 6,2% osalus).

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

HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE

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

Koos majandusaasta aruandega esitab ettevõtte ka Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT) aruande, milles ettevõtte juhtkond kinnitab HÜT nõuete järgimist. Osas, milles HÜT nõudeid järgitud ei ole, on see eraldi välja toodud ning selgitatud mittejärgimise põhjuseid. Majandusaasta aruande koostamisel on järgitud HÜT juhiseid. Käesolev HÜT aruanne on majandusaasta aruande osaks oleva tegevusaruande eraldiseisev peatükk.

Üldkoosolek

Ettevõtte kõrgeimaks juhtorganiks on aktsionäride üldkoosolek. Üldkoosoleku pädevus, koosolekute kokkukutsumise kord ja otsuste vastuvõtmine on reguleeritud ettevõtte põhikirja ja äriseadustiku regulatsioonidega.

2021. aastal toimus üks korraline üldkoosolek ning üks erakorraline üldkoosolek. Lisaks võttis üldkoosolek vastu otsuseid 10.09.2021 koosolekut kokku kutsumata.

Korraline üldkoosolek

Korralise aktsionäride üldkoosoleku kutse avaldati 21.04.2021 börsi infosüsteemis ja ettevõtte veebilehel. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus üleriikliku levikuga ajalehes Eesti Päevaleht 22.04.2021. 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 14.05.2021 ajavahemikul kell 9.30 kuni 9.45 Tallinnas, Maakri 19/1 konverentsiruumides.

Nõukogu ettepanekud avaldati üldkoosoleku kokkukutsumise kutses. Üldkoosoleku päevakorras oli:

- 2020. aasta majandusaasta aruande kinnitamine
- Kasumi jaotamine ja dividendi maksmine
- Dividendipoliitika kinnitamine
- Aktsiakapitali suurendamine.

Üldkoosolekul võeti vastu järgmised otsused:

- Kinnitada Arco Vara AS-i 2020. aasta majandusaasta aruanne.
- Kanda 31.12.2020 majandusaasta puhaskasum summas 1 012 tuhat eurot jaotamata kasumi hulka.
- Maksta dividendi 0,06 eurot aktsia kohta. Dividendi väljamaksmisel arvestatakse ka 390 000 uue emiteeritava aktsiaga. Dividend makstakse välja 4 osas alljärgnevalt:
 - 0,03 eurot aktsia kohta makstakse aktsionäridele 15.06.2021 ülekandega aktsionäri pangaarvele. Aktsionäride, kellel on õigus saada vastavat dividendi, nimekiri (dividendi record date) fikseeritakse seisuga 08.06.2021;
 - 0,01 eurot aktsia kohta makstakse aktsionäridele 15.09.2021 ülekandega aktsionäri pangaarvele. Vastava dividendi record date on 08.09.2021;
 - 0,01 eurot aktsia kohta makstakse aktsionäridele 15.12.2021 ülekandega aktsionäri pangaarvele. Vastava dividendi record date on 08.12.2021;
 - 0,01 eurot aktsia kohta makstakse aktsionäridele 15.03.2022 ülekandega aktsionäri pangaarvele. Vastava dividendi record date on 08.03.2022.
- Kinnitada Arco Vara ASi dividendipoliitika kuni 2023. aasta lõpuni. Alates 2021. aasta II kvartalist makstakse aktsionäridele dividendi igas kvartalis vähemalt 0,01 eurot aktsia kohta ja täiendav dividendi summa makstakse välja tuginedes eelmise majandusaasta auditeeritud puhaskasumile.
- Suurendada Arco Vara ASi aktsiakapitali kooskõlas 10.05.2016 üldkoosoleku otsusega järgmiselt:
 - Lasta välja 390 000 uut lihtaktsiat nimiväärtusega 0,7 eurot ühe aktsia kohta.
 - Ühe uue aktsia väljalaskehind on 0,7 eurot.
 - Aktsiakapitali uus suurus on 6 571 856,90 eurot.
 - Juhatusel motivatsioonisüsteemi raames väljalastud vahetusõlakirja tingimustest tulenevalt on uute aktsiate märkimise eesõigus Tarmo Sild'il. 2019. aastal märgitud aktsiate eest on 17.04.2020 tasunud rahalise sissemaksega 273 000 eurot OÜ Alarmo Kapital, kellele Tarmo Sild aktsiate omandamise õiguse loovutas.
 - Olemasolevatele aktsionäridele ei teki uute emiteeritavate aktsiatega seoses mistahes õigusi, sh ei ole neil äriseadustiku § 345 lg 1 tulenevat märkimise eesõigust.

Koosolekut juhatas Hannes Vallikivi. Koosolekul osales volitustega ja otse kokku 7 aktsionäri, kelle hääletage oli esindatud 72,3% kõigist hääletest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Koosolekul osales ka Arco Vara AS-i juhataja Miko-Ove Niinemäe. Samuti osales üldkoosolekul nõukogu esimees Tarmo Siid. Audiitor koosolekul ei osalenud.

Hääletamise viisid läbi ARS Corporate Services OÜ esindajad. Hääletamine toimus elektrooniliselt aktsionäridele osalejate nimekirja kandmisel väljastatud hääletamispuhtidega.

Erakorraline üldkoosolek

Erakorralise aktsionäride üldkoosoleku kutse avaldati 20.07.2021 börsi infosüsteemis ja ettevõtte veebilehel. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus üleriikliku levikuga ajalehes Eesti Päevaleht 21.07.2021. 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 12.08.2021 ajavahemikul kell 10.00 kuni 10.05 Tallinnas, Maakri 19/1 konverentsiruumides.

Nõukogu ettepanekud avaldati üldkoosoleku kokkukutsumise kutses. Üldkoosoleku päevakorras oli:

- Aktsiakapitali suurendamine seoses aktsiate avaliku pakkumise ja kauplemisele võtmisega Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas.

Üldkoosolekul võeti vastu järgmised otsused:

- Ühing emiteerib 1 000 000 lihtaktsiat, igaüks nimiväärtusega 0,70 eurot, mille tulemusena suureneb Ühingu aktsiakapital 700 000 euro võrra (aktsiakapitali suurus enne aktsiakapitali suurendamist on 6 571 856.90 eurot).
- Uute aktsiate eest tasutakse rahaliste sissেমaksetega. Ühingu uute aktsiate väljalaskehind on 2,25 eurot iga aktsia eest, millest 0,70 eurot on aktsia nimiväärtus ja 1,55 eurot on ülekurss.
- Uute aktsiate märkimine ja nende eest tasumine toimub perioodil 25. septembrist 2021 kell 10:00 kuni 15. oktoobrini 2021 kell 16:00 vastavalt pakkumisdokumendis täpsustatud korrale, mis avaldatakse enne pakkumisperioodi algust. d) Äriühingu olemasolevatel aktsionäridel eelisõigust ei ole, emissioon on suunatud uutele jaeinvestoritele, keda jaotamisel eelistatakse, kuid pakkumises võivad osaleda ka olemasolevad aktsionärid. e) Ühingu aktsionärid volitavad Ühingu juhatusel määrama ja täpsustama väljalastavate aktsiate lõpliku arvu ja jaotuse investorite vahel, arvestades aktsiate pakkumise tulemusi ning aktsiate pakkumise tingimusi määravas pakkumisdokumendis sätestatud.
- Aktsiate pakkumisel toimub liigmärkimine, kui märkimisavaldusi laekub enam kui 1 000 000 aktsia märkimiseks. Liigmärkimise korral otsustab Ühingu nõukogu aktsiate jaotuse ning liigmärgitud aktsiate tühistamise.
- Kui märgitakse vähem kui 1 000 000 aktsiat, on Ühingu juhatusel õigus pikendada märkimisperioodi või tühistada aktsiad, mida ei ole märkimisaja jooksul märgitud.
- Uued aktsiad annavad õiguse saada dividendi alates märkimisperioodi lõppemisest.
- Ühing esitab taotluse kõigi uute emiteeritavate aktsiate kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas ning Ühingu aktsionärid annavad Ühingu nõukogule ja juhatusle volitused kõigi selleks vajalike toimingute tegemiseks ja lepingute sõlmimiseks.

Koosolekut juhatas juhataja Miko-Ove Niinemäe. Koosolekul osales volitustega ja otse kokku 7 aktsionäri, kelle hääletage oli esindatud 69,82% kõigist hääletest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Samuti osales üldkoosolekul nõukogu liige Kert Keskspaik. Audiitor koosolekul ei osalenud.

Hääletamise viisid läbi ARS Corporate Services OÜ esindajad. Hääletamine toimus elektrooniliselt aktsionäridele osalejate nimekirja kandmisel väljastatud hääletamispuhtidega.

Aktsionäride otsus üldkoosolekut kokku kutsumata

Aktsionäride üldkoosolekut kokku kutsumata hääletamise kutse avaldati 26.08.2021 börsi infosüsteemis ja ettevõtte veebilehel. Teade ilmus üleriikliku levikuga ajalehes Postimees 27.08.2021. Teates näidati ära, kus on võimalik tutvuda otsuse materjalidega ning kuhu saavad aktsionärid esitada oma küsimused. Teave esitati aktsionäridele nii eesti kui ka inglise keeles. Hääletada sai alates 27.08.2021 kell 10.00-st kuni 10.09.2021 kella 10.00-ni (GMT+3). Kokku kutsumata üldkoosoleku hääletusprotokoll vormistati 10.09.2021 10.00 (GMT+3) hääletustulemuste seisuga.

Nõukogu ettepanek avaldati üldkoosoleku kokkukutsumise kutses. Üldkoosoleku päevakorras oli:

- Aktsiaseltsi aktsiate avaliku pakkumise perioodi pikendamine ning sellest tulenevalt 12. augustil 2021 vastu võetud üldkoosoleku otsuse muutmine.

Arvestades, et otsuse poolt anti 69,19% kõigist Aktsiaseltsi aktsiatega esindatud hääletest, võeti vastu järgmine otsus:

- Uute aktsiate märkimine ja nende eest tasumine toimub perioodil 25. septembrist 2021 kell 10:00 kuni 15. oktoobrini 2021 kell 16:00 vastavalt pakkumisdokumendis täpsustatud korrale, mis avaldatakse enne pakkumisperioodi algust.

Hääletusprotokolli protokollis juhataja Miko-Ove Niinemäe.

2021. aastal toimunud üldkoosolekute otsused, protokoll ja materjalid avaldati ettevõtte veebilehel. Korralise üldkoosoleku päevakorrapunktidega seotud teavet, samuti enne koosolekute toimumist aktsionäride poolt esitatud küsimusi ja neile antud vastuseid hoitakse üleval vähemalt kuni järgmise üldkoosoleku toimumise teabe avalikustamiseni ettevõtte veebilehel.

Juhatus

Ettevõtte juhatuses on alates 04.09.2009 korraga olnud üks liige. Alates 30.04.2020 on ettevõtte tegevjuht ja ainuke juhatuse liige Miko-Ove Niinemäe.

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

Juhatusel on sõlmitud juhatuse liikme ametilepingus täpsustatakse juhatuse liikme õigusi, kohustusi ning vastutust, samuti on reguleeritud põhitasu maksmine. Tasu suurus lepiti kokku, arvestades juhatuse liikme tööülesandeid, tegevust, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi. Juhatajate lahkumishüvitise suurus oli vastavalt nende juhatuse liikme ametilepingule kuni viie kuu juhatuse liikme põhitasu, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi ilma mõjuga põhjuseta.

Juhataja preemiasüsteemi kohta rohkem vaata infot tasutamisaruandest.

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

- Ovecap OÜ.

Juhatusel liige on ametilepinguga võtnud kohustuse konkurentsikeeldu mitte rikkuda. Juhatusel liikme poolt teatatud osaluste omanist ja juhtimisorganites osalemist ei käsitleta konkurentsikeelu rikkumisena.

Nõukogu

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

HÜT kohaselt peavad pooled ettevõtte nõukogu liikmetest olema sõltumatud. Kui nõukogus on paaritu arv liikmeid, siis võib sõltumatuid liikmeid olla üks liige vähem. Ettevõtte täidab HÜT nõudeid sõltumatute nõukogu liikmete punkti osas. 2021. aastal olid Steven Yaroslav Gorelik ja Kert Keskaik sõltumatud nõukogu liikmed.

Ettevõtte nõukogu koosseis alates 30.04.2020 oli Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Keskaik, Hillar-Peeter Luutsalu, Allar Niinepuu ja Rait Riim. Alates 2021. aasta veebruarist on nõukogu liikmed Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Keskaik, Hillar-Peeter Luutsalu ja Allar Niinepuu.

Nõukogu liikmed valivad endi hulgast nõukogu esimehe. Alates 30.04.2020 on nõukogu esimees 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. Nõukogu esimees saab täiendavat tasu 500 eurot (netosumma) kuus. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nõukogu koosolekul füüsilise osalemisega seoses tekkinud reisikulud mõistlikus ulatuses.

2021. aastal toimus kokku 4 nõukogu koosolekut, millest võtsid osa kõik nõukogu liikmed: Tarmo Sild, Hillar-Peeter Luutsalu, Kert Keskaik, Allar Niinepuu ja Steven Yaroslav Gorelik.

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

Ettevõtte nõukogu ei kiitnud 2021. ja 2020. aastal heaks ühtegi tehingut juhatuse liikme, tema lähedase ega temaga seotud isiku ja ettevõtte vahel. Kõnealuse majandusaasta jooksul ei toimunud eelkirjeldatud tehinguid.

Juhatusel 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 juhatuse nõukogule koosolekutel teavet ettevõtte plaanidest ja eesmärkidest kõrvalekaldumisest ning nende põhjustest. Juhataja on osalenud kõigil nõukogu koosolekutel.

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

Dividendipoliitika

Dividendipoliitika muutmise volitus on üldkoosolekul. 14.05.2021 üldkoosolekul vastu võetud dividendipoliitika järgi makstakse alates 2021. aasta II kvartalist aktsionäridele dividendi igas kvartalis vähemalt 0,01 eurot aktsia kohta ja täiendav dividendi summa makstakse välja tuginedes eelmise majandusaasta auditeeritud puhaskasumile. Vastav dividendipoliitika kehtib kuni 2023. aasta lõpuni.

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 2022. aasta oktoobrini, st kuni 2022. aasta III kvartali auditeerimata vahearuaande 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 vahearuaanded on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuaandlus“ ning on mõeldud lugemiseks koos vahearuaandele eelneva majandusaasta konsolideeritud aastaaruandega. Kvartaalseid vahearuaandeid 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 järgnevas 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 piiriülel finantsarvestus- ja raamatupidamistarkvaral. Konsolideerimine on suures osas automaatne ja toimub igakuiselt. Igakuiselt koostatakse aruandlust erinevate tütaretevõtete ja tulemusüksuste kaupa ning esitatakse vastavate üksuste juhtidele.

TASUSTAMISARUANNE

Arco Vara AS-i juhatajale arvestati 2021. aastal tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 297 tuhat eurot (2020. aastal 89 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 4 500 eurot (netosumma).

Lahkumisel on juhatajale ette nähtud lahkumishüvitis viie kuupalga ulatuses. Lahkumishüvitise reserv suuruses 38 tuhat eurot kajastub täismahus 2021. aasta kulus.

Juhataja preemiasüsteemi eesmärk on motiveerida juhatajat ettevõtte arendustegevust laiendama, samal ajal tagades investoritele tegevuse kasumlikkuse. Juhataja 2021. aastast kehtiv preemiasüsteem koosneb kolmest osast:

- 1) 1% auditeeritud puhaskasumist,
- 2) 0,25 x (iga uue projekti detailplaneeringuga kehtestatud maapealse ehitismahu (bruto) m² + majandusaasta jooksul omandatud ehitusloaga kehtestatud maapealse ehitismahu (bruto) m²). Juhatase liige on õigustatud preemiale eraldiseisvalt ka iga uue detailplaneeringu kehtestamise korral enne ehitusloa saamist, millisel juhul on arvestuse aluseks 0,25 x iga uue projekti detailplaneeringuga kehtestatud maapealse ehitismahu (bruto) m²;
- 3) 1,5% järgneva tehte tulemustest: arvestusliku majandusaasta ja eelneva majandusaasta turukapitalisatsiooni vahe + majandusaastal välja makstud dividendide summa (Ühiselt TSR). Juhul, kui arvestusliku majandusaasta turukapitalisatsioon ja varasema majandusaasta turukapitalisatsiooni vahe on negatiivne ehk turukapitalisatsioon on varasema aastaga võrreldes langenud, arvestatakse 1,5% vaid arvestuslikul majandusaastal välja makstud dividendide summast. TSR-i arvestamisel lähtutakse kõrgeimast eelmiste perioodide arvestatud turukapitalisatsioonist.

Pooled on fikseerinud, et preemiaarvestuse alguse turukapitalisatsiooniks on 12 204 877 eurot (1,30 eurot x 9 388 367 aktsiat). Samuti kehtestati 2021. aasta turukapitalisatsiooni arvutamise aktsia maksimumhinnaks 2,50 eurot.

Eelpool kirjeldatud juhatuse liikme preemia tingimused on fikseeritud ettevõtte kogukulu summades ning ei ole omavahel seotud.

2021. puhaskasumi reserv kogukulus 20 tuhat eurot kuulub välja maksmisele peale käesoleva aastaaruande kinnitamist audiitori poolt 2022. aasta aprillis.

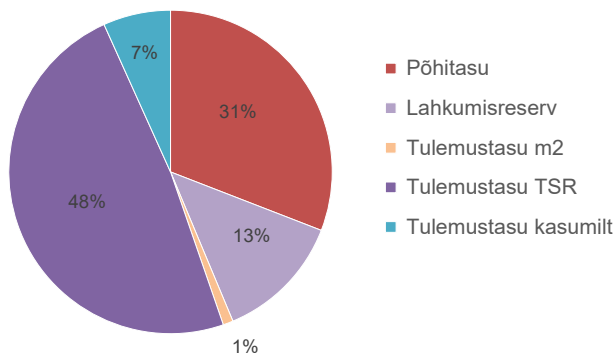
2021. aastal sai Rannakalda arendus ehitusloa ning sellelt arvestati ning tasuti juhatajale lisatasu kogukulus 3 tuhat eurot.

Algse kokkuleppe kohaselt kehtinuks preemiasüsteem kuni 31.12.2022. Juhataja loobus 2021. aasta eest saada olevast turukapitalisatsiooni preemiast summas 70 tuhat eurot (ettevõtte kogukulu) tingimusel, et käesoleval kujul preemiasüsteemi pikendati juhataja kehtiva ametiaja lõpuni ehk kuni 30.04.2023.

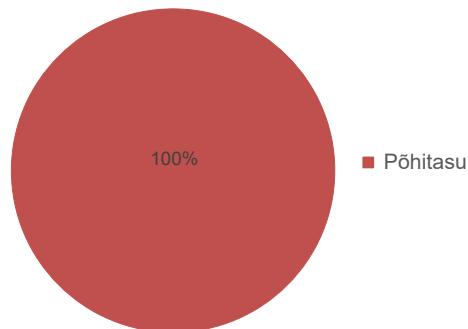
Arco Vara aktsia ARC1T sulgus 2021. a lõpul tasemel 2,66 eurot, mis on kõrgem kui 2,50 eurone 2021. aastaks seatud maksimumpiir – preemia arvutuses kasutati aktsia hinnana 2,50 eurot. Arco Varal oli 31.12.2021 seisuga emiteeritud 10 388 367 aktsiat, mistõttu 31.12.2021 preemia alusandmete järgne turukapitalisatsioon oli 25 970 917,50 eurot.

Arvesse võttes, et 2021. aastal maksti aktsionäridele dividende 479 tuhat eurot, oli arvutatud 2021. aasta TSR-i muutuse preemia 214 tuhat eurot. Peale preemia ühekordse vähenduse kokkulepet summas 70 tuhat eurot, jäi 2021. aasta preemiaks 144 tuhat eurot ehk netotasuna 85 tuhat eurot, mis maksti aasta viimasel päeval juhatajale välja.

Juhatase 2021. aasta tasu osakaalud:



Juhatase 2020. aasta tasu osakaalud:



Kinnisvara arendusprotsess on pikema kestvuse vältega kui 1 aasta, mistõttu töömaht ning tulemused kasumi näol ei kajastu samal aastal.

	2021	2020	2019	2018	2017
EUR tuhandetes					
Juhataja tasu (bruto)	223	67	91	74	77
Keskmine töötajate arv (ilma juhatajaga)	11	13	18	139	125
Töötaja keskmine tasu (bruto)	43	31	23	4	16
Puhaskasum	2 071	1 012	388	-544	785
Puhaskasum töötaja kohta (koos juhatajaga)	173	72	21	-4	6

2019. aastast ei kuulunud Eesti ning Bulgaaria kinnisvarabürood enam grupi koosseisu, sellest ka suur töötajate arvu vähenemine.

Muutused ei ole stabiilsed, sest arenduse kasum kajastub korterite asjaõiguslepingu kuupäeval, mitte jooksvalt eelmüükide või ehitusprotsessi jooksul.

Näitajate muutus võrreldes eelmise aastaga on järgmine:

	2021	2020	2019	2018	2017
Juhataja tasu (bruto)	233%	-26%	23%	-4%	-25%
Keskmine töötajate arv (ilma juhatajaga)	-15%	-26%	-87%	12%	-14%
Töötaja keskmine tasu (bruto)	40%	34%	439%	-74%	-13%
Puhaskasum	105%	161%	-171%	-169%	-6%
Puhaskasum töötaja kohta (koos juhatajaga)	139%	245%	-640%	-162%	9%

2017. - 2019. aastal oli grupi juhataja lisaks põhitasule tasustatud aktsiate optiooniprogrammi kaudu, mis ei toonud ettevõttele otsest kulu, kuna aktsiate nominaalväärtuste eest tasus juhataja ise. Praegusele juhatuse liikmele optiooniprogramm ei rakendu.

Aktsionärid ei ole üldkoosolekul nõudnud hääletust selle üle, kas juhtide tegelik tasustamine on kooskõlas üldkoosoleku poolt määratud tasustamise põhimõtetega. Küll aga peab juhataja tasustamissüsteemi ning selle iga muudatust kinnitama nõukogu, kes omab ka aktsionärides enamusosalust. Nõukogu heakskiiduta tasusid juhataja ei ole saanud.

JUHATAJA KINNITUS JA ALLKIRI TEGEVUSARUANDELE

Juhataja kinnitab, et peatükkidest „Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne“, „Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne“ ning „Tasustamisaruanne“ koosnev tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate aruandeperioodi jooksul toimunud olulistest sündmustest ning nende mõjust raamatupidamisaruandele, sisaldab peamiste riskide ja ebaselguste kirjeldust ning kajastab olulise tähtsusega tehinguid seotud osapooltega.

6. aprill 2022

/allkirjastatud digitaalselt/

Miko-Ove Niinemäe
Arco Vara AS-i juhataja

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	2021	2020
EUR tuhandetes			
Müügitulu enda kinnisvara müügist		10 478	13 129
Müügitulu teenuste müügist		1 135	927
Müügitulu kokku	6,7	11 613	14 056
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	8	-8 578	-11 313
Brutokasum		3 035	2 743
Muud äritulud	9	258	10
Turustuskulud	10	-200	-89
Üldhalduskulud	11	-1 106	-922
Muud ärikulud	9	-76	-273
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringutest	16	658	-20
Ärikasum		2 569	1 449
Finantskulud	12	-390	-437
Kasum enne tulumaksu		2 179	1 012
Tulumaksukulu		-108	0
Aruandeperioodi puhaskasum		2 071	1 012
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis		2 071	1 012
Aruandeperioodi koondkasum		2 071	1 012
Emaettevõtte omanike osa koondkasumis		2 071	1 012
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	13		
- tava-		0,22	0,11
- lahustatud		0,22	0,11

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 24 kuni 55 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid	21	1 863	2 200
Nõuded ja ettemaksud	14	3 701	1 344
Varud	15	15 761	14 960
Käibevara kokku		21 325	18 504
Nõuded ja ettemaksud	14	5	5
Kinnisvarainvesteeringud	16	9 943	9 564
Materiaalne põhivara	17	154	22
Immateriaalne põhivara	17	87	136
Põhivara kokku		10 189	9 727
VARAD KOKKU		31 514	28 231
Laenukohustused	18	6 043	3 482
Võlad ja saadud ettemaksud	19	2 368	3 308
Lühiajalised kohustused kokku		8 411	6 790
Laenukohustused	18	5 141	7 217
Pikaajalised kohustused kokku		5 141	7 217
KOHUSTUSED KOKKU		13 552	14 007
Aktiivkapital	20	7 272	6 299
Registreerimata aktiivkapital	13	0	273
Ülekurs	20	3 835	2 285
Kohustuslik reservkapital	20	2 011	2 011
Jaotamata kasum	23	4 844	3 356
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		17 962	14 224
OMAKAPITAL KOKKU		17 962	14 224
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		31 514	28 231

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 24 kuni 55 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	2021	2020
EUR tuhandetes			
Laekumised klientidelt		15 894	10 268
Tasumised tarnijatele		-15 516	-10 960
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		-2 898	44
Väljamaksed töötajatele		-426	-380
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		229	-14
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-2 717	-1 042
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-9	-8
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja renditamisel	16	0	-37
Muud tasumised investeerimistegevusest	26	1	-250
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-8	-295
Saadud laenud	18	3 944	7 849
Laenukohustuste tagasimaksed	18	-2 741	-4 369
Makstud intressid		-585	-727
Makstud dividendid	23	-480	-360
Aktsiakapitali suurendamisel laekunud	13	2 250	273
Muud tasumised finantseerimistegevusest		0	1
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		2 388	2 667
RAHAVOOD KOKKU		-337	1 330
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21	2 200	870
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-337	1 330
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21	1 863	2 200

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 24 kuni 55 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						
	Aktsiakapital	Registreerimata aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
EUR tuhandetes							
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
Saldo 31.12.2020	6 299	273	2 285	2 011	0	3 356	14 224
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	0	2 071	2 071
Tehingud omanikega:	973	-273	1 550	0	0	-583	1 667
<i>Aktsiakapitali suurendamine</i>	973	-273	1 550	0	0	0	2 250
<i>Dividendide maksmine</i>	0	0	0	0	0	-583	-583
Saldo 31.12.2021	7 272	0	3 835	2 011	0	4 844	17 962

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

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 24 kuni 55 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande

1. Üldine informatsioon

Arco Vara AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2021 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhataja poolt 06.04.2022. 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 Rotermanni tänav 10 Tallinn tegutsev äriühing. 2021. aasta lõpu seisuga osutas grupile oma teenuseid töö- või käsunduslepingu alusel kokku 13 inimest (31.12.2020: 11 inimest). Tütarettevõtete kaudu tegutsetakse aktiivselt lisaks Eestile ka Bulgaarias.

Grupi struktuur 31.12.2021 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. Valdikkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

Varude neto realiseerimisväärtuse hindamine

Grupil on mitmeid varudena klassifitseeritud kinnisvaraobjekte. Seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020 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.

Hindamise meetodeid on täiendavalt kirjeldatud lisades 4 ja 15.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga aruandepäeva seisuga nende õiglasel 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 nii 2021. kui 2020. aastal valikuliselt sisemiste ja väliste ekspertide poolt. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse peamiselt kahte meetodit – tulumetod ning võrdlusmeetod. Hindamise meetodeid 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 2020 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruandes. Mitmetel uutel jõustunud standarditel (sh IFRS 16 „Rendilepingud“) ei olnud olulist mõju grupi finantsaruannetele seisuga 1. jaanuar 2021 (vt lisa 4).

4. Kokkuvõte olulisematest arvestuspõhimõtetest

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused alates 01.01.2022

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2021 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).

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).

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 täitmisega seotud kulusid.

Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; lubatud varasem rakendamine; 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.

Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IFRSi rakendusjuhendi nr 2 „Olulisuse üle otsustamine“ muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; lubatud varasem rakendamine; rakendatakse tagasiulatuvalt; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Standardi IAS 1 muudatuste eesmärk on aidata ettevõtetel avalikustada arvestuspõhimõtete kohta kasulikumat teavet,

- nõudes ettevõtetelt vaid oluliste arvestuspõhimõtete avalikustamist;
- selgitades, et ebaoluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted on samuti ebaolulised ega vaja seetõttu avalikustamist, ja
- selgitades, et ka mitte kõik oluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted ei ole ettevõtte raamatupidamise aruande seisukohalt olulised.

Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Nõukogu muutis ka IFRSi rakendusjuhendi nr 2, lisades juhise ja kaks lisanäidet olulisuse mõiste rakendamise kohta arvestuspõhimõtete avalikustamisel. Muudatused on kooskõlas mõiste „olulisus“ täpsustatud määratlusega: „Teave arvestuspõhimõtete kohta on oluline, kui seda koos ettevõtte raamatupidamise aruandes sisalduva muu teabega käsitledes võib mõistlikult eeldada, et see mõjutab otsuseid, mida üldotstarbelise raamatupidamise aruande põhikasutajad selle raamatupidamise aruande alusel teevad“.

Grupi hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel Grupi raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Standardi IAS 8 „Arvestuspõhimõtted, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; lubatud varasem rakendamine; rakendatakse tagasiulatuvalt; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudatustega võetakse kasutusele mõiste „arvestushinnangud“ uus määratlus: selgitatakse, et need on raamatupidamise aruandes esitatud rahalised summad, mille mõõtmisega kaasneb määramatus. Muudatustega selgitatakse ka arvestuspõhimõtete ja arvestushinnangute vahelist seost: täpsustatakse, et ettevõtte annab arvestushinnangu selleks, et saavutada arvestuspõhimõttega kehtestatud eesmärki.

Muudatused ei avalda eeldatavasti grupile olulist mõju, kuna nendega antakse juhiseid selle kohta, kas muutusi tuleb käsitada hinnangute muutustena, arvestuspõhimõtete muutustena või vigadena.

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.

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle grupil on valitsev mõju. Grupil on valitsev mõju majandusüksusele, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada selle kasumi suurust, kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

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

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

Tütarettevõtete soetamist kajastatakse omandamismeetodil, mille korral võetakse omandatavad varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (edaspidi koos ka „netovara“) arvele nende õiglases väärtuses. Iga äriühenduse puhul teeb grupp valiku, kas kajastada mittekontrolliva osaluse omandatavas ettevõttes õiglases väärtuses või mittekontrolliva osaluse proportsionaalses osas omandatavast eristatavast netovarast. Kui üleantud tasu, omandatavas ettevõttes oleva mittekontrolliva osaluse ja omandajale eelnevalt omandatavas ettevõttes kuulunud omakapitaliosaluse õiglase väärtuse (omandamise kuupäeva seisuga) summa ületab grupi osalust omandatud eristatavates varades ja ülevõetud kohustustes, kajastatakse vahe firmaväärtusena. Kui eelnimetatud summa on soodusostude puhul väiksem kui omandatud tütarettevõtte netovarade õiglase väärtus, kajastatakse vahe koheselt koondkasumiaruandes. Omandamisega seotud kulutused kajastatakse kuluna.

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

Tütarettevõtte üle valitseva mõju kaotamisel eemaldatakse finantsseisundi aruandest tütarettevõttega seotud varad (sh firmaväärtus) ja kohustused nende bilansilises väärtuses; samuti mittekontrolliva osaluse bilansiline väärtus. Juhul kui

säilib teatav osalus, võetakse järelejäänud investeering arvele kas sidusettevõttena, ühisettevõttena või muu finantsvarana õiglases väärtuses valitseva mõju kaotamise kuupäeva seisuga. Vahe müügihinna ja finantsseisundi aruandest eemaldatud netovara ning arvele võetud investeeringu summa vahel kajastatakse perioodi kasumi või kahjumina koondkasumiaruandes.

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

Aruandlus segmentide lõikes

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

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

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

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

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

Kui tütarettevõtete arvestusvaluuta on erinev emaettevõtte arvestusvaluutast, siis on tütarettevõtete välisvaluutas koostatud aruannete (Bulgaarias) konsolideerimiseks ümberarvestamisel kasutatud nende valuutade 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 kinnisvara üürimisest ning muudest teenustest

Grupp 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 lõppevad või antakse üle ja kui ettevõtte annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved.

Mõõtmine

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

Võlainstrumentid

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

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

Omakapitaliinstrumentid

Grupp kajastab omakapitaliinstrumentid õiglasel väärtuses. Kui grupp on võtnud vastu pöördumatu otsuse kajastada mitte-kauplemise eesmärgil hoitavate omakapitaliinstrumentide õiglase väärtuse muutused läbi koondkasumiaruande, siis ei ole võimalik omakapitali 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 soetusmaksumus, 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 soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on väiksem. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude allahindlus, mis on vajalik nende neto realiseerimisväärtuseni viimiseks, esitatakse aruandeperioodi äritegevuse kuluna koondkasumiaruandes „Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu“ real.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse finantsseisundi aruandes algul arvele soetusmaksumus, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma millela ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandepäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandepäeva tegelikelt 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 tulevase renditulust (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsiks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb diskonteeritud rahavoogude analüüsi puhul netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Tulu kapitaliseerimise meetodil rakendatava kapitalisatsioonimäära leidmisel võetakse aluseks konkreetset 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 hindamiseetodit (näiteks tulumeetod), mis kajastab juhatuse hinnangul paremini kinnisvaraobjekti õiglast väärtust.

- Jääkväärtuse meetod. Meetodit kasutatakse arendamist või ümberehitamist vajava vara hindamisel juhtudel, kui võrdlusmeetodid ei ole võimalik kasutada sobiva võrdlusbaasi puudumise tõttu. Meetodi kasutamisel eeldatakse, et vara ostja on nõus maksma vara eest summa, mis võrdub arendatud või rekonstrueeritud vara väärtusega miinus arendus- või rekonstrueerimiskulud ja arendusprojekti mõistlik kasum.
- Aruandepäeva seisuga toimunud objekti võlaõiguslik müügileping. Kinnisvaraobjektide puhul, mis on aruandepäeva seisuga müüdnud võlaõigusliku müügilepingu alusel, kui asjaõigusleping on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud 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 juhutuse poolt).

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse koondkasumi-aruande eraldi real ärikasumi/-kahjumi koosseisus.

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

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

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

Lähtudes IFRS 13 nõuetest liigitatakse õiglase väärtuse hindamise meetodeid järgmiselt:

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

Grupi kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on hinnatud, kasutades 3. taseme sisendeid. Täiendav informatsioon kasutatud eelduste osas on välja toodud lisas 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. Selliselt asendatud osad kantakse finantsseisundi aruandest välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

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

- hooned ja rajatised 2 - 18%
- masinad ja seadmed 8 - 20%
- muu inventar, tööriistad, sisseseade 2
0 - 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 usaldusväärset 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 tulevase 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 lühiajaliseks. Samuti kajastatakse lühiajaliseks 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 tavapärasest pensionile jäämise kuupäeva või pakkuma töösuhete lõpetamise hüvitisi, et soodustada vabatahtlikku töölt lahkumist ning tal ei ole realselt 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 õiglases väärtuses nende väljastamise kuupäeval.

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

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

Aktsioptsiooni 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 aktsioptsiooni õiglase väärtuse summa kantakse jaotamata kasumisse aktsioptsiooni 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

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:

- püsिमaksed, 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
- ostuoptsiooni kasutamise hind, kui on piisavalt kindel, et rentnik seda optsiooni kasutab.

Rendimaksed diskonteeritakse kasutades rendilepingus sätestatud intressimäära, kui see on kergesti määratav, või Grupi sisemist laenuintressi määra. Alternatiivne laenuintressimäär on intressimäär, mida üürnik peaks maksuma, 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 kontorisüsteemide esemeid. Renditähataja 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 renditähatajale 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 optsioonide kasutamise tõenäosust. Näiteks juhul kui lepingu pikendamise periood on muutunud (näiteks, grupp on realiseerinud optsiooni, mida eelnevalt peeti ebakindlaks või grupp ei ole realiseerinud optsiooni, mida eelnevalt peeti ebakindlaks).

Lepingute kohaselt ei ole grupil lepingute lõppedes rendivaral bilansilist maksumust.

Grupp on kasutanud järgmisi standardiga lubatud praktilisi erandeid:

- 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. 31.12.2021 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.

Arvestupõhimõtete muudatuse tulemusel kajastati peakontori kasutusrent kasutusõiguse varana 2021. aastal. 2020. aastal 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 fondi emissiooni teel.

Tulumaks

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

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud 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 kasumit 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 suures 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 rakendumise 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 emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes

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

Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes kajastatakse investeeringud tütaretevõttesse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algelt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglasel väärtusel ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Väärtuse langemisele viitavate asjaolude ilmnmisel 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.

5. Tütarettevõtete soetused ja müügid

Konsolideerimise ulatus

31.12.2021 seisuga kuulus grupp 14 ettevõtet, mis on kolm vähem kui 31.12.2020. 2021. aasta jooksul grupis asutati üks ja likvideeriti neli ettevõtet. 2020. aasta jooksul grupis müüdi üks ja likvideeriti üks ettevõtte. Grupi struktuur on esitatud lisa 25.

Tütarettevõtete asutamine 2021. aastal

21. detsembril 2021. aastal asutati 100% grupi tütarettevõtte Arco Riverside EOOD. Tütarettevõtte aktsiakapital on 5 tuhat eurot, omakapital maksti sisse rahas. Ettevõtte eesmärgiks on järgmise uue elumukinnisvara arendus Bulgaarias.

Tütarettevõtete likvideerimine 2021. aastal

27. aprillil 2021. aastal kustutati Bulgaaria äriregistrist grupi tütarettevõtte Arco Facility Management EOOD.

29. jaanuaril 2021. aastal kustutati Bulgaaria äriregistrist grupi tütarettevõtte Arco Project EOOD.

29. jaanuaril 2021. aastal kustutati Läti äriregistrist grupi tütarettevõtte Arco Development SIA.

21. jaanuaril 2021. aastal kustutati Leedu äriregistrist grupi tütarettevõtte Arco Development UAB.

Tütarettevõtte müük 2020. aastal

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

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

	2021	2020
EUR tuhandetes		
Eesti	6 202	7 610
Bulgaaria	5 411	6 406
Läti	0	40
Müügitulu kokku	11 613	14 056

Grupiväline ärikasum (-kahjum) asukohamaa lõikes

	2021	2020
EUR tuhandetes		
Eesti	643	156
Bulgaaria	1 929	1 263
Läti	-3	30
Kokku ärikasum	2 569	1 449

Grupiväline intressikulu asukohamaa lõikes

	2021	2020
EUR tuhandetes		
Eesti	-210	-107
Bulgaaria	-182	-319
Kokku ärikasum	-392	-426

Intressikulu kohta vaata lisa 12.

Grupiväline puhaskasum (-kahjum) asukohamaa lõikes

	2021	2020
EUR tuhandetes		
Eesti	434	49
Bulgaaria	1 640	933
Läti	-3	30
Kokku ärikasum	2 071	1 012

Grupiväliste varade ja kohustuste jaotus asukohamaa lõikes

	31.12.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Varad	31 514	28 231
Eesti	17 610	9 642
Bulgaaria	13 778	18 462
Läti	126	127
Kohustused	13 552	14 007
Eesti	7 965	4 938
Bulgaaria	5 587	9 069

Põhivara jaotus asukohamaa lõikes

	31.12.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Põhivarad kokku	241	158
Materiaalsed põhivarad	154	22
Eesti	147	6
Bulgaaria	7	16
Immateriaalsed põhivarad	87	136
Eesti	48	86
Bulgaaria	39	50

Materiaalse ja immateriaalse põhivara kohta vaata lisa 17.

Põhivara amortisatsioonikulu jaotus asukohamaa lõikes

	2021	2020
EUR tuhandetes		
Amortisatsioonikulu kokku	-64	-109
Materiaalsed põhivarad	-15	-14
Eesti	-10	-3
Bulgaaria	-5	-11
Immateriaalsed põhivarad	-49	-95
Eesti	-38	-85
Bulgaaria	-11	-10

Amortisatsiooni kohta vaata lisa 17.

Lisad koondkasumiaruandele

7. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
EUR tuhandetes								
Enda kinnisvara müük	5 902	7 414	4 576	5 675	0	40	10 478	13 129
Kinnisvara rent	8	5	723	614	0	0	731	619
Haldusteenused	0	1	88	84	0	0	88	85
Frantsiisitulu	178	137	61	35	23	12	262	184
Muu müügitulu	29	6	25	33	0	0	54	39
Müügitulu kokku	6 117	7 563	5 473	6 441	23	52	11 613	14 056

8. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	2021	2020
EUR tuhandetes		
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 15, 16)	-7 967	-10 405
Vahendustasud	-220	-276
Käibemaksukulu	0	-39
Haldustegevuse kulud	-249	-347
Tööjõukulud (lisa 11)	-4	-15
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisa 17)	-39	-84
Varude allahindlus (lisa 15)	0	-40
Muud kulud	-99	-107
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-8 578	-11 313

9. Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud

	2021	2020
EUR tuhandetes		
Võidetud kohtuotsused	173	0
Euroopa Liidu toetused	70	0
Muud tulud	15	10
Muud äritulud kokku	258	10

Muud ärikulud

	2021	2020
EUR tuhandetes		
Nõuete allahindlus (lisa 14)	-6	0
Makstud viivised ja trahvid	-55	-253
Muud kulud	-15	-20
Muud ärikulud kokku	-76	-273

Grupil oli kohustus 2020. aasta detsembriks 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

	2021	2020
EUR tuhandetes		
Reklaamikulud	-51	-39
Tööjõukulud	-37	0
Turu-uuringud	-19	0
Muud turustuskulud	-93	-50
Turustuskulud kokku	-200	-89

11. Üldhalduskulud

	2021	2020
EUR tuhandetes		
Tööjõukulud	-658	-453
Büroo tegevuskulud	-86	-67
IT kulud	-33	-28
Sisseostetud teenused	-261	-310
Põhivara kulum ja väärtuse muutus (lisa 17)	-25	-25
Juridiline teenindus	-23	-22
Muud kulud	-20	-17
Üldhalduskulud kokku	-1 106	-922

Grupi tööjõukulud olid 2021. aastal 699 tuhat eurot, sealhulgas üldhalduskuludes 658 tuhat, müüdü kinnisvara ja teenuste kulus 4 tuhat (vt lisa 8) ning turustuskuludes 37 tuhat eurot (vt lisa 10). 2020. aastal olid tööjõukulud 468 tuhat eurot, sealhulgas üldhalduskuludes 453 tuhat, müüdü kinnisvara ja teenuste kulus 15 tuhat eurot (vt lisa 8).

31.12.2021 seisuga töötas ettevõtte heaks 9 inimest töölepinguga, 2 käsunduslepinguga ja 2 juhatause liikme lepinguga (31.12.2020 vastavalt 9, 1, 1).

12. Finantskulud

	2021	2020
EUR tuhandetes		
Intressikulud (lisa 6)	-392	-426
Muud finantskulud	2	-11
Finantskulud kokku	-390	-437

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 2021. aastal 148 tuhat eurot ja 2020. aastal 280 tuhat eurot (vt lisa 15 ja 16).

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.

Erakorralisel üldkoosolekul 12.08.2021 otsustasid aktsionärid emiteerida 1 000 000 uut aktsiat väljalaskehinnaga 2,25 eurot, millest 0,70 eurot on aktsia nimiväärtus ja 1,55 eurot on ülekurs. Emissioon möödus edukalt. Uute aktsiatega kauplemine algas 28.10.2021.

	2021	2020
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	9 426 888	8 998 367
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	0	390 000
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	2 071	1 012
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,22	0,11
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,22	0,11

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1000 eurot. Uus vahetusvõlakiri andis ettevõtte 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 õiglane väärtus 0,63 eurot aktsia kohta kajastatakse 3 aasta jooksul proportsionaalselt kasumiaruandes tööjõukuluna 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 registreeriti 27.05.2021. Vaata ka lisa 24.

Lisad finantsseisundi aruandele

14. Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.12.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	90	1 283
Muud lühiajalised nõuded	6	12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	145	19
Muud viitlaekumised	24	13
Ettemaksed	3 436	17
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	3 701	1 344

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

Grupp tasus 2021. aastal Harku järve äärse kinnistu eest ettemaksu 3 352 tuhat eurot. Botanica Lozeni projektis on 31.12.2021 seisuga hankijatele tehtud ettemakse summas 72 tuhat eurot.

Bilansiväliselt on grupil potentsiaalset tulumaksuvara Bulgaaria tütarettevõtetes. 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

	31.12.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Tagatisdeposiit	5	5
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	5	5

2021. aastal hinnati nõudeid ostjatele alla 6 tuhat eurot, 2020. aastal nõuded ostjatele allahindlust ei vajanud (vaata lisa 9).

15. Varud

	31.12.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	15 754	14 943
Materjalid ja valmistoodang	7	17
Varud kokku	15 761	14 960

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2021	2020
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	14 943	15 779
Arenduseks soetatud kinnistud	5 102	0
Kortermajade ehituskulu	5 737	7 117
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	148	266
Varude allahindlus (lisa 8)	0	-40
Muud kapitaliseeritud kulud	1 113	474
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest/-sse (lisa 16)	30	1 358
Müüdüd kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 8)	-7 967	-10 011
Ümberklassifitseerimine ettemakseteks (lisa 14)	-3 352	0
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	15 754	14 943

2021. aastal varusid alla ei hinnatud. 2020. aastal hinnati Eesti varusid alla 40 tuhande euro väärtuses.

Grupi juhtkond hindab, et 31.12.2021 seisuga on grupil ühe aasta jooksul realiseeritavaid varusid kokku summas 7 841 tuhat eurot ja 7 484 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 neto realiseerimisväärtuse tuvastamiseks hinnatud võrdlusmeetodil ja ka arvestades nende soetusmaksumust. Grupi varud hinnati 2021. aastal sisemiste, 2020. aastal 91% sisemiste ja 9% väliste ekspertide poolt. Hindamisel kasutatud eeldused põhinevad tegelikel turuhindadel ja grupi enda lähimeneviku kogemusel sarnaste varadega. 31.12.2021 seisuga ei vajanud allahindlust ega allahindluse tühistamist varud väärtuses 15 754 tuhat eurot (31.12.2020: 14 482 tuhat eurot).

	31.12.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Soetusmaksumuses kajastatavad varud	15 754	14 581
Võrdlusmeetodil hinnatud varud	7	379
Varud kokku	15 761	14 960

16. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab grupp järgmiseid varasid:

- renditulu teenivaid äripindasid Sofias ja Viljandis (kokku bilansiline väärtus 31.12.2021 seisuga 9 417 tuhat eurot, 31.12.2020 9 522 tuhat eurot);
- arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei ole veel kindel (bilansiline väärtus 31.12.2021 seisuga 527 tuhat eurot, 31.12.2020 42 tuhat eurot).

	31.12.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Maa	527	42
Kaubandus- ja kontoripinnad	8 486	8 378
Garaažid ja parkimiskohad	930	1 144
Kokku kinnisvarainvesteeringud	9 943	9 564

Juhul kui arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei olnud algselt veel kindel, otsustatakse müümise asemel ise arendama hakata, klassifitseeritakse vara ümber varudesse. Selliseid kinnisvarainvesteeringuid oli 2021. aastal 30 tuhande euro väärtuses (2020: 1 358 tuhat eurot).

	2021	2020
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	9 564	11 051
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	468	-20
Kapitaliseeritud arenduskulusid	51	42
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulusid	0	14
Ümberklassifitseerimine varudest või varudesse (lisa 15)	-30	-1 358
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast (lisa 17)	0	229
Kinnistute müük (lisa 8)	-110	-394
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	9 943	9 564

Kinnisvarainvesteeringute müügist saadi 2021. aastal kasumit 190 tuhat eurot – koos kasumiga õiglase väärtuse muutusest oli kinnisvarainvesteeringutelt saadud kasum 2021. aastal 658 tuhat eurot (2020: kahjum 20 tuhat).

Paldiski mnt 74, tänase aadressiga Lammi 8 maa Kodulahe reklassifitseeriti 2020. aastal varuks.

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. Grupi

kinnisvarainvesteeringuid maasse hinnati 2021. ning 2020. aastal sisemiste väliste ekspertide poolt. Suurim 2021. aasta üleshindlus pärines Pärtlivälja kinnistust Laagris: kinnistu piirkonnas kehtestati detailplaneering ning see tõstis kinnistu väärtust 515 tuhat eurot.

Kaubandus ja kontoripinna hindamine

Madrid Blvd hoones Sofia asuvaid kaubandus- ja kontoripindasid on hinnatud tulumeetodil. 2021. aastal selliste varade väärtus kasvas 71 tuhande võrra 31.12.2020 saldoga võrreldes, kuid kuna 2021. aasta jooksul investeeringuid hoonesse tehti 137 tuhande euro väärtuses, saadi kokkuvõtvalt kinnisvara hindamisest kahju 58 tuhat eurot (2020. aastal kasu üks tuhat eurot). Välja renditavate garaažide ja parkimiskohtade koguväärtust hinnati 2021. aastal alla 8 tuhat eurot, aga 2020. aastal väärtus ei muutunud.

Kokku kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hinnati netoväärtuses 2021. aastal üles summas 468 tuhat eurot ja 2020. aastal alla 20 tuhat eurot.

Hindamiste tulemusel ei vajanud 31.12.2021 seisuga ümberhindlust kinnisvarainvesteeringud summas 2 tuhat eurot (31.12.2020 seisuga: 1 497 tuhat eurot).

	31.12.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Hinnatud tulu kapitaliseerimise meetodil	9 337	9 462
Hinnatud võrdlusmeetodil	607	102
Kinnisvarainvesteeringud kokku	9 943	9 564

Tulumeetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutati kapitalisatsioonimääradena 2021. ja 2020. aastal 8%, mida praeguste madalate intressimäärade juures võib tootlusootusena pidada pigem konservatiivseks. Rendituluna kaubandus- ja büroopindadelt kasutati hindamisel keskmist kuu m² hinda, mis oli 2021. aastal 9,7 ning 2020. aastal 9,5 eurot.

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

- Eelarvestatud neto äritegevuse rahavoogude suurenemine või vähenemine 1% võrra põhjustaks +/- 94 tuhande euro suuruse muutuse (31.12.2020: +/- 95 tuhat eurot) kinnisvarainvesteeringute õiglasest väärtuses.
Eelarvestatud neto äritegevuse rahavoogude suurenemine või vähenemine 5% võrra põhjustaks +/- 468 tuhande euro suuruse muutuse (31.12.2020: +/- 474 tuhat eurot) kinnisvarainvesteeringute õiglasest väärtuses.
- Kapitalisatsioonimäära vähenemine 0,5% võrra põhjustaks kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse suurenemise 624 tuhat eurot (31.12.2020: 640 tuhat eurot) ja suurenemine 0,5% võrra põhjustaks õiglase väärtuse vähenemise 607 tuhat eurot (31.12.2020: 548 tuhat eurot).
Kapitalisatsioonimäära vähenemine 1% võrra põhjustaks kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse suurenemise 1 338 tuhat eurot (31.12.2020: 1 363 tuhat eurot) ja suurenemine ühe protsendipunkti võrra põhjustaks õiglase väärtuse vähenemise 1 040 tuhat eurot (31.12.2020: 1 043 tuhat eurot).

Kasutusrent: grupp kui rendileandja

Kinnisvarainvesteeringutelt (Madrid Blvd hoone Sofias) teeniti 2021. aastal rendi- ja haldusteenuse tulu 810 tuhat eurot (2020. aastal: 699 tuhat eurot). Renditulu kasvas aastaga 111 tuhat eurot, kuna 2020. aastal pakkusime rentnikele Covid-19 seoses soodustusi ning rentnike vahetumiste perioodil oli rendivabasid kuid. Käesoleva aastaaruande koostamise kuupäevaks on kaks kontorit vaba, teised äripinnad on välja renditud.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud olid 2021. aastal 188 tuhat eurot (2020. aastal 244 tuhat eurot), sealhulgas 5 tuhat eurot (2020. aastal 13 tuhat eurot) olid kulud kinnisvarainvesteeringutele, millelt grupp tulu ei teeni.

Katkestamatute kasutusrendilepingute tulu jaguneb tähtaegade lõikes järgmiselt:

	31.12.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
kuni 1 aasta	600	751
2.- 5. aasta	1 320	1 897
Kokku	1 920	2 648

Katkestamatuteks loetakse rendilepinguid, mis:

- 1) on sõlmitud määratud tähtajaks (rendiperioodi lõpuga 2022. aastal või hiljem) või
- 2) annavad rendilevõtjale rendilepingu ülesütlemise õiguse 3- kuni 6-kuulise etteteatamisega, kuid ainult peale teatud kuupäeva saabumist 2022. aastal või hiljem.

17. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Kontori inventar	Materiaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes			
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 6)	-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
Rendi kapitaliseerimine	140	0	140
Soetused	0	9	9
Müük	0	-2	-2
Amortisatsioonikulu (lisa 6)	-7	-8	-15
Jääkväärtus 31.12.2021	133	21	154
<i>sh soetusmaksumus</i>	140	167	307
<i>sh akumuleerunud kulum</i>	-7	-146	-153

Materiaalse põhivara amortisatsioon on kajastatud 2021. aastal müüdnud kinnisvara ja teenuste kulus üks tuhat eurot (vt lisa 8) ning üldhalduskulus 14 tuhat eurot (vt lisa 11), 2020. aastal üldhalduskulus 14 tuhat eurot (vt lisa 11).

31.12.2021 seisuga oli täielikult amortiseeritud, kuid kasutusel materiaalse põhivara soetusmaksumus 2 tuhat eurot (31.12.2020: 6 tuhat eurot).

Immateriaalne põhivara

	Immateriaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes	
Jääkväärtus 31.12.2019	217
<i>sh soetusmaksumus</i>	552
<i>sh akumuleerunud kulum</i>	-335
Ostud ja tarkvara arendustööd	14
Amortisatsioonikulu (lisa 6)	-95
Jääkväärtus 31.12.2020	136
<i>sh soetusmaksumus</i>	522
<i>sh akumuleerunud kulum</i>	-386
Ostud ja tarkvara arendustööd	0
Amortisatsioonikulu (lisa 6)	-49
Jääkväärtus 31.12.2021	87
<i>sh soetusmaksumus</i>	522
<i>sh akumuleerunud kulum</i>	-435

Immateriaalse põhivara amortisatsioon on kajastatud 2021. aastal müüdnud kinnisvara ja teenuste kulus 38 tuhat eurot (vt lisa 8) ning üldhalduskulus 11 tuhat eurot (vt lisa 11), 2020. aastal vastavalt 84 ja 10 tuhat eurot.

Grupi immateriaalne põhivara koosneb suures osas Arco Vara arendatud äritarkvarast AVIS, soetusmaksumuses kokku 407 tuhat eurot. AVISEle 2021. ja 2020. aastal arendustöid ei tehtud.

31.12.2021 seisuga täielikult amortiseeritud, kuid kasutusel immateriaalse põhivara soetusmaksumus oli 257 tuhat eurot (31.12.2020: samuti 257 tuhat eurot).

Panditud varade kohta vaata lisa 22.

18. Intressi kandvad kohustused

Netolaenude muutuste ülevaade on järgmine:

	Raha ja raha ekvivalendid	Pangalaenu	Võlakirjad	Muud laenukohustused	Kokku
EUR tuhandetes					
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
Muutus	-337	-231	0	-254	-822
Netolaenu 31.12.2021	1 863	-8 880	-1 780	-524	-9 321

Grupi juhtkonna hinnangul ei erine grupi laenukohustuste bilansilised väärtused oluliselt nende õiglasest väärtusest. Olulisemad grupi intressikandvad võlakohustused on enamasti seotud Euriboriga ning peegeldavad seetõttu adekvaatselt seisuhetkel turul kehtivatest intressimääradest. Laenukohustuste tagatiseks panditud varade kohta on täiendavalt informatsiooni lisas 22.

Intressi kandvad kohustused koosnevad järgnevalt:

	31.12.2021			31.12.2020		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	8 880	3 844	5 036	8 649	3 212	5 437
Võlakirjad	1 780	1 780	0	1 780	0	1 780
Kapitalirendikohustused	133	28	105	0	0	0
Muud laenukohustused	391	391	0	270	270	0
Kokku võlakohustused	11 184	6 043	5 141	10 699	3 482	7 217

2021. aastal tasus grupp laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 2 741 tuhat eurot (2020: 4 369 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku 3 944 tuhat eurot (2020: 7 849 tuhat eurot). Uue kontori renti kapitaliseeriti 2021. aasta 140 tuhande euro väärtuses. Tagastatud laenust 852 tuhat eurot tasusid ostjad 2021. aastal otse pangale (2020: 5 101 tuhat eurot).

2021. aastal toimunud muutused laenukohustustes

2021. aastal tasuti järgmisi laenukohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 391 tuhat eurot;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 864 tuhat eurot;
- Kodulahe III etapi kortermaja ehituse pangalaenu 407 tuhat eurot, sh otse klientide poolt 191 tuhat eurot;
- Kodukalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu 661 tuhat eurot; kõik otse klientide poolt;
- muid laene 270 tuhat eurot.

2021. aastal võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

- Kodulahe IV ja V etapi kortermajade ehituse finantseerimise pangalaenu summas 3 554 tuhat eurot;
- kapitaliseeritud rent 140 tuhat eurot;
- muid laene 390 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 1 455 tuhat eurot otse ostjalt pangale arveldusena;
- 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.

Intressi kandvate kohustuste tagasimaksetähtjad, summad ja intressimäärad

Kohustuse kirjeldus	Tagasimakse lõpptähtaeg (kuu/aasta)	Kohustuse summa, EUR tuhandetes		Intressimäär, %		Intressitüüp
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	
Pangalaen, arendus	10/2024	5 326	5 717	3,4	3,4	3 kuu Euribor
Pangalaen, arendus	12/2022	3 554	0	5,6	-	6 kuu Euribor
Pangalaen, arendus	6/2021	0	1 864	-	2,5	1 kuu Euribor
Pangalaen, arendus	9/2021	0	661	-	7,4	Fikseeritud
Pangalaen, arendus	10/2021	0	407	-	5,4	6 kuu Euribor
Võlakirjad, arendus	12/2022	1 780	1 780	10,0	10,0	Fikseeritud
Kapitaliseeritud rent	8/2026	133	-	2,5	-	Fikseeritud
Muu laen, arveldused	5/2022	391	-	5,0	-	Fikseeritud
Muu laen, arveldused	11/2021	0	270	-	10,0	Fikseeritud
Kokku		11 184	10 699			

Intressi kandvate võlakohustuste kaalutud keskmine intressimäär 31.12.2021 seisuga on 5,2% (31.12.2020: 4,8%).

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

	31.12.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	673	811
Muud võlad	10	76
Maksuvõlad		
Käibemaks	24	1 431
Ettevõtte tulumaks	32	1
Sotsiaalmaks	9	14
Üksikisiku tulumaks	6	17
Prügimaks	2	23
Maksuvõlad kokku	73	1 486
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	102	17
Intressivõlad	7	44
Dividendivõlad	104	0
Muud viitvõlad	2	100
Viitvõlad kokku	215	161
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	1 268	631
Tagatisdeposiidid	91	102
Muud ettemakstud tulud	38	41
Saadud ettemaksed kokku	1 397	774
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	2 368	3 308

31.12.2021 seisuga olid ettemaksed klientidelt korterite eelmüügist Kodulahe OÜle 1 268 tuhat eurot.

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.

20. Aktsiakapital

	31.12.2021	31.12.2020
Väljalastud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	10 388 367	8 998 367
Aktsiakapital (EUR tuhandetes)	7 272	6 299
Ülekurs (EUR tuhandetes)	3 835	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 aktsionärile ühe hääle. Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja aktsiaseltsi lõpetamisel aktsiaseltsi allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused.

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peab aktsiaselts iga-aastase kasumi summast eraldama vähemalt 5% kohustuslikku reservkapitali kuni kohustuslik reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiaseltsi aktsiakapitalist. Ettevõtte kohustuslik reservkapital on selle nõudega juba kooskõlas, 31.12.2021 seisuga moodustas reservkapital 28% 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 enamus 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:

	31.12.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Sularaha ja nõudmiseni hoiused	1 863	2 200
Raha ja raha ekvivalendid kokku	1 863	2 200

Grupi konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldost on 2021. aasta lõpus 253 tuhat eurot (31.12.2020: 168 tuhat eurot) sellistel hoiustel, mille sihtotstarve on kitsendatud konkreetse projekti rahavoogudega (põhiliselt laekumised klientidelt, projekti otsesed arenduskulud ning laenu- ja intressimaksud pankadele). Panditud varade kohta on toodud informatsioon lisas 22.

Grupi raha ja raha ekvivalente hoitakse erinevates bankades, mis vähendab panga deposiitidega seotud krediidiriski. Kahe panga, mille teenuseid grupp kõige rohkem kasutab ja kus on 31.12.2021 seisuga hoiustatud pea kõik grupi rahalised vahendid, krediidireitingud on toodud allolevas tabelis.

Pank või pangagrupp	Panga osakaal grupi raha saldost	Standard & Poor's	Moody's
Raiffeisenbank Bulgaria	19,67%	A-	Baa1
LHV Pank AS	80,18%	pole reitingut	Baa3
Muud pangad ja raha kassas	0,15%	-	-

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 349 tuhat eurot seisuga 31.12.2021. 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 2021 ja võrdlusperioodi seisuga ebaoluline.

Kõik krediiriskile avatud finantsvarad on kajastatud amortiseeritud soetusmaksumuses.

Finantsvarade kogusumma, mis on avatud krediidiriskile, on 31.12.2021 seisuga 2 212 tuhat eurot (31.12.2020: 3 544 tuhat eurot).

Finantsvarad realiseerumise tähtaja järgi

31.12.2021				
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-2 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	1 863	0	0	1 863
Nõuded ostjatele ja muud nõuded (lisa 14)	349	0	3 352	3 701
Kokku	2 212	0	3 352	5 564
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

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 grupisisese 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

					31.12.2021			
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	Kokku				
EUR tuhandetes								
Intressikandvad kohustused	79	5 964	5 141	11 184				
Intressimaksud	146	423	500	1 069				
Muud finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad, va võlad töövõtjatele)	862	0	0	862				
Kokku	1 087	6 387	5 641	13 115				
					31.12.2020			
Realiseerumise tähtaja alusel	< 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				

Vastavalt laenuportfelli koosseisus olevate kohustuste tagasimakse tähtaegadele kujunes seisuga 31.12.2021 laenukohustuste kaalutud kestvuseks 2,0 aastat (31.12.2020 oli antud näitaja 2,5 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.

TururiskIntressirisk

Intressiriskina käsitletakse sellist riski, kus intressimäära 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 pangalaenud aga on seotud 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. 2021. aastal on Euribori määrad olnud negatiivsed, mistõttu 31.12.2021 ja ka 31.12.2020 seisuga grupi laenudes Euribori komponent puudus.

Grupi puhaskasumi tundlikkuse analüüs tuginedes laenukohustustele seisuga 31.12.2021 näitab, et ujuva intressimääraga laenude intressimäär muutus 1% võrra (tõus või langus) avaldaks mõju aasta puhaskasumile summas 112 tuhat eurot vastavalt kas suurenemise või alanemise suunas (31.12.2020: 107 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.

Valuutarisk

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

Finantsinstrumentide õiglase väärtuse hinnang

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

Nõuded ostjatele ja võlad hankijatele on lühiajalised ja seega on juhtkonna hinnangul nende bilansiline väärtus lähedane nende 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 õiglane 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. 31.12.2021 seisuga koosneb Arco Vara AS-i aktsiakapital 10 388 367 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 31.12.2021 oli Arco Vara AS-i aktsiakapital 7 272 tuhat eurot ja netovara 17 962 tuhat eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Lisaks seadustest tulenevatele omakapitali nõuetele on grupi tütarettevõtete omakapitalidele seatud eritingimusi krediitiasutuste laenulepingutes, millele mittevastavuse korral võib laenuandja rakendada kõrgemaid intressimäärasid senistele laenukohustustele. Need viitavad seadusest tulenevatele nõuetele äriühingu kapitali osas ja piirduvad tingimustega saada krediitiasutustelt kirjalik nõusolek, näiteks soovile muuta laenu võtva ettevõtte aktsia- või osakapitali suurus. 31.12.2021 ja 31.12.2020 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. 31.12.2021 seisuga oli kogu kapitali suurus 27 283 tuhat eurot (31.12.2020: 22 723 tuhat eurot).

Kapitali juhtimisel juhindutakse printsibiist 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 31.12.2021 moodustab grupi omakapital 57,0% (31.12.2020: 50,4%) varade mahust.

Muu informatsioon

22. Panditud varad

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

	31.12.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	253	168
Nõuded ¹	39	1 268
Varud	7 667	9 237
Kinnisvarainvesteeringud	9 337	9 462
Kokku tagatiseks panditud varade raamatupidamislik väärtus	15 296	20 135

¹ - Panditud nõuded peavad laekuma piiratud kasutusega pangakontodele.

23. Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik dividendide tulumaksu kohustus

Grupi jaotamata kasum seisuga 31.12.2021 moodustas 4 844 tuhat eurot (31.12.2020 seisuga: 3 356 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tavapäraselt tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt, aga Bulgaaria tütarettevõtetelt saadud dividende võib maksuvabalt edasi maksta. 2021. ja 2020. aastal sellist võimalust ka kasutati, kui omanikele maksti dividende vastavalt summas 480 tuhat ja 360 tuhat eurot aastas (vastavalt 0,05 ja 0,04 eurot ühe aktsia kohta) ning tulumaksu ei olnud vaja tasuda.

31.12.2021 seisuga omab Arco Vara õigust maksuvabalt edasi maksta dividende 935 tuhat eurot. Ettevõtte kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel 2022. aastal tekiks tulumaksu kohustus 782 tuhat eurot ning omanikele väljamakstav dividendide summa oleks sellisel juhul 3 127 tuhat eurot.

Tingimuslikud kohustused seoses Harku järve äärse maa ostuga

Arco Vara tütarettevõtte Aktsiaselts Kolde sõlmis lepingu maa ostuks Harku järve kaldale, aadressile Paldiski mnt 124b, Tallinn ning maksis 3 352 tuhat eurot. Arendada plaanitakse enam kui 30 000 m² elamu- ja ärikinnisvara (brutoehitusmaht). Sellega seoses on Arco Vara tütarettevõttel kohustus tasuda Harku järve äärse maa ostu eest 2023. aastal täiendavalt 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.

24. Tehingud seotud osapooltega

Grupp loeb seotud osapoolteks:

- 1) Emaettevõtte OÜ Alarmo Kapital ning Arco Vara AS-i juhataja ja nõukogu liikmete valitseva mõju all olevad ettevõtted, mis omavad grupi 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 üle olulist mõju).

	31.12.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Muud seotud osapooled		
Saadud ettemaksed	148	0

Ettevõtte juhataja ning nõukogu liige plaanivad soetada arendatavasse Kodulahe majja korterid, mistõttu on neil tehtud ettemakseid kokku summas 148 tuhat eurot.

Tehingud seotud osapooltega

	2021	2020
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on grupi üle oluline mõju		
Ostetud teenused	67	58
Võlakirja lunastamine	0	273
Muud seotud osapooled		
Müüdüd teenused	0	1

Võtmeisikutele makstud tasud ja nende arvestamise alused

Grupi võtmeisikuteks on Arco Vara AS-i juhataja ja nõukogu liikmed. Emaettevõtte juhatajale arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga moodustas 2021. aastal 297 tuhat eurot, 2020. aastal 89 tuhat eurot. Grupi nõukogu liikmetele arvestati tasusid 2021. aastal 24 tuhat eurot, 2020. aastal 18 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. Lahkumisel on juhatajale ette nähtud lahkumishüvitis 5 kuupalga ulatuses. Lahkumishüvitise reserv kajastub täismahus 2021. aasta kulus. Juhataja preemiasüsteemi kohta loe lisa tasustamisaruandest.

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 protokoll 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 ettevõtte 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 registreeriti 27.05.2021. Vaata ka lisa 13.

Kõik tehingud seotud osapooltega on 2021. ja 2020. aastal tehtud turutingimustel ja nõuetele seotud osapoolte vastu ei ole allahindlusi tehtud.

25. Arco Vara grupi struktuur

Ettevõtte	Asukohamaa	Grupi osalus	
		31.12.2021	31.12.2020
%			
Arenduse segment			
Tütarettevõtted			
Kerberon OÜ	Eesti	100	100
Kolde OÜ	Eesti	100	100
Kodulahe OÜ	Eesti	100	100
Kodulahe Kvartal 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
Botanica Lozen EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Manastirski EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Riverside EOOD	Bulgaaria	100	100
Marsili II SIA	Läti	100	100

26. Sündmused pärast bilansipäeva

Ehitusettevõtte loomine

2022. aasta jaanuaris asutas Arco Vara AS 100%-lise tütarettevõtte Arco Tarc OÜ, mis hakkas tegelema Arco Vara grupi arenduste ehituse peatöövõtuga. Vajadus oma ehitusfirma järgi tekkis arendusmahtude kasvamisest ja Arco Vara arenduste ajakavast, kus olid tekkinud selged pikaajased ehitusmahud. Ühtlasi tähendab see grupis ehitussegmendi loomist 2022. aastast.

Pärtlivälja kinnistu müük

2022. aasta jaanuaris müüdi Pärtlivälja kinnistu Sael. Müügitehingust saadi 2022. aastal kasumit 3 tuhat eurot.

Sõda Ukrainas

2022. aasta veebruaris Ukrainas alanud sõda mõjutas ehituses kasutatava terase kättesaadavust ning tõstis selle hinda. 2022. aastal ehitusega alustanud Kodulahe IV etapi ehk Rannakalda eelarves tähendas see 100 tuhande eurost hinnatõusu. Teras on aruande ilmumise kuupäevaks tellitud ning Rannakalda ehitus saab jätkuda plaanipäraselt.

Kui palju mõjutab ehituse maksumust Ukraina soodsama tööjõu vähenemine, on raske hinnata, kuna Rannakalda ehitus vältab 2 aastat. Hinnanguliselt ei ole sellele maht nii suur, et ettevõtte peaks projektis oma plaane muutma.

Teistel 2022. aastal alustatavatel või ehituses olevatel projektidel ei ole aruande kuupäevaks teada oleva info põhjal Ukrainas toimival sõjal olulist mõju.

Madridi hoone müük Sofias

Grupp andis müüki Madrid Boulevardi ärihoone Sofias. Ärihoonete rent ja käitlus ei ole Grupi põhitegevus. Vabanev omafinantseering planeeritakse reinvesteerida uutesse elumukinnisvara maa ostudesse.

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 tütarettevõtted, mida kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes soetusmaksumuse meetodil.

KONSOLIDEERIMATA KOONDKASUMIARUANNE

	2021	2020
EUR tuhandetes		
Müügitulu teenuste müügist	862	695
Müüdnud teenuste kulu	-41	-85
Brutokasum	821	610
Muud äritulud	70	0
Turustuskulud	-84	0
Üldhalduskulud	-796	-434
Muud ärikulud	0	-259
Ärikasum (-kahjum)	11	-83
Kahjum investeeringutelt tütarettevõtetesse	-1	-68
Intressitulud	1 030	821
Intressikulud	-442	-277
Finantstulud ja -kulud kokku	587	476
Aruandeaasta puhaskasum	598	393
Aruandeaasta koondkasum	598	393

KONSOLIDEERIMATA FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	1 424	62
Nõuded ja ettemaksed	412	3 783
Käibevara kokku	1 836	3 845
Investeeringud tütarettevõtetesse	11 042	10 044
Nõuded ja ettemaksed	9 973	3 845
Materiaalne põhivara	146	6
Immateriaalne põhivara	48	87
Põhivara kokku	21 209	13 982
VARAD KOKKU	23 045	17 827
Laenukohustused	4 508	1 437
Võlad ja ettemaksed	823	463
Lühiajalised kohustused kokku	5 331	1 900
Laenukohustused	3 057	3 535
Pikaajalised kohustused kokku	3 057	3 535
KOHUSTUSED KOKKU	8 388	5 435
Aktsiakapital	7 272	6 299
Registreerimata aktsiakapital	0	273
Ülekurs	3 835	2 285
Kohustuslik reservkapital	2 011	2 011
Jaotamata kasum	1 539	1 524
Omakapital kokku	14 657	12 392
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	23 045	17 827

KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE (otsemeetod)

	2021	2020
EUR tuhandetes		
Raha laekumine ostjatelt	1 720	883
Tasumised tarnijatele	-465	-326
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)	677	1 174
Väljamaksed töötajatele	-220	-137
Muud laekumised ja tasumised äritegevusest (neto)	13	9
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	1 725	1 603
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel tasutud	-9	0
Tasutud finantsinvesteeringute asutamisel	-8	0
Antud laenud	-10 025	-2 908
Antud laenude tagasimaksed	5 000	614
Saadud intressid	547	118
Muud tasumised inventeerimistegevusest	9	-250
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-4 486	-2 426
Saadud laenud	3 545	2 101
Laenukohustuste tagasimaksed	-998	-1 282
Aktsiakapitali emissioonil laekunud	2 250	273
Makstud dividendid	-479	-360
Makstud intressid	-195	-164
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU	4 123	568
RAHAVOOD KOKKU	1 362	-255
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	62	317
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 362	-255
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 424	62

KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Registreerimata aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
EUR tuhandetes							
Saldo 31.12.2019	6 299	0	2 285	2 011	245	1 246	12 086
Dividendid	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
Dividendid	0	0	0	0	0	-583	-583
Aktsiakapitali suurendamine	973	-273	1 550	0	0	0	2 250
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	598	598
Saldo 31.12.2021	7 272	0	3 835	2 011	0	1 539	14 657

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital

	31.12.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	14 657	12 392
Tütaretevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes (-)	-11 042	-10 044
Tütaretevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (+)	14 347	11 876
Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital	17 962	14 224

JUHATAJA DEKLARATSIOON

Juhataja kinnitab, et tema parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2021. 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.

6. aprill 2022

/allkirjastatud digitaalselt/

Miko-Ove Niinemäe
Arco Vara AS-i juhataja



Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Arco Vara ASi aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Arvamus

Oleme auditeerinud Arco Vara ASi ja selle tütarettevõtete (koos nimetatud *kontsern*) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2021, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates kajastab eespool mainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Peamised auditi asjaolud

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

Kinnisvarainvesteeringute väärtus

Täiendav info konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades 2 „Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise üldalused“, 4 „Kokkuvõte olulisematest arvestuspõhimõtetest“ ja 16 „Kinnisvarainvesteeringud“

Peamine auditi asjaolu

Seisuga 31. detsember 2021 oli kontserni kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 9,94 miljonit eurot. Kinnisvarainvesteeringutest 9,42 miljonit moodustas Bulgaarias, Sofias asuv hoone, mis koosneb kaubandus- ja büroopindadest, koos parkimiskohtadega.

Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti

Meie auditi protseduurid selles valdkonnas hõlmasid muuhulgas järgnevat:

- Hindasime kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks kasutatud mudeli sobivust, võrreldes seda asjakohaste finantsaruandluse standardite nõuete ja teiste hindamiskspertide poolt sarnaste objektide hindamisel kasutatud

Meie sõltumatu vandeaudiitori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalist, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik võimalik, et PDF-versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamuste tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes ülimalislik.

<p>Bulgaarias asuva kinnisvaraobjekti õiglast väärtus on hinnatud juhtkond tulumeetodil.</p> <p>Selle hindamise meetodi puhul võetakse arvesse erinevaid jälgitavaid ning mittejälgitavaid sisendeid, nagu maksimaalne rendile antav pind, vakantsus, neto renditulu ruutmeetri kohta ja kapitalisatsioonimäärad. Hindamise tulemuste mõistlikkust testitakse võrreldes sisendeid turutehingutega.</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>metoodikatega.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hindasime mudelis kasutatud peamiste sisendite mõistlikkust. Sealhulgas kontrollisime valimi alusel hindamismudelis kasutatud sisendeid. • Sisendite osas, mis tulenevad kehtivatest rendilepingutest ja seadusandlusest (sealhulgas renditav pind, kehtiv rendihind, kinnisvaramaksud jne) viisime kasutatud info kokku lepingute ning objektipõhise informatsiooniga. • 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 õiglaste väärtuste 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. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, Hea Ühingujuhtimise Tava aruannet ja tasustamisaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet.

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 lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Vastavalt väärtpaberituru seaduse §-ile 135³ on meie kohustus kontrollida tasustamisaruande vastavust seadusega kehtestatud nõuetele.

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 ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Meie hinnangul on tasustamisaruanne koostatud vastavalt väärtpaberituru seaduse §-ile 135³.

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 kavatab kontserni likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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 vandeauditiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeauditiitori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et kontsern ei jätkata 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 eetikanõudeid, 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

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande iXBRL-vormingus elektrooniliste märgendite vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandevormingu regulatiivsete tehniliste standardite (ESEF RTS) nõuetele

Oleme teostanud põhjendatud kindlust andva töövõtu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande iXBRL-vormingus elektrooniliste märgendite osas, mis sisalduvad Arco Vara ASi koostatud digitaalsetes andmefailides nimega Arco_Vara-2021-12-31-et.zip.

Juhatuse kohustused seoses digitaalsete andmefailide koostamisega vastavalt ESEF RTS-i nõuetele

Juhatus vastutab digitaalsete andmefailide koostamise eest vastavalt ESEF RTS-i nõuetele. See vastutus hõlmab:

- asjakohaste iXBRL-märgendite valimist ja rakendamist, kasutades vajadusel otsustust;
- digitaalse teabe ja inimloetavas vormingus esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande vastavuse tagamist;
- ESEF RTS-i kohaldamisega seotud sisekontrollide kavandamist, rakendamist ja alalhoidmist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kogutud tõendusmaterjali põhjal arvamust selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande elektrooniline märgistamine vastab olulises osas ESEF-i regulatiivsetele tehnilistele standarditele (ESEF RTS).

Me rakendame rahvusvahelist kvaliteedikontrolli standardit (Eesti) 1 (täiendatud) ja sellest tulenevalt on kehtestanud mitmekülgse kvaliteedikontrollisüsteemi, mis sisaldab dokumenteeritud poliitikaid ja protseduure vastavuse osas eetikanõuetele, kutsestandarditele ning rakendatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevatele nõuetele.

Me oleme Arco Vara ASst sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid) ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele.

Viisime läbi põhjendatud kindlust andva töövõtu vastavalt rahvusvahelisele kindlustandvate teenuste standardile (Eesti) 3000 (muudetud) „Kindlustandvad teenused, mis on muud kui möödunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaatused“ (ISAE (EE) 3000 (muudetud)).

Standardi ISAE (EE) 3000 (muudetud) kohane põhjendatud kindlust andev töövõtt hõlmab protseduuride läbiviimist, et koguda tõendusmaterjali vastavuse kohta ESEF RTS-iga. Protseduuride olemuse, ajastuse ja ulatuse valik sõltub vandeaudiitori otsustest, sealhulgas hinnangust ESEF RTS-i nõuetest pettuse või vea tõttu olulise kõrvalekaldumise riski kohta. Põhjendatud kindlust andev töövõtt sisaldab:

- arusaamise omandamist märgistamisest ja ESEF RTS-ist, sealhulgas töövõtuga hõlmatud märgistamisprotsessi suhtes rakendatud sisekontrollidest;
- märgistatud andmete võrdlemist auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aruandega seisuga 31. detsember 2021;
- konsolideeritud raamatupidamise aruande märgistamise täielikkuse hindamist;
- aruandva üksuse poolt ESEF-i põhitaksonoomiast valitud iXBRL-elementide ja sobiva põhitaksonoomia elemendi puudumisel laiendtaksonoomia elemendi loomise asjakohasuse hindamist;
- aruandva üksuse poolt kasutatud laiendtaksonoomia elementide kinnistamist põhitaksonoomia elementide külge.

Usume, et meie hangitud tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Meie arvates on Arco Vara ASi 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta aastaaruandes sisalduv konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne andmekogumis nimega Arco_Vara-2021-12-31-et.zip märgistatud kooskõlas ESEF-i regulatiivsete tehniliste standarditega (ESEF RTS).

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

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, määrasid meid esmakordselt 30. aprillil 2020 auditeerima Arco Vara ASi seisuga 31. detsember 2020 kuni 31. detsember 2021 lõppevate majandusaastate konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandeid. Audiitorteenust oleme osutanud katkematult kaks aastat ja see hõlmab perioode, mis lõppesid 31. detsember 2020 kuni 31. detsember 2021.

Me kinnitame, et:

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

Tallinn, 06. aprill 2022

/allkirjastatud digitaalselt/

Indrek Alliksaar

Vandeauditiitori number 446

/allkirjastatud digitaalselt/

Andres Soosalu

Vandeauditiitori 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



Meie sõltumatu vandeauditiitori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalst, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik võimalik, et PDF-versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamuste tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes ülimuslik.