



Arco Vara AS
Majandusaasta aruanne
2022

KONSOLIDEERIMISGRUPI MAJANDUSAASTA ARUANNE

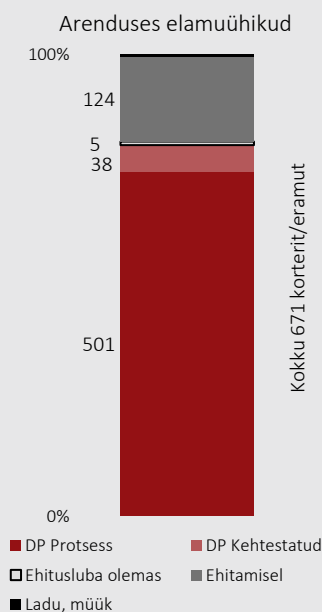
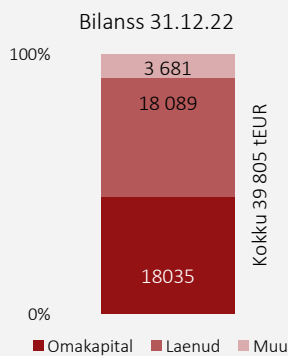
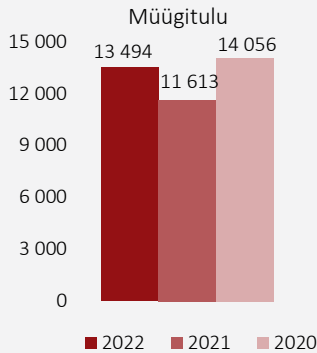
Ärinimi	Arco Vara AS
Registrikood	10261718
Aadress	Rotermanni tn 10, 10111 Tallinn, Eesti Vabariik
Telefon	+372 614 4630
E-mail	info@arcovara.com
Kodulehekülg	www.arcovara.com
Majandusaasta	1. jaanuar 2022 – 31. detsember 2022
Nõukogu	Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Keskaik, Hillar-Peeter Luutsalu, Allar Niinepuu
Juhataja	Miko-Ove Niinemäe
Audiitor	PricewaterhouseCoopers Aktsiaselts

Sisukord

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne	4
Juhataja kommentaarid	4
Arco Vara aktiivsed projektid 31.12.2022.....	7
Üldinfo	9
Grupi tegevused	9
Grupi struktuur.....	9
Põhilised näitajad	10
Inimesed	13
Peamiste riskide kirjeldus	15
Jätkusuutlikkuse põhimõtted	16
Aktsiad ja aktsionärid.....	19
Hea ühingujuhtimise tava aruanne	21
Tasustamisaruanne	24
Juhataja kinnitus tegevusaruandele.....	26
Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne	27
Konsolideeritud koondkasumiaruanne.....	27
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	28
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	29
Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne	30
Lisad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele	31
1. Üldine informatsioon	31
2. Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise üldalused.....	31
3. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitlusviisis	32
4. Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest	33
5. Tütarettevõtete soetused ja müügid.....	43
6. Segmendiaruandlus	43
Lisad koondkasumiaruandele	46
7. Müügitulu	46
8. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	46
9. Muud äritulud- ja kulud.....	46
10. Turustuskulud.....	47
11. Üldhalduskulud.....	47
12. Finantskulud	48
13. Puhaskasum aktsia kohta	48
Lisad finantsseisundi aruandele.....	49
14. Nõuded ja tehtud ettemaksed	49
15. Varud	50
16. Kinnisvarainvesteeringud	51
17. Materiaalne ja immateriaalne põhivara.....	53
18. Intressi kandvad kohustused	54
19. Võlad ja saadud ettemaksed	56
20. Aktsiakapital	57
21. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine.....	57
Muu informatsioon	61
22. Panditud varad	61
23. Tingimuslikud kohustused	61
24. Tehingud ja saldod seotud osapooltega.....	62
25. Arco Vara grupi struktuur.....	63
26. Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded	64
Juhataja deklaratsioon	68

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne

Juhataja kommentaarid



Kinnisvara turg kihutas möödunud aastal selgelt ameerika raudteel: aasta alguses oli kinnisvarasse suunduvat kapitali üle ootuste palju, aasta teine pool sellele selgelt vastandus. Kõigele lisaks viskas õli tulle ehitushindade volatiilsus, mis on tänaseks rahunenud. Nendest aspektidest ei jäänud puutumata ka Arco Vara.

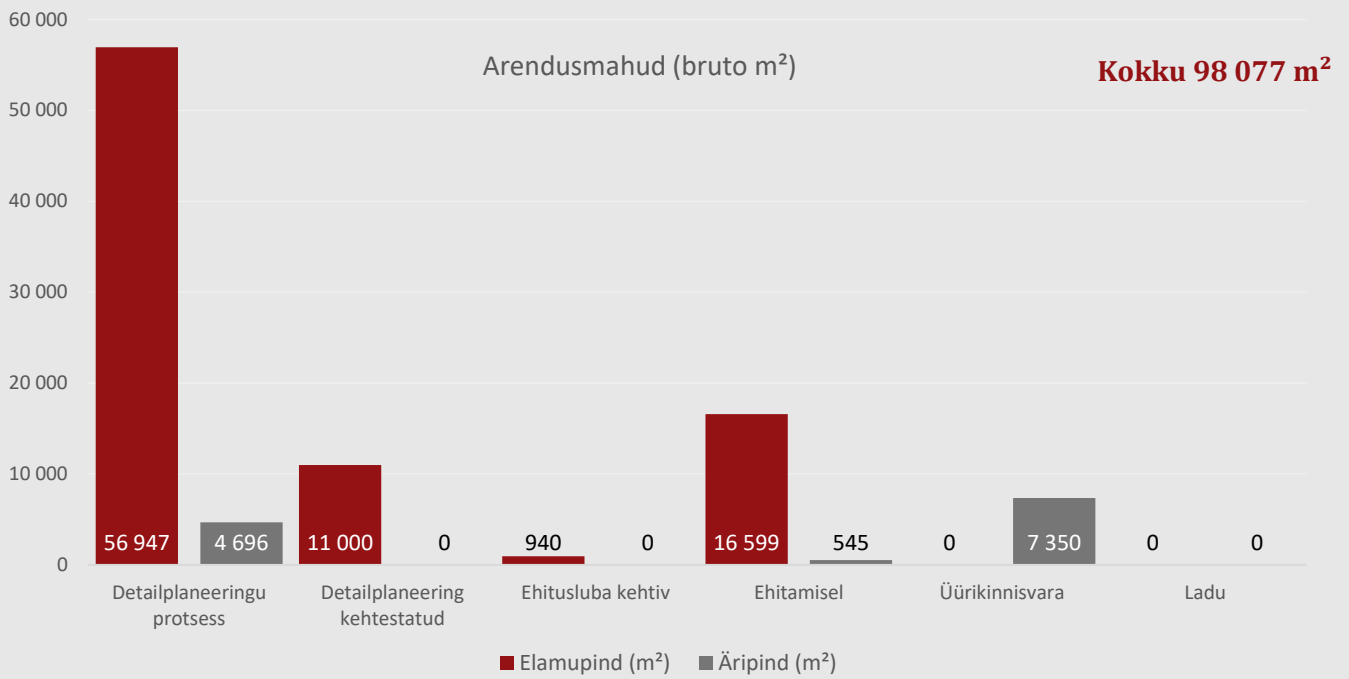
Kodulahe Kvartalis said 2022. aastal kliendid kätte 72 uut kodu Pagi 3 ja 5 majades, kus hoonete valmimise hetkeks olid kõik korterid eelmüüdud. Grupil ei olnud terve 2022. aasta jooksul laos ühtegi üleandmiseks valmis toodet, ilmestamaks 2022. aasta esimeses pooles turul toimunut. Kodulahe Rannakalda arenduses oli 2022. aasta kolmanda kvartali lõpuks eelmüügi lepinguid sõlmitud 11,0 miljoni euro ulatuses, kuid aruande ilmumise hetkeni on lisandunud poole aastaga vaid 1,7 miljoni euro eest lepinguid, mis on heaks näiteks illustreerimaks intressitõusude mõju alates 2022. aasta neljandast kvartalist. Taastuv päringute arv ja pankade kodulaenude taotluste arvu tõus siiski ilmutavad positiivseid märke, mis potentsiaalselt kajastub ka Arco Vara 2023. aasta eelmüükides.

Bulgaarias kõige olulisemaks 2022. aasta sündmuseks peame Madrid BLVD ärihoone müügiotsust. Kuna grupp ei olnud peale mitmeid jõupingutusi rahul hoone üüritootlusega, sõlmiti IV kvartalis eelmüügileping. Tehingu jõustumise hilisem tähtaeg on juunis 2023. Arco Vara eesmärk on suunata vabanev 4,1 miljonit eurot projektidesse, mille omakapitali tootlus on vähemalt 20% aastas.

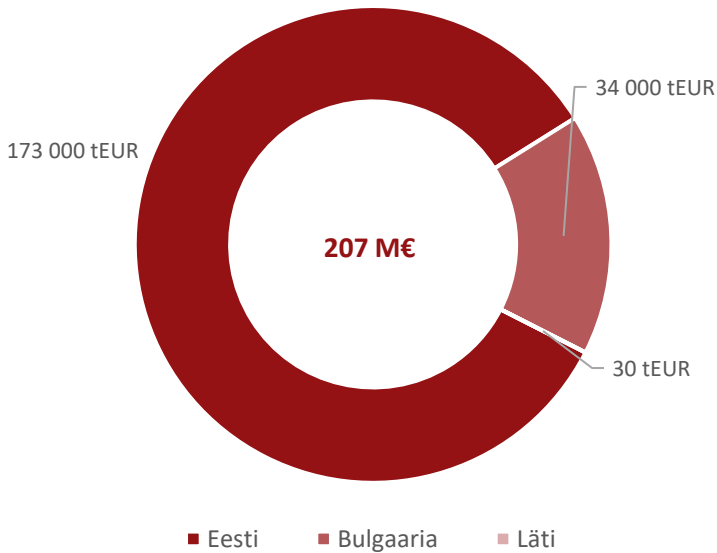
Bulgaaria meeskond alustas eelmisel aastal Botanica Lozen Residences esimese etapi ehitust. 16-st kodust koosneva esimese etapi arendus jätkub vastavalt ootustele. Aruande ilmumise hetkeks on eelmüüdud üks maja. Botanica Lozen II ja III etapi osas koostatakse projekti, et järgneva etapi ehitusluba väljastataks 2023. aasta III kvartalis.

Sukeldudes finantsnäitajatesse, viimaste aastate kõrge omakapitali suhe varadesse on andnud grupile hea positsiooni aeglustunud perioodi sisenemiseks. Soetasime 2022. aasta lõpus uue Kodulahe Kvartalis asuva kinnistu. Samuti jätkab Arco Vara meeskond Kodulahe kõigi etappide, Botanica Lozeni ja Arcojärve arendustegevusega, eesmärgiga klientidele üle anda 200 kodu aastas.

2023. aastal on Arco Vara arendus- ja ehitusmeeskonnad silmitsi uute väljakutsetega, mida ei saa samastada 2021. ja 2022. aastal kogetuga. Sõja ning tervishoiu riskid on täna marginaalsed, kuid peab kuklas hoidma nende võimalikku ootamatut, kuid ulatuse mõttes ennustamatut mõju.



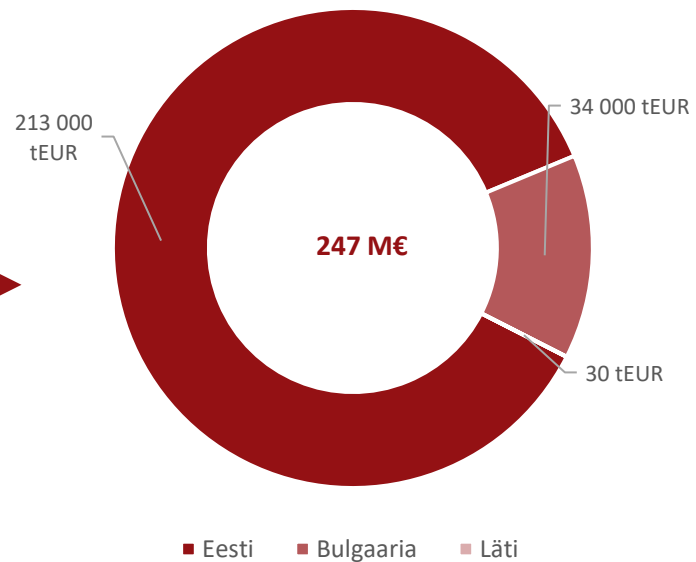
Arendusprojektide potentsiaalne müügitulu arenduste valmimisel 31.12.2021 seisuga

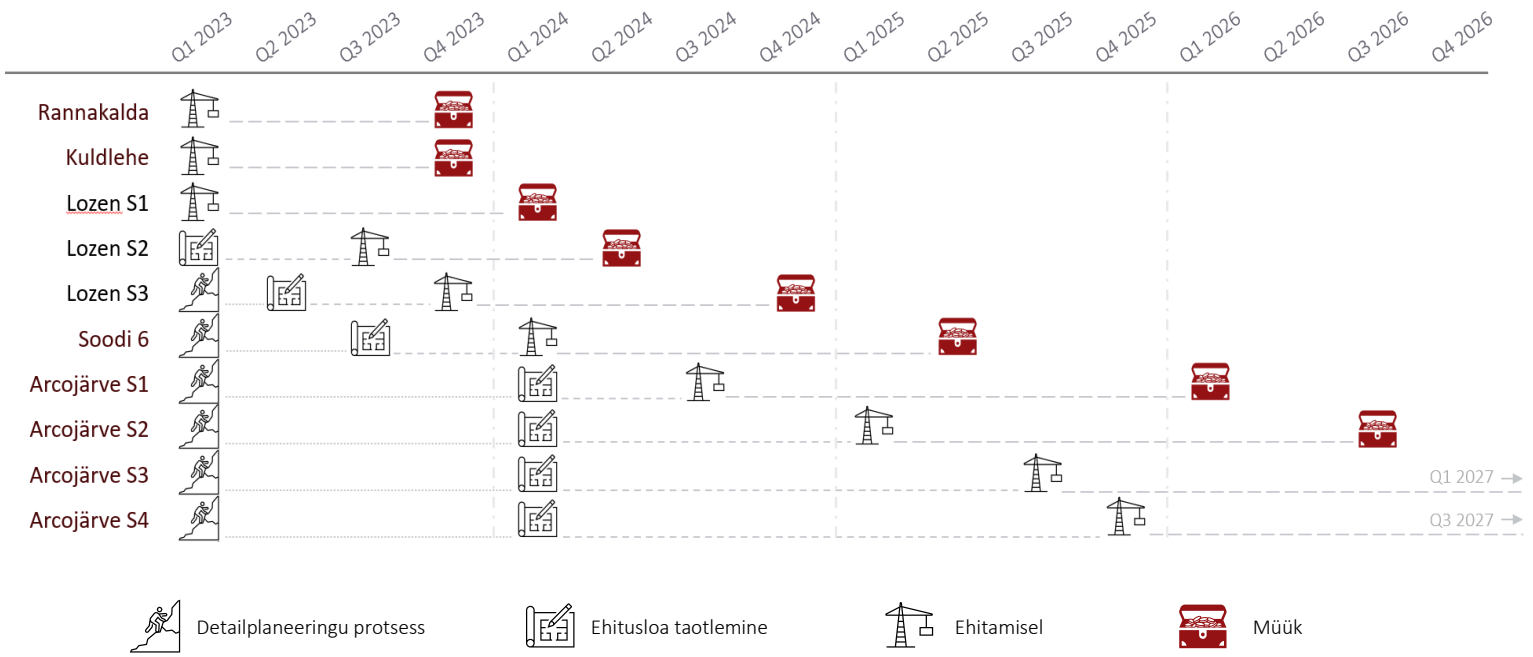


+40 M€

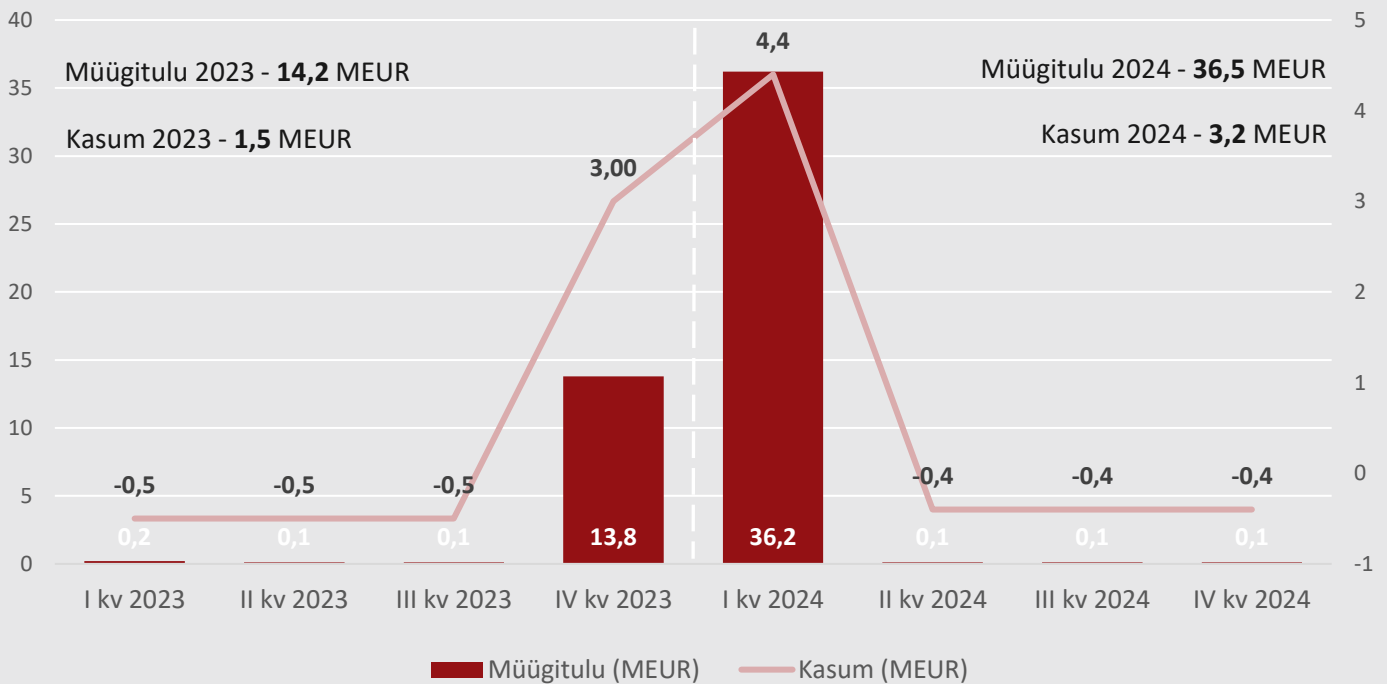


Arendusprojektide potentsiaalne müügitulu arenduste valmimisel 31.12.2022 seisuga





Arco Vara Grupi müügitulu- ja kasumiproгноos 2023-2024



Arco Vara aktiivsed projektid 31.12.2022



Projekti nimi

Kodulahe Rannakalda

Address

Lammi 8, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid ja äripinnad

Projekti etapp

Ehitus

Kinnistu suurus m2

9 525

Müügis/renditav pind ülevalpool maapinda

8 888

Ühikute arv ülevalpool maapinda saadaval

113



Projekti nimi

Botanica Lozen I etapp

Address

Lozen, Sofia linna lähistel

Toote peamine liik

Eramud

Projekti etapp

Ehitus

Kinnistu suurus m2

47 450

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

5 485

Ühikute arv ülevalpool maapinda

16



Projekti nimi

Kuldlehe

Address

Lehiku tee 11, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid

Projekti etapp

Ehituse ettevalmistus

Kinnistu suurus m2

5 219

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

853

Ühikute arv ülevalpool maapinda

5



Projekti nimi

Kodulahe VII etapp

Address

Soodi 6, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid

Projekti etapp

Detailplaneeringu protsess

Kinnistu suurus m2

5 444

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

<5 070>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<75>



Projekti nimi

Botanica Lozen II ja III etapp

Address

Lozen, Sofia linna lähistel

Toote peamine liik

Eramud

Projekti etapp

Detailplaneering kehtestatud

Kinnistu suurus m2

47 450

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

<10 515>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<40>



Projekti nimi

Arcojärve

Address

Paldiski mnt 124b, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid

Projekti etapp

Ehitusõiguse menetlus

Kinnistu suurus m2

69 506

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

<26 750>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<435>

Arco Vara aktiivsed projektid 31.12.2022



Projekti nimi

Kodulahe VIII etapp

Address

Lammi 6, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid ja äripinnad

Projekti etapp

Detailplaneeringu protsess

Kinnistu suurus m2

14 553

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

<11 000>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<170>



Projekti nimi

Marsili elamukrundid

Address

Marsili, Riia lähedal

Toote peamine liik

Eramud

Projekti etapp

Turundus ja müük

Kinnistu suurus m2

4 700

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

-

Ühikute arv ülevalpool maapinda

3



Projekti nimi

Madrid BLVD*

Address

Madrid Blvd, Sofia

Toote peamine liik

Rent: kaubandus/kontor

Projekti etapp

Kinnisvara haldus, rent

Kinnistu suurus m2

-

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

7 350

Ühikute arv ülevalpool maapinda

22

*Hoonele on sõlmitud eelmüügi kokkulepe, müüki on oodata 2023. aasta II kvartalis.

Märkus: Väärtused, mis on paigutatud märkide <> vahele, tähistavad oodatavat mahtu, sest arendusprojektile pole veel ehitusluba. Tabel ei kajasta maa-aluseid müüdavaid või renditavaid mahte, sealhulgas parkimiskohti ja panipaiku. Tabel ei anna täielikku ülevaadet grupi maapangast.

Üldinfo

Grupi tegevused

Arco Vara AS ning tema gruppi kuuluvate ettevõtete (edaspidi „grupp“) tegevus hõlmab kinnisvaraarendust ning kinnisvaraga seotud teenuseid (EMTAK koodid 41201, 6820, 6832). 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.

Arco Vara missioon ja visioon

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.

Grupi struktuur

Arco Vara AS sai 2021. aastal enamusosaniku ning seetõttu Arco Vara AS kuulub 2021. aastast OÜ Alarmo Kapital kontserni.

31.12.2022 seisuga kuulus gruppi 18 ettevõtet, mis on neli rohkem kui 31.12.2021 seisuga.

Olulised tütarettevõtted 31.12.2022

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aksia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.12.2022	Grupi osalus
<i>EUR tuhandetes</i>				
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	31 762	3 026	100%
Botanica Lozen EOOD	Bulgaaria	2 931	1 561	100%
Kodulahe Kvartal OÜ	Eesti	140	439	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	3	5 410	100%
Kerberon OÜ	Eesti	5	2 006	100%
Kolde OÜ	Eesti	28	117	100%

3

riiki

30

aastat kogemust

2700+

uut kodu

380 000+

arendatud m²

Arco Vara AS tütarettevõtted



Põhilised näitajad

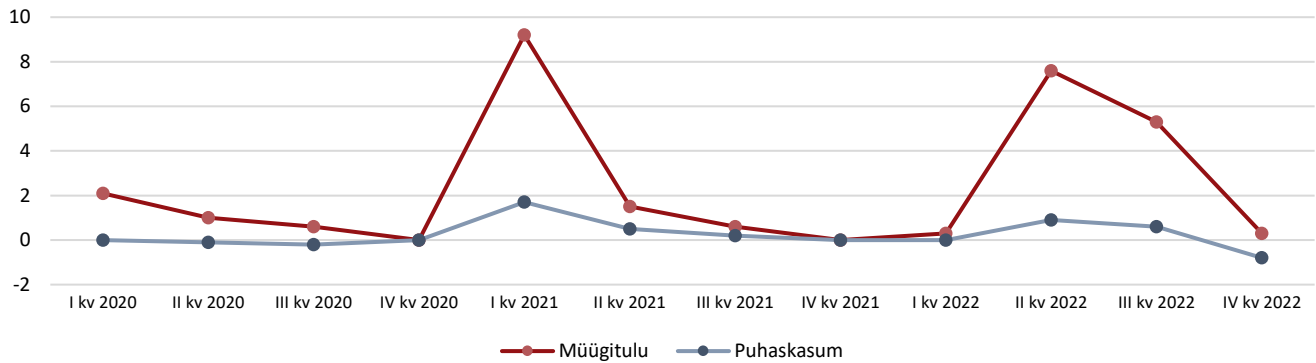
- ▣ Grupi 2022. aasta müügitulu 13 494 tuhat eurot on 16% suurem kui 2021. aasta müügitulu 11 613 tuhat eurot.
- ▣ 2022. aastal müüdi grupi poolt arendatavates projektides 72 korterit ja 1 maa Lätis. 2021. aastal müüdi 63 korterit ja 2 äripinda.
- ▣ 2022. aasta ärikasumiks (=EBIT) kujunes 1 062 tuhat eurot ja puhaskasum oli 695 tuhat eurot. 2021. aastal sai grupp ärikasum 2 569 tuhat eurot ja puhaskasum oli 2 071 tuhat eurot.
- ▣ Grupi laenukoormus (netolaenud) tõusis 2022. aastaga 5 341 tuhande euro võrra, tasemele 14 662 tuhat eurot 31.12.2022 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2022 seisuga 5,8%, mis on 0,6% võrra suurem võrreldes 31.12.2021 seisuga.

Olulisemad finantsnäitajad

	2022	2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
Müügitulu	13 494	11 613
Ärikasum	1 062	2 569
Finantskulud	-367	-390
Tulumaks	0	-108
Puhaskasum	695	2 071
Äritegevuse rahavood	-7 780	-2 717
Investeermistegevuse rahavood	645	-8
Finantseerimistegevuse rahavood	8 699	2 388
Perioodi rahavood kokku	1 564	-337
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 863	2 200
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 427	1 863
Varad kokku, perioodi lõpus	39 805	31 514
Investeeritud kapital, perioodi lõpus	36 124	29 146
Netolaenud, perioodi lõpus	14 662	9 321
Omakapital, perioodi lõpus	18 035	17 962

Müügitulu ja puhaskasum/-kahjum läbi viimaste aastate

	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	I kv 2022	II kv 2022	III kv 2022	IV kv 2022	Kokku 2022
EUR miljonites															
Müügitulu	2,1	1,0	0,6	10,3	14,0	9,2	1,5	0,6	0,3	11,6	0,3	7,6	5,3	0,3	13,5
Puhaskasum/- kahjum	0,0	-0,1	-0,2	1,3	1,0	1,7	0,5	0,2	-0,3	2,1	0,0	0,9	0,6	-0,8	0,7



Peamised suhtarvud

	2022	2021
Puhaskasumi määr	5%	18%
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,07	0,22
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,07	0,22
EBITDA aktsia kohta (eurodes) (jooksev 4 kvartalit)	0,11	0,28
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	2,3%	8,0%
ROE (jooksev 4 kvartalit)	3,8%	12,9%
ROA (jooksev 4 kvartalit)	2,1%	7,2%
Omakapitali suhe varadesse	45,3%	57,0%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,41	2,54
Likviidsuskordaja	1,89	0,66
Finantsvõimendus	2,21	1,75
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,6	2,0
Laenude keskmine intress (aastas)	5,8%	5,2%
Töötajate arv perioodi lõpul	19	13

Kasutatud valemite kirjeldus:

Puhaskasumi määr = emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / perioodi müügitulu

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

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

EBITDA aktsia kohta = viimase nelja kvartali ärikasumi ning materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsiooni summa / 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)

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 2022. aastal 13 494 tuhat eurot (2021: 11 613 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendus-projektides moodustas 2022. aastal 12 426 tuhat eurot ning 2021. aastal 10 478 tuhat eurot.

Muust müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade rendi- ja haldustulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2022. aastal oli 756 tuh eurot (2021. aastal 810 tuhat eurot). Käesoleva aruande ilmumise ajal oli kõik rendivalmis kontoripinnad välja renditud, samuti olid kõik kaubanduspinnad kaasnevate parkimiskohtadega välja renditud. 9% kontoripinnast on renoveerimises.

Madridi hoonel on pooleli müügiprotsess, mis prognooside järgi jõuab lõpule 2023. aasta II kvartalis. Hoone müügist ei saada 2023. aastal kasumit ega kahjumit, sest allahindlused kajastati 2022. aastal. Tehing ei kajastu müügitulus, kuna tegemist on kinnisvarainvesteeringu müügiga. Tehingust oodatakse 4,1 miljoni euro väärtuses omakapitali vabanemist.

2022. aastal loodi ehitusettevõtte Arco Tarc OÜ, mis pani aluse uuele ärisegmendile. Pakutakse grupisisest ehitusteenust fikseeritud kasumimarginaaliga 4%.

Kodulahe IV-V etapi hoonete ehitus lõppes 2022. a II kvartalis. Valmis kaks 36 korteriga eluhoonet aadressile Pagi 3 ja Pagi 5. Hoonete müügitulu kajastub 2022. aruandes, müümata kortereid ei ole.

Rannakalda ehk Kodulahe projekti VI etapi müük ja ehitus aadressil Lammi 8 algasid 2022. aasta veebruaris. Hoone peatöövõtjaks on Arco Vara enda ehitusettevõtte Arco Tarc OÜ. Ehitamises on paviljon, 4 teeninduspinda ja 108 korterit (kolme eraldiseisva kortermajana), millest paljud on merevaatega. Üks korterelamu saab valmis 2023. aasta lõpus, teised majad 2024. aasta alguses. Aastaruande avaldamise kuupäevaks on 113 pinnast 45 eelmüüdud.

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 nimeks on Arcojärve. Projekti esimese etapi ehituse algus on planeeritud 2024. aastasse.

Pirita Kuldlehe projektis on plaanis 2023. aastal ehitada 5 koduga eksklusiivne ning kvaliteetne kobarelamu. Teede ja kommunikatsioonide ehitus on valminud. Maja valmib aasta jooksul. Projekti müük on alanud.

Botanica Lozeni projekt näeb ette 54 kodu (eramud) rajamist kolmes etapis. Esimese 16 hoone ehitus on alanud. Kogu projekti ehitusaeg on vähemalt 2 aastat. Projekti müük on alanud.

Lätis oli 31.12.2022 ja aastaruande avaldamise kuupäeva seisuga varudes 3 Marsili elamukrunti.

Inimesed

Tasud

Grupi heaks töötavate inimeste arv oli 31.12.2022 seisuga 19 (31.12.2021 seisuga: 13). 2022. aasta tööjõukulu oli 677 tuhat eurot, 2021. aastal 699 tuhat eurot.

Tööjõukulud sisaldavad grupi emaettevõtte juhatajale arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga 2022. aastal 160 tuhat eurot ning 2021. aastal 297 tuhat eurot.

2022. aastal maksti nõukogu liikmetele tasu 24 tuhat eurot (koos sotsiaalmaksuga), samas summas arvestati nõukogule tasu ka 2021. aastal (24 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 10. aprillini 2026.

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 juhatus liige.

Nõukogu

Arco Vara AS-i nõukogu on 5-liikmeline. Alates 12. jaanuarist 2021 kuuluvad nõukogusse Tarmo Sild (nõukogu esimees), Kert Keskaik, Hillar-Peeter Luutsalu, Allar Niinepuu ja Steven

Yaroslav Gorelik. Arco Vara võtmeisikute kohta on rohkem infot ettevõtte veebilehel www.arcovara.com.

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 juhatus liige; 2003 - 2012 Advokaadibüroos LEXTAL asutaja, vandeadvokaat, juhatus liige, nõunik; alates 2008 AS luteCredit Europe asutaja, juhatus liige.

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

Steven Yaroslav Gorelik



Steven Yaroslav Gorelik on lõpetanud Columbia ülikooli ja Carnegie Mellon ülikooli. Aastal 2005 liitus ta Firebird Private Equity Advisors LLC-ga ning käesoleval hetkel töötab seal uurimistöö juhi ning portfelli haldurina. Hr. Gorelikul on CFA (Chartered Financial Analyst) litsents.

Hr. Gorelik on Baltijas Apdrošināšanas Nams (LV) ja Georgian Beverages Holdings (GG) nõukogu liige, EPhaG AS juhatus liige.

Kert Keskaik



Kert 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



Hillar-Peeter 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



Allar Niinepuu on lõpetanud Eesti Merehariduskeskuse 1992. aastal laevajuhi erialal. Olles töötanud kaks aastat Eesti Merelaevanduses asutas hr. Niinepuu

oma esimese äriühingu AS-i Kavass, mis algselt oli seotud laevade varustamisega ning hiljem omandas ja opereeris Tallinna selvehalle. 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 planeerimisenetlust, projekteerimist, ehitust ja müüki. Omakapital investeeritakse valdavalt tsükli algusetapis (maa soetamine) eeldusel, et teatud liiki arendustoote järele tekib tulevikus nõudlus. Kuivõrd arendustoote nõudlus põhineb valdavalt prognoosidel, siis on grupi põhiriskiks omakapitali paigutamine sellisesse arendusprojekti, mille järele tulevikus nõudlus puudub või on oodatust erinev.

Riski maandamiseks grupp (i) paigutab omakapitali erinevatesse arendusprojektidesse ning erinevatel turgudel (2022: Tallinn ja Sofia), (ii) monitoorib jooksvat nõudlust ja pakkumist oma koduturgudel ning (iii) kasutab võimalusi investeringu tegemise hetke ja nõudluse tekkimise hetke lähendamiseks: sõlmib ostjatega eellepinguid, hangib maad omakapitali paigutamiseks või seda edasi lükates, kasutab erinevaid projekti finantseerimise võimalusi selleks omakapitali kasutamata.

Krediidirisk

Krediidiriskid hindab 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 laenulepingud on sõlmitud eurodes ja kuigi aruande kuupäeva seisuga enamus laenukohustusi on fikseeritud intressimääraga, siis Tallinnas Lammi 6 maa finantseerimise laenu on baasintressiks on 6 kuu EURIBOR. Seega on grupp osaliselt avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Seisuga 31.12.2022 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 18 089 tuhat eurot, millest 5 255 tuhat eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi intressikandvad kohustused on 2022. aastaga suurenenud 6 905 tuhande euro võrra. Grupi raha ja raha ekvivalentide saldo 31.12.2022 seisuga on 3 427 tuhat eurot (31.12.2021 seisuga 1 863 tuhat eurot). 2022. aastal tasuti intressikandvatelt kohustustelt 367 tuhat eurot intresse (2021. aastal 390 tuhat eurot). Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 31.12.2022 seisuga 5,8%, see näitaja on kasvanud 0,6 protsendipunkti võrra võrreldes 2021. aasta lõpu seisuga. Laenukohustuste keskmise intressimäära tõusmise põhjuseks on uue EURIBORiga maalaenu võtmine 2022. aasta lõpus.

Valuutarisk

Kinnisvara ostu-müügi tehingud sõlmitakse valdavas osas eurodes, millest tulenevalt grupi varade ja kohustuste struktuur ei kanna endas olulist valuutariski. Grupp ei ole kaitstud valuutade devalveerimise vastu. Enamus likviidsetest vahenditest hoitakse nõudmiseni ja lühiajalise tähtajaga eurohoiustel või arveldusarvetel.

Jätkusuutlikkuse põhimõtted

Arco Vara põhitegevusala on kinnisvaraarendus. Teadmine, et ligi 40% maailma kasvuhoonegaaside heitest pärineb ehitus- ja hoonestussektorist, on mõjutanud Arco Vara kaardistama oma ettevõtte tegevusi ESG-raamistikus keskkonna (*Environmental*), sotsiaalmõju (*Social*) ja juhtimiskultuuri (*Governance*) katusteemade all. Usume, et globaalse kliima soojenemisega seotud mured peavad kajastuma igas projekteeritavas arenduses. Elamukinnisvara on pikaajaline ja hõlmab lisaks elumajale ka seda ümbritsevat keskkonda, infrastruktuuri ja teenuste kättesaadavust. Vähendamaks sektorist tulenevat keskkonna- ja kliimamõju, peavad selleks koostööd tegema kõik organisatsioonid ja isikud, kes on Arco Vara tarneahelas.

Seetõttu koondasime kolme ESG katusteema – keskkond, sotsiaalmõju ja juhtimiskultuur – alla kokku 15 olulisusteamat

koos 33 alamteema ja tegevusega, mis Arco Vara vaatest on olulise keskkonnavalase, sotsiaalse või finantsalase mõjuga. Huvigruppide kaasamisel selgitamise välja seitse kõige tähtsamat fookusteemat, millele Arco Vara jätkusuutlikkuse strateegia keskendub. Need teemad kätkevad endast kõige olulisemaid võimalikke positiivseid või negatiivseid mõjukohti keskkonnale ja inimestele ning finantsriske või -võimalusi ettevõttele:

- Töötervishoid ja tööturvalisus
- Kliendi rahulolu
- Kogukond ja ühiskonda panustamine
- Tugeva töökultuuri loomine
- Eetiline ärikäitumine
- Mitmekesisus ja kaasatus
- Energia

Töötervishoid ja tööturvalisus

Iga ettevõtte suurim vara on tema töötajad. Ettevõtte igapäevases juhtimises on rakendatud tööohutusmeetmeid, et töökeskkond oleks turvaline ja õnnetuste vaba.

- Töötajate tervis, ohutus ja heaolu on kõige olulisem Arco Varale.
- Soovime tagada ohutu, kaasava ja inspireeriva töökeskkonna kõikidele oma töötajatele.
- Meie töötajad on nagu pereliikmed, kes üheskoos arenevad ja arendavad uudeid jätkusuutlikke lahendusi nii tööelus kui isiklikus karjääris.
- Läbi erinevate initsiatiivide, regulatsioonide, koolituste, tööohutusreeglite järgimisega saame tagada õiglase ja turvalise töökeskkonna kõigile oma meeskonna liikmetele.

Kliendi rahulolu

Säilitamiseks oma kõrge kvaliteedi pakkumist, on kõige paremaks ja vahetumaks tagasisideks meie klientide rahulolu. Kliendi rahulolu teema all on meie juhtmotiivideks:

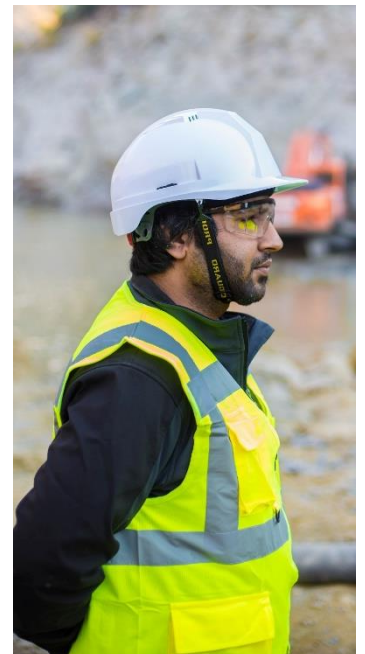
- Meie saavutused ja tulemused on hinnatud Arco Vara klientide poolt.
- Arco Vara annab ainult neid lubadusi, millest suudab ise kinni pidada.
- Arco Vara tarneajast kinni pidamine on ettevõtte jaoks auasi ja vajadusel astutakse lisasamme, et garanteerida kliendile lubatud ootus.
- Kliendi rahuolu annab meile kindluse, et me tegutseme õiglaselt, me arendame ja loome elukeskkondi, millel on lisandväärtus.
- Kvaliteedi tagamiseks kinnisvaras tuleb arvestada erinevate huvirühmade eelduste, vajaduste ja nõudmistega.

Kogukond ja ühiskonda panustamine

Et teha ühest majast kodu, tuleb planeerimise ja projekteerimise käigus mõelda kaugemale, kuidas põlvkondade vahetus ruumi funktsionaalsuse ja kasutusega rahule jääb ja kas kõigi vajadused saavad rahuldatud, sh arvestatakse kohalike looma- ja taimeliikidega, säilitamiseks looduslik mitmekesisus ja liikide rohkus.

Elukeskkonna loomine ja loodusega kooskõla on Arco Vara jaoks kõige alus:

- Arco Vara arendused arvestavad loodusliku ökosüsteemiga rajatavas elamukvartalis, säilitades algupärased taimeliigid, mis on vajalikud näiteks tolmendajatele, kellest sõltub looduse mitmekesisuse säilimine ja põllumajandus.
- Arco Vara peab dialooge kohalike kogukondade ja omavalitsutega, et leida parimaid lahendusi kõikide osapoolte ootuste tagamiseks ja eluruumi kasutamiseks ja nautimiseks.



tööõnnetuste arv 0.

- Arco Vara toetab oma töötajaid heategevuses osalemisel ning panustab võimalusel ka ise kogukonda tagasi andes, näiteks annetuste toel.
- Avalik ruum, mis jääb hoone kõrvale, peab pakkuma elamust ja silmailu lastele, noortele, keskealistele ja vanuritele, kes saaksid värskes õhus liikuda, sportida ja puhata ka hoonestatud piirkonnas.

Tugeva töökultuuri loomine

Igaühe parim panustamine kajastub otseselt meie finantstulemustes, meie töötajate motivatsioonis ja meeskonnavaimu püsimises. Tugev meeskonnavaim viib meid säravate tulemusteni, sest ainult koos saame seatud eesmärkideni püüelda.

- Arco Vara töötaja moto on „Töötan omanikutundega“
- Vastutustundlikkus on meie töötajatele üks kõige suuremaid eeldusi töökohal. Meie töötajad loovad uusi elukeskkondi ja töötajate vastupidavus ja areng on Arco Varale väga oluline.
- Juurutame töötaja ja juhi vahel 1/1 vestlusi, et tõsta töötaja motivatsiooni ja kompetentsi.
- Hea juhtimiskultuur ja avatus töökohal loob sünergia meeskonnatöök.
- Arco Vara töötajatele võimaldatakse paindlikku töögraafikut, mis aitab kaasa ja loob võimalusi teadmiste tõstmiseks või vajadusel ka töö- ja eraelu ühildamist, mis on eriti oluline lapsevanematele ja koolis käijatele.
- Meeskonnavaimu hoidmiseks korraldatakse erinevaid üritusi, mis tõstavad nii motivatsiooni kui ka avavad uusi perspektiive.

Eetiline ärikäitumine

Loome keskkonna, kus äri tehakse ausalt ja eetiliselt ning korruptsioonil ei ole ruumi. Kõik meie arendused on kooskõlas riigi seadustega alates erinevate keskkonna-, ehituslubadega, lõpetades maksude maksmise ja kvartaalsete majandustulemuste raporteerimisega börsiettevõttena.

- Arco Vara ärikäitumine on aus ja läbipaistev.
- Aus maksekäitumine lähtub kohalikust regulatsioonist, lepingu tähtjast ja õigeaegselt tasutud arvest.
- Eeldame oma partneritelt vastutustundlikku käitumist.
- Arco Vara turundussõnumid on strateegiliselt valitud ja toovad esile kestlikku arengu toetamist.
- Arco Varal on null tolerants korruptiivsele käitumisele, eriti tähtis on see oma töötaja käitumisel ja korruptiivse käitumise ennetuses.
- Kui selgub, et meie äripartner on käitunud ebaeetiliselt, oleme valmis koheselt lõpetama koostöö kuniks ebakõlad on lahendatud.

Lisaks on Arco Varale oluline, et meie tarneahelas oleks kaitstud töötajate õigused, sh inimõigused:

- Töötajal, sealhulgas meie allhankijatel ja nende töölistel peab olema tagatud riikliku tööõigusega seatud õigused ja nende austamine.
- Lõpetame koostöö, kui ilmneb, et meie partner/tarnija kohtleb oma töötajaid ebaväärikalt või ebainimlikult.
- Lapstööjõudu ei kuritarvitata, riiklikult seatud tööõiguse raames võib noori kasutada lihtsamates töödes, kuid sel juhul tuleb rangelt jälgida riigi poolt seatud piiranguid.

Mitmekesisus ja kaasatus

Arco Varas on iga töötaja oluline ja tal on kindel eesmärk ja siht – koos tegutsemine annab soovitud eesmärgistatud tulemusi.

- Töötajaid ei tohi diskrimineerida nende rahvuse, nahavärvuse, soo, keele, päritolu, usutunnistuse, poliitiliste või muude veendumuste, samuti varalise ja sotsiaalse seisundi või muude asjaolude tõttu.
- Ettevõtte töötajatele on loodud võrdsed võimalused arenguks.
- Arco Vara töötajad ja nende isiklikud eripärad rikastavad meeskonda.
- Arco Vara töökeskkond on ligipääsetav ka vähendatud liikumisvõimalusega inimeste.



**Arco Vara töötaja
moto on „Töötan
omanikutundega“**

Energia

Hoone energiasäästlikkuse tagamiseks arvestame projekteerimisel näiteks loomuliku päikesevalgusega. Me otsime innovatiivseid lahendusi ja materjale, et meie hoonete mõju keskkonnale oleks väiksem ja saaksime püsida loodusega kooskõlas kauem. Kui arendused asuvad kaugküttevõrgust eemal ja neid ei ole võimalik liita kaugküttevõrku, siis lisame alternatiivsetel kütustel põhinevaid küttelehendusi nagu maaküte. Elektri tarbimise sõltumise vähendamiseks põhivõrgust, projekteerime sisse päikesepaneelide lisamise võimaluse. Näeme, et energiaefektiivsed lahendused on järjest rohkem hinnatud ka meie klientide poolt.

Arco Vara arendustel eelistame kasutada lahendusi, mis aitavad edendada energiasäästlikkust, näiteks:

- ▣ Projekteerimisel arvestame, et valgustite tehnoloogia oleks LED ja paigaldatud oleksid hämara- või liikumisanduritega lahendused.
- ▣ Küttelehendustel kaalume asukohast (ilmakaared, geograafiline asukoht) lähtuvaid kõige säästlikumaid võimalusi.
- ▣ Võimalusel lisame arendusele taastuvaid energiaallikaid nagu päikesepaneelid ja maaküte.

Arco Vara panus ÜRO säästva arengu eesmärkidesse

Ühiskondliku säästva arengu toetamine on osa Arco Vara olemusest. Läbi oma äritegevuse, aitame kaasa ka ülemaailmsete säästva arengu eesmärkide elluviimisele Eestis ja Bulgaarias. Kõige enam saame mõjutada järgmisi jätkusuutlikkuse arengu tegevuskava eesmärke:



Arco Vara arendab
2023. aastal 118
A energiaklassi
korterit

Kõige enam mõjutame Arco Varas ise keskkonda oma arendusi projekteerides, kus saame juba ette arvestada ehitise elujõuks kuluv materjaliressursi ja energiavajadusi. Uute projektide loomisel arvestame loodushoiust tulenevaid teemasid juba maa soetamisel, mil hinnatakse kinnistu looduskooslusi, mida säilitatakse maksimaalselt ka hiljem elamukvartali arendamisel. Kuna oleme arendaja rollis, siis peame suunama järjest rohkem tähelepanu allhankijate igapäevatoösse. Soovime, et töötajate ohutus oleks prioriteet number üks kõikidele meie partneritele. Tavapraktikana on kohustuslik ehitustööliste tutvustada alati töötervishoiuga seotud ohutuslaseid reegleid ja neile kindlustatakse tööriided. Turvaline töökeskkond annab eelduse ka kvaliteetse töö tegemiseks.

Monitoorime ka uute ehitusmaterjalide arendamist ja pakume klientidele uue põlvkonna, näiteks taaskasutusmaterjalidest viimistlusmaterjalide lahendusi, mis peaks kaasa aitama jätkusuutlikkuma tarbimiskultuuri juurutamist ja on väiksema keskkonna jalajäljega. Näeme, et tarbija keskkonnasõbralike valikute tegemine nõuab veel turu harimist ja teadlikkuse tõstmist. See on kindlasti üks sektori kitsaskohti ja vajab rohkem selgitustööd ja turu teadlikkuse tõstmist.

On oluline, et meie, Arco Vara projekteeritud ja ehitatud majad saaksid olla pärandatud mitu põlve ning elamukvartalid pakuksid lisaks emotsioone ja rekreatsioonitegevusi igas vanuses inimestele. Projekteerimise käigus ühendame looduse ilu, hoone funktsionaalsuse ja ligipääsu eluks vajalikele teenustele.

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. Aktsia hind sulgus 31.12.2022 seisuga tasemel 1,792 eurot, 2021. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 2,66 eurot. 2022. aasta 12 kuu jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 2,77 eurot ja madalaim hind 1,65 eurot. Omakapital aktsia kohta oli 31.12.2022 seisuga 1,74 eurot, 31.12.2021 seisuga 1,73 eurot.

Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.12.2022 seisuga 18 616 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 1,03 (31.12.2021 seisuga vastavalt 27 633 tuhat eurot ning 1,54). Aktsia P/E (*price to earnings*) suhe oli 31.12.2022 26,79, 31.12.2021 seisuga 13,34.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2022. aasta ja viimase kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.



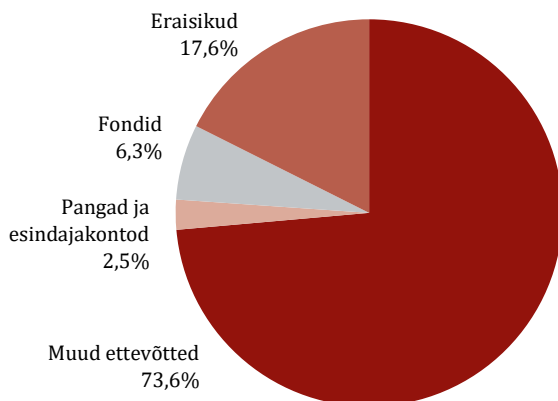
<https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100034653/trading?date=2023-01-20>

Aktsionäride struktuur

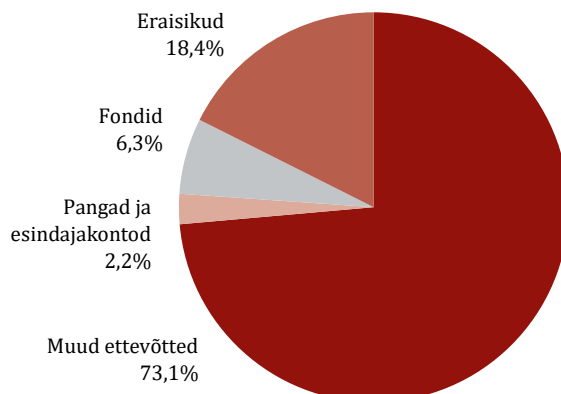
Arco Varal oli 31.12.2022 seisuga kokku 8 692 aktsionäri (31.12.2021 seisuga 9 163), sealhulgas 7 916 eraisikust aktsionäri (31.12.2021 seisuga: 8 286), kes omasid kokku

17,6% osalust ettevõttes (31.12.2021 seisuga 18,4%). Kogu osaluse jaotus aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 31.12.2022



Osaluse struktuur 31.12.2021



Suuremad aktsionärid 31.12.2022

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	6 438 531	62,0%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	337 057	3,2%
HM Investeeringud OÜ	230 505	2,2%
Marko Teimann	188 174	1,8%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	180 343	1,7%
Aia Tänav OÜ	160 960	1,5%
K VARA OÜ	150 901	1,5%
FIREBIRD FUND L.P.	133 948	1,3%
Rafiko OÜ	70 606	0,7%
SANDER KARU	68 609	0,7%
Teised aktsionärid	2 428 733	23,4%
Kokku	10 388 367	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 31.12.2022

Nimi		Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Nõukogu esimees / liige	6 438 531	62,0%
Tarmo Sild (eraisikuna, lähikondsed ja Aia Tänav OÜ)	Nõukogu esimees	169 829	1,6%
Allar Niinepuu (OÜ Kavass)	Nõukogu liige	10 000	0,1%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	269 259	2,6%
Kert Keskspaik (eraisikuna, K Vara OÜ, K24 Invest OÜ, Kolde Invest OÜ ja One Eleven OÜ)	Nõukogu liige	204 958	2,0%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	Nõukogu liige	0	-
Miko-Ove Niinemäe	Juhataja	15 000	0,1%
Kokku		7 107 577	68,4%

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 651 348 Arco Vara aktsiat (kokku 6,3% osalus).

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.

2022. aastal toimus üks korraline üldkoosolek.

Korraline üldkoosolek

Korralise aktsionäride üldkoosoleku kutse avaldati 20.04.2022 börsi infosüsteemis ja ettevõtte veebilehel. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus üleriikliku levikuga ajalehes Eesti Päevaleht 21.04.2022. 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 17.05.2022 ajavahemikul kell 10.05 kuni 10.26 Tallinnas, Roseni 9 konverentsiruumides.

Nõukogu ettepanekud avaldati üldkoosoleku kokkukutsumise kutses. Üldkoosoleku päevakorras oli:

- 2021. aasta majandusaasta aruande kinnitamine
- Kasumi jaotamine ja dividendi maksmine
- Optsiooniprogrammi kinnitamine
- Audiitori valimine
- Juhatuse tasustamis põhimõtete kinnitamine.

Üldkoosolekul võeti vastu järgmised otsused:

- Kinnitada Arco Vara AS-i 2021. aasta majandusaasta aruanne.
- Kanda 31.12.2021 majandusaasta puhaskasum summas 2 071 tuhat eurot jaotamata kasumi hulka.
- Maksta dividendi 0,06 eurot aktsia kohta. Dividend makstakse välja 4 osas alljärgnevalt:
 - 0,02 eurot aktsia kohta makstakse aktsionäridele 15.06.2022 ülekandega aktsionäri pangaarvele. Aktsionäride, kellel on õigus saada vastavat dividendi, nimekiri (dividendi record date) fikseeritakse seisuga 08.06.2022;
 - 0,01 eurot aktsia kohta makstakse aktsionäridele 15.09.2022 ülekandega aktsionäri pangaarvele. Vastava dividendi record date on 08.09.2022;
 - 0,02 eurot aktsia kohta makstakse aktsionäridele 15.12.2022 ülekandega aktsionäri pangaarvele. Vastava dividendi record date on 08.12.2022;
- 0,01 eurot aktsia kohta makstakse aktsionäridele 15.03.2023 ülekandega aktsionäri pangaarvele. Vastava dividendi record date on 08.03.2023.
- Kinnitada optsiooniprogramm vastavalt üldkoosoleku materjalide hulgas olevatele ja aktsionäridele kättesaadavaks tehtud optsiooniprogrammi tingimustele.
- Valida audiitor kaheks aastaks ja nimetada selleks AS PricewaterhouseCoopers. Maksta audiitorile tasu Arco Vara AS-i 2022. a ja 2023. a majandusaasta majandustegevuse auditeerimise eest vastavalt Arco Vara AS-i ja AS-i PricewaterhouseCoopers vahel sõlmitud lepingule.
- Kinnitada Arco Vara AS-i juhatuse tasustamis põhimõtted vastavalt üldkoosoleku materjalide hulgas olevatele ja aktsionäridele kättesaadavaks tehtud juhatuse tasustamis põhimõtetele.

Koosolekut juhatas Miko-Ove Niinemäe. Koosolekul osales volitustega ja otse kokku 15 aktsionäri, kelle häältel oli esindatud 71,54% kõigist häältel. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva

läbiviimise. Samuti osales üldkoosolekul nõukogu esimees Tarmo Sild ning nõukogu liige Kert Keskpai. Audiitor koosolekul ei osalenud.

Hääletamine toimus manuaalselt hääletamisedelite abil.

Juhatus

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

Juhatus liigmega on sõlmitud ametileping. Juhatus liige ei kuulu ühegi teise börsiettevõtte juhatusse ega nõukogusse.

Juhatus liigmega sõlmitud juhatus liigme ametilepingus täpsustatakse juhatus liigme õigusi, kohustusi ning vastutust, samuti on reguleeritud põhitasu maksmine. Tasu suurus lepiti kokku, arvestades juhatus liigme tööülesandeid, tegevust, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi. Juhataja lahkumishüvitise suuruseks on vastavalt nende juhatus liigme ametilepingule kuni viie kuu juhatus liigme põhitasu, kui juhatus liige kutsutakse tagasi ilma mõjuva põhjuseta.

Nõukogu

Nõukogu ülesandeks on ettevõtte tegevuse planeerimine ning korraldamine ja juhatus 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.

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.

Nõukogu liikmetele makstakse tasu osaletud koosoleku kohta 500 eurot (netosumma), kuid mitte rohkem kui 1000 eurot

Juhatus ja nõukogu koostöö

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

Nõukogu liikmed ei osale ettevõtte igapäevases juhtimises, aga juhataja hoiab nõukogu jooksvalt kursis oluliste

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

Juhataja preemiasüsteemi kohta rohkem vaata infot tasustamisaruandest.

Juhatus liige Miko-Ove Niinemäe on teavitanud ettevõtet enda tegevusest kontrolliva omaniku või juhatus liigmena järgmistes äri- ja mittetulundusühingutes, mis ei kuulu gruppi:

- Ovecap OÜ.

Juhatus liige on ametilepinguga võtnud kohustuse konkurentsikeeldu mitte rikkuda. Juhatus liigme poolt teatatud osaluste omamist ja juhtimisorganites osalemist ei käsitleta konkurentsikeeldu rikkumisena.

(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.

2022. 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 2022. ja 2021. aastal heaks ühtegi tehingut juhatus liigme, tema lähedase ega temaga seotud isiku ja ettevõtte vahel. Kõnealuse majandusaasta jooksul ei toimunud eelkirjeldatud tehinguid.

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

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

Finantsaruandlus ja auditeerimine

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

Ettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne auditeeritakse. Iga-aastaselt aktsionäride korralisel üldkoosolekul kinnitatakse audiitor järgmiseks majandusaastaks. 17.05.2022 toimunud korralisel üldkoosolekul kinnitati kaheks aastaks grupi majandusaasta audiitoriks PricewaterhouseCoopers AS. Audiitori valimisel peab ettevõtte oluliseks audititeenuse hinna ja kvaliteedi suhet ning professionaalsust. Samuti peab ettevõtte oluliseks, et audiitorühing tunneks grupi kahte peamist koduturgu –

jaotatud erinevatesse rubriikidesse. Edastatav informatsioon on loogiliselt struktureeritud ja kergesti leitav.

Ettevõtte veebilehel on avaldatud eesti ja inglise keeles finantskalender kuni 2023. aasta oktoobrini, st kuni 2023. aasta III kvartali auditeerimata vahearuaude 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.

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 piiriülesel finantsarvestus- ja raamatupidamistarkvaral. Konsolideerimine on suures osas automaatne ja toimub igakuiselt. Igakuiselt koostatakse aruandlust erinevate tütarettevõtete ja tulemusüksuste kaupa ning esitatakse vastavate üksuste juhtidele.

Tasustamisaruanne

Arco Vara AS-i juhatajale arvestati 2022. aastal tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 160 tuhat eurot (2021. aastal 297 tuhat eurot). Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. Arco Vara ASi juhtiva Miko-Ove Niinemäe juhatuse liikme ametilepingu alusel oli nõukogu otsusega määratud fikseeritud kuutasu 4 500 eurot (netosumma).

Alates 19. aprill 2022 on tasu 6 000 eurot (netosumma). Puhkuse tasu arvestatakse viimase 6 kuu keskmine tasu järgi. Lahkumisel on juhatajale ette nähtud lahkumishüvitis viie kuupalga ulatuses. Lahkumishüvitise reserv suuruses 38 tuhat eurot kajastus 2021. aasta kulus ning 13 tuhat eurot 2022. 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 ehitusmahu (bruto) m² + majandusaasta jooksul omandatud ehitusloaga kehtestatud maapealse ehitusmahu (bruto) m²). Juhatause liige on õigustatud preemia eeliseisvalt ka iga uue detailplaneeringu kehtestamise korral enne ehitusloa saamist, millisel juhul on arvestuse aluseks 0,25 x iga uue projekti detailplaneeringuga kehtestatud maapealse ehitusmahu (bruto) m²;
- 3) 1,5% järgneva tehte tulemusest: 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. 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

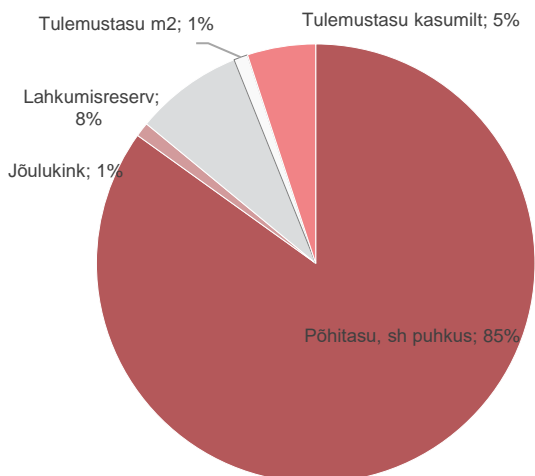
preemia alusandmete järgne turukapitalisatsioon oli 25 970 917,50 eurot. Arvesse võttes, et 2021. aastal maksti aktsionäridele dividende 479 tuhat eurot, oli arvutatud 2021. aasta TSR-i muutuse preemia 214 tuhat eurot. Peale preemia ühekordse vähenduse kokkulepet summas 70 tuhat eurot, jäi 2021. aasta preemiaks 144 tuhat eurot ehk netotasuna 85 tuhat eurot, mis maksti aasta viimasel päeval juhatajale välja.

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

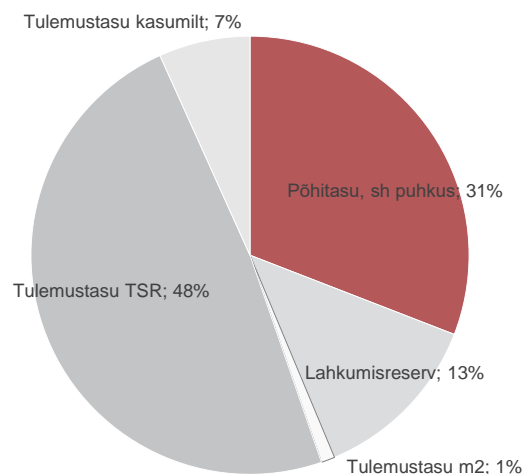
2022. puhaskasumi reserv kogukulus 7 tuhat eurot kuulub välja maksmisele peale käesoleva aastaaruande kinnitamist audiitori poolt 2023. aasta aprillis.

2022. aastal sai Lozeni arendus ehitusloa ning sellelt arvestati ning tasuti juhatajale lisatasu kogukulus 1 tuhat eurot. Samuti maksti juhatajale jõulupreemiat kogukulus 2 tuhat eurot. 2021. aastal sai Rannakalda arendus ehitusloa ning sellelt arvestati ning tasuti juhatajale lisatasu kogukulus 3 tuhat eurot.

Juhatause 2022. aasta tasu osakaalud:



Juhatause 2021. aasta tasu osakaalud:



Alates 01.05.2023 vahetatakse juhataja endine preemiasüsteem välja uue vastu:

- 1) Juhatusel on õigustatud saada rahalist preemiat summas 30 000 eurot (netosumma) vastavalt järgmistele tingimustele:
 - 1.1. 15 000 eurot, kui Juhatusel liikme volitused on kehtivad 31.12.2023;
 - 1.2. 15 000 eurot, kui Juhatusel liikme volitused on kehtivad 31.12.2024.

- 2) Juhatusel on õigustatud saada:
 - 2.1. 15 000 Ühingu aktsiat, kui Juhatusel liikme volitused on kehtivad 31.12.2023;
 - 2.2. 15 000 Ühingu aktsiat, kui Juhatusel liikme volitused on kehtivad 31.12.2024.

- 3) Juhatusel on õigustatud saada täiendavalt kuni 60 000 Ühingu aktsiat hinnaga 0 eurot. Kui aastate 2023. – 2025. majandusaastate puhaskasum on kokku vahemikus ≥ 4 kuni < 8 miljonit eurot, on Juhatusel liige õigustatud saada 10 000 kuni 60 000 Ühingu aktsiat sõltuvalt täpsest puhaskasumi summast, arvestusega, et 10 000 Ühingu aktsiat on garanteeritud ning iga puhaskasumi 1 eurot, mis ületab 4 miljonit eurot, annab täiendavalt juurde 0,0125 Ühingu aktsiat. Lõplik aktsiate arv fikseeritakse täisarvu täpsusega (kui välja teenitud aktsiate arv ei ole täisarv, ümardatakse aktsiate arv allapoole). Olenemata puhaskasumi suurusel, on maksimaalne Ühingu aktsiate arv, mida Juhatusel liige on õigustatud saada, 60 000 (sisaldab 4 miljoni euro suuruse puhaskasumi puhul garanteeritud 10 000 Ühingu aktsiat). Kui aastate 2023 – 2025 majandusaastate puhaskasum on kokku < 4 miljonit eurot, ei ole Juhatusel liige õigustatud saada täiendavaid Ühingu aktsiaid.

Kõikide Juhatusel liikme preemia arvutuste puhul võetakse arvesse aastate 2023.-2025. majandusaasta aruanded. aktsiatega seotud maksukohustused kohustub tasuma Juhatusel liige, sh juhul, kui maksukohustus tekib Ühingule. Mistahes Juhatusel liikme preemia tulenevad Ühingu

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

	2022	2021	2020	2019	2018
EUR tuhandetes					
Juhataja tasu (bruto)	120	223	67	91	74
Keskmine töötajate arv (ilma juhatajaga)	17	11	13	18	139
Töötaja keskmine tasu (bruto)	33	43	31	23	4
Puhaskasum (-kahjum)	695	2 071	1 012	388	-544
Puhaskasum (-kahjum) töötaja kohta (koos juhatajaga)	39	173	72	21	-4

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:

	2022	2021	2020	2019	2018
Juhataja tasu (bruto)	-46%	233%	-26%	23%	-4%
Keskmine töötajate arv (ilma juhatajaga)	55%	-15%	-26%	-87%	12%
Töötaja keskmine tasu (bruto)	-24%	40%	34%	439%	-74%
Puhaskasum	-66%	105%	161%	-171%	-169%
Puhaskasum töötaja kohta (koos juhatajaga)	-78%	139%	245%	-640%	-162%

Juhataja kinnitus tegevusaruandele

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2022. aasta tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate grupi äritegevuse arengust, tulemustest ja finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.

6. aprill 2023

/kinnitatud digitaalselt/

Miko-Ove Niinemäe
Arco Vara AS-i juhataja

Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaruanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	2022	2021
<i>EUR tuhandetes</i>			
Müügitulu enda kinnisvara müügist	7	12 426	10 478
Müügitulu teenuste müügist	7	1 068	1 135
Müügitulu kokku	6,7	13 494	11 613
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	8	-10 913	-8 578
Brutokasum		2 581	3 035
Muud äritulud	9	67	258
Turustuskulud	10	-249	-200
Üldhalduskulud	11	-1 118	-1 106
Muud ärikulud	9	-14	-76
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringutest	16	-205	658
Äriksaum		1 062	2 569
Finantskulud	12	-367	-390
Kasum enne tulumaksu		695	2 179
Tulumaksukulu		0	-108
Aruandeperioodi puhaskasum		695	2 071
Aruandeperioodi koondkasum		695	2 071
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	13		
- tava-		0,07	0,22
- lahustatud		0,07	0,22

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
<i>EUR tuhandetes</i>			
Raha ja raha ekvivalendid		3 427	1 863
Nõuded ja ettemaksed	14	4 387	3 701
Varud	15	22 511	15 761
Müügiootel kinnisvarainvesteering	16	9 050	0
Käibevara kokku		39 375	21 325
Nõuded ja ettemaksed	14	18	5
Kinnisvarainvesteeringud	16	82	9 943
Materiaalne põhivara	17	284	154
Immateriaalne põhivara	17	46	87
Põhivara kokku		430	10 189
VARAD KOKKU		39 805	31 514
Laenukohustused	18	5 255	6 043
Võlad ja saadud ettemaksed	19	3 681	2 368
Lühiajalised kohustused kokku		8 936	8 411
Laenukohustused	18	12 834	5 141
Pikaajalised kohustused kokku		12 834	5 141
KOHUSTUSED KOKKU		21 770	13 552
Aktsiakapital	20	7 272	7 272
Ülekurss		3 835	3 835
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Jaotamata kasum		4 917	4 844
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		18 035	17 962
OMAKAPITAL KOKKU		18 035	17 962
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		39 805	31 514

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	2022	2021
<i>EUR tuhandetes</i>			
Laekumised klientidelt		10 385	15 894
Tasumised tarnijatele		-16 229	-15 516
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		-1 179	-2 898
Väljamaksed töötajatele		-515	-426
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-242	229
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-7 780	-2 717
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	17	-27	-9
Materiaalse põhivara müük	17	2	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	16	670	1
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		645	-8
Saadud laenud	18	12 176	3 944
Laenukohustuste tagasimaksed	18	-2 107	-2 741
Makstud intressid		-746	-585
Makstud dividendid	23	-624	-480
Aktiivkapitali suurendamisel laekunud	13	0	2 250
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		8 699	2 388
RAHAVOOD KOKKU		1 564	-337
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21	1 863	2 200
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 564	-337
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21	3 427	1 863

Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Aksiakapital	Registreerimata aksiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
<i>EUR tuhandetes</i>						
Saldo 31.12.2020	6 299	273	2 285	2 011	3 356	14 224
Aksiakapitali suurendamine	973	-273	1 550	0	0	2 250
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-583	-583
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	2 071	2 071
Saldo 31.12.2021	7 272	0	3 835	2 011	4 844	17 962
Saldo 31.12.2021	7 272	0	3 835	2 011	4 844	17 962
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-622	-622
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	695	695
Saldo 31.12.2022	7 272	0	3 835	2 011	4 917	18 035

Lisad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande

1. Üldine informatsioon

Arco Vara AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2022 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhataja poolt 06.04.2023. 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. 2022. aasta lõpu seisuga osutas grupile oma teenuseid töö- või käsunduslepingu alusel kokku 19 inimest (31.12.2021: 13 inimest). Tütarettevõtete kaudu tegutsetakse aktiivselt lisaks Eestile ka Bulgaarias.

Grupi struktuur 31.12.2022 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 arvele võtmisel kui hilisemal ümberklassifitseerimisel juhtkonna soetusjärgsetest kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Plaanide elluviimine võib nõuda grupist sõltumatuid lisaotsuseid (maa sihtotstarbe muutmine, detailplaneeringute kinnitamine, ehituslubade andmine jms).

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.

Varuna kajastatud kinnisvaraobjektide soetamise eesmärk on elukeskkonna, üksikute eluhoonete või elamukruntide väljaarendamine ja võõrandamine, samuti esitatakse varuna

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

Varude neto realiseerimisväärtuse hindamine

Grupil on mitmeid varudena klassifitseeritud kinnisvaraobjekte. Seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 on hinnatud kõigi olulisemate varudena kajastatud kinnisvaraobjektide neto realiseerimisväärtust:

puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

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

2) vajadust varasemate perioodide allahindluse tühistamise järele.

Neto realiseerimisväärtuse arvutamisel kasutati sõltuvalt vara kasutusest järgmisi meetodeid:

- võrdlusmeetod;
- soetusmaksumuses kajastatavad varud;
- vara müügiks sõlmitud kokkulepete hindamine.

Hindamismeetodeid on täiendavalt kirjeldatud lisades 4 ja 15.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga aruandepäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. See tähendab, et olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed

hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Grupi kinnisvarainvesteeringuid hinnati nii 2022. kui 2021. aastal valikuliselt sisemiste ja väliste ekspertide poolt. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse peamiselt kahte meetodit – tulumetod ning võrdlusmeetod. Hindamismeetodeid on täpsemalt kirjeldatud lisades 4 ja 16.

3. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitlusviisis

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

annab objektiivsema ülevaate grupi finantsseisust, finantstulemustest ja rahavoogudest.

Käesoleva aruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida kasutati grupi 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruandes. Mitmetel uutel jõustunud standarditel (sh IFRS 16 „Rendilepingud“) ei olnud olulist mõju grupi finantsaruannetele seisuga 31. jaanuar 2022 (vt lisa 4).

4. Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused alates 01.01.2023

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2022 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldu ja seetõttu pole neid käesoleva konsolideeritud aruande

koostamisel rakendatud. Grupp kavatseb neid rakendada siis, kui need jõustuvad.

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.

Standardi IAS 1 „Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine“ muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; lubatud varasem rakendamine; rakendatakse tagasiulatuvalt; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Need muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõttel on aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata tasumine edasi vähemalt kaheteistkümne kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2022. aasta oktoobri muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad

laenukohustused ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustuste klassifitseerimist. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen

liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks täpsustavad muudatused võlgade klassifitseerimise nõudeid, mida ettevõtte võib arveldada selle konverteerimisel omakapitaliks. Arveldamine on määratletud kui kohustise kustutamine raha, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Erand kehtib

konverteeritavatele instrumentidele, mida võidakse konverteerida omakapitaliks, kuid ainult nende instrumentide puhul, mille konverteerimisoptsoon on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentiks liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina.

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

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

Äriühendused ja konsolideerimise alused

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

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

Mittekontrolliva osaluse osa ehk grupile mitteomistatav osa tütarettevõtete kasumitest või kahjumitest ning netovarast

Tütarettevõtete soetamist kajastatakse omandamise meetodil, 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 mittekontrolliv osalus omandatavas ettevõttes õiglases väärtuses või mittekontrolliva osaluse proportsionaalses osas omandatavast eristatavast netovarast. Kui üleantud tasu, omandatavas ettevõttes oleva mittekontrolliva osaluse ja

Tehingud mittekontrolliva osalusega, mille tulemusena valitsev mõju tütarettevõtte üle ei kao, kajastatakse omakapitalis. Kui mittekontrollivalt osalusest ostetud osalus

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

Emaettevõtte konsolideerimata aruannetes kajastatakse investeeringuid tütarettevõtjatesse soetusmaksumususes, 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

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.

esitatakse konsolideeritud koondkasumiaruandes ja finantsseisundi aruandes omakapitali koosseisus eraldi real.

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.

tütarettevõtte netovarade bilansilises väärtuses erineb ostuhinnast, kajastatakse vahe omakapitalis. Mittekontrollivale osalusele müükidelt tekkinud kasumid ja kahjumid kajastatakse samuti omakapitalis.

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.

ärisegmentideks 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,

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 tütaretevõtete arvestusvaluuta on euro. Konsolideeritud aruannete esitusvaluuta on euro. Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpannga ametlikud valuutakursid, mis kehtivad tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad (raha, raha ekvivalendid ja nõuded) ning monetaarsed kohustused (saadud laenud ja võlad) hinnatakse ümber aruandepäeva seisuga arvestusvaluutasse, võttes aluseks aruandepäeval kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse koondkasumiaruandes finantstulude või -kuludena.

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

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,

Frantsiisitulu

Grupp müüb kaubamärgi frantsiisi kinnisvarabüroodele Eestis, Lätis, Bulgaarias. Tulu kajastatakse igakuiselt teenuse

Tulu kinnisvara kinnisvara üürimisest ning muudest teenustest

Grupp üüris grupile kuuluvaid äripindasid. Müügitulu teenuste osutamisest kajastatakse perioodil, kui teenuseid osutatakse

kinnisvarainvesteering ning materiaalne ja immateriaalne põhivara. Segmendi vara hulka ei kuulu vara, mida kasutatakse grupi üldvajadusteks või mida ei saa otseselt segmendile jagada.

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

Grupi jagamatute tuludena ja kuludena ning varadena ja kohustustena on esitatud tulud ja kulud ning varad ja kohustused, mis ei ole eeltoodud põhimõtete kohaselt segmentidele jaotatud.

Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse soetusmaksumus, 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 tütaretevõtete arvestusvaluuta on erinev emaettevõtte arvestusvaluutast, siis on tütaretevõtete 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.

kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Grupp kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

kui omandiõigus on kliendile üle läinud. Sellest tulenevalt kajastatakse müügitulu kindlal ajahetkel, kui omandiõigus on kliendile üle läinud.

osutamise perioodis. Tulu suurus sõltub kinnisvarabüroode käibest, kes raporteerivad tulemusi igakuiselt.

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

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal grupp võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui õigused

finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja kui ettevõtte annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved.

Mõõtmine

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvele võtmisel õiglasel väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtuses

muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Võlainstrumendid

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

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.

Varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt

Omakapaliinstrumendid

Grupp kajastab omakapaliinstrumendid õiglasel väärtuses. Kui grupp on võtnud vastu pöördumatu otsuse kajastada mitte-kauplemise eesmärgil hoitava omakapaliinstrumendid õiglasel väärtuse muutused läbi koondkasumiaruande, siis ei ole võimalik omakapaliinstrumendi kajastamise lõpetamisel õiglasel 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 omakapaliinstrumendist saadud kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes real muu tulu/kulu. Õiglasel väärtuses läbi muu koondkasumiaruande kajastatud omakapaliinstrumendid allahindluseid (ning allahindluse tühistamisi) ei kajastata eraldi õiglasel väärtuse muutusest.

Väärtuse langus

Grupp hindab korrigeeritud soetusmaksumuses ja õiglasel väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastavate võlainstrumentide oodatavat krediidikahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse

metoodika 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 krediikahjumitega;
- sularaha ja raha ekvivalente, mille krediidiriski aruandeperioodil on hinnatud madalaks (juhtkond peab madalaks krediidiriskiks vähemalt ühe suurema

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, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Muud varud võetakse

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.

Varude kuluks kandmisel rakendatakse üldjuhul kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Erandiks on kinnistud

Varud kajastatakse finantsseisundi aruandes soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on väiksem. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud

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 kasutuseesmärke. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kinnisvarainvesteeringutena.

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

reitinguagentuuri investeerimisjärgu krediireitingut) summas, mis võrdub 12 kuu jooksul oodatavate krediikahjumitega;

- kõigi muude finantsvarade puhul 12 kuu jooksul oodatavate krediikahjumite summas, kui krediidirisk (st finantsvara eeldatava eluea jooksul esinev maksejõuetuse risk) ei ole pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud; kui risk on märkimisväärselt suurenenud, mõõdetakse krediikahjumit summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediikahjumitega.

arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigest otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügi valmidusse. Kaudsed kulutused, mis lülitatakse varuna kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, on muu hulgas ka ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud.

Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis (reeglinas seotud ehitisele kasutusloa andmisega) või selle arendamine on pikemaks ajaks peatatud.

ja vallasvarana käsitletavat korterid, mille soetusmaksumus kalkuleeritakse ja kirjendatakse kuluks iga objekti puhul eraldi.

toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude allahindlus, mis on vajalik nende neto realiseerimisväärtuseni viimiseks, esitatakse aruandeperioodi äritegevuse kuluna koondkasumiaruandes „Müüdü kinnisvara ja teenuste kulu“ real.

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

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 renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt,

valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb diskonteeritud rahavoogude analüüsi puhul netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Tulu kapitaliseerimise meetodil rakendatava kapitalisatsioonimäära leidmisel võetakse aluseks konkreetsel turul keskmine investorite oodatav tootlikkus sarnast tüüpi varade osas.

- Võrdlusmeetod. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis rendivoogu ei oma ning mida hoitakse tuleviku arenduspotentsiaali tarbeks või väärtuse kasvu eesmärgil. Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti turuväärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute m² hinna. Kuna toimunud tehingud, mis on võrdlusmeetodi aluseks, ei ole praktiliselt ühelgi juhul absoluutselt sarnased hinnatava objektiga, korrigeeritakse võrdlusmeetodi puhul toimunud tehingute näitajaid aja, asukoha, suuruse ja detailplaneeringu osas või kasutatakse hoopis muud hindamise meetodit (näiteks tulumeetod), mis kajastab juhatuse hinnangul paremini kinnisvaraobjekti õiglast väärtust.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse koondkasumiaruande eraldi real äri kasumi/-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 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 äri kasumi/-kahjumi koosseisus.

Müügiootel kinnisvarainvesteering

Kinnisvarainvesteeringud liigitatakse müügiootel olevaks, kui nende bilansiline maksumus kaetakse peamiselt müügitehingu, mitte jätkuva kasutamise kaudu ja müüki peetakse väga tõenäoliseks. Neid mõõdetakse madalamas kahest: bilansiline väärtus või õiglase väärtuses, millest on maha arvatud müügikulud. Vara väärtuse langusest tulenevat kahjumit kajastatakse vara esialgse või hilisema allahindluse korral õiglasesse väärtusesse, millest on maha arvatud müügikulud. Vara õiglase väärtuse kasvust saadavat kasumit,

- Jääkväärtuse meetod. Meetodit kasutatakse arendamist või ümberehitamist vajava vara hindamisel juhtudel, kui võrdlusmeetodit ei ole võimalik kasutada sobiva võrdlusbaasi puudumise tõttu. Meetodi kasutamisel eeldatakse, et vara ostja on nõus maksma vara eest summa, mis võrdub arendatud või rekonstrueeritud vara väärtusega miinus arendus- või rekonstrueerimiskulud ja arendusprojekti mõistlik kasum.
- Aruandepäeva seisuga toimunud objekti võlaõiguslik müügileping. Kinnisvaraobjektide puhul, mis on aruandepäeva seisuga müüdnud võlaõigusliku müügilepingu alusel, kui asjaõigusleping on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslik lepingus toodud müügihinna kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui grupil on piisav kindlus, et sõlmitakse asjaõiguslik müügileping samadel tingimustel (näiteks ostja on aruandepäeva seisuga teinud arvestatavas summas ettemakse objekti soetamiseks või asjaõiguslik leping on sõlmitud peale aruandepäeva, kuid enne raamatupidamise aastaaruande koostamist juhatuse poolt).

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.

Lähtudes IFRS 13 nõuetest liigitatakse õiglase väärtuse hindamise meetodeid järgmiselt:

- identsete varade (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsel turul (tase 1);
- muud sisendid kui 1. taseme liigitatavad noteeritud hinnad, mis on vara puhul 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.

millest on maha arvatud vara müügikulutused, kajastatakse iga hilisema tõusu korral, kuid mitte suuremas summas kui varem kajastatud kumulatiivne väärtuse langusest tulenev kahjum. Kinnisvarainvesteeringu müügikuupäevaks kajastamata kasum või kahjum kajastatakse müügi kuupäeval. Müügiootel kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita. Müügiootel kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud muudest varadest eraldi.

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

akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb selgesti eristatavatest ja erineva eeldatava kasuliku elueaga

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

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

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

Materiaalse põhivara raamatupidamisliku jääkväärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla

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

- 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

finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud. Laenukasutuse kulude kapitaliseerimise põhimõtete kohta vaata peatükki „Varud“.

Soetamise järel kajastatakse materiaalselt põhivara finantsseisundi aruandes jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud

komponentidest, võetakse komponendid raamatupidamises arvele eraldi varakirjetena. Iga komponendi amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

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 20 - 40%

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.

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:

kaupa. Määratud kasuliku elueaga immateriaalse vara amortisatsiooniperiood ja -meetod vaadatakse üle iga majandusaasta lõpul. Eeldatava kasuliku eluea muutused ja vara tulevase majandusliku kasu ajalise struktuuri muutused võetakse arvele amortisatsiooniperioodi ja -meetodi edasiulatuvate muudatustena.

Põhivara väärtuse langus

Igal aruandepäeval hindab kontsern, kas eksisteerib tõendeid materiaalse või immateriaalse põhivara väärtuse languse kohta. Juhul, kui taolisi tõendeid esineb, hindab grupp vara kaetavat väärtust.

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

Finantskohustused

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

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

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 usaldusväärset hinnata.

Töösuhete lõpetamise hüvitised kajastatakse kuluna siis, kui grupp on selgelt kohustunud täitma üksikasjalikku formaalset

Aktsiapõhised maksed

Grupi juhatuse esimehega ning võtmetöötajatega sõlmitud optioonilepinguid kajastatakse kui tasu omakapitali instrumentide näol grupile osutatud teenuste eest. Grupile osutatud teenuste õiglase väärtuse otsese mõõtmise keerukuse tõttu mõõdetakse grupi juhatuse esimehe ning võtmetöötajate poolt osutatud teenuste õiglast väärtust omakapitaliinstrumentide õiglasest väärtuses nende väljastamise kuupäeval.

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.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates aruandepäevast või kui grupil pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates aruandepäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus aruandepäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

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

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.

Aksiaoptsoonide võimaldamine on tingimuslik, lähtudes töösuhte kehtimisest optsoonide väljastamise kuupäeva ja optsoonide üleandmise kuupäeva vahel. Aksiaoptsoonide 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

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 usaldusväärset määratavas summas. Muud kohustused, mis võivad teatud (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus

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

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

Rendikohustused hõlmavad järgmiste rendimaksete nüüdisväärtust:

- püsimumaksed, millest on maha arvatud saadavad rendi soodustused
- muutuv rendimakse, mis põhineb indeksil või intressimääral (näiteks inflatsioon, Euribor)

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

Lühiajaline rent on rent, mille rendiperiood on lühem kui 12 kuud. Väheväärtuslikud varad hõlmavad IT tehnikat ja väiksemaid kontorisisustuse esemeid. Renditähataja

Lepingute kohaselt ei ole grupil lepingute lõppedes rendivaral bilansilist maksumust.

Grupp on kasutanud järgmisi standardiga lubatud praktilisi erandeid:

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 mittetäitmisest tõttu.

Aksiaoptsooni realiseerimisel juhatare esimehe või võtmetöötajate poolt emiteerib grupp uusi aktsiaid, mille eest juhatare esimees ning võtmetöötajad on kohustatud tasuma 0,7 eurot aktsia eest. Omakapitali reservi kogunenud aksiaoptsooni õiglase väärtuse summa kantakse jaotamata kasumisse aksiaoptsooni realiseerimisel.

kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

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

kasutusõiguse varana ja vastava kohustusena kuupäeval, mil renditav vara on kasutamiseks saadaval.

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.

- summad, mis rentnik eeldatavasti maksab jääkväärtuse tagatiste alusel
- ostuoptsooni kasutamise hind, kui on piisavalt kindel, et rentnik seda optsooni kasutab.

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 optsoonide kasutamise tõenäosust. Näiteks juhul kui lepingu pikendamise periood on muutunud (näiteks, grupp on realiseerinud optsooni, mida eelnevalt peeti ebakindlaks või grupp ei ole realiseerinud optsooni, mida eelnevalt peeti ebakindlaks).

- väikese väärtusega varade rendilepingute välistamine
- rendivarade mõõtmisega seotud esmaste otsuste kulude 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.

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

Tulumaks

Tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja -tulud rühmitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele

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

Bulgaaria tütaretevõtted

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

Välismaiste tütaretevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi aruandepäeval esinevate

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

Investeeringud tütaretevõtetesse Eesti raamatupidamise seadusega nõutud emettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded (lisa 26) esitatakse täiendava informatsioonina kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ning need põhjaruanded ei ole emettevõtte eraldiseisvad finantsaruanded IAS 27 mõistes.

Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes kajastatakse investeeringud tütaretevõtetesse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses

Renditingimused lepatakse kokku iga lepingu baasil ja need võivad hõlmata mitmesuguseid erinevaid tingimusi.

Arvestuspõhimõtete muudatuse tulemusel kajastati peakontori kasutusrent kasutusõiguse varana 2021. aastal ning korrigeeriti 2022. aastal, mil peakontor kolis.

nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumulatsioonidest katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel.

kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena.

maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2019. a. esimene arvesse võetav aasta.

Maksustamisüsteemi 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.

varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse finantsseisundi aruandes vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustusi Läti tütaretevõtete suhtes. Grupil puudusid Läti ettevõtete osas tulumaksuvarad ja -kohustused.

ehk omandamisel makstud tasu õiglasel väärtusel ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Väärtuse langemisele viitavate asjaolude ilmnenemisel viib grupp läbi investeeringute kaetava väärtuse hindamise testi. Allahindlused kajastatakse koondkasumiaruandes muudes ärikulude real või eraldi real, kui summa on oluline. Tütaretevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse nõudeõiguse tekkimisel tuluna.

5. Tütarettevõtete soetused ja müügid

Konsolideerimise ulatus

31.12.2022 seisuga kuulus gruppi 18 ettevõtet, mis on neli rohkem kui 31.12.2021. 2022. aasta jooksul grupis asutati neli ettevõtet. 2021. aasta jooksul grupis asutati üks ja likvideeriti neli ettevõtet. Grupi struktuur on esitatud lisas 25.

Tütarettevõtete asutamine 2022. aastal

6. jaanuaril 2022. aastal asutati 100% grupi tütarettevõtte Arco Tarco OÜ. Tütarettevõtte osakapital on 3 tuhat eurot, omakapital maksti sisse rahas. Tegemist on Eesti ehitusettevõttega, mis pakub ehituse peatöövõtja teenust esmajoonel grupi ettevõtetele.

Bulgaarias asutati kolm Arco Invest EOOD tütarettevõtet: Office Cherkovna EOOD, Trade Center Cherkovna EOOD, Oborishte Premium Apartments EOOD. Nende tütarettevõtete loomise eesmärk on Sofias asuva Madridi ärihoone müük läbi erinevate teenussuundade.

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 elamukinnisvara 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.

6. Segmendiaruandlus

Grupp analüüsib tegevust ehituse ja arenduse segmendis. Samuti eraldatakse geograafilisi segmente:

Eesti, Bulgaaria, Läti, sealhulgas aktiivsed segmendid on Eesti ja Bulgaaria.

Grupivälise müügitulu jaotus tegevussegmenti ja müüja asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõtte		Konsolideeritud	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<i>EUR tuhandetes</i>								
Eesti	12 404	5 940	2	-	291	262	12 697	6 202
Bulgaaria	766	5 411	-	-	-	-	766	5 411
Läti	31	0	-	-	-	-	31	0
Müügitulu kokku	13 201	11 351	2	0	291	262	13 494	11 613

Müügitulu jaotus tegevussegmentide lõikes

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõtte		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<i>EUR tuhandetes</i>										
Grupivälise müügitulu	13 201	11 351	2	-	291	262	0	0	13 494	11 613
Müügitulu teistelt segmentidelt	0	0	8 364	-	646	600	-9 010	-600	0	0
Müügitulu kokku	13 201	11 351	8 366	0	937	862	-9 010	-600	13 494	11 613

Grupivälise ärikasumi (-kahjumi) jaotus tegevussegmendi ja asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<i>EUR tuhandetes</i>								
Eesti	1 781	1 025	-132	-	-350	-382	1 299	643
Bulgaaria	-236	1 929	-	-	-	-	-236	1 929
Läti	-1	-3	-	-	-	-	-1	-3
Müügitulu kokku	1 544	2 951	-132	0	-350	-382	1 062	2 569

Grupivälise intressikulu jaotus tegevussegmendi ja asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<i>EUR tuhandetes</i>						
Eesti	0	-45	-196	-165	-196	-210
Bulgaaria	-171	-182	-	-	-171	-182
Intressikulu kokku	-171	-227	-196	-165	-367	-392

Intressikulu kohta vaata lisa 12.

Grupivälise puhaskasumi (-kahjumi) jaotus tegevussegmendi ja asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<i>EUR tuhandetes</i>								
Eesti	1 782	981	-132	-	-546	-547	1 104	434
Bulgaaria	-408	1 640	-	-	-	-	-408	1 640
Läti	-1	-3	-	-	-	-	-1	-3
Puhaskasum (-kahjum) kokku	1 373	2 618	-132	0	-546	-547	695	2 071

Grupiväliste varade ja kohustuste jaotus tegevussegmendi ja asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
<i>EUR tuhandetes</i>								
Eesti	22 529	15 900	745	-	2 182	1 710	25 456	17 610
Bulgaaria	14 250	13 778	-	-	-	-	14 250	13 778
Läti	99	126	-	-	-	-	99	126
Varad kokku	36 878	29 804	745	-	2 182	1 710	39 805	31 514

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
<i>EUR tuhandetes</i>								
Eesti	12 100	5 415	1 203	-	2 794	2 550	16 097	7 965
Bulgaaria	5 673	5 587	-	-	-	-	5 673	5 587
Kohustused kokku	17 773	11 002	1 203	-	2 794	2 550	21 770	13 552

Põhivarade jaotus tegevussegmendi ja asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
<i>EUR tuhandetes</i>								
Eesti	0	1	6	-	272	146	278	147
Bulgaaria	6	7	-	-	-	-	6	7
Materiaalsed põhivarad	6	8	6	-	272	146	284	154
Eesti	0	0	0	-	14	48	14	48
Bulgaaria	32	39	-	-	-	-	32	39
Immateriaalsed põhivarad	32	39	0	-	14	48	46	87
Põhivarad kokku	38	47	6	-	286	194	330	241

Materiaalse ja immateriaalse põhivara kohta vaata lisa 17.

Põhivara amortisatsiooni jaotus tegevussegmendi ja asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
<i>EUR tuhandetes</i>								
Eesti	0	0	-2	-	-57	-10	-59	-10
Bulgaaria	-5	-5	-	-	-	-	-5	-5
Materiaalsed põhivarad	-5	-5	-2	-	-57	-10	-64	-15
Eesti	0	0	0	-	-34	-38	-34	-38
Bulgaaria	-10	-11	-	-	-	-	-10	-11
Immateriaalsed põhivarad	-10	-11	0	-	-34	-38	-44	-49
Amortisatsioonikulu kokku	-15	-16	-2	-	-92	-48	-109	-64

Amortisatsiooni kohta vaata lisa 17.

Lisad koondkasumiaruandede

7. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

Segment	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<i>EUR tuhandetes</i>								
Enda kinnisvara müük	12 395	5 902	0	4 576	31	0	12 426	10 478
Kinnisvara rent	6	8	682	723	0	0	688	731
Haldusteenused	2	0	74	88	0	0	76	88
Frantsiisitulu	190	178	63	61	39	23	292	262
Muu müügitulu	3	29	9	25	0	0	12	54
Müügitulu kokku	12 596	6 117	828	5 473	70	23	13 494	11 613

8. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	2022	2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 15)	-10 474	-7 967
Vahendustasud	-46	-220
Haldustegevuse kulud	-312	-249
Tööjõukulud (lisa 11)	-12	-4
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisa 17)	-34	-39
Muud kulud	-35	-99
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-10 913	-8 578

9. Muud äritulud- ja kulud

Muud äritulud

	2022	2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
Võidetud kohtuotsused	47	173
Euroopa Liidu toetused	0	70
Muud tulud	20	15
Muud äritulud kokku	67	258

Muud ärikulud

	2022	2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
Nõuete allahindlus (lisa 14)	0	-6
Makstud viivised ja trahvid	0	-55
Põhivara maha kandmine	-4	0
Muud kulud	-10	-15
Muud ärikulud kokku	-14	-76

10. Turustuskulud

	2022	2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
Reklaamikulud	-79	-51
Tööjõukulud (lisa 11)	-39	-37
Turu-uuringud	-3	-19
Muud turunduskulud	-128	-93
Turustuskulud kokku	-249	-200

11. Üldhalduskulud

	2022	2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
Tööjõukulud	-626	-658
Büroo tegevuskulud	-38	-86
IT kulud	-92	-33
Sisseostetud teenused	-210	-261
Põhivara kulum ja väärtuse muutus (lisa 17)	-74	-25
Juriidiline teenindus	-38	-23
Muud kulud	-40	-20
Üldhalduskulud kokku	-1 118	-1 106

Grupi tööjõukulud olid 2022. aastal 677 tuhat eurot, sealhulgas üldhalduskuludes 626 tuhat, müüdü kinnisvara ja teenuste kulus 12 tuhat (vt lisa 8) ning turustuskuludes 39 tuhat eurot (vt lisa 10). 2021. aastal olid tööjõukulud 699 tuhat eurot, sealhulgas üldhalduskuludes 658 tuhat,

müüdü kinnisvara ja teenuste kulus 4 tuhat eurot (vt lisa 8) ning turustuskuludes 37 tuhat eurot (vt lisa 10).

31.12.2022 seisuga töötas grupi heaks 14 inimest töölepinguga, 2 käsunduslepinguga ja 3 juhatuse liikme lepinguga (31.12.2021 vastavalt 9, 2, 2).

12. Finantskulud

	2022	2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
Intressikulud (lisa 6)	-367	-392
Muud finantskulud	0	2
Finantskulud kokku	-367	-390

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 kinnisvara-investeeringutesse. Kapitaliseeritud intresside summa moodustas 2022. aastal 381 tuhat eurot ja 2021. aastal 148 tuhat eurot (vt lisa 15).

13. Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta leidmiseks võetakse arvesse kõik 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.

	2022	2021
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	10 388 367	9 426 888
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	63 000	0
Puhaskasum (tuhandetes eurodes)	695	2 071
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,07	0,22
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,07	0,22

Arco Vara AS 17.05.2022 üldkoosoleku otsuse alusel emiteeritakse kolmele juhtivtöötajale kolme aasta jooksul kokku 63 000 aktsiat, kui 2022. aasta III kvartali kuni 2025. aasta II kvartali keskmine ROE on suurem kui 12%. 31.12.2022 hinnangul ROE eeldus ei ole täidetav, mistõttu reservi ei ole optiooniprogrammiks moodustatud.

Lisad finantsseisundi aruandele

14. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.12.2022	31.12.2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	122	90
Muud lühiajalised nõuded	12	6
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	594	145
Muud viitlaekumised	25	24
Tehtud ettemaksed	3 634	3 436
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	4 387	3 701

Pikaajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.12.2022	31.12.2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
Tagatisdeposiidid	18	5
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	18	5

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 tütaretevõtetes. Selle arvelt saab vähendada

tulevaste majandusaastate kasumitelt arvestatavat tulumaksu neis ettevõtetes. Äriühingud, millega potentsiaalne tulumaksuvara seotud on, ei teeni tõenäoliselt tulevikus arvestatavaid kasumeid, mistõttu on juhtkond tulumaksuvara realiseerumise hinnanud ebatõenäoliseks.

2022. aastal nõudeid ostjatele alla ei hinnatud, 2021. aastal oli allahindlus 6 tuhat eurot (vaata lisa 9).

15. Varud

	31.12.2022	31.12.2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	22 474	15 754
Materjalid	37	7
Varud kokku	22 511	15 761

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2022	2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	15 754	14 943
Arenduseks soetatud kinnistud	5 288	5 102
Korterimajade ehituskulu	10 109	5 737
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	381	148
Muud kapitaliseeritud kulud	1 475	1 113
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks (vt lisa 8)	-10 474	-7 967
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega (lisa 16)	-59	30
Ümberklassifitseerimine ettemakseteks (lisa 14)	0	-3 352
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	22 474	15 754

2022. ja 2021. aastal varusid alla ei hinnatud.

Grupi juhtkond hindab, et 31.12.2022 seisuga on grupil ühe aasta jooksul realiseeritavaid varusid kokku summas 10 212 tuhat eurot ja 12 262 tuhat eurot on selliseid varusid, mille realiseerimine võtab aega rohkem kui üks aasta.

Panditud varude kohta on toodud informatsioon lisa 22.

Varudes kajastatud arendamisel olevaid projekte on neto realiseerimisväärtuse tuvastamiseks hinnatud

võrdlusmeetodil ja ka arvestades nende soetusmaksumust. Grupi varud hinnati 2022. aastal 68% sisemiste ja 32% väliste ekspertide poolt, 2021. aastal sisemiste ekspertide poolt. Hindamistel kasutatud eeldused põhinevad tegelikel turuhindadel ja grupi enda lähimineviku kogemusel sarnaste varadega. 2022. ning 2021. aastal varud ei vajanud allahindlust ega allahindluse tühistamist.

	31.12.2022	31.12.2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
Soetusmaksumuses kajastatavad varud	22 474	15 754
Võrdlusmeetodil hinnatud varud	37	7
Varud kokku	22 511	15 761

Varude allahindluse tundlikkuse test näitas, et juhtkonna poolt varude neto realiseerimisväärtuse ülehindamisel 5% võrra, täiendavat allahindlust 31.12.2021 ega 31.12.2022 ikka ei oleks vaja teha.

16. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab grupp järgmiseid varasid:

- 1) renditulu teenivaid äripindasid Sofias ja Viljandis (kokku bilansiline väärtus 31.12.2022 seisuga 9 130 tuhat eurot, 31.12.2021 9 417 tuhat eurot);
- 2) arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei ole veel kindel (bilansiline väärtus 31.12.2022 seisuga 2 tuhat eurot, 31.12.2021 527 tuhat eurot).

	31.12.2022	31.12.2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
Maa	2	527
Kaubandus- ja kontoripinnad	80	8 486
Garaažid ja parkimiskohad	0	930
Kokku kinnisvarainvesteeringud	82	9 943

Juhul kui arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei olnud algselt veel kindel, otsustatakse müümise asemel ise arendama hakata, klassifitseeritakse

vara ümber varudesse. Selliseid kinnisvarainvesteeringuid 2022. aastal ei olnud, kuid 2021. aastal oli 30 tuhat eurot.

Kinnisvarainvesteeringud põhivaras

	2022	2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	9 943	9 564
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-350	468
Kapitaliseeritud arenduskulud	5	51
Ümberklassifitseerimine varudega (lisa 15)	59	-30
Ümberklassifitseerimine müügiotel kinnisvarainvesteeringuks	-9 050	0
Kinnistute müük	-525	-110
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	82	9 943

Kinnisvarainvesteeringud käibevaras

	2022	2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	0	0
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest	9 050	0
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	9 050	0

Kinnisvarainvesteeringute müügist saadi 2022. aastal kasumit 145 tuhat eurot (2021: kasumit 190 tuhat eurot), koos kahjumiga õiglase väärtuse muutusest 350 tuhat eurot oli kinnisvarainvesteeringutelt saadud kahjum 2022. aastal 205 tuhat eurot (2021: kokku kasum 658 tuhat eurot).

Madridi ärihoones müügis olnud parkimiskohad liigitati 2022. aastal varudest kinnisvarainvesteeringutesse (59 tuhat eurot), misjärel kogu Madridi ärihoone reklassifitseeriti müügiotel kinnisvarainvesteeringuks. Tartus Voolu tänaval asuvad kinnistud liigitati 2021. aastal varuks (30 tuhat eurot), sest on plaanis ise arendama hakata seal. Panditud varade kohta vaata lisa 22.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused

Maa hindamine

Kinnisvarainvesteeringutena finantsseisundi aruandes 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 2022. aastal sisemiste ekspertide poolt, 2021. aastal osaliselt sisemiste, osaliselt väliste ekspertide poolt. Suurim 2021. aasta üleshindlus pärines Pärtlivälja kinnistust Laagris: kinnistu piirkonnas kehtestati detailplaneering ning see tõstis kinnistu väärtust 515 tuhat eurot.

Kokku kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hinnati netoväärtuses 2022. aastal alla summas 350 tuhat eurot ja 2021. aastal üles 468 tuhat eurot.

	31.12.2022	31.12.2021
EUR tuhandetes		
Hinnatud tulu kapitaliseerimise meetodil	0	9 337
Hinnatud võrdlusmeetodil	9 132	607
Kinnisvarainvesteeringud kokku	9 132	9 943

2022. aastal sõlmiti Madridi ärihoone müügiks eelmüügi kokkulepe, mille tulemusena hindab juhtkond tõenäoliselt hoone müüki 2023. aastal ning on seetõttu kinnistu liigitanud müügiotel varaks. Peale 2023. aastal makstavate tasude maha arvamist jäi hoone neto realiseerimisväärtuseks 31.12.2022 finantsseisundi aruandesse 9 050 tuhat eurot.

2021. aastal tulumeetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutati kapitalisatsioonimääradena 8%, mida madalate intressimäärade juures võis tootlusootusena pidada pigem konservatiivseks. Rendituluna kaubandus- ja büroopindadelt kasutati hindamisel keskmist kuu m² hinda, mis oli 2021. aastal 9,7.

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

- Eelarvestatud neto äritegevuse rahavoogude suurenemine või vähenemine 1% võrra põhjustaks

Kasutusrent: grupp kui rendileandja

Kinnisvarainvesteeringutelt (Madrid Blvd hoone Sofias) teeniti 2022. aastal rendi- ja haldusteenuse tulu 746 tuhat eurot (2021. aastal: 810 tuhat eurot). Renditulu kahanes aastaga 54 tuhat eurot, kuna 2022. aastal oli hoone vakantsus suurem kui 2021. Käesoleva aastaaruande koostamise kuupäevaks on eelmüügikokkuleppe tõttu

Kaubandus ja kontoripinna hindamine

Madrid Blvd hoones Sofia asuvaid kaubandus- ja kontoripindasid on hinnati 2022. aastal võrdlusmeetodi järgi, 2021. aastal tulumeetodil. 2021. aastal Madridi 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. Välja renditavate garaažide ja parkimiskohtade koguväärtust hinnati 2021. aastal alla 8 tuhat eurot.

Hindamiste tulemusel ei vajanud 31.12.2022 seisuga ümberhindlust kinnisvarainvesteeringud summas 82 tuhat eurot (31.12.2021 seisuga: 2 tuhat eurot).

+/- 94 tuhande euro suuruse muutuse kinnisvarainvesteeringute õiglases väärtuses.

Eelarvestatud neto äritegevuse rahavoogude suurenemine või vähenemine 5% võrra põhjustaks +/- 468 tuhande euro suuruse muutuse kinnisvarainvesteeringute õiglases väärtuses.

- Kapitalisatsioonimäära vähenemine 0,5% võrra põhjustaks kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse suurenemise 624 tuhat eurot ja suurenemine 0,5% võrra põhjustaks õiglase väärtuse vähenemise 607 tuhat eurot.

Kapitalisatsioonimäära vähenemine 1% võrra põhjustaks kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse suurenemise 1 338 tuhat eurot ja suurenemine ühe protsendipunkti võrra põhjustaks õiglase väärtuse vähenemise 1 040 tuhat eurot.

jäetud vabaks 9% äripinnast, teised pinnad on välja renditud.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud olid 2022. aastal 274 tuhat eurot (2021. aastal 188 tuhat eurot), sealhulgas 5 tuhat eurot (2021. aastal 5 tuhat eurot) olid kulud kinnisvarainvesteeringutele, millelt grupp tulu ei teeni.

17. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Kontori inventar	Materiaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes			
Jääkväärtus 31.12.2020	0	22	22
<i>sh soetusmaksumus</i>	0	170	170
<i>sh akumulatsioonid kulum</i>	0	-148	-148
Soetused	0	9	9
Müük	0	-2	-2
Rendi kapitaliseerimine	140	0	140
Amortisatsioonikulu (lisa 6)	-7	-8	-15
Jääkväärtus 31.12.2021	133	21	154
<i>sh soetusmaksumus</i>	140	167	307
<i>sh akumulatsioonid kulum</i>	-7	-146	-153
Rendi kapitaliseerimine	286	0	286
Kapitaliseeritud rendi tühistamine	-126	0	-126
Soetused	0	40	40
Müük	0	-2	-2
Maha kandmine	0	-4	-4
Amortisatsioonikulu (lisa 6)	-50	-14	-64
Jääkväärtus 31.12.2022	243	41	284
<i>sh soetusmaksumus</i>	286	196	482
<i>sh akumulatsioonid kulum</i>	-43	-155	-200

Materiaalse põhivara amortisatsioon on kajastatud 2022. aastal üldhalduskulus 64 tuhat eurot (vt lisa 11), 2021. aastal müüdüd kinnisvara ja teenuste kulus üks tuhat eurot (vt lisa 8) ja üldhalduskulus 14 tuhat eurot (vt lisa 11).

31.12.2022 seisuga oli täielikult amortiseeritud, kuid kasutusel materiaalse põhivara soetusmaksumus 2 tuhat eurot (31.12.2021: samuti 2 tuhat eurot).

Immateriaalne põhivara

	Immateriaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes	
Jääkväärtus 31.12.2020	136
<i>sh soetusmaksumus</i>	522
<i>sh akumulatsioonid kulum</i>	-386
Ostud ja tarkvara arendustööd	0
Amortisatsioonikulu (lisa 6)	-49
Jääkväärtus 31.12.2021	87
<i>sh soetusmaksumus</i>	522
<i>sh akumulatsioonid kulum</i>	-435
Ostud ja tarkvara arendustööd	3
Amortisatsioonikulu (lisa 6)	-44
Jääkväärtus 31.12.2022	46
<i>sh soetusmaksumus</i>	525
<i>sh akumulatsioonid kulum</i>	-479

Immateriaalse põhivara amortisatsioon on kajastatud 2022. aastal müüdnud kinnisvara ja teenuste kulus 34 tuhat Grupi immateriaalne põhivara koosneb suures osas Arco Vara arendatud äritarkvarast AVIS, soetusmaksumuses kokku 407 tuhat eurot. AVISEle 2022. ja 2021. aastal arendustöid ei tehtud.

Panditud varade kohta vaata lisa 22.

eurot (vt lisa 8) ning üldhalduskulus 10 tuhat eurot (vt lisa 11), 2021. aastal vastavalt 38 ja 11 tuhat eurot.

31.12.2022 seisuga täielikult amortiseeritud, kuid kasutusel immateriaalse põhivara soetusmaksumus oli 366 tuhat eurot (31.12.2021: samuti 257 tuhat eurot).

18. Intressi kandvad kohustused

Netolaenude muutuste ülevaade on järgmine:

	Raha ja raha ekvivalendid	Pangalaenu	Võlakirjad	Muud laenukohustused	Kokku
EUR tuhandetes					
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
Muutus	1 564	-6 686	-340	121	-5 341
Netolaenu 31.12.2022	3 427	-15 566	-2 120	-403	-14 662

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 lisa 22.

Intressi kandvad kohustused koosnevad järgnevalt:

	31.12.2022			31.12.2021		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	15 567	5 037	10 530	8 880	3 844	5 036
Võlakirjad	2 120	0	2 120	1 780	1 780	0
Kapitalirendikohustused	242	58	184	133	28	105
Muud laenukohustused	160	160	0	391	391	0
Kokku	18 089	5 255	12 834	11 184	6 043	5 141

2022. aastal tasus grupp laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 2 107 tuhat eurot (2021: 2 741 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 12 176 tuhat eurot (2021: 3 944 tuhat eurot).

Tagastatud laenust tasusid ostjad otse pangale 2022. aastal 6 383 tuhat eurot, 2021. aastal 852 tuhat eurot; need grupi rahavoogude aruandes ei kajastu.

2022. aastal on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- ▣ Madrid Blvd projekti pangalaenu 290 tuhat eurot;
- ▣ Kodulahe IV ja V etapi kortermajade ehituse finantseerimise pangalaenu summas 7 800 tuhat eurot, sh otse klientide poolt 6 383 tuhat eurot;
- ▣ Arco Vara võlakirju 400 tuhat eurot.

2022. aastal võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

- ▣ Kodulahe IV ja V etapi kortermajade ehituse finantseerimise pangalaenu summas 4 246 tuhat eurot;
- ▣ Kodulahe VI etapi ehk Rannakalda kortermajade ehituse pangalaenu summas 7 030 tuhat eurot;
- ▣ Kodulahe VIII etapi maa rahastamise pangalaenu summas 3 500 tuhat eurot (pank tasus otse müüjale);

- ▣ kapitaliseeritud kontori rent 139 tuhat eurot (tekkepõhine kohustus);
- ▣ Arco Vara võlakirju 900 tuhat eurot.

2021. aastal on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- ▣ Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 391 tuhat eurot;
- ▣ Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 864 tuhat eurot;
- ▣ Kodukalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu 661 tuhat eurot; kõik otse klientide poolt;
- ▣ Kodulahe III etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu 407 tuhat eurot, sh otse klientide poolt 191 tuhat eurot;
- ▣ 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 (tekkepõhine kohustus);
- ▣ muid laene 390 tuhat eurot.

Intressi kandvate kohustuste tagasimaksetähtajad, summad ja intressimäärad

Kohustuse kirjeldus	Tagasimakse lõpptähtaeg (kuu/aasta)	Kohustuse summa, EUR tuhandetes		Intressimäär, %		Intressitüüp
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	
Pangalaen, arendus	10/2024	5 036	5 326	3,4	3,4	Fikseeritud
Pangalaen, arendus	4/2025	7 030	0	5,0	-	Fikseeritud
Pangalaen, arendus	12/2022	0	3 554	-	5,6	6 kuu Euribor
Pangalaen, maa soetus	11/2027	3 500	0	8,3	-	6 kuu Euribor
Võlakirjad, arendus	12/2024	2 120	0	10,0	-	Fikseeritud
Võlakirjad, arendus	12/2022	0	1 780	10,0	10,0	Fikseeritud
Kapitaliseeritud rent	8/2026	243	133	2,5	2,5	Fikseeritud
Muu laen, arveldused	12/2023	160	0	10,0	-	Fikseeritud
Muu laen, arveldused	5/2022	0	391	-	5,0	Fikseeritud
Kokku		18 089	11 184			

Intressi kandvate võlakohustuste kaalutud keskmine intressimäär 31.12.2022 seisuga oli 5,8% (31.12.2021: 5,2%).

19. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	31.12.2022	31.12.2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele	1 162	673
Muud võlad	11	10
Maksuvõlad		
Käibemaks	53	24
Ettevõtte tulumaks	0	32
Sotsiaalmaks	25	9
Üksikisiku tulumaks	17	6
Muud maksuvõlad	3	2
Maksuvõlad kokku	98	73
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	102	102
Intressivõlad	9	7
Dividendivõlad	104	104
Muud viitvõlad	261	2
Viitvõlad kokku	476	215
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	1 824	1 268
Tagatisdeposiidid	75	91
Ettemakstud tulud	35	38
Saadud ettemaksed kokku	1 934	1 397
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	3 681	2 368

31.12.2022 seisuga olid ettemaksed klientidelt korterite eelmüügist Kodulahe Kvartal OÜle 1 365 tuhat eurot, Madridi hoone müügi ettemaks 455 tuhat eurot ning

Botanica Lozeni villade eelmüügi ettemaks 4 tuhat eurot. 31.12.2021 seisuga olid ettemaksed klientidelt korterite eelmüügist Kodulahe OÜle 1 268 tuhat eurot.

20. Aktsiakapital

	31.12.2022	31.12.2021
Väljalastud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	10 388 367	10 388 367
Aktsiakapital (EUR tuhandetes)	7 272	7 272
Ülekurss (EUR tuhandetes)	3 835	3 835
Kohustuslik reservkapital (EUR tuhandetes)	2 011	2 011

Arco Vara AS-i aktsiakapitali suurus või selle miinimum- ja maksimumkapital määratakse kindlaks ettevõtte põhikirjas. Vastavalt põhikirjale on ettevõtte aktsiakapitali miinimumsuurus 2 500 tuhat eurot ja maksimaalne suurus 10 000 tuhat eurot. Ettevõttel on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 70 senti, millest igaüks annab aktsionärile ühe hääle. Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja aktsiaseltsi lõpetamisel aktsiaseltsi allesjäänud vara

jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused.

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, 31.12.2022 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 asutavatesse arendustesse.

Krediidirisk

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

Raha ja raha ekvivalendid koosnevad sularahast ja nõudmiseni hojustest kommertspankades järgnevalt:

	31.12.2022	31.12.2021
EUR tuhandetes		
Sularaha ja nõudmiseni hoised	3 427	1 863
Raha ja raha ekvivalendid kokku	3 427	1 863

Grupi konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldost on 2022. aasta lõpus 224 tuhat eurot (31.12.2021: 253 tuhat eurot) sellistel hoistel, mille sihtotstarve on kitsendatud konkreetse projekti rahavoogudega (põhiliselt laekumised klientidelt, projekti otsesed arenduskulud ning laenu- ja intressimaksud pankadele). Panditud varade kohta on toodud informatsioon lisan 22.

Grupi raha ja raha ekvivalente hoitakse erinevates pankades, mis vähendab panga deposiitidega seotud krediidiriski. Kahe panga, mille teenuseid grupp kõige rohkem kasutab ja kus on 31.12.2022 seisuga hoistatud pea kõik grupi rahalised vahendid, krediidireitingud on toodud järgnevas tabelis.

Pank või pangagrupp	Panga osakaal grupi raha saldost	Standard & Poor's	Moody's
KBC	19,33%	A-	Baa1
LHV Pank AS	62,24%	pole reitingut	Baa3
Coop Pank AS	18,27%	pole reitingut	Baa2
Muud pangad ja raha kassas	0,16%	-	-

Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et grupil ei tekiks olulisi akumulereunud krediidiriski kontsentratsioone. Grupi tegevus krediidiriski ennetamiseks ja minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist, samuti toimub müügi- ning ehitustegevuse finantseerimine osaliselt ostjate või tellijate ettemaksetega.

Kuna paljude kinnisvaratehingute puhul toimub tehingu vastaspoole finantseerimine läbi krediidasutuste, tehakse riskide maandamiseks koostööd ka erinevate tehinguid finantseerivate pankadega. Sellest tulenevalt hindab grupp klientide maksevõimetusest tulenevat koguriski enda jaoks olulises osas maandatuks.

Krediidiriskile on avatud ka muud finantsvarad: nõuded ostjatele ja muud lühiajalised nõuded, kokku summas 1 035 tuhat eurot seisuga 31.12.2022. Grupi ettevõtted teevad

tehinguid vaid eelnevalt krediitkõlblikuks tunnustatud 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 2022 ja võrdlusperioodi seisuga ebaoluline.

Kõik krediidiriskile avatud finantsvarad on kajastatud amortiseeritud soetusmaksumuses.

Finantsvarade kogusumma, mis on avatud krediidiriskile, on 31.12.2022 seisuga 4 462 tuhat eurot (31.12.2021: 2 212 tuhat eurot).

Finantsvarad realiseerumise tähtaja järgi

Realiseerumise tähtaja alusel	31.12.2022			
	< 3 kuud	3-12 kuud	1-2 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	3 427	0	0	3 427
Nõuded ostjatele ja muud nõuded (lisa 14)	1 035	0	0	1 035
Kokku	4 462	0	0	4 462

Realiseerumise tähtaja alusel	31.12.2021			
	< 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	0	349
Kokku	2 212	0	0	2 212

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 aktivate 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 grupisise laenamise emaettevõttelt.

Pikaajalise likviidsuse juhtimine on enim mõjutatud investeerimisotsustest. Investeeritakse põhimõttel, et ettevõtete äritegevuse netorahavood koos investeerimistegevuse netorahavoogudega kokku peavad katma kogu grupi väljaminekud finantseerimisest. Seega

Finantskohustuste realiseerumise tähtajalisus

	31.12.2022			
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Intrssikandvad kohustused	15	5 240	12 834	18 089
Intrssimaksed	262	785	1 531	2 578
Muud finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad, va võlad töövõtjatele)	1 636	0	0	1 636
Kokku	1 913	6 025	14 365	22 303

	31.12.2021			
Realiseerumise tähtaja alusel	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Intrssikandvad kohustused	79	5 964	5 141	11 184
Intrssimaksed	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

Vastavalt laenuportfelli koosseisus olevate kohustuste tagasimakse tähtaegadele kujunes seisuga 31.12.2022 laenukohustuste kaalutud kestvuseks 2,6 aastat (31.12.2021 oli antud näitaja 2,0 aastat). Laenude kohta vaata ka lisa 18.

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

Tururisk

Intressirisk

Intressiriskina käsitletakse sellist riski, kus intressimäärade muutustest võib kohustustelt tasutavate intressikulude suurenemine märkimisväärselt mõjutada grupi tegevuse tulemuslikkust. Grupp on avatud intressiriskile:

- ujuva intressimääraga laenude kasutamisel;
- kohustuse refinantseerimisel lõpptähtaja saabumisel;
- uute laenude kaasamisel investeerimisplaani elluviimiseks olukorras, kus volatiilsus finantsturgudel kasvab ning majanduskeskkond on muutumises.

Grupi võlakirjad, arenduslaen, ärihoone finantseerimise laen ja muud laenukohustused on fikseeritud intressiga ning rahaturu muutustest ei sõltu. Pikaajaline maalaen aga on seotud 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

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.

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

hinnata euro intressimäärade kujunemise trendi. 2021. aastal olid Euribori määrad negatiivsed. 2022. aastal Euribor hakkas tõusma kiires tempos. Grupi Euribori komponendiga maalaen võeti 2022. aasta lõpukuudel, mistõttu 2021. ning 2022. aastal grupi laenudes Euribori komponent peaaegu puudus. Küll aga peab sellega arvestama 2023. aastal, seda eriti tulevikus võetavate laenude puhul.

Grupi puhaskasumi tundlikkuse analüüs tuginedes laenukohustustele seisuga 31.12.2022 näitab, et ujuva intressimääraga laenude intressimäärade muutus 1% võrra (tõus või langus) avaldaks mõju aasta puhaskasumile summas 35 tuhat eurot vastavalt kas suurenemise või alanemise suunas (31.12.2021: 112 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.

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

Finantsinstrumentide õiglase väärtuse hinnang

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

Nõuded ostjatele ja võlad hankijatele on lühiajalised ja seega on juhtkonna hinnangul nende bilansiline väärtus lähedane nende õiglasele väärtustele. Suurem osa grupi pikaajalistest võlakohustustest baseeruvad ujuval intressimääral, mis muutub vastavalt turu intressimäärale. Juhtkonna hinnangul ei ole grupi riskimarginaalid oluliselt muutunud võrreldes laenude saamise ajaga ja grupi

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. 31.12.2022 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 31.12.2022 oli Arco Vara AS-i aktsiakapital 7 272 tuhat eurot ja netovara 18 035 tuhat eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Lisaks seadustest tulenevatele omakapitali nõuetele on grupi tütar ettevõtete omakapitalidele seatud eritingimusi krediidiasutuste laenulepingutes, millele mittevastavuse korral võib laenuandja rakendada kõrgemaid

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

tehakse ja kõik olulised lepingud, kaasaarvatud laenulepingud, sõlmitakse eurodes. Nimetatud asjaoludest tulenevalt peab grupi juhatus valuutariski ebaoluliseks.

võlakohustuste intressimäärad vastavad turutingimustele. Eelnevalt tulenevalt hindab juhtkond, et kohustuste ja nõuete õiglased väärtused on ligilähedased nende bilansilistele väärtustele. Õiglase väärtuse määramiseks on kasutatud diskonteeritud rahavoogude analüüsi, diskonteerides lepingulisi tuleviku rahavooge kehtivate turu intressimäärade, mis on grupile kättesaadavad sarnaste finantsinstrumentide kasutamisel.

Finantsinstrumentide õiglase väärtus on tase 3.

intressimäärasid senistele laenukohustustele. Need viitavad seadusest tulenevatele nõuetele äriühingu kapitali osas ja piirduvad tingimustega saada krediidiasutustelt kirjalik nõusolek, näiteks soovile muuta laenu võtva ettevõtte aktsia- või osakapitali suurus. 31.12.2022 ja 31.12.2021 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. 31.12.2022 seisuga oli kogu kapitali suurus 32 697 tuhat eurot (31.12.2021: 27 283 tuhat eurot).

Kapitali juhtimisel juhendatakse printsibist tagada ettevõtte usaldusvärsus 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 31.12.2022 moodustab grupi omakapital 45,3% (31.12.2021: 57,0%) varade mahust.

Muu informatsioon

22. Panditud varad

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

	31.12.2022	31.12.2021
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	224	253
Nõuded ¹	98	39
Varud	17 390	7 667
Kinnisvarainvesteeringud	9 050	9 337
Kokku tagatiseks panditud varade raamatupidamislük väärtus	26 762	17 296

¹ - Panditud nõuded peavad laekuma piiratud kasutusega pangakontodele.

23. Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik dividendide tulumaksu kohustus

Grupi jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 moodustas 4 917 tuhat eurot (31.12.2021 seisuga: 4 844 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tavapäraselt tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt, aga Bulgaaria tütarettevõtelt saadud dividende võib maksuvabalt edasi maksta. 2022. ja 2021. aastal sellist võimalust ka kasutati, kui omanikele maksti dividende vastavalt summas 624 tuhat ja 480 tuhat

eurot aastas (vastavalt 0,06 ja 0,05 eurot ühe aktsia kohta) ning tulumaksu ei olnud vaja tasuda.

31.12.2022 seisuga omab Arco Vara õigust maksuvabalt edasi maksta dividende 1 101 tuhat eurot. Ettevõtte kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel 2023. aastal tekiks tulumaksu kohustus 763 tuhat eurot ning omanikele väljamakstav dividendide summa oleks sellisel juhul 4 154 tuhat eurot.

Tingimuslikud kohustused seoses Harku järve äärses 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 äärses 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 ja saldod seotud osapooltega

Grupp on teinud tehinguid või omab saldod järgmiste seotud osapooltega:

- 1) Emaettevõtte OÜ Alarmo Kapital ning Arco Vara AS-i juhataja ja nõukogu liikmete kontrolli all olevad ettevõtted, mis omavad grupi emaettevõtte üle valitsevat mõju;
- 2) muud seotud osapooled: Arco Vara AS juhataja ja nõukogu liikmed ning nende kontrolli all olevad ettevõtted (v.a. need ettevõtted, mis omavad grupi emaettevõtte üle valitsevat mõju).

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2022	31.12.2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
Muud seotud osapooled		
Saadud ettemaksud	277	148

Ettevõtte nõukogu liikmed plaanivad soetada Kodulahe Kvartalisse korterid, mistõttu on nende poolt tehtud ettemakseid 277 tuhat eurot (31.12.2021 148 tuhat eurot).

Tehingud seotud osapooltega

	2022	2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ettevõtted, millel on grupi emaettevõtte üle oluline mõju		
Ostetud teenused	0	25
Muud seotud osapooled		
Ostetud teenused	86	42

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 2022. aastal 160 tuhat eurot, 2021. aastal 297 tuhat eurot. Grupi nõukogu liikmetele arvestati tasusid nii 2022. kui ka 2021. aastal 24 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. 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 protokollil 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).

Kõik tehingud seotud osapooltega on 2022. ja 2021. aastal tehtud turutingimustel ja nõuetele seotud osapoolte vastu ei ole allahindlusi tehtud.

25. Arco Vara grupi struktuur

Ettevõtte	Asukohamaa	Grupi osalus	
		31.12.2022	31.12.2021
%			
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
Office Cherkovna EOOD	Bulgaaria	100	0
Trade Center Cherkovna EOOD	Bulgaaria	100	0
Oborishte Premium Apartments EOOD	Bulgaaria	100	0
Arco Manastirski EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Riverside EOOD	Bulgaaria	100	100
Marsili II SIA	Läti	100	100
Ehituse segment			
Tütarettevõtte			
Arco Tarc OÜ	Eesti	100	0

26. 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

	2022	2021
EUR tuhandetes		
Müügitulu teenuste müügist	958	862
Müüdud teenuste kulu	-41	-41
Brutokasum	917	821
Muud äritulud	31	70
Turustuskulud	-136	-84
Üldhalduskulud	-738	-796
Muud ärikulud	-6	0
Ärikasum	68	11
Kahjum investeringutelt tütarettevõttesse	-362	-1
Dividenditulud	789	0
Intressitulud	1 317	1 030
Intressikulud	-491	-442
Finantstulud ja -kulud kokku	1 253	587
Aruandeaasta puhaskasum	1 321	598
Aruandeaasta koondkasum	1 321	598

KONSOLIDEERIMATA FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2022	31.12.2021
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	1 497	1 424
Nõuded ja ettemaksud	1 474	412
Käibevara kokku	2 971	1 836
Investeeringud tütarettevõtetesse	9 249	11 042
Nõuded ja ettemaksud	9 645	9 973
Materiaalne põhivara	272	146
Immateriaalne põhivara	14	48
Põhivara kokku	19 180	21 209
VARAD KOKKU	22 151	23 045
Laenukohustused	1 271	4 508
Võlad ja ettemaksud	316	823
Lühiajalised kohustused kokku	1 587	5 331
Laenukohustused	5 209	3 057
Pikaajalised kohustused kokku	5 209	3 057
KOHUSTUSED KOKKU	6 796	8 388
Aktsiakapital	7 272	7 272
Ülekurss	3 835	3 835
Kohustuslik reservkapital	2 011	2 011
Jaotamata kasum	2 237	1 539
Omakapital kokku	15 355	14 657
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	22 151	23 045

KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE
(otsemeetod)

	2022	2021
EUR tuhandetes		
Raha laekumine ostjatelt	611	1 720
Tasumised tarnijatele	-591	-465
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)	-470	677
Väljamaksed töötajatele	-225	-220
Muud laekumised ja tasumised äritegevusest (neto)	0	13
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	-675	1 725
Materiaalse põhivara soetamisel tasutud	-27	-9
Materiaalse põhivara müügil laekunud	2	0
Tasutud tütarettevõtete asutamisel	0	-8
Antud laenud	-4 197	-10 025
Antud laenude tagasimaksed	5 709	5 000
Saadud intressid	14	547
Muud tasumised inventeerimistegevusest	0	9
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	1 501	-4 486
Saadud laenud	5 516	3 545
Laenukohustuste tagasimaksed	-5 359	-998
Aktsiakapitali emissioonil laekunud	0	2 250
Makstud dividendid	-623	-479
Makstud intressid	-287	-195
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU	-753	4 123
RAHAVOOD KOKKU	73	1 362
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 424	62
Raha ja raha ekvivalentide muutus	73	1 362
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 497	1 424

KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiikapital	Registreerimata aktiikapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
EUR tuhandetes						
Saldo 31.12.2020	6 299	273	2 285	2 011	1 524	12 392
Dividendid	0	0	0	0	-583	-583
Aktiikapitali suurendamine	973	-273	1 550	0	0	2 250
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	598	598
Saldo 31.12.2021	7 272	0	3 835	2 011	1 539	14 657
Dividendid	0	0	0	0	-623	-623
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	1 321	1 321
Saldo 31.12.2022	7 272	0	3 835	2 011	2 237	15 355

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital

	31.12.2022	31.12.2021
EUR tuhandetes		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	15 355	14 657
Tütarettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes (-)	-9 249	-11 042
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (+)	11 929	14 347
Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital	18 035	17 962

Juhataja deklaratsioon

Juhataja kinnitab, et tema parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2022. 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 2023

/allkirjastatud digitaalselt/

Miko-Ove Niinemäe
Arco Vara AS-i juhataja

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Arco Vara AS-i aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Arco Vara AS-i (*Ettevõtte*) ja selle tütarettevõtete (koos *Kontsern*) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie auditi arvamus on kooskõlas auditikomiteele 6. aprill 2023 esitatud täiendava aruandega.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud koondkasumiaruannet 31. detsember 2022 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2022;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

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

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

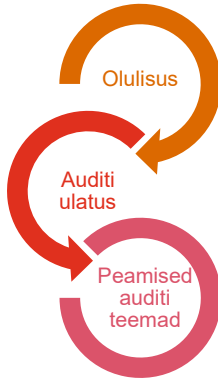
Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Perioodi 1. jaanuar 2022 - 31. detsember 2022 jooksul me ei ole osutanud Ettevõttele, selle emaettevõttele ja tütarettevõtetele auditiväliseid teenuseid.

Ülevaade meie auditist

Kokkuvõte



- Kontserni auditi olulisus on 266 tuhat eurot, mis on määratud kui 1% Kontserni aruandekuupäeva koguvarade ja 2022. aasta müügitulu keskmisest.
- Kontserni auditimeeskond auditeeris Kontserni ettevõtteid, mis katsid 96% Kontserni varadest ja 99% Kontserni tuludest.
- Müügiotel kinnisvarainvesteeringutena kajastatud Bulgaarias asuvate kaubandus- ja büroopindade hindamine.
- Kinnisvaraarendusega seotud varude hindamine.

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

Olulisus

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

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

Kontserni auditi olulisus	266 tuhat eurot.
Kuidas me selle määrasime	1% Kontserni aruandekuupäeva koguvarade ja 2022. aasta müügitulu keskmisest.
Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus	Arvutasime olulisuse lähtudes Kontserni koguvarade (mis koosnevad peamiselt varudest ja kinnisvarainvesteeringutest), ja müügitulu keskmisest, kuna Kontserni majandustegevuse tsüklilisusest tulenevalt on meie hinnangul varade väärtus ja müügitulu peamisteks tulemusmõõdikuteks, mida jälgitakse nii sisemiselt kui väliselt. Me ei pidanud maksueelset kasumit sobivaks näitajaks olulisuse arvutamisel, kuna see kõigub aastate lõikes märkimisväärselt sõltudes arendusprojektide müügihetkest.

Peamised auditi teemad

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

Peamine auditi teema	Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis
<p><i>Müügiootel kinnisvarainvesteeringuna kajastatud Bulgaarias asuvate kaubandus- ja büroopindade hindamine (täiendav info lisas 2 „Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise üldalused“, lisas 4 „Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest“ ning lisas 16 „Kinnisvarainvesteeringud“).</i></p> <p>Seisuga 31. detsember 2022 koosnes Kontserni Bulgaarias olev kinnisvarainvesteeringuportfell kaubandus- ja büroopindadest bilansilises maksumuses 9 miljonit eurot.</p> <p>Müügiootel kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse madalamas kas bilansilises maksumuses või õiglases väärtuses miinus müügikulutused. Bulgaarias asuvate kaubandus- ja büroopindade õiglase väärtuse leidmise aluseks oli enne bilansipäeva sõlmitud eelmüügi kokkulepe.</p>	<p>Lugesime sõlmitud eelmüügi kokkulepet ja hindasime juhtkonna hinnanguid klassifitseerides Bulgaarias asuva kinnisvarainvesteeringu müügiootel kinnisvarainvesteeringuna (kajastatud käibevarade) lähtudes IFRS nõuetest.</p> <p>Lugesime sõlmitud eelmüügi kokkulepet ja hindasime kokkuleppes toodud tingimusi ning nende realiseerumise tõenäosust, mis annavad alust hinnata kuivõrd on kinnisvarainvesteeringu müük tõenäoline toodud tehinguhinnas.</p> <p>Vaatasime üle aastaaruandes Bulgaaria kinnisvarainvesteeringu ümber klassifitseerimise käibevarade hulka ning avalikustamise kui müügiootel vara.</p> <p>Me ei tuvastanud olulisi vigu tehtud hinnangutes ega avalikustatud informatsioonis.</p>
<p><i>Kinnisvaraarendustega seotud varude hindamine (täiendav info lisas 2 „Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise üldalused“, lisas 4 „Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest“ ning lisas 15 „Varud“).</i></p> <p>Seisuga 31. detsember 2022 on Kontserni finantsseisundi aruandes kajastatud kinnisvaraarendusega seotud varusid kokku summas 22,5 miljonit eurot.</p> <p>Varusid kajastatakse madalamas soetusmaksumusest ja neto realiseerimismaksumusest.</p> <p>Kuna kinnisvara, eriti elukondliku kinnisvara, hinnad järgivad majandustsüklit ning kõiguvad aja jooksul suure ulatuses, tuleb varudes kajastatud valmis ja lõpetamata korterite ning edasimüügi otstarbel soetatud kinnisasjade neto realiseerimismaksumust hoolikalt võrrelda nende bilansilise maksumusega. Kui kinnisvara neto realiseerimismaksumus peaks langema allapoole selle bilansilist maksumust, tuleb varu alla hinnata neto realiseerimismaksumuseni. Varu neto realiseerimismaksumuse määramine vajab hinnangut eeldatava müügihinna kohta ning võib vajada hinnangut arendusprojekti lõpetamiseks vajalike kulutuste kohta.</p>	<p>Hindasime juhtkonna kompetentsi kinnisvara neto realiseerimisväärtuse hindamiseks. Juhtkond on kinnisvara väärtuse hindamisel kogenud ja seni lõppenud arendusprojektide tulemus on tavapäraselt olnud kooskõlas juhtkonna varasemate hinnangutega nende eeldatavale kasumlikkusele.</p> <p>Testisime hindamismudeli sisendeid. Keskendusime oma töös suurema riskiastmega kinnisvaraobjektidele, lähtudes vara asukohast, bilansilisest maksumusest ja muudest konkreetse varaga seotud asjaoludest. Hinnangutel põhinevate sisendite, nagu müügihind ja ehituse lõpetamiseks vajalik kulu ühiku kohta, mõistlikkuse hindamiseks võrdlesime neid lõppenud projektide tegelike andmetega ning saadaoleva turuinfo. Hinnangulisi müügihindu võrdlesime võimaluse korral võrreldavate turutehingutega ning võlaõiguslikes lepingutes kokkulepitud hindadega.</p> <p>Oma töö käigus veendusime, et hindamisel on piisavalt arvesse võetud iga konkreetse varaobjekti eripära, sealhulgas ehituse kvaliteeti, asukohta ning võimalikke õiguslikke või lepingulisi piiranguid.</p>

Summa olulisuse ning hindamisega kaasneva ebakindluse tõttu on valmis ja lõpetamata korterite ning arendamise ja edasimüügi otstarbel soetatud maa väärtuse hindamine üks peamistest auditi teemadest.

Hindasime varude neto realiseerimismaksumuse kohta avalikustatud informatsiooni korrektsust, sealhulgas tundlikkuse analüüsi.

Kuidas me kujundasime oma auditi ulatuse

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

Kontsern koosneb mitmest tütarettevõttest, mis peamiselt tegutsevad Baltikumis ja Bulgaarias (vaata lisa 25). Vastavalt meie riski ja olulisuse hinnangutele määrasime kindlaks, milliseid ettevõtteid on vaja auditeerida täismahus, võttes arvesse iga ettevõtte suurusest tulenevat suhtelist mõju Kontsernile ning seda, kuidas on kaetud kõik olulised konsolideeritud aastaaruande kirjed.

Täismahus auditiprotseduurid viidi läbi Arco Vara AS-i, Kodulahe Kvartal OÜ, Kodulahe OÜ, Kolde OÜ, Arco Tarc OÜ ja Arco Invest EOOD osas Kontserni auditimeeskonna poolt. Ülejäänud tütarettevõtete osas teostati auditiprotseduurid valitud kirjete ja tehingute osas, mis olid peamiselt seotud varude hindamisega.

Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab konsolideerimisgrupi tegevusaruannet, hea ühingujuhtimise tava aruannet, tasustamisaruannet ja juhataja kinnitust tegevusaruandele (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditi aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Vastavalt Eesti Vabariigi väärtpaberituru seadusele tasustamisaruande osas on meie kohustus kontrollida, kas tasustamisaruanne sisaldab Eesti Vabariigi väärtpaberituru seaduse § 135³ lg 3 nõuetele vastavat informatsiooni.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud;
- tegevusaruanne koostatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt; ja
- tasustamisaruanne koostatud vastavalt Eesti Vabariigi väärtpaberituru seaduse §-le 135³ lg 3.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Kontsernist ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes ja muus informatsioonis, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

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

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

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

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerime oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

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

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

Aruanne muude seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete kohta

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) nõuetele

Meid on tellitud lepingu alusel Ettevõtte juhatuse poolt läbi viima põhjendatud kindlustandvat töövõttu, et kontrollida Arco Vara AS-i 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavust kohaldatavatele nõuetele ("Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis").

Käsitletava küsimuse kirjeldus ja kohaldatavad kriteeriumid

Ettevõtte juhatuse on rakendanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele esitusviisi, et vastata artiklite 3 ja 4 nõuetele, mis on KOMISJONI DELEGEERITUD MÄÄRUSES (EL) 2018/815, 17. detsember 2018, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2004/109/EÜ seoses regulatiivsete tehniliste standarditega, millega määratakse kindlaks ühtne elektrooniline aruandlusvorming (ESEF-i määrus). Kohaldatavad nõuded konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi kohta on sätestatud ESEF-i määruses.

Eelmises lauses kirjeldatud nõuded määravad aluse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi kohaldamiseks ja on meie hinnangul asjakohane kriteerium meie põhjendatud kindlustandva kokkuvõtte koostamiseks.

Juhatuse ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused

Ettevõtte juhatuse vastutab selle eest, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastaks ESEF-i määruse nõuetele.

See kohustab juhatust valima ja rakendama sobivaid märgistusi iXBRL-märgistuskeeles ESEF taksonoomia baasilt ning looma, rakendama ning hoidma sisekontrolle, mis on asjakohased konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi koostamiseks, mis ei sisalda olulisi väärkajastamisi ESEF-i määruse nõuetele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad finantsaruandluse protsessi järelevalve eest, mille all tuleb mõista ka konsolideeritud finantsaruannete koostamist vastavalt ESEF-i määrusest tulenevale vormingule.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada sõltumatu vandeaudiitori põhjendatud kindlustandev kokkuvõte, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastab kõigis olulistes aspektides ESEF-i määrusele.

Viisime oma töövõtu läbi kooskõlas rahvusvahelise kindlustandvate töövõtude standardiga (Eesti) 3000 (muudetud) "Kindlustandvad töövõttud, mis on muud kui möödunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaatused" (ISAE (EE) 3000 (muudetud)) põhjendatud kindlustandva töövõtuna. See standard nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime kindlustandva töövõtu läbi, omandamaks põhjendatud kindlustunnet, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastab kõigis olulistes aspektides kohaldatavatele nõuetele.

Kuigi põhjendatud kindlustunne on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISAE (EE) 3000 (muudetud) standardiga kooskõlas läbiviidud töövõtt garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse (oluline nõuetele mittevastavus).

Kvaliteedikontroll

Me rakendame Rahvusvahelist kvaliteedijuhtimise standardit (Eesti) 1 (täiendatud) ja sellest tulenevalt oleme kehtestanud mitmekülgse kvaliteedijuhtimissüsteemi, mis sisaldab dokumenteeritud poliitikaid ja protseduure vastavuse osas eetikanõuetele, kutsestandarditele ning rakendatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevatele nõuetele.

Me oleme vastavuses Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks) sõltumatuse ja muude eetikanõuetega. Eetikakoodeks põhineb järgmistel aluspõhimõtetel: ausus, objektiivsus, kutsealane kompetentsus ja nõutav hoolsus, konfidentsiaalsus ja kutsealane käitumine.

Läbiviidud protseduuride kokkuvõte

Meie planeeritud ja läbiviidud protseduuride eesmärgiks oli saada põhjendatud kindlust, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis on vastavuses, kõigis olulistes aspektides, kohaldatavate nõuetega ja selline vastavus ei sisalda olulisi vigu ega väljajätmissi. Meie protseduurid hõlmasid eelkõige järgmist:

- arusaamise loomine sisekontrollisüsteemist ja protsessidest, mis on olulised konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande elektroonilise aruandlusvormingu rakendamisel, sealhulgas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande XHTML-vormingus koostamisel ja märgistuskeele kasutamisel;
- kontrollimine, kas XHTML-vormingut rakendati õigesti;
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande märgistamise täielikkuse hindamine iXBRL-märgistuskeele abil vastavalt ESEF-i määruses kirjeldatud elektroonilise aruandlusvormingu rakendamise nõuetele;
- Kontserni ESEF-i taksonoomiast valitud XBRL-märgistuste kasutamise, ja kui ESEF-i taksonoomiast pole sobiv taksonoomiaelement leitud, laiendussiltide loomise asjakohasuse hindamine; ja
- ESEF-i taksonoomia laienduselementide ankurdamise asjakohasuse hindamine.

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

Kokkuvõte

Meie arvates, tuginedes käesolevas aruandes kirjeldatud protseduuridele, vastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes aspektides ESEF-i määrusele.



Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood

Meid määrati esmakordselt Arco Vara AS-i kui avaliku huvi üksuse audiitoriks 17. mai 2022, 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta suhtes. Vastavalt Eesti Vabariigi audiitortevuse seadusele ja Euroopa Liidu määrusele 537/2014 on võimalik meie volitusi Arco Vara AS-i audiitorina pikendada kuni 31. detsembril 2042 lõppeva majandusaastani.

AS PricewaterhouseCoopers

/allkirjastatud digitaalselt/

Janno Hermanson
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 570

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristiina Veermäe
Vandeaudiitor, litsents nr 596

6. aprill 2023
Tallinn, Eesti