

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Arco Vara AS aktsiad noteeriti Tallinna Börsi põhinimekirjas 21.06.2007.

Börsiettevõtteks lähtub Arco Vara AS oma tegevuses Eestis kehtivatest õigusaktidest, Tallinna Börsi nõuetest, reeglitest ja juhistest ning ettevõtte põhiväärtustest:

- Partnerlus - meie klient on meie partner
- Usaldusväärsus - oleme usaldusväärsed, avatud ja ausad
- Professionaalsus - tagame oma teenuse kvaliteedi
- Hoolivus - väärtustame klienti kui isiksust
- Vastutustunne - peame kinni oma lubadustest

Koos majandusaasta aruandega esitab Arco Vara AS ka Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT) aruande, milles ettevõtte juhtkond kinnitab HÜT nõuete järgimist või selgitab käesolevas osas mittejärgimise põhjuseid.

Majandusaasta aruande koostamisel on järgitud HÜT juhiseid. Käesolev HÜT aruanne on majandusaasta aruande osaks oleva tegevusaruande eraldiseisev peatükk.

I Üldkoosolek

Ettevõtte kõrgemaks juhtorganiks on aktsionäride üldkoosolek.

Üldkoosoleku pädevus, koosolekute kokkukutsumise kord ja otsuste vastuvõtmine on reguleeritud ettevõtte põhikirjas.

2010. aastal toimus üks korraline aktsionäride üldkoosolek.

Korraline üldkoosolek toimus 13.05.2010 aadressil Tallinn, Liivalaia 33. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus 21.04.2010 ajalehes Postimees, ettevõtte veebilehel ning see edastati ka läbi börsiinfosüsteemi. Teates näidati ära, kus on võimalik tutvuda kõigi üldkoosoleku oluliste andmete ja materjalidega, kuhu saavad esitada aktsionärid oma küsimused ning koosoleku päevakorras nimetatud teemasid puudutava teabe ja dokumentide otselink ettevõtte veebilehele. Teave esitati aktsionäridele nii eesti kui ka inglise keeles. Enne üldkoosoleku toimumist aktsionäride poolt küsimusi päevakorras olevate teemade kohta ei esitatud, samuti ei esitatud täiendusi päevakorrale.

Nõukogu ei avaldanud enne üldkoosoleku toimumist ettevõtte veebilehel eraldi enda ettepanekuid päevakorras olevate teemade kohta, kuna nõukogul ei olnud nende teemade osas täiendavaid ettepanekuid, mis oleksid omanud tähtsust. Ettepanekud avaldati üldkoosoleku kokkukutsumise kutses.

Koosolekut juhatas Arco Vara AS prokurist ja juriidilise osakonna juhataja Rainer Osanik, kes ei ole ettevõtte nõukogu ega juhatuse liige.

Üldkoosoleku päevakorras olid: 2009. aasta majandusaasta aruande kinnitamine; kasumi jaotamise otsustamine; audiitori kinnitamine. Koosolekul osales 12 aktsionäri, kelle häältega oli esindatud 50,14% kõigist häältest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Koosolekul osales ettevõtte juhatuse liige (Lembit Tampere), kes andis asjaomase ülevaate 2009. aasta majandusaasta tulemuste kohta. Samuti osalesid üldkoosolekul nõukogu esimees (Richard Tomingas), üks nõukogu liige (Hillar-Peeter Luutsalu) ja audiitorühingust Ernst & Young Baltic AS vannutatud audiitor Hanno Lindpere. Ülejäänud nõukogu liikmed (Aare Tark, Kalev Tanner ja Ragnar Meitern) ei saanud osaleda töökohustuste tõttu teistes ettevõtetes.

Ettevõtte ei pidanud võimalikuks teostada üldkoosolekute jälgimist ja nendest osavõttu sidevahendite kaudu, sest selle kasutamiseks puuduvad usaldusväärsed lahendused aktsionäride identifitseerimiseks ning osalevate aktsionäride privaatsuse tagamiseks.

Üldkoosoleku otsused, samuti protokoll ja materjalid avaldati ettevõtte veebilehel. Kasumi jaotamist arutati eraldiseisva teemana ja selle kohta võeti vastu eraldi otsus. Kõigi korralise ja erakorralise üldkoosolekute päevakorrapunktidega seotud teavet, samuti enne koosoleku toimumist aktsionäride poolt esitatud küsimusi ja neile antud vastuseid hoitakse üleval kuni järgmise üldkoosoleku toimumise teabe avalikustamiseni ettevõtte veebilehel.

II Juhatus

Arco Vara AS juhatuses on alates 04.09.2009 ja käesoleval hetkel üks liige:

- Lembit Tampere - juhataja, kes korraldab ettevõtte juhtimist

2010. aastal muudatusi juhatuse koosseisus ei toimunud.

Juhatuses liikmeks on sõlmitud ametisse asumisel ametilepingu tema ülesannete täitmiseks. Juhatuses liikme lepingu on sõlmitud kolmeaastase tähtajaga. Juhatuses liige ei ole samaaegselt ühegi teise börsiettevõtte juhatuse liige või nõukogu esimees, ega ettevõttega samasse kontserni kuuluva börsiettevõtte nõukogu esimees.

Juhatuse liikmeka sõlmitud juhatuselise liikme lepingus on täpsustatud juhatuselise liikme õigusi, kohustusi ning vastutust, samuti on reguleeritud põhitasu maksmine. Tasu suurus lepiti kokku arvestades juhatuselise liikme tööülesandeid, tegevust, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi. Juhatuselise liikmele makstakse lahkumishüvitist nelja kuu juhatuselise liikme põhitasu ulatuses, kui juhatuselise liige kutsutakse tagasi ilma mõjuva põhjuseta. Juhatuselise liikmele preemiasüsteemi, mis on seotud emitendi väärtpaberitega, kehtestatud ei ole.

2010. aastal arvestati juhatuselise liikmele töötasusid kogusummas 1,4 mln krooni (89 tuhat eurot). Preemiaid (boonuseid) ega lahkumishüvitisi ei makstud.

Juhatuselise liige on teavitanud ettevõtet enda osalustest teistes äriühingutes või juhtimisorganites, mis ei kuulu Kontserni:

- Lembit Tampere – OÜ Alasniidu, OÜ Overseas ja OÜ Harku Projektijuhtimine juhatuselise liige ning OÜ Rimmelga Aiandainuosanik ja juhatuselise liige.

Juhatuselise liikme poolt teatud osaluste ja juhtimisorganites osalemine ei ole konkurentsikeelu rikkumine. Juhatuselise liige on lepinguga võtnud ka kohustuse konkurentsikeeldu mitte rikkuda. Lisaks on ettevõtte töösisekorraeeskirjades kirjas, et ettevõtte juhatuselise liige ega töötaja ei nõua ega võta isiklikul eesmärgil kolmandatelt isikutelt seoses tööga vastu raha ega teisi hüvesid ega tee kolmandatele isikutele õigusvastaseid või põhjendamatuid soodustusi.

Juhatuselise liige ei ole teinud enda, enda lähedase ega endaga seotud isikuga olulisi tehinguid ega teinud otsuseid lähtudes enda isiklikest huvidest.

III Nõukogu

Nõukogu ülesandeks on ettevõtte tegevuse planeerimine, tegevuse korraldamine ja juhatuselise tegevuse kontrollimine. Arco Vara AS nõukogu liikmed valib aktsionäride üldkoosolek.

HÜT kohaselt peavad olema pooled emitendi nõukogu liikmetest sõltumatud. Kui nõukogus on paaritu arv liikmeid, siis võib sõltumatuid liikmeid olla üks liige vähem.

Ettevõtte nõukogu on viieliikmeline. Nõukogu liikmete koosseis 2010. aastal ei muutunud ja kogu majandusaasta olid nõukogu liikmeteks Richard Tomingas (nõukogu esimees), Hillar-Peeter Luutsalu, Aare Tark, Kalev Tanner ja Ragnar Meitern.

Ettevõtte sõltumatuteks nõukogu liikmeteks HÜT definitsiooni kohaselt on Aare Tark, Kalev Tanner ja Ragnar Meitern. Nõukogu liikmeid Hillar-Peeter Luutsalu ja Richard Tomingas`t ei saa lugeda sõltumatuteks liikmeteks, kuna nad on eelneva kolme aasta jooksul olnud emitendi gruppi kuuluvate mitmete äriühingute juhtorganite liikmed ja omavad ärilisi suhteid läbi neile kuuluvate äriühingute OÜ HM Investeeringud ja OÜ Toletum.

Tulenedes eeltoodust on ettevõttel kolm sõltumatut ja kaks sõltuvat nõukogu liiget ning täielikult on täidetud HÜT nõue. Selline nõukogu koosseis tagab efektiivse juhtimise ning on parim ettevõttele ja aktsionäridele.

Nõukogu liikmed valivad endi hulgast nõukogu esimehe.

Alates 21.01.2008 on nõukogu esimees Richard Tomingas.

Nõukogu liikmete tasu kogu 2010. aasta jooksul oli 15 000 krooni (ehk 959 eurot) kuus nõukogu liikme kohta. Nimetatud tasu kinnitati 17.12.2009 üldkoosoleku otsusega. Nõukogu liikmetele ei maksta lisatasusid ning nõukogu esimehele ei maksta eritasu. Lahkunud nõukogu liikmele ei maksta lahkumishüvitist.

Hillar-Peeter Luutsalu ja Richard Tomingas, kes osalevad aktiivselt ka emitendi poolt kontrollitavate teiste äriühingute nõukogude töödes, kasutusse on antud sõiduautod, arvutid ja mobiiltelefonid, millised kulud kannab varasema üldkoosoleku otsuse alusel emitent.

Nõukogu poolt ei ole 2010. aastal komiteesid moodustatud.

2010. aastal toimus kokku üheksa nõukogu koosolekut. 2010. aastal emitendi nõukogus olevad liikmed osalesid kõigil nõukogu koosolekutel va. Ragnar Meitern, kes osales kuuel nõukogu koosolekul ning ei saanud ülejäänutel osaleda välismaal viibimise tõttu.

Ühelgi nõukogu liikmel ei ole tekkinud 2010. aasta jooksul huvide konflikti emitendiga.

IV Juhatuselise ja nõukogu koostöö

Lähtudes emitendi põhikirjast ning väljakujunenud töökorraldusest teevad juhatus ja nõukogu tihedalt koostööd.

Nõukogu liikmed Hillar-Peeter Luutsalu ja Richard Tomingas on aktiivselt tegevad ka emitendi kontrolli all olevate kõigi kolme tegevussuuna (nn divisjonide) emaettevõtete (Arco Ehitus OÜ, Arco Investeeringute AS ja Arco Real Estate AS) nõukogudes ning lisaks on Richard Tomingas Arco Development SIA nõukogu liige.

Juhatus ja nõukogu peavad ettevõtte strateegiat puudutavates küsimustes ühiseid koosolekuid ning pidevalt vahetatakse infot emitendi strateegilise arengu osas. Juhatuselise liige on osalenud kõigil nõukogu koosolekutel. Samuti annab juhatus nõukogule koosolekutel teavet ettevõtte plaanidest ja eesmärkidest kõrvalekaldumisest ning nende põhjustest.

Nõukogu esimehe ja juhatuselise liikme vahel toimuvad vastavalt vajadusele info vahetamise koosolekud. Kehtestatud on rutiin, mille kohaselt juhatuselise liige annab regulaarselt vähemalt kord nädalas ülevaate ettevõtet puudutavatest olulistest

küsimustest ja arengutest. Informatsiooni vahetamise osas järgitakse nõukogu poolt kinnitatud sisetabe hoidmise, avaldamise ja Arco Vara AS aktsiatega tehingute tegemise sisereegleid samuti juhatuse ja nõukogu lahususe põhimõtted.

V Teabe avalikustamine

Alates Tallinna Börsil noteerimisest lähtub Arco Vara AS teabe avalikustamisel Tallinna Börsi poolt kehtestatud nõuetest ning eesmärgist kohelda kõiki aktsionäre võrdselt.

Arco Vara AS veebileht asub aadressil www.arcorealestate.com ja aktsionäridele suunatud info on seal alajaotises „Investorile“. Veebileht sh selle aktsionäridele suunatud alajaotis on nii eesti kui inglise keeles. Emitent avaldas oma veebilehel kõik emitendiga seotud faktid ja hinnangud, millest on teavitatud finantsanalüütikuid või teisi isikuid. Muuhulgas on avaldatud aastaaruanded ja vahearauanded, börsiteated, aktsionäride üldkoosolekuga seonduv informatsioon, ettevõtte üldine informatsioon jms. Emitendi veebilehel on avalikustatud ka analüütikutega kohtumised, analüütikutele või investoritele või institutsionaalsetele investoritele tehtavate esitluste ja pressikonverentside toimumise ajad ja asukohad ning emitendi üldised strateegiasuunad. Lisaks on kogu emitendi üldisemalt ning detailsemalt puudutav informatsioon veebilehele jaotatud erinevatesse rubriikidesse. Edastatav informatsioon on loogiliselt struktureeritud ja kergesti leitav.

Ettevõtte veebilehel (www.arcorealestate.com) on aktsionäridele kättesaadavad: aruanne Hea Ühingujuhtimise Tava kohta; üldkoosoleku toimumise kuupäevad, kohad, päevakorrad ja muud üldkoosolekutega seotud andmed; põhikiri; juhatuse ja nõukogu koosseis; andmed audiitori kohta; majandusaasta- ja vahearauanded. Ettevõtte veebilehel ei ole kajastatud aktsionäridevahelisi kokkuleppeid, mis käsitlevad aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist, kuna nimetatud kokkuleppeid ei ole sõlmitud. Nõukogu poolt kinnitatud emitendi üldised strateegiasuunad on varasemalt olnud aktsionäridele kättesaadavad ettevõtte veebilehel, kuid käesoleval hetkel neid avaldatud ei ole, sest nimetatud strateegiadokument on jätkuvalt uuendamisel. Strateegiadokumendi koostamise viibimine oli tingitud ülemaailmsest majanduskriisist tulenevate ette-ennustamatute muutustega kinnisvarasektoris, mis ei võimaldanud adekvaatselt lühi- või pikaajalisi prognoose teha ning vastavat strateegiat koostada.

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

Emitent ei koostanud 2010. majandusaasta alguses nn finantskalendrit, kuigi esitas kõik aruanded seaduses toodud tähtaegadel. Finantskalendri koostamist pärssis asjaolu, et viibis finantsarvestuse konsolideerimise projekti käivitumine, mis oleks võimaldanud aasta- ja vahearauandeid võrreldes varasemaga kiiremini koostada ning oleks tinginud avaldatud finantskalendrist kõrvalekaldumise.

VI Finantsaruandlus ja auditeerimine

Arco Vara AS konsolideeritud raamatupidamisaruanded on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS).

Ettevõtte avalikustab korra aastas majandusaasta aruande ning majandusaasta jooksul vahearauanded, mis kõik on aktsionäridele kättesaadavad ettevõtte veebilehel.

Nõukogu koosolekul, kus arutati auditeerimise tulemusi osales audiitor. Audiitor edastas oma raporti ning tulemuste arutelu juures ei viibinud juhatuse liikmed. Vastava nõukogu koosoleku protokolliti.

Ettevõtte korralise üldkoosoleku kokkukutsumise teates avaldati uue audiitori kandidaat ning andmed tema kohta. Kuna ettevõtte audiitor valitakse igal aastal uuesti ning ettevõtte varasem audiitor audiitorbüroost Ernst & Young Baltics AS oli ettevõtet auditeerinud eelneval neljal aastal, otsustas juhatuse korraldada konkursi uue audiitori leidmiseks või olemasolevaga lepingu pikendamiseks veel üheks aastaks. Konkursi tulemusena tegi juhatuse nõukogule ettepaneku valida emitendile uus audiitor audiitorbüroost KPMG Baltics OÜ. Kuna nõukogu tegi omakorda emitendi üldkoosolekule ettepaneku valida uus audiitor, ei esitanud nõukogu aruannet audiitori tegevusele.

Audiitoriga sõlmitud lepingu eelnõu esitati juhatuse poolt enne lepingu allkirjastamist nõukogule kinnitamiseks. Nimetatud lepingus lepitati kokku eelkõige audiitori tööülesanded, ajakava ja tasu. Audiitorile makstud tasu suurust ettevõtte aktsionäridele üldkoosolekul ei avalikustanud, kuna selle mitteavaldamine ei mõjuta emitendi arvates audiitori poolt teostatud auditeerimise järeldusotsuse usaldusväärsust.

Ettevõtte riskide paremaks hindamiseks ja juhtimiseks koostab enamik kontserni ettevõtteid järgnevas majandusaastaks eelarve, mille kinnitab vastava tütarettevõtte nõukogu või üldkoosolek. Ettevõtte konsolideeritud eelarve kinnitab nõukogu. Kinnitatud eelarvete jooksvat täitmist jälgib ettevõttes kontrollid ja vajadusel tellitakse täiendavalt siseauditi teenuseid eriala spetsialistidelt. Lisaks korraldab juhatuse koos divisjonide juhtide ja võtmeisikutega vähemalt korra kvartalis aruandenõupidamise, kus vaadatakse üle eelarve täitmine.

Kvaliteetse finantsaruandluse tagamiseks ja finantsaruandlust puudutavate riskide vähendamiseks on loodud finantskontrolleri ametikoht. Finantskontroller osaleb aktiivselt nii konsolideeritud aastaaruande kui ka konsolideeritud vahearauannete koostamisel. Konsolideeritud aruanded tuginevad ühtsel ja ülepiirilisel finantsarvestus- ja raamatupidamistarkvaral, konsolideerimine on suures osas automaatne ja igakuine protsess. Igakuine aruandlus esitatakse vastavate üksuste juhtidele ja konsolideeritud aruandlus grupi juhtkonnale.

Juhtkonna deklaratsioon tegevusaruandele

Juhatus kinnitab, et tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate ettevõtte ja Kontserni äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.



Lembit Tampere
juhataja

12.04. 2011. aastal