



Arco Vara AS

2021. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU LÜHENDATUD
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)



ARCO VARA

**2021. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)**

Ärinimi: Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Aadress: Maakri 30, 10145 Tallinn, Eesti Vabariik

Telefon: +372 614 4630

E-mail: info@arcovara.com

Kodulehekülg: www.arcovara.com

Põhitegevusalad: Kinnisvaraarendus (EMTAK 41201)
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus
(EMTAK 6820)
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel (EMTAK 6832)

Majandusaasta: 1. jaanuar 2021 – 31. detsember 2021

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2021 – 30. september 2021

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

Juhataja: Miko-Ove Niinemäe

Audiitor: KPMG Baltics OÜ

SISUKORD

2021. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU TEGEVUSARUANNE	3
JUHATAJA KOMMENTAARID	3
ÜLDINFO	4
Grupi tegevused.....	4
Grupi struktuur	4
PÕHILISED NÄITAJAD	6
Tegevuste aruanne	7
INIMESED.....	8
Tasud	8
Juhatus ja nõukogu.....	8
PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS.....	8
Strateegiline risk	8
Krediidirisk	9
Likviidsus- ja intressirisk	9
Valuutarisk	9
AKTSIAD JA AKTSIONÄRID	9
Aktsiate hind	9
Aktsionäride struktuur	11
JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE.....	12
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	13
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	13
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	14
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	15
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE	16
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE.....	17
1. Arvestuspõhimõtted	17
2. Segmendiaruandlus.....	17
3. Müügitulu	18
4. Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu	18
5. Turustuskulud	18
6. Üldhalduskulud	19
7. Finantstulud ja -kulud.....	19
8. Puhaskasum aktsia kohta.....	19
9. Nõuded ja tehtud ettemaksed.....	20
10. Varud	20
11. Kinnisvarainvesteeringud.....	20
12. Intressi kandvad kohustused	21
13. Võlad ja saadud ettemaksed	21
14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega.....	22
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	23

2021. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU TEGEVUSARUANNE

JUHATAJA KOMMENTAARID

2021. aasta III kvartal tõi põnevad ajad Arco Vara ajalukku: lattu ei jäänud ühtegi eelmüügita korterit, aktsia hind näitas rekordtasemeid ja uute aktsiate emissioon läks väga menukalt.

Hetkel on Arco Varal ehituses Kodulahe IV ja V etapi majad Merimetsas. Valmivast 72 korterist viimase 5 vaba korteri eelmüügid vormistati just III kvartalis. Seega on grupp Kodulahe projektist garanteerinud endale 2022. aastasse müügitulu 12 miljonit eurot. Ehituse kulg ja eelarve on graafikus.

Hetkel käib Kodulahe järgmise etapi, Rannakalda, ehitushange ning loetud nädalate jooksul plaanime alustada ka müügiga. Rannakalda arendus koosneb 3- ja 4-kordsetest kortermajadest, kus on kokku 108 kodu ja lisaks 5 äripinda. Rannakalda teeb eriliseks asukoht, mis on nii mere ääres kui võimalik, kortermajade ja mere vahele jääb üksnes Stroomi rannast Rocca al Marese kulgev kergliiklustee. Teeme projekti raames esmakordselt koostööd ka Enefit Voltiga, kes pilootprojekti raames võimaldab elektriauto laadimisjaama paigaldada igale parkimiskohale – varasemalt pole selline mugavus tehnilistel põhjustel olnud võimalik.

Aruande ilmumise ajaks saame jagada rõõmusõnumeid ka Bulgaariast. Täiskäigul käib Botanica Lozeni projekteerimine ning 2022. aasta kevadel loodame juba ehitamisega alustada. Plaan on kolmes etapis ehitada kokku 54 eramaja, suurusega 270-350 m². Bulgaarias on nõudlus avarate kodude järgi ning Lozeni puhta loodusega asukoht sobib selleks suurepäraselt.

Mul on hea meel, et Arco Vara on viimase aasta jooksul tõusnud tugevalt nii klientide kui ka investorite huviorbiiti.

Arco Vara otsustas 12. augustil anda välja täiendavad 1 000 000 uut aktsiat hinnaga 2,25 eurot aktsia. Emissioon oli edukas arvestades, et pakutud aktsiate maht märgiti üle 4,84-kordselt! Samal ajal käis mitu teist aktsiate ja võlakirjade emissiooni ja investorite valikuvõimalus raha paigutamiseks aina kasvab. See kinnitab meie varasemat veendumust, et inimeste soov investeerida kasvab ja kinnisvaraarendus on jätkuvalt atraktiivne – Arco Vara aktsiate märkimisel osales 6116 uut pakkujat! Seatud eesmärk 1000 uue investori näol sai seega oluliselt ületatud - Arco Vara aktsionäride arv on kasvanud viimase aasta jooksul ligikaudu seitse korda.

Hetkel saame nautida edu, kuid me pole unustanud kindlustada ka tagalat. Arco Vara omakapitali positsioon on tugev ja saame vaadata julgelt tulevikku, et pakkuda investoritele mahtude ning kasumlikkuse kasvu.

ÜLDINFO

Grupi tegevused

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

Grupi põhitegevus on terviklike elukeskkondade ning ärikinnisvara väljaarendamine. Elukeskkonna arendamisel müüakse valminud objektid lõpptarbijale. Teatud juhtudel tegeleb grupp ka ärikinnisvara arendusega, kus eesmärk on luua rahavoogu genereeriv kinnisvaraobjekt kas enda rahavoogude tugevdamiseks või edasimüügiks. Grupp juba omab lõpetatud ärikinnisvaraobjekte, millelt teenitakse renditulu.

Grupp teenib litsentsitulu Arco Vara kaubamärgi kasutamiseõiguse müümisest kinnisvara vahendusbüroodele Eestis, Lätis ja Bulgaarias.

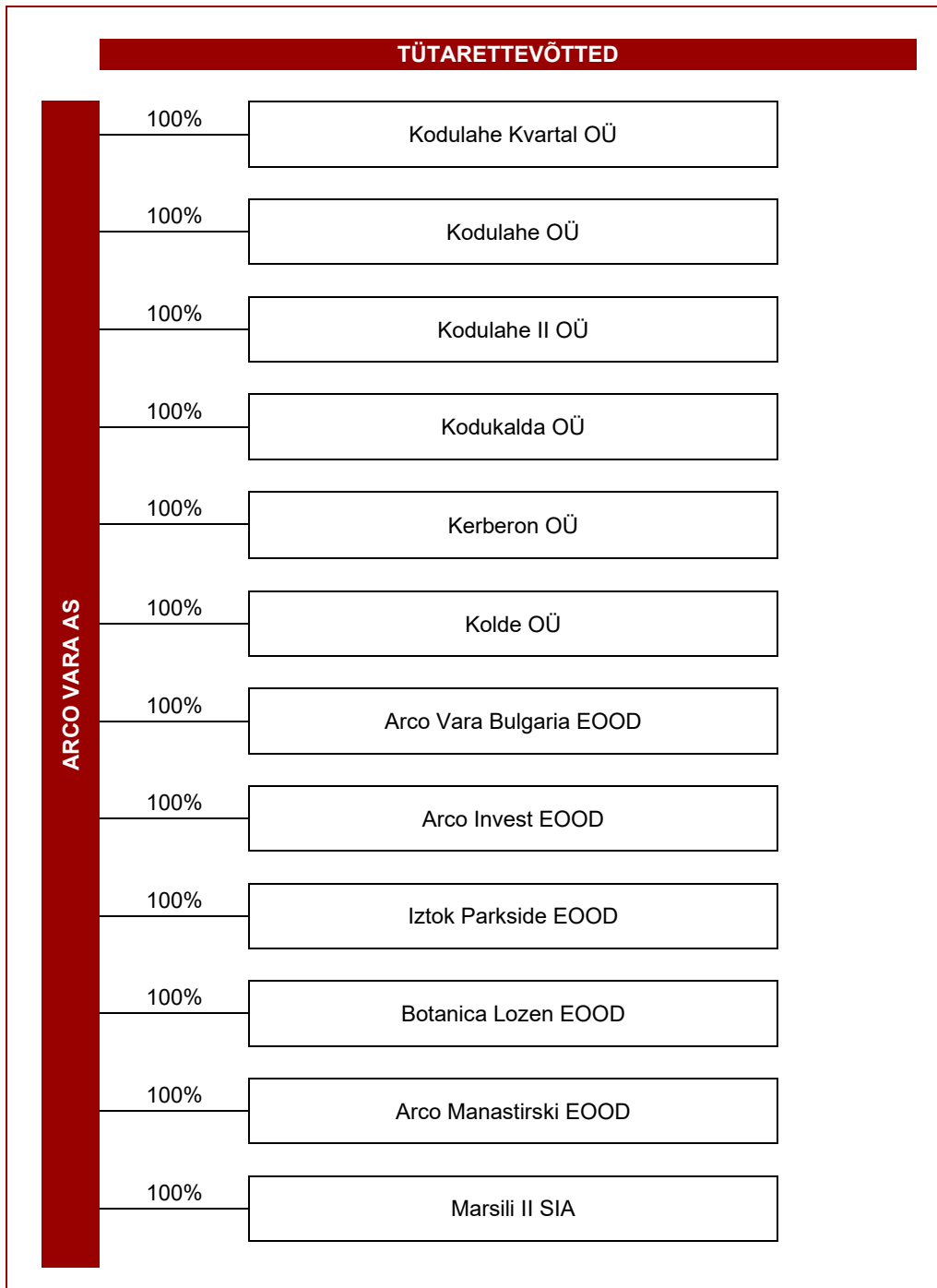
Grupi struktuur

30.09.2021 seisuga kuulus gruppi 13 ettevõtet, mis on 4 vähem kui 31.12.2020 seisuga.

Olulised tütarettevõtted 30.09.2021

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aksia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 30.09.2021	Grupi osalus
EUR tuhandetes				
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	31 762	2 845	100%
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	1 433	2 547	100%
Botanica Lozen EOOD	Bulgaaria	2 931	2 011	100%
Kodulahe Kvartal OÜ	Eesti	140	75	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	3	3 270	100%
Kolde OÜ	Eesti	28	161	100%

Grupi struktuur 30.09.2021



PÕHILISED NÄITAJAD

- Grupi 2021. aasta III kvartali müügitulu oli 613 tuhat eurot, mis on 8% enam kui 2020. aasta III kvartali müügitulu 569 tuhat eurot. Grupi 2021. aasta 9 kuu müügitulu 11 283 tuhat eurot on kaks korda suurem 2020. aasta 9 kuu müügitulust 3 758 tuhat eurot.
- 2021. aasta III kvartali ärikasumiks (=EBIT) kujunes 336 tuhat eurot ja puhaskasumiks 202 tuhat (9 kuud 2021: ärikasum 2 724 tuhat eurot ja puhaskasum oli 2 425 tuhat eurot). 2020. aasta III kvartalis sai grupp ärikahjumit 126 tuhat eurot ja puhaskahjumit 228 tuhat eurot (9 kuud 2020: ärikasum 49 tuhat eurot ja puhaskahjum oli 277 tuhat eurot).
- 2021. aasta III kvartalis vormistati lõppmüüke vaid garaažidel, kuid 9 kuuga müüdi kokku lisaks ka 63 korterit ja äripind. 2020. aasta III kvartalis müüdi 2 korterit ning 9 kuuga kokku 17 korterit ja kinnistu Lätis.
- Grupi laenukoormus (netolaenu) tõusis 2021. aasta esimese 9 kuuga 973 tuhande euro võrra, tasemele 9 472 tuhat eurot 30.09.2021 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 30.09.2021 seisuga 5,2%, mis on 0,4% võrra kõrgem võrreldes 31.12.2020 seisuga.

Olulisemad finantsnäitajad

	9 kuud 2021	9 kuud 2020	III kvartal 2021	III kvartal 2020
EUR tuhandetes				
Müügitulu	11 283	3 758	613	569
Ärikasum (-kahjum)	2 724	49	294	-126
Finantstulud ja -kulud	-299	-326	-92	-102
Puhaskasum (-kahjum)	2 425	-277	202	-228
Äritegevuse rahavood	-868	-3 293	-1 362	-1 476
Investeeringustegevuse rahavood	-5	-14	-5	0
Finantseerimistegevuse rahavood	31	3 055	2 101	1 313
Perioodi rahavood kokku	-842	-252	734	-163
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 200	870	624	781
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 358	618	1 358	618
Varad kokku, perioodi lõpus	29 640	32 442		
Investeeringud kapital, perioodi lõpus	26 895	29 324		
Netolaenu, perioodi lõpus	9 472	15 771		
Omakapital, perioodi lõpus	16 065	12 935		

Müügitulu ja puhaskasum läbi viimaste aastate

	I kv 2019	II kv 2019	III kv 2019	IV kv 2019	Kokku 2019	I kv 2020	II kv 2020	III kv 2020	IV kv 2020	Kokku 2020	I kv 2021	II kv 2021	III kv 2021	Kokku 2021
EUR miljonites														
Müügitulu	1,1	0,7	0,4	10,9	13,1	2,1	1,0	0,6	10,3	14,0	9,2	1,5	0,6	11,3
Puhaskasum (-kahjum)	-0,1	-0,2	-0,2	0,9	0,4	0,0	-0,1	-0,2	1,3	1,0	1,7	0,5	0,2	2,4

Peamised suhtarvud

	9 kuud 2021	9 kuud 2020	III kvartal 2021	III kvartal 2020
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	0,26	-0,03	0,02	-0,03
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	0,24	-0,03	0,02	-0,02
EBITDA aktsia kohta (eurodes) (jooksev 4 kvartalit)	0,46	0,13		
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	14,4%	2,0%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	24,7%	4,4%		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	12,8%	1,8%		
Omakapitali suhe varadesse	54,2%	39,9%		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,98	1,64		
Likviidsuskordaja	0,31	0,07		
Finantsvõimendus	1,85	2,51		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,1	1,9		
Laenude keskmine intress (aastas)	5,2%	5,0%		
Töötajate arv perioodi lõpul	12	10		

Kasutatud valemite kirjeldus:

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

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

Investeeritud kapital = lühiajalised intressikandvad võlakohustused + pikaajalised kohustused + omakapital (perioodi lõpus)

Netolaenu = lühiajalised intressikandvad võlakohustused + pikaajalised kohustused - raha ja raha ekvivalendid - lühiajalised investeeringud väärtpaperitesse (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 2021. aasta III kvartalis 613 tuhat eurot (III kvartal 2020: 569 tuhat eurot) ja 9 kuuga 11 283 tuhat eurot (9 kuud 2020: 3 758 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas III kvartalis 305 tuhat eurot ja 9 kuuga 10 441 tuhat eurot (2020. aasta: III kvartalis 337 tuhat eurot ja 9 kuuga 3 114 tuhat eurot).

Muust müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2021. aasta III kvartalis oli 214 tuhat eurot ja 9 kuuga 608 tuhat eurot (2020. aasta III kvartalis 178 tuhat eurot ja 9 kuuga 488 tuhat eurot). Käesoleva aruande ilmumise ajal oli 1 kontori pind vaba, kuid kõik kaubanduspinnad kaasnevate parkimiskohtadega välja renditud. Rentnikuta kontori pind moodustab 11% renditavast büroo- ja kaubanduspinnast.

Merimetsa linnaosas Tallinnas Kodulahe kvartali II etapis on müümata üks äripind. 2020. aastal sai Lahepea 9 maja kasutusloa.

2020. aasta IV kvartalis lõppesid ehitustööd Kodulahe kvartali III etapis, kus valmis 50 korteriga eluhoone aadressile Soodi 4. Projektis on kõik korterid müüdud ning majal on olemas kasutusloa.

2020. aasta lõpus alustati Kodulahe IV-V etapi hoonete ehitust. Valmimisel on kaks 36 korteriga eluhoonet aadressile Pagi 3 ja Pagi 5. Lõppmüügi faasi jõuavad kortermajad 2022. aasta suvel. Kõik 72 korterit on eelmüüdud.

Kodulahe projekti VI etapp aadressil Paldiski mnt 74 ootab ehitusloa, projekteerimine on töös. Kodulahe VI etapi ehituse algus on kavandatud 2021. aastasse. Plaanis on ehitada paviljon, 4 teeninduspinda ja 108 korterit, millest paljud on merevaatega. Korterelemud saavad valmis umbes 2 aastat pärast ehituse algust.

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

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

Iztok Parkside projekti realiseerimine Sofias hoogustus 2020. aasta detsembris, mil hoone sai kasutusloa. 2021. aasta aprillis müüdi viimane korter. Kuna korterid anti bürokraatlike takistuste tõttu kätte aasta hiljem kui lubatud, soovib 2 klienti hüvitist kokku summas 40 tuhat eurot. Kuna nimetatud korteriomaniik soovivad valuraha, aga mitte korteritest loobuda, ei ole hüvitise maksmise kohustus realistlik ja reservi selleks pole moodustatud.

Botanica Lozeni projekti värskeim vaade näeb ette 54 kodu (eramud) rajamist. Oodatav ehituse alguse aeg on 2022. aasta kevad. Ehitusaeg on vähemalt 2 aastat.

Lätis oli 30.09.2021 ja vahearuande avaldamise kuupäeva seisuga müümata veel 4 Marsili elamukrunti.

Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 30.09.2021

Projekti nimi	Aadress	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m2	Kogu müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda	Ühikute arv ülevalpool maapinda
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S6	-	7 350	22
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	Elamukrundid	S5	6 153	-	4
Kodulahe II etapp	Lahepea 9, Tallinn	Äripind	S5	3 686	266	1
Kodulahe IV-V etapp	Pagi 3 ja 5, Tallinn	Korterid	S4	7 383	4 774	72
Kodulahe Rannakalda	Lammi 8, Tallinn	Korterid, äripinnad	S3	9 525	8 891	113
Kodulahe VII etapp	Soodi 6, Tallinn	Korterid	S1	5 444	<6 500>	<75>
Harku järve arendus	Paldiski mnt 124b, Tallinn	Korterid	S2	69 506	<37 000>	<400>
Botanica Lozen	Lozen, Sofia lähedal	Eramud	S3	47 450	<16 000>	<54>

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

Projekti etappide kirjeldus

S1: Kinnistu soetatud

S2: Ehitusõiguse menetlus

S3: Projekteerimine jm ettevalmistustööd

S4: Ehitus

S5: Turundus ja müük

S6: Kinnisvara haldus, rent

INIMESED**Tasud**

Grupi heaks töötavate inimeste arv oli 30.09.2021 seisuga 12 (31.12.2020 seisuga: 11). 2021. aasta 9 kuu tööjõukulu oli 363 tuhat eurot, sellest III kvartalis 107 tuhat eurot (2020. aasta 9 kuu ja III kvartali tööjõukulu oli vastavalt 381 tuhat ja 128 tuhat eurot).

Grupi emaeetvõtte juhatajale arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2021. aasta 9 kuuga 107 tuhat eurot, sellest III kvartalis 23 tuhat eurot (2020. aasta 9 kuuga ja III kvartalis vastavalt 67 tuhat ja 23 tuhat eurot). 2021. aasta 9 kuuga maksti nõukogu liikmetele tasu 18 tuhat eurot, sealhulgas III kvartalis 4 tuhat eurot. 2020. aasta 9 kuuga arvestati nõukogule tasu 11 tuhat eurot, sealhulgas III kvartalis 7 tuhat eurot.

Juhatus ja nõukogu

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

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.

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS**Strateegiline risk**

Enamus grupi omakapitalist on paigutatud arendustegevusse. Arendustegevuses on grupp keskendunud peamiselt elukondliku kinnisvara arendusele. Elukondliku kinnisvara arendustsükkel alates algusest (maa soetamine) kuni lõpuni (lõpptoodete müük tarbijani) kestab aastaid, hõlmates planeerimismenetlust, projekteerimist, ehitust ja müüki. Omakapital investeeritakse valdavalt tsükli algusetapis (maa soetamine) eeldusel, et teatud liiki arendustoote järele tekib tulevikus nõudlus. Kuiõrd arendustoote nõudlus põhineb valdavalt prognoosidel, siis on grupi põhirisiks omakapitali paigutamine sellisesse arendusprojekti, mille järele tulevikus nõudlus puudub või on oodatust erinev.

Riski maandamiseks grupp (i) paigutab omakapitali erinevatesse arendusprojektidesse ning erinevatel turgudel (2021: Tallinn ja Sofia), (ii) 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 baasintressiks on 1, 3 või 6 kuu EURIBOR. Seega on grupp avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Seisuga 30.09.2021 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 10 830 tuhat eurot, millest 727 tuhat eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi raha ja raha ekvivalentide saldo 30.09.2021 seisuga on 1 358 tuhat eurot (31.12.2020 seisuga 2 200 tuhat eurot). 2021. aasta III kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 92 tuhat eurot intresse (2020. aasta III kvartalis 102 tuhat eurot). Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 30.09.2021 seisuga 5,2%, see näitaja on kasvanud 0,4 protsendipunkti võrra võrreldes 2020. aasta lõpu seisuga. Laenukohustuste keskmise intressimäära kasvamise põhjuseks on keskmisest madalama intressimääraga arenduslaenude vähenemine 2021. aastal.

Valuutarisk

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

AKTSIAD JA AKTSIONÄRID

Aktsiate hind

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

Aktsia hind sulgus 30.09.2021 seisuga tasemel 2,84 eurot, 2020. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,21 eurot. Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 3,30 eurot ja madalaim hind 1,21 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30.09.2021 seisuga 26 663 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 1,66 (31.12.2020 seisuga vastavalt 10 888 tuhat eurot ning 0,77). Aktsia P/E (*price to earnings*) suhe oli 30.09.2021 7,18, 31.12.2020 seisuga 10,76.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2021. aasta 9 kuu ja viimase kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

Arco Vara aktsia kauplemissstatistika 2021. aasta 9 kuu jooksul



Allikas: <https://nasdaqbaltic.com> 6.10.2021

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

Arco Vara aktsia kauplemissstatistika perioodil 1.10.2018 kuni 30.09.2021



Allikas: <https://nasdaqbaltic.com> 6.10.2021

Arco Vara aktsia hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2021. aasta 9 kuu jooksul



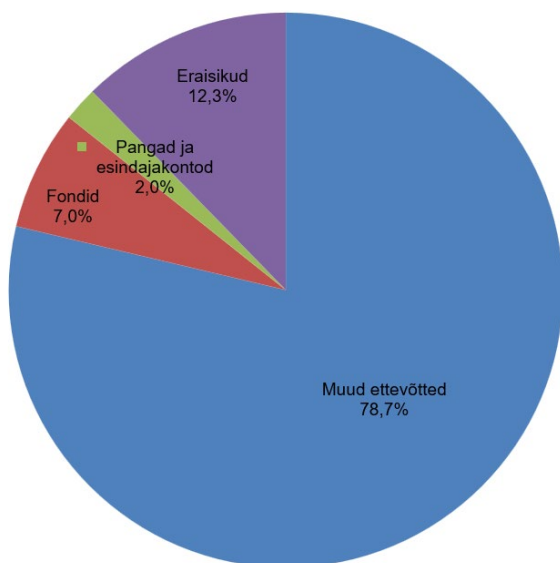
Allikas: <https://nasdaqbaltic.com> 6.10.2021

Indeks/aktsia	01.01.2021	30.09.2021	+/-%
OMX Tallinn	1 343,72	1 932,45	+43,81
ARC1T - Arco Vara	1,21	2,84	+134,71

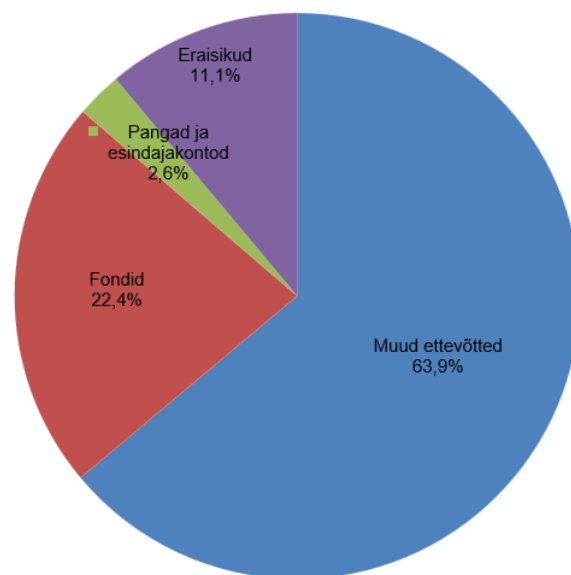
Aktsionäride struktuur

Arco Varal oli 30.09.2021 seisuga kokku 3 657 aktsionäri (31.12.2020 seisuga 1 475), sealhulgas 3 400 eraisikust aktsionäri (31.12.2020 seisuga: 1 311), kes omasid kokku 12,2% osalust ettevõttes (31.12.2020 seisuga 11,1%). Kogu osaluse jaotus 30.09.2021 ja 31.12.2020 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 30.09.2021



Osaluse struktuur 31.12.2020



Suuremad aktsionärid 30.09.2021

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	6 338 531	67,5%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	342 428	3,6%
HM Investeeringud OÜ	330 505	3,5%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	182 801	1,9%
Marko Teimann	174 370	1,9%
K VARA OÜ	147 271	1,6%
FIREBIRD FUND L.P.	135 222	1,4%
Aia Tänav OÜ	95 288	1,0%
Rafiko OÜ	91 427	1,0%
Olegs Radcenko	63 167	0,7%
Teised aktsionärid	1 487 357	15,9%
Kokku	9 388 367	100,0%

Juhatus ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 30.09.2021

Nimi	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Nõukogu esimees/ liige	6 338 531	67,5%
Tarmo Sild (Aia Tänav OÜ)	Nõukogu esimees	95 288	1,0%
Allar Niinepuu (OÜ Kavass)	Nõukogu liige	5 000	0,1%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	369 259	3,9%
Kert Keskspaik (eraisikuna, läbi K Vara OÜ ja One Eleven OÜ)	Nõukogu liige	210 756	2,2%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	Nõukogu liige	0	-
Miko-Ove Niinemäe	Juhataja	10 222	0,1%
Kokku		7 029 056	74,8%

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 660 451 Arco Vara aktsiat (kokku 7,0% osalus).

JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2021. aasta III kvartali ja 9 kuu tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate grupi äritegevuse arengust, tulemustest ja finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.



Miko-Ove Niinemäe
Arco Vara AS-i juhataja

28. oktoober 2021

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisa	9 kuud 2021	9 kuud 2020	III kvartal 2021	III kvartal 2020
EUR tuhandetes					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		10 441	3 114	305	337
Müügitulu teenuste müügist		842	644	308	232
Müügitulu kokku	2,3	11 283	3 758	613	569
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-8 455	-2 981	-277	-440
Brutokasum		2 828	777	336	129
Muud äritulud		272	0	250	0
Turustuskulud	5	-109	-66	-44	-9
Üldhalduskulud	6	-631	-654	-230	-239
Muud ärikulud		-58	-8	-18	-7
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest	11	422	0	0	0
Äriksusum (-kahjum)		2 724	49	294	-126
Finantstulud- ja kulud	7	-299	-326	-92	-102
Kasum (kahjum) enne tulumaksu		2 425	-277	202	-228
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)		2 425	-277	202	-228
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)		2 425	-277	202	-228
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	8				
- tava-		0,26	-0,03	0,02	-0,03
- lahustatud		0,24	-0,03	0,02	-0,02

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisa	30.09.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		1 358	2 200
Nõuded ja ettemaksed	9	691	1 344
Varud	10	17 417	14 960
Käibevara kokku		19 466	18 504
Nõuded ja ettemaksed	9	5	5
Kinnisvarainvesteeringud	11	9 910	9 564
Materiaalne põhivara	2	160	22
Immateriaalne põhivara	2	99	136
Põhivara kokku		10 174	9 727
VARAD KOKKU		29 640	28 231
Laenukohustused	12	727	3 482
Võlad ja saadud ettemaksed	13	2 745	3 308
Lühiajalised kohustused kokku		3 472	6 790
Laenukohustused	12	10 103	7 217
Pikaajalised kohustused kokku		10 103	7 217
KOHUSTUSED KOKKU		13 575	14 007
Aktsiakapital	8	6 572	6 299
Registreerimata aktsiakapital	8	0	273
Ülekurs		2 285	2 285
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Jaotamata kasum		5 197	3 356
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		16 065	14 224
OMAKAPITAL KOKKU		16 065	14 224
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		29 640	28 231

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa	9 kuud 2021	9 kuud 2020	III kvartal 2021	III kvartal 2020
EUR tuhandetes					
Laekumised klientidelt		14 926	5 207	877	1 244
Tasumised tarnijatele		-12 706	-8 409	-2 433	-2 827
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		-3 106	212	28	210
Väljamaksed töötajatele		-225	-307	-72	-101
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest (neto)		243	4	238	-2
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-868	-3 293	-1 362	-1 476
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-6	0	-6	0
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja arendamisel	11	0	-14	0	0
Laekunud intressid		1	0	1	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-5	-14	-5	0
Saadud laenud	12	3 454	5 291	2 460	1 799
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-2 613	-1 656	-84	-325
Makstud intressid		-434	-495	-181	-161
Makstud dividendid		-376	-360	-94	0
Aksiakapitali suurendamisel laekunud	8	0	273	0	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		0	2	0	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		31	3 055	2 101	1 313
RAHAVOOD KOKKU		-842	-252	734	-163
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 200	870	624	781
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-842	-252	734	-163
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 358	618	1 358	618

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE

	Aktsiakapital	Registreerimata aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
EUR tuhandetes							
Saldo 31.12.2019	6 299	0	2 285	2 011	245	2 459	13 299
Aktsiakapitali suurendamine	0	273	0	0	0	0	273
Muude reservide realiseerimine	0	0	0	0	-245	245	0
Dividendide maksmine	0	0	0	0	0	-360	-360
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	0	0	-277	-277
Saldo 30.09.2020	6 299	273	2 285	2 011	0	2 067	12 935
Saldo 31.12.2020	6 299	273	2 285	2 011	0	3 356	14 224
Aktsiakapitali suurendamine	273	-273	0	0	0	0	0
Dividendide maksmine	0	0	0	0	0	-583	-583
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	0	2 424	2 424
Saldo 30.09.2021	6 572	0	2 285	2 011	0	5 197	16 065

LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2021. aasta III kvartali ja 9 kuu raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2020 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud aruandega, mis on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nii nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Grupi raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

2. Segmendiaruanne

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

Grupiväline müügitulu asukohamaa lõikes

	9 kuud 2021	9 kuud 2020	III kvartal 2021	III kvartal 2020
EUR tuhandetes				
Eesti	5 757	690	93	46
Bulgaaria	5 526	3 028	520	483
Läti	0	40	0	40
Müügitulu kokku	11 283	3 758	613	569

Grupiväline ärikasum (-kahjum) asukohamaa lõikes

	9 kuud 2021	9 kuud 2020	III kvartal 2021	III kvartal 2020
EUR tuhandetes				
Eesti	792	-280	-126	-91
Bulgaaria	1 934	293	418	-74
Läti	-2	36	2	39
Ärikasum (-kahjum) kokku	2 724	49	294	-126

Grupiväliste varade ja kohustuste jaotus asukohamaa lõikes

	30.09.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Varad	29 640	28 231
Eesti	15 522	9 642
Bulgaaria	13 992	18 462
Läti	126	127
Kohustused	13 575	14 007
Eesti	7 903	4 938
Bulgaaria	5 672	9 069

Põhivara jaotus asukohamaa lõikes

	30.09.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Põhivarad kokku	260	158
Materiaalsed põhivarad	160	22
Eesti	152	6
Bulgaaria	8	16
Immateriaalsed põhivarad	99	136
Eesti	58	86
Bulgaaria	41	50

3. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	9 kuud 2021	9 kuud 2020	9 kuud 2021	9 kuud 2020	9 kuud 2021	9 kuud 2020	9 kuud 2021	9 kuud 2020
EUR tuhandetes								
Enda kinnisvara müük	5 543	558	4 898	2 516	0	40	10 441	3 114
Kinnisvara rent	6	4	542	428	0	0	548	432
Haldusteenused	0	1	67	60	0	0	67	61
Frantsiisitulu	133	92	40	22	17	7	190	121
Muu müügitulu	17	7	20	23	0	0	37	30
Müügitulu kokku	5 699	662	5 567	3 049	17	47	11 283	3 758

	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	III kvartal 2021	III kvartal 2020	III kvartal 2021	III kvartal 2020	III kvartal 2021	III kvartal 2020	III kvartal 2021	III kvartal 2020
EUR tuhandetes								
Enda kinnisvara müük	9	0	296	297	0	40	305	337
Kinnisvara rent	1	1	192	156	0	0	193	157
Haldusteenused	-5	0	23	21	0	0	18	21
Frantsiisitulu	45	37	17	7	6	2	68	46
Muu müügitulu	15	1	14	7	0	0	29	8
Müügitulu kokku	65	39	542	488	6	42	613	569

4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	9 kuud 2021	9 kuud 2020	III kvartal 2021	III kvartal 2020
EUR tuhandetes				
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10, 11)	-7 942	-2 441	-167	-247
Vahendustasud	-220	-140	-15	-67
Käibemaksukulu	0	-39	0	-1
Haldustegevuse kulud	-181	-262	-54	-104
Tööjõukulud	0	-15	0	-5
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-29	-56	-10	-14
Muud kulud	-83	-28	-31	-2
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-8 455	-2 981	-277	-440

5. Turustuskulud

	9 kuud 2021	9 kuud 2020	III kvartal 2021	III kvartal 2020
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-49	-29	-5	-3
Muud turunduskulud	-60	-37	-39	-6
Turustuskulud kokku	-109	-66	-44	-9

6. Üldhalduskulud

	9 kuud 2021	9 kuud 2020	III kvartal 2021	III kvartal 2020
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-363	-366	-107	-123
Büroo tegevuskulud	-77	-53	-32	-13
IT kulud	-24	-21	-10	-7
Sisseostetud teenused	-130	-164	-65	-75
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-13	-20	-5	-6
Juriidiline teenindus	-12	-22	-8	-12
Muud kulud	-12	-8	-3	-3
Üldhalduskulud kokku	-631	-654	-230	-239

7. Finantstulud ja -kulud

	9 kuud 2021	9 kuud 2020	III kvartal 2021	III kvartal 2020
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-303	-316	-90	-102
Muud finantstulud ja -kulud	4	-10	-2	0
Finantstulud ja -kulud kokku	-299	-326	-92	-102

8. Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum (-kahjum) aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi (-kahjumi) perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum (-kahjum) 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.

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1000 eurot. Vahetusvõlakiri andis grupi emaettevõtte juhatajale õiguse 2019. aastal märkida täiendavalt kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Juhataja antud õigust ka täies mahus kasutas. Vahetusvõlakirjaga seotud optsiooniga seoses oli kajastatud omakapitalis reserv summas 245 tuhat eurot. Vahetusvõlakirjaga seotud optsiooniga seoses omakapitalis moodustatud reserv realiseerus 2020. aasta II kvartalis, mil optsiooni eest kanti Arco Varale raha 273 tuhat eurot. Lisandunud 390 000 aktsiat registreeriti 27.05.2021. Vaata ka lisa 14.

	9 kuud 2021	9 kuud 2020	III kvartal 2021	III kvartal 2020
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	9 179 796	8 998 367	9 388 367	8 998 367
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	1 000 000	390 000	1 000 000	390 000
Puhaskasum (-kahjum) (tuhandetes eurodes)	2 425	-277	202	-228
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	0,26	-0,03	0,02	-0,03
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	0,24	-0,03	0,02	-0,02

9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja ettemaksed

	30.09.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	177	1 283
Muud lühiajalised nõuded	6	12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	387	19
Muud viitlaekumised	13	13
Tehtud ettemaksed	108	17
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	691	1 344

Pikaajalised nõuded ja ettemaksed

	30.09.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Tagatisdeposiit	5	5
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	5	5

10. Varud

	30.09.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	17 406	14 943
Materjalid ja valmistoodang	11	17
Varud kokku	17 417	14 960

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2021	2020
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	14 943	15 779
Arenduseks soetatud kinnistud	5 102	0
Kortermajade ehituskulu	4 177	6 227
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	85	111
Muud kapitaliseeritud kulud	868	228
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest (lisa 11)	0	1 358
Müüdüd kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 4)	-7 769	-2 032
Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. september	17 406	21 671

11. Kinnisvarainvesteeringud

	2021	2020
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	9 564	11 051
Kasum õiglase väärtuse muutusest	422	0
Kapitaliseeritud arenduskulud	6	38
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	0	14
Ümberklassifitseerimine varudesse (lisa 10)	0	-1 358
Kinnistute müük (lisa 4)	-82	-394
Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. september	9 910	9 351

12. Intressi kandvad kohustused

	30.09.2021			31.12.2020		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	8 499	288	8 211	8 649	3 212	5 437
Võlakirjad	1 780	0	1 780	1 780	0	1 780
Muud laenukohustused	551	439	112	270	270	0
Kokku	10 830	727	10 103	10 699	3 482	7 217

2021. aasta 9 kuuga tasus grupp laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 2 613 tuhat eurot (9 kuud 2020: 1 656 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku 3 454 tuhat eurot (9 kuud 2020: 5 291 tuhat eurot). Uue kontori renti kapitaliseeriti 2021. aasta III kvartalis 140 tuhande euro väärtuses. Tagastatud laenust 852 tuhat eurot tasusid ostjad 2021. aastal otse pangale.

2021. aasta 9 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 283 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 pangalaenu 407 tuhat eurot, sh otse klientide poolt 191 tuhat eurot;
- muid laene 250 tuhat eurot.

2021. aasta 9 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

- Kodulahe IV ja V etapi kortermajade ehituse finantseerimise pangalaenu summas 3 064 tuhat eurot;
- kapitaliseeritud rent 140 tuhat eurot;
- muid laene 390 tuhat eurot.

2020. aasta 9 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 80 tuhat eurot;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 574 tuhat eurot;
- Arco Vara vahetusvõlakirju summas 2 tuhat eurot.

2020. aasta 9 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

- Arvelduskrediit 35 tuhat eurot;
- Kodukalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 888 tuhat eurot;
- Kodulahe III etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 3 368 tuhat eurot.

13. Võlad ja saadud ettemaksud

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksud

	30.09.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	830	811
Muud võlad	18	76
Maksuvõlad		
Käibemaks	85	1 431
Sotsiaalmaks	29	14
Üksikisiku tulumaks	18	17
Maamaks	7	0
Prügimaks	3	23
Muud maksud	4	1
Maksuvõlad kokku	146	1 486
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	59	17
Intressivõlad	7	44
Dividendivõlad	208	0
Muud viitvõlad	2	100
Viitvõlad kokku	276	161

	30.09.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Saadud ettemaksud		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksud	1 347	631
Tagatisdeposiidid	91	102
Ettemakstud tulud	37	41
Saadud ettemaksud kokku	1 475	774
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksud kokku	2 745	3 308

14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Grupp on teinud tehinguid või omab saldot järgmiste seotud osapooltega:

- 1) 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).

Tehingud seotud osapooltega

	9 kuud 2021	9 kuud 2020
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on grupi emaettevõtte üle oluline mõju		
Ostetud teenused	24	35
Võlakirjade lunastamine	0	273
Muud seotud osapooled		
Müüdüd teenused	33	1

Grupi emaettevõtte juhatajale arvestati 2021. aasta 9 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 107 tuhat eurot, sellest III kvartalis 23 tuhat eurot (2020. aasta 9 kuuga ja III kvartalis vastavalt 67 tuhat ja 23 tuhat eurot).

Nõukogu liikmetele arvestati 2021. aasta 9 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 18 tuhat eurot, sealhulgas III kvartalis 4 tuhat eurot (2020. aasta 9 kuuga 11 tuhat eurot, sealhulgas III kvartalis 7 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. Alates 1.05.2021 lahkumisel on juhatajale ette nähtud lahkumishüvitis 5 kuupalga ulatuses. Lahkumishüvitise reserv kajastub 2021. aasta II kvartali kulus. Juhataja 2021. aastast kehtiv preemiasüsteem koosneb kolmest osast:

- 1) 1% auditeeritud puhaskasumist,
- 2) lisatasu uute projektide detailplaneeringute ja ehituslubade kehtestamise puhul,
- 3) lisatasu ettevõtte turukapitalisatsiooni kasvu puhul.

Juhataja preemiasüsteemi eesmärk on motiveerida juhatajat ettevõtte arendustegevust laiendama, samal ajal tagades investoritele tegevuse kasumlikkuse.

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

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti mais 2016. aastal vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1000 eurot. Vahetusvõlakiri andis grupi emaettevõtte juhatajale õiguse 2019. aastal märkida täiendavalt kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta ja seda võimalust juhataja ka kasutas. Lisandunud 390 000 aktsiat registreeriti 27.05.2021. Vaata ka lisa 8.

JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2021. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne.

Raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Raamatupidamise vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt Arco Vara AS-i finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Arco Vara AS on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Miko-Ove Niinemäe
Arco Vara AS-i juhataja

28. oktoober 2021