

Arco Vara AS

2020. AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

**2020. AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)**

Ärinimi: Arco Vara AS
Registrikood: 10261718
Aadress: Maakri 19/1, 10145 Tallinn, Eesti Vabariik
Telefon: +372 6 144 630
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 2020 – 31. detsember 2020
Aruandeperiood: 1. jaanuar 2020 – 31. detsember 2020
Nõukogu: Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Keskspaik,
Hillar-Peeter Luutsalu, Allar Niinepuu, Rait Riim
Juhataja: Miko-Ove Niinemäe
Audiitor: KPMG Baltics OÜ

SISUKORD

| | |
|--|-----------|
| 2020. AASTA IV KVARTALI JA 12 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. Müüdüd 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 |

2020. AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU TEGEVUSARUANNE

JUHATAJA KOMMENTAARID

Arco Vara 2020. aasta IV kvartal kuulus suuresti eelmüükide realiseerimisele. Korterite kätteandmise ja lõpumüügi protsessis ei tulnud olulisi tagasilööke, milleks olime valmistunud seoses kestva ebakindlusega tervishoiu valdkonnas.

Samuti möödus 2020. aasta IV kvartal positiivses valguses projektide finantseerimisel. Arco Vara detsembris väljastatud võlakirju märgiti oodatust enam ja on paranenud arenduslaenude tingimused. Ettevõtte usaldusväärsus on finantspartnerite ees suurenenud.

Olulisteks arendusvaldkonna edasiminekuteks IV kvartalis peame Iztok Parkside kasutusloa väljastamist, Tartu Kodukalda tähtjalist valmimist ja Kodulahe Kvartali järgmise etapi ehitusega alustamist.

Kodulahe Kvartalis alustasime IV ja V etapi ehitusega, kuhu on kokku projekteeritud 72 korterit. Aruande esitamise ajaks, kahekuuse müügiperioodi jooksul, on siduva lepinguga 33 korterit. Kiire müügitempo annab kindlust, et pakutav kinnisvara vastab klientide ootustele ja suurendab me soovi Kodulahe piirkonna edasi arendamiseks.

Kodulahe Kvartalis alustasime ühtlasi III etapi kodude klientidele kätteandmist. Tänu soodsatele ehitustingimustele ja projektimeeskonna operatiivsele tööle loovutasime poolte kodude võtmed oodatust kaks kuud varem, 2020. aasta detsembris. Ülejäänud korterite kätteandmine jäi 2021. aasta algusesse.

Tartu Kodukalda arendus valmis vastavalt planeeritule, kus on tänaseks üle antud 20 kodu, millest ligikaudu 95% müügitulu jäi 2020. aastasse.

Bulgaaria Iztok Parkside kortermajad said kauaoodatud kasutusloa, mis võimaldas 2020. aasta lõpuks kokku müüa 38 korterit. Projekti ülejäänud müügitulu on oodatud 2021. aasta I kvartalis. Hoonetes on aruande esitamise ajaks kokku ilma eelmüügilepinguta vaid 3 korterit.

Madrid BLVD hoones on ligikaudu 95%-ne üümnikega täituvus, mis on kõikuv seoses Bulgaarias püsivate COVID-19 piirangutega. Tulenevalt kohalikust seadusandlusest peame arvestama üksikute üüritasude ajutise vähendamisega, kuid hoone erinevate funktsioonide tõttu on lubatud Arco Vara kaubandus- ja büroohoonele olla avatud vaatamata piirangutele ülejäänud kaubanduskeskustele.

Peame Arco Vara IV kvartalit edukaks. Oleme suutnud arvestatavalt kasvatada omakapitali tootlust, mis kinnitab ettevõtte efektiivsuse kasvu. Samuti on Arco Vara käimasolevad arendused liikumas vastavalt planeeritule, mis annab ettevõttele kindlust alustada uusi arendusi nii Eestis kui Bulgaarias.

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.

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

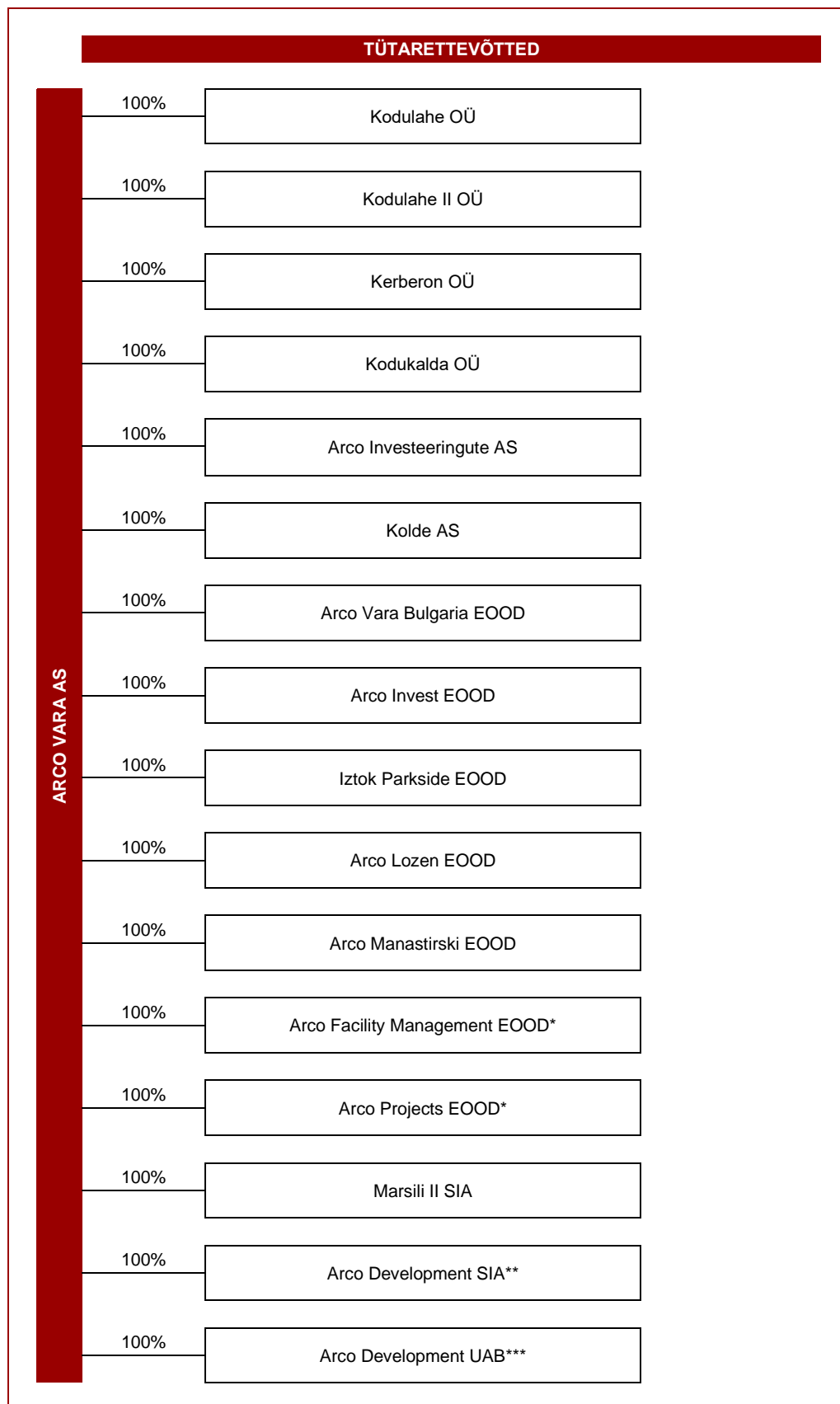
Grupi struktuur

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

Olulised tütarettevõtted 31.12.2020

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

Grupi struktuur 31.12.2020



* Likvideerimisel

** Likvideeritud 29.01.2021

*** Likvideeritud 21.01.2021

PÕHILISED NÄITAJAD

- Grupi 2020. aasta IV kvartali müügitulu oli 10 298 tuhat eurot, mis on 5% vähem kui 2019. aasta IV kvartali müügitulu 10 887 tuhat eurot. Grupi 2020. aasta 12 kuu müügitulu 14 056 tuhat eurot on 7% suurem 2019. aasta 12 kuu müügitulust 13 109 tuhat eurot.
- 2020. aasta IV kvartali ärikasumiks (=EBIT) kujunes 1 400 tuhat eurot ja puhaskasumiks 1 289 tuhat (12 kuud 2020: ärikasum 1 449 tuhat eurot ja puhaskasum oli 1 012 tuhat eurot). 2019. aasta IV kvartalis sai grupp ärikasumit 1 068 tuhat eurot ja puhaskasumit 848 tuhat eurot (12 kuud 2019: ärikasum 950 tuhat eurot ja puhaskasum oli 388 tuhat eurot).
- 2020. aasta IV kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 64 korterit (12 kuuga kokku 81 korterit ja 1 kinnistu Lätis). 2019. aasta IV kvartalis müüdi 70 korterit ning 12 kuuga kokku 82 korterit.
- Grupi laenukoormus (netolaenud) langes 2020. aasta 12 kuuga 2 951 tuhande euro võrra, tasemele 8 499 tuhat eurot 31.12.2020 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2020 seisuga 4,8%, mis on 0,6% võrra kõrgem võrreldes 31.12.2019 seisuga.

Olulisemad finantsnäitajad

| | 12 kuud 2020 | 12 kuud 2019 | IV kvartal 2020 | IV kvartal 2019 |
|---|---------------|---------------|-----------------|-----------------|
| EUR tuhandetes | | | | |
| Müügitulu | 14 056 | 13 109 | 10 298 | 10 887 |
| Ärikasum | 1 449 | 950 | 1 400 | 1 068 |
| Finantstulud ja -kulud | -437 | -562 | -111 | -220 |
| Puhaskasum | 1 012 | 388 | 1 289 | 848 |
| Äritegevuse rahavood | -1 042 | -1 517 | 2 251 | 1 848 |
| Investeeringutegevuse rahavood | -295 | -201 | -281 | -242 |
| Finantseerimisegevuse rahavood | 2 667 | 261 | -388 | -1 635 |
| Perioodi rahavood kokku | 1 330 | -1 457 | 1 582 | -29 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | 870 | 2 327 | 618 | 899 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus | 2 200 | 870 | 2 200 | 870 |
| Varad kokku, perioodi lõpus | 28 231 | 28 754 | | |
| Investeeringud kapital, perioodi lõpus | 24 923 | 25 619 | | |
| Netolaenud, perioodi lõpus | 8 499 | 11 450 | | |
| Omakapital, perioodi lõpus | 14 224 | 13 299 | | |

Müügitulu ja puhaskasum läbi viimaste aastate

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

Peamised suhtarvud

| | 12 kuud 2020 | 12 kuud 2019 | IV kvartal 2020 | IV kvartal 2019 |
|--|--------------|--------------|-----------------|-----------------|
| Puhaskasum aktsia kohta (eurodes) | 0,11 | 0,04 | 0,14 | 0,09 |
| Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes) | 0,11 | 0,04 | 0,14 | 0,09 |
| ROIC (jooksev 4 kvartalit) | 3,8% | 1,3% | | |
| ROE (jooksev 4 kvartalit) | 7,6% | 3,0% | | |
| ROA (jooksev 4 kvartalit) | 3,4% | 1,2% | | |
| Omakapitali suhe varadesse | 50,4% | 46,3% | | |
| Lühiajaliste kohustuste katekordaja | 2,73 | 1,80 | | |
| Likviidsuskordaja | 0,52 | 0,15 | | |
| Finantsvõimendus | 1,98 | 2,16 | | |
| Laenude keskmine pikkus (aastates) | 2,5 | 2,8 | | |
| Laenude keskmine intress (aastas) | 4,8% | 4,2% | | |
| Töötajate arv perioodi lõpul | 11 | 17 | | |

Kasutatud valemite kirjeldus:

Puhaskasum aktsia kohta = 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 väärtpaberitesse (perioodi lõpus)

Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) = viimase nelja kvartali maksueelse kasumi ja intressikulude summa / keskmine investeeringud kapital

Omakapitali tootlus (ROE) = viimase nelja kvartali puhaskasum / keskmine omakapital

Varade tootlus (ROA) = viimase nelja kvartali puhaskasum / keskmine varad kokku

Omakapitali suhe varadesse = omakapital / varad kokku

Lühiajaliste kohustuste katekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja = (käibevarad - varud) / lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = varad kokku / omakapital

Töötajate arv = töölepinguga ja käsunduslepinguga grupi jaoks töötavate isikute arv

Tegevuste aruanne

Grupi müügitulu oli 2020. aasta IV kvartalis 10 298 tuhat eurot (IV kvartal 2019: 10 887 tuhat eurot) ja 12 kuuga 14 056 tuhat eurot (12 kuud 2019: 13 109 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas IV kvartalis 10 015 tuhat eurot ja 12 kuuga 13 129 tuhat eurot (2019. aasta: IV kvartalis 10 665 tuhat eurot ja 12 kuuga 12 152 tuhat eurot).

Muust müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2020. aasta IV kvartalis oli 211 tuhat eurot ja 12 kuuga 699 tuhat eurot (2019. aasta IV kvartalis 160 tuhat eurot ja 12 kuuga 696 tuhat eurot). 2020. aasta II kvartal ja Covid-19 tõi kaasa muudatusi rentnike majanduslikus olukorras. Mitmed rentnikud 2020. aastal vahetusi, aga seda üllatuslikult Arco Varale soodsamas suunas, mistõttu hetkel on 95% kaubandus- ja kontoripindadest koos kaasnevate parkimiskohtadega välja renditud.

2019. aasta lõpus valminud Kodulahe Kvartali II etapis (Lahepea 9) on müümata äripind – viimane korter müüdi 2020. aasta II kvartalis. 2020. aastal sai Lahepea 9 maja kasutusloa.

2020. aasta IV kvartalis lõppesid ehitustööd Kodulahe Kvartali III etapis, kus valmis 50 korteriga eluhoone aadressile Soodi 4 Merimetsas. Käesoleva aruande avaldamise päevaks on müüdud 49 ning eelmüüdud 1 korter.

2020. aasta IV kvartalis alustati ka Kodulahe IV-V etapi hoonete ehitust. Valmimisel on kaks 36 korteriga eluhoonet aadressile Pagi 3 ja Pagi 5 Merimetsas. Lõppmüügi faasi jõuavad kortermajad umbes pooleteise aasta pärast. Vahearuande avaldamise päevaks on 72 korterist 16 eelmüüdud ja 17 broneerituna notari ootel.

2020. aasta IV kvartalis algasid lõppmüügid Oa tänava kinnistutel Tartus, kuhu rajati 4 väiksemat kortermaja Kodukalda projektinime all. Vahearuande avaldamise päevaks on 30 korterist müüdud 20 korterit ja eelmüüdud 1.

Iztok Parkside projekti realiseerimine Sofias hoogustus 2020. aasta detsembris, mil hoone sai kasutusloa. Aruande avaldamise päevaks on eelmüügi lepinguta 3 korterit. Projekt koosneb kolmest kortermajast kokku 67 korteriga.

Botanica Lozeni projekti projekteamistööd Bulgaarias Sofia lähedal on lõppenud. Kuna kavandatud oli premiumklassi arendus, siis hetkel on otsustatud projekt ajutiselt külmutada ning oodata turu taastumist Covid-19st. Ehitus võiks soodsate turutingimuste jätkudes alata 2021. aasta kolmandas kvartalis, jaotatuna väiksemateks etappideks. Projekti raames on plaanis rajada 179 kodu (korterid ja eramud), kaubanduspinnad ja lasteaed. Oodatav ehitusaeg on vähemalt 2 aastat.

2020. aasta III kvartalis müüdi Lätis 1 krunt, mille raamatupidamislik väärtus puudus. Lätis oli 31.12.2020 ja vahearuande avaldamise kuupäeva seisuga müümata veel 4 Marsili elamukrunti.

Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 31.12.2020

| Projekti nimi | Aadress | Toote peamine liik | Projekti etapp | Kinnistu suurus m ² | Kogu müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda | Ühikute arv ülevalpool maapinda |
|-------------------------|--------------------------|------------------------|----------------|--------------------------------|---|---------------------------------|
| Madrid Blvd | Madrid Blvd, Sofia | Rent: kaubandus/kontor | S6 | - | 7 350 | 22 |
| Iztok Parkside | Iztok, Sofia | Korterid | S5 | 2 470 | 3 045 | 29 |
| Marsili elamukrundid | Marsili, Riia lähedal | Elamukrundid | S5 | 6 153 | - | 4 |
| Kodulahe II etapp | Lahepea 9, Tallinn | Äripind | S5 | 3 686 | 380 | 1 |
| Kodulahe III etapp | Soodi 4, Tallinn | Korterid | S5 | 3 199 | 1 393 | 24 |
| Kodulahe IV-V etapp | Pagi 3 ja 5, Tallinn | Korterid | S4 | 7 383 | 4 774 | 72 |
| Paldiski mnt 74 | Paldiski mnt 74, Tallinn | Korterid | S3 | 9 525 | <9 000> | <123> |
| Kodukalda | Oa tn, Tartu | Korterid | S5 | 4 146 | 955 | 11 |
| Botanica Lozen, I etapp | Lozen, Sofia lähedal | Korterid, eramud | S3 | 47 450 | <25 200> | <179> |

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

Projekti etappide kirjeldus

S1: Kinnistu soetatud

S2: Ehitusõiguse menetlus

S3: Projekteerimine jm ettevalmistustööd

S4: Ehitus

S5: Turundus ja müük

S6: Kinnisvara haldus, rent

INIMESED**Tasud**

Grupi heaks töötavate inimeste arv oli 31.12.2020 seisuga 11 (31.12.2019 seisuga: 17). 2020. aasta 12 kuu tööjõukulu oli 468 tuhat eurot, sellest IV kvartalis 87 tuhat eurot (2019. aasta 12 kuu ja IV kvartali tööjõukulu oli vastavalt 494 tuhat ja 170 tuhat eurot).

Grupi emaeetvõtte juhatajale arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2020. aasta 12 kuuga 89 tuhat eurot, sellest IV kvartalis 22 tuhat eurot (2019. aasta 12 kuuga ja IV kvartalis vastavalt 121 tuhat ja 57 tuhat eurot). 2020. aasta 12 kuuga maksti nõukogu liikmetele tasu 18 tuhat eurot, sealhulgas IV kvartalis 7 tuhat eurot. 2019. aasta 12 kuuga arvestati nõukogule tasu 8 tuhat eurot, sealhulgas IV kvartalis 3 tuhat.

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 nõukogusse kuulusid 30. aprillist 2020 kuni 12.01.2021 Tarmo Sild (nõukogu esimees), Kert Kesipaik, Hillar-Peeter Luutsalu, Allar Niinepuu, Rait Riim ja Steven Yaroslav Gorelik. Alates 12.01.2021 on nõukogu 5-liikmeline: Tarmo Sild (nõukogu esimees), Kert Kesipaik, 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. Kuivõrd arendustoote nõudlus põhineb valdavalt prognoosidel, siis on grupi põhiriskiks omakapitali paigutamine sellisesse arendusprojekti, mille järele tulevikus nõudlus puudub või on oodatust erinev.

Riski maandamiseks grupp (i) paigutab omakapitali erinevatesse arendusprojektidesse ning erinevatel turgudel (2020: Tallinn ja Sofia), (ii) monitoorib jooksvat nõudlust ja pakkumist oma koduturgudel ning (iii) kasutab võimalusi investeeringu tegemise hetke ja nõudluse tekkimise hetke lähendamiseks: sõlmib ostjatega eellepinguid, hangib maad omakapitali paigutamisetähtaegade 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 31.12.2020 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 10,7 miljonit eurot, millest 3,5 miljonit eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi raha ja raha ekvivalentide saldo 31.12.2020 seisuga on 2,2 miljonit eurot (31.12.2019 seisuga 0,9 miljonit eurot). 2020. aasta IV kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 0,1 miljonit eurot intresse (2019. aasta IV kvartalis 0,2 miljonit eurot). Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 31.12.2020 seisuga 4,8%, see näitaja on kasvanud 0,6 protsendipunkti võrra võrreldes 2019. aasta lõpu seisuga. Laenukohutuste keskmise intressimäära kasvamise põhjuseks on keskmisest kõrgema intressimääraga Eesti arenduslaenude lisandumine 2020. 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 8 998 367 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil. Aktsia hind sulgus 31.12.2020 seisuga tasemel 1,21 eurot, 2019. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,14 eurot. Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,35 eurot ja madalaim hind 0,84 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.12.2020 seisuga 10 888 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 0,77 (31.12.2019 seisuga vastavalt 10 258 tuhat eurot ning 0,77). Aktsia P/E (*price to earnings*) suhe oli 31.12.2020 10,76, 31.12.2019 seisuga 26,44.

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

Arco Vara aktsia kauplemisstatistika perioodil 1.01.2018 kuni 31.12.2020



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

Arco Vara aktsia kauplemisstatistika 2020. aasta 12 kuu jooksul



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

Arco Vara aktsia hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2020. aasta 12 kuu jooksul



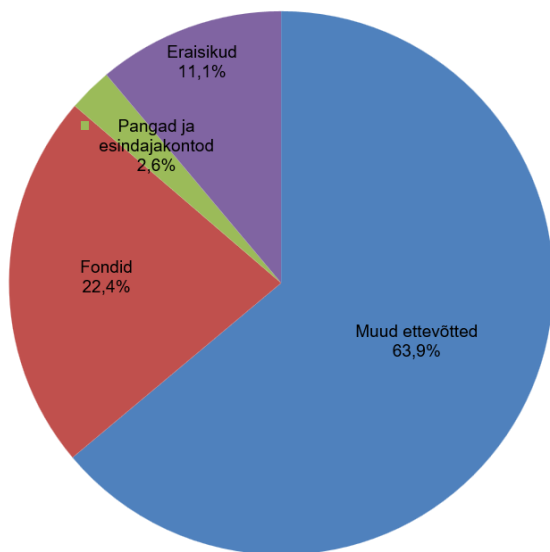
Allikas: <https://nasdaqbaltic.com> 2.01.2021

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

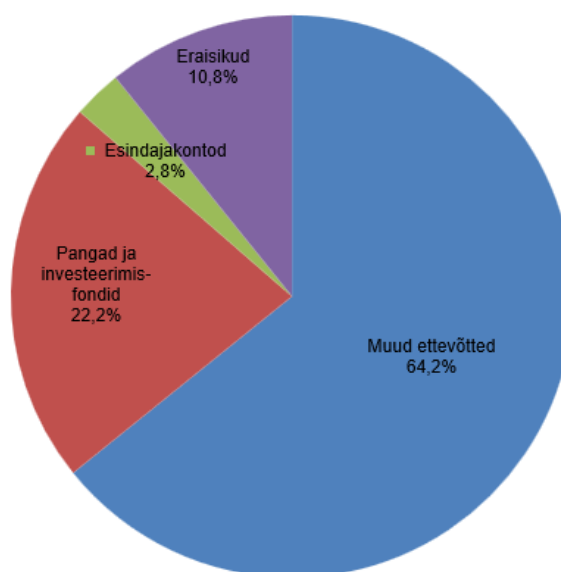
Aksionäride struktuur

Arco Varal oli 31.12.2020 seisuga kokku 1 475 aktsionäri (31.12.2019 seisuga 1 315), sealhulgas 1 311 eraisikust aktsionäri (31.12.2019 seisuga: 1 138), kes omasid kokku 11,1% osalust ettevõttes (31.12.2019 seisuga 10,8%). Kogu osaluse jaotus 31.12.2020 ja 31.12.2019 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 31.12.2020



Osaluse struktuur 31.12.2019



Suuremad aktsionärid 31.12.2020

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

Juhatase ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 31.12.2020

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

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

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

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

JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2020. aasta IV kvartali ja 12 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

11. veebruar 2021

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

| | Lisa | 12 kuud 2020 | 12 kuud 2019 | IV kvartal 2020 | IV kvartal 2019 |
|---|------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|
| EUR tuhandetes | | | | | |
| Müügitulu enda kinnisvara müügist | | 13 129 | 12 152 | 10 015 | 10 665 |
| Müügitulu teenuste müügist | | 927 | 957 | 283 | 222 |
| Müügitulu kokku | 2,3 | 14 056 | 13 109 | 10 298 | 10 887 |
| Müüdid kinnisvara ja teenuste kulu | 4 | -11 313 | -11 295 | -8 332 | -9 654 |
| Brutokasum | | 2 743 | 1 814 | 1 966 | 1 233 |
| Muud äritulud | | 10 | 137 | 10 | 46 |
| Turustuskulud | 5 | -89 | -96 | -23 | 108 |
| Üldhalduskulud | 6 | -922 | -777 | -268 | -239 |
| Muud ärikulud | | -273 | -121 | -265 | -73 |
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest | | -20 | -7 | -20 | -7 |
| Äri kasum | | 1 449 | 950 | 1 400 | 1 068 |
| Finantstulud- ja kulud | 7 | -437 | -562 | -111 | -220 |
| Kasum enne tulumaksu | | 1 012 | 388 | 1 289 | 848 |
| Aruandeperioodi puhaskasum | | 1 012 | 388 | 1 289 | 848 |
| Aruandeperioodi koondkasum | | 1 012 | 388 | 1 289 | 848 |
| Puhaskasum aktsia kohta (eurodes) | 8 | | | | |
| - tava- | | 0,11 | 0,04 | 0,14 | 0,09 |
| - lahustatud | | 0,11 | 0,04 | 0,14 | 0,09 |

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

| | Lisa | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---------------------------------------|------|---------------|---------------|
| EUR tuhandetes | | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | | 2 200 | 870 |
| Nõuded ja ettemaksed | 9 | 1 344 | 544 |
| Varud | 10 | 14 960 | 15 807 |
| Käibevara kokku | | 18 504 | 17 221 |
| Nõuded ja ettemaksed | 9 | 5 | 0 |
| Kinnisvarainvesteeringud | 11 | 9 564 | 11 051 |
| Materiaalne põhivara | | 22 | 265 |
| Immateriaalne põhivara | | 136 | 217 |
| Põhivara kokku | | 9 727 | 11 533 |
| VARAD KOKKU | | 28 231 | 28 754 |
| Laenukohustused | 12 | 3 482 | 6 416 |
| Võlad ja saadud ettemaksed | 13 | 3 308 | 3 135 |
| Lühiajalised kohustused kokku | | 6 790 | 9 551 |
| Laenukohustused | 12 | 7 217 | 5 904 |
| Pikaajalised kohustused kokku | | 7 217 | 5 904 |
| KOHUSTUSED KOKKU | | 14 007 | 15 455 |
| Aktsiakapital | | 6 299 | 6 299 |
| Registreerimata aktsiakapital | 14 | 273 | 0 |
| Ülekurs | | 2 285 | 2 285 |
| Kohustuslik reservkapital | | 2 011 | 2 011 |
| Muud reservid | 14 | 0 | 245 |
| Jaotamata kasum | | 3 356 | 2 459 |
| OMAKAPITAL KOKKU | | 14 224 | 13 299 |
| KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU | | 28 231 | 28 754 |

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

| Lisa | 12 kuud 2020 | 12 kuud 2019 | IV kvartal 2020 | IV kvartal 2019 |
|--|---------------|---------------|-----------------|-----------------|
| EUR tuhandetes | | | | |
| Laekumised klientidelt | 10 268 | 9 084 | 5 061 | 6 142 |
| Saadud ettemaksete tagasimaksed | 0 | -876 | 0 | -876 |
| Tasumised tarnijatele | -10 960 | -8 936 | -2 551 | -2 169 |
| Maksude tasumine ja maksutagastused (neto) | 44 | -457 | -168 | -1 168 |
| Väljamaksed töötajatele | -380 | -328 | -73 | -85 |
| Muud tasumised ja laekumised äritegevusest (neto) | -14 | -4 | -18 | 4 |
| RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU | -1 042 | -1 517 | 2 251 | 1 848 |
| Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -8 | -5 | -8 | 0 |
| Materiaalse põhivara müük 14 | 0 | 28 | 0 | 28 |
| Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja arendamisel 11 | -37 | -300 | -23 | -270 |
| Finantsinvesteeringu müügil laekunud | 0 | 69 | 0 | 0 |
| Antud laenude tagasimaksed | 0 | 7 | 0 | 0 |
| Muud tasumised investeerimistegevusest | -250 | 0 | -250 | 0 |
| RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU | -295 | -201 | -281 | -242 |
| Saadud laenud 12 | 7 849 | 10 735 | 2 558 | 6 332 |
| Laenukohustuste tagasimaksed 12 | -4 369 | -9 418 | -2 713 | -7 617 |
| Makstud intressid | -727 | -886 | -232 | -274 |
| Makstud dividendid | -360 | -90 | 0 | 0 |
| Aktiikapitali suurendamisel laekunud | 273 | 0 | 0 | 0 |
| Muud tasumised finantseerimistegevusest | 1 | -80 | -1 | -76 |
| RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU | 2 667 | 261 | -388 | -1 635 |
| RAHAVOOD KOKKU | 1 330 | -1 457 | 1 582 | -29 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | 870 | 2 327 | 618 | 899 |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus | 1 330 | -1 457 | 1 582 | -29 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus | 2 200 | 870 | 2 200 | 870 |

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE

| | Aktiikapital | Registreerimata aktiikapital | Ülekurs | Kohustuslik reservkapital | Muud reservid | Jaotamata kasum | Omakapital kokku |
|--------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|------------------------------|---------------|--------------------|---------------------|
| EUR tuhandetes | | | | | | | |
| Saldo 31.12.2018 | 6 299 | 0 | 2 285 | 2 011 | 245 | 2 161 | 13 001 |
| Dividendide maksmine | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -90 | -90 |
| Aruandeperioodi koondkasum | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 388 | 388 |
| Saldo 31.12.2019 | 6 299 | 0 | 2 285 | 2 011 | 245 | 2 459 | 13 299 |
| Saldo 31.12.2019 | 6 299 | 0 | 2 285 | 2 011 | 245 | 2 459 | 13 299 |
| Aktiikapitali suurendamine | 0 | 273 | 0 | 0 | 0 | 0 | 273 |
| Dividendide maksmine | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -360 | -360 |
| Muude reservide realiseerumine | 0 | 0 | 0 | 0 | -245 | 245 | 0 |
| Aruandeperioodi koondkasum | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 012 | 1 012 |
| Saldo 31.12.2020 | 6 299 | 273 | 2 285 | 2 011 | 0 | 3 356 | 14 224 |

LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2020. aasta IV kvartali ja 12 kuu raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2019 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

| | 12 kuud 2020 | 12 kuud 2019 | IV kvartal 2020 | IV kvartal 2019 |
|------------------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|
| EUR tuhandetes | | | | |
| Eesti | 7 610 | 10 004 | 6 920 | 9 903 |
| Bulgaaria | 6 406 | 3 105 | 3 378 | 984 |
| Läti | 40 | 0 | 0 | 0 |
| Müügitulu kokku | 14 056 | 13 109 | 10 298 | 10 887 |

Grupiväline ärikasum (-kahjum) asukohamaa lõikes

| | 12 kuud 2020 | 12 kuud 2019 | IV kvartal 2020 | IV kvartal 2019 |
|-----------------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------|
| EUR tuhandetes | | | | |
| Eesti | 103 | 603 | 383 | 1 020 |
| Bulgaaria | 1 310 | 355 | 1 017 | 49 |
| Läti | 36 | -8 | 0 | -1 |
| Ärikasum kokku | 1 449 | 950 | 1 400 | 1 068 |

Grupiväliste varade ja kohustuste jaotus asukohamaa lõikes

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

Põhivara jaotus asukohamaa lõikes

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

3. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

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

| | Eesti | | Bulgaaria | | Läti | | Konsolideeritud | |
|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | IV kvartal 2020 | IV kvartal 2019 | IV kvartal 2020 | IV kvartal 2019 | IV kvartal 2020 | IV kvartal 2019 | IV kvartal 2020 | IV kvartal 2019 |
| EUR tuhandetes | | | | | | | | |
| Enda kinnisvara müük | 6 856 | 9 865 | 3 159 | 800 | 0 | 0 | 10 015 | 10 665 |
| Kinnisvara rent | 1 | 2 | 186 | 159 | 0 | 0 | 187 | 161 |
| Haldusteenused | 0 | 0 | 24 | 16 | 0 | 0 | 24 | 16 |
| Frantsiisitalu | 45 | 22 | 13 | 9 | 5 | 3 | 63 | 34 |
| Muu müügitulu | -1 | 2 | 10 | 9 | 0 | 0 | 9 | 11 |
| Müügitulu kokku | 6 901 | 9 891 | 3 392 | 993 | 5 | 3 | 10 298 | 10 887 |

4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

| | 12 kuud 2020 | | 12 kuud 2019 | | IV kvartal 2020 | | IV kvartal 2019 | |
|--|--------------|----------------|--------------|----------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | | | | | | | | |
| EUR tuhandetes | | | | | | | | |
| Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10, 11) | | -10 405 | | -10 296 | | -7 964 | | -9 134 |
| Vahendustasud | | -276 | | -347 | | -136 | | -347 |
| Käibemaksukulu | | -39 | | -161 | | 0 | | -34 |
| Haldustegevuse kulud | | -347 | | -342 | | -85 | | -84 |
| Tööjõukulud | | -15 | | -33 | | 0 | | -11 |
| Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus | | -84 | | -85 | | -28 | | -22 |
| Varude allahindlus | | -40 | | 0 | | -40 | | 0 |
| Muud kulud | | -107 | | -31 | | -79 | | -22 |
| Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku | | -11 313 | | -11 295 | | -8 332 | | -9 654 |

5. Turustuskulud

| | 12 kuud 2020 | | 12 kuud 2019 | | IV kvartal 2020 | | IV kvartal 2019 | |
|----------------------------|--------------|------------|--------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|
| | | | | | | | | |
| EUR tuhandetes | | | | | | | | |
| Reklaamikulud | | -39 | | -47 | | -10 | | -24 |
| Vahendustasud | | 0 | | 0 | | 0 | | 161 |
| Muud turunduskulud | | -50 | | -49 | | -13 | | -29 |
| Turustuskulud kokku | | -89 | | -96 | | -23 | | 108 |

6. Üldhalduskulud

| | 12 kuud 2020 | 12 kuud 2019 | IV kvartal 2020 | IV kvartal 2019 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------|
| EUR tuhandetes | | | | |
| Tööjõukulud | -453 | -461 | -87 | -159 |
| Büroo tegevuskulud | -67 | -63 | -14 | -16 |
| IT kulud | -28 | -42 | -7 | -7 |
| Sisseostetud teenused | -310 | -125 | -146 | -52 |
| Põhivara kulum ja väärtuse muutus | -25 | -30 | -5 | 11 |
| Juriidiline teenindus | -22 | -28 | 0 | -6 |
| Muud kulud | -17 | -28 | -9 | -10 |
| Üldhalduskulud kokku | -922 | -777 | -268 | -239 |

7. Finantstulud ja -kulud

| | 12 kuud 2020 | 12 kuud 2019 | IV kvartal 2020 | IV kvartal 2019 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------|
| EUR tuhandetes | | | | |
| Intressikulud | -426 | -454 | -110 | -139 |
| Muud finantstulud ja -kulud | -11 | -108 | -1 | -81 |
| Finantstulud ja -kulud kokku | -437 | -562 | -111 | -220 |

8. 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.

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. Juhataja vahetumine 30. aprillil 2020. aastal ei vähenda endise juhataja õigust märgitud võlakirjade kasutamiseks. Vaata ka lisa 14.

| | 12 kuud 2020 | 12 kuud 2019 | IV kvartal 2020 | IV kvartal 2019 |
|--|--------------|--------------|-----------------|-----------------|
| Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv | 8 998 367 | 8 998 367 | 8 998 367 | 8 998 367 |
| Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus) | 390 000 | 390 000 | 390 000 | 390 000 |
| Puhaskasum (tuhandetes eurodes) | 1 012 | 388 | 1 289 | 848 |
| Puhaskasum aktsia kohta (eurodes) | 0,11 | 0,04 | 0,14 | 0,09 |
| Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes) | 0,11 | 0,04 | 0,14 | 0,09 |

9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja ettemaksed

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

Pikaajalised nõuded ja ettemaksed

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

10. Varud

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

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| EUR tuhandetes | | |
| Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar | 15 779 | 17 467 |
| Kortermajade ehituskulu | 7 117 | 4 994 |
| Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud | 266 | 276 |
| Varude allahindlus | -40 | -73 |
| Muud kapitaliseeritud kulud | 474 | 1 655 |
| Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest (lisa 11) | 1 358 | 468 |
| Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 4) | -10 011 | -9 008 |
| Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember | 14 943 | 15 779 |

11. Kinnisvarainvesteeringud

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| EUR tuhandetes | | |
| Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar | 11 051 | 12 344 |
| Kahjum õiglase väärtuse muutusest | -20 | -8 |
| Kapitaliseeritud arenduskulud | 42 | 76 |
| Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud | 14 | 95 |
| Ümberklassifitseerimine varudesse (lisa 10) | -1 358 | -468 |
| Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast | 229 | 0 |
| Kinnistute müük (lisa 4) | -394 | -1 288 |
| Kinnistute soetamine | 0 | 300 |
| Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember | 9 564 | 11 051 |

12. Intressi kandvad kohustused

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

2020. aasta 12 kuuga vähendas grupp laenukohustusi 9 470 tuhat eurot (12 kuud 2019: 14 958 tuhat eurot) ning uusi laene saadi 7 849 tuhat eurot (12 kuud 2019: 10 746 tuhat eurot). Tagastatud pangalaenust 5 101 tuhat eurot tasusid ostjad otse pangale.

2020. aasta 12 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 283 tuhat eurot;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 2 786 tuhat eurot;
- Kodulahe III etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 3 646 tuhat eurot;
- Kodukalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 607 tuhat eurot;
- Arco Vara vahetusvõlakirju summas 1 148 tuhat eurot.

2020. aasta 12 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

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

13. Võlad ja saadud ettemaksed

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|--------------|--------------|
| EUR tuhandetes | | |
| Võlad tarnijatele | 811 | 590 |
| Muud võlad | 76 | 142 |
| Maksuvõlad | | |
| Käibemaks | 1 431 | 415 |
| Ettevõtte tulumaks | 1 | 1 |
| Sotsiaalmaks | 14 | 14 |
| Üksikisiku tulumaks | 17 | 8 |
| Maamaks | 1 | 0 |
| Prügimaks | 22 | 0 |
| Maksuvõlad kokku | 1 486 | 438 |
| Viitvõlad | | |
| Võlad töövõtjatele | 17 | 82 |
| Intressivõlad | 44 | 41 |
| Muud viitvõlad | 100 | 345 |
| Viitvõlad kokku | 161 | 468 |
| Saadud ettemaksed | | |
| Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed | 631 | 1 412 |
| Tagatisdeposiidid | 102 | 61 |
| Ettemakstud tulud | 41 | 24 |
| Saadud ettemaksed kokku | 774 | 1 497 |
| Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku | 3 308 | 3 135 |

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

| | 12 kuud 2020 | 12 kuud 2019 |
|--|--------------|--------------|
| EUR tuhandetes | | |
| Ettevõtted, millel on grupi emaettevõtte üle oluline mõju | | |
| Ostetud teenused | 58 | 29 |
| Võlakirjade lunastamine | 273 | 0 |
| Müüdud materiaalne põhivara | 0 | 28 |
| Muud seotud osapooled | | |
| Müüdud teenused | 1 | 3 |

Saldod seotud osapooltega

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

Grupi emaettevõtte juhatajale arvestati 2020. aasta 12 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 89 tuhat eurot, sellest IV kvartalis 22 tuhat eurot (2019. aasta 12 kuuga ja IV kvartalis vastavalt 121 tuhat ja 57 tuhat eurot).

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

Nõukogu liikmetele arvestati 2020. aasta 12 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 18 tuhat eurot, sealhulgas IV kvartalis 7 tuhat eurot (2019. aasta 12 kuuga 8 tuhat eurot, IV kvartalis 3 tuhat eurot).

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

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

Vahetusvõlakirjaga seotud optiooniga seoses omakapitalis moodustatud reserv summas 245 tuhat eurot realiseerus 2020. aasta II kvartalis, mil optiooni eest kanti Arco Varale raha 273 tuhat eurot. Lisandunud 390 000 aktsiat ootavad registreerimist. Vaata ka lisa 8.

JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2020. aasta IV kvartali ja 12 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 ettevõtte.



Miko-Ove Niinemäe
Arco Vara AS-i juhataja

11. veebruar 2021