

Arco Vara AS

2019. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

2019. AASTA III KVARTALI JA 9 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 2019 – 31. detsember 2019

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2019 – 30. september 2019

Nõukogu: Hillar-Peeter Luitsalu, Rain Lõhmus, Allar Niinepuu,
Kert Keskpaik, Steven Yaroslav Gorelik

Juhataja: Tarmo Sild

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

2019. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU TEGEVUSARUANNE.....	3
JUHATAJA KOMMENTAARID	3
ÜLDINFO	4
Grupi tegevused.....	4
Grupi struktuur	4
PÕHILISED NÄITAJAD.....	6
Lõpetatud tegevusvaldkonnad	7
Tegevuste aruanne	8
INIMESED.....	9
Tasud.....	9
Juhatus ja nõukogu.....	9
PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS	9
Strateegiline risk	9
Krediidirisk	10
Likviidsus- ja intressirisk	10
Valuutarisk	10
AKTSIAD JA AKTSIONÄRID.....	10
Aktsiate hind	10
Aktsionäride struktuur	12
JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE.....	13
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	14
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	14
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	15
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	16
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE	17
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	18
1. Arvestuspõhimõtted	18
2. Lõpetatud tegevusvaldkonnad	18
3. Segmendiaruandlus	19
4. Müügitulu	19
5. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu.....	20
6. Turustuskulud	20
7. Üldhalduskulud	20
8. Finantstulud ja -kulud.....	20
9. Puhaskasum aktsia kohta	21
10. Nõuded ja tehtud ettemaksed	21
11. Varud	22
12. Kinnisvarainvesteeringud.....	22
13. Intressi kandvad kohustused.....	22
14. Võlad ja saadud ettemaksed.....	23
15. Tehingud ja saldod seotud osapooltega	23
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	25

2019. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU TEGEVUSARUANNE

JUHATAJA KOMMENTAARID

Kolmas kvartal lõppes graafikus Kodulahe ehitustöödega, maksvate rentnikega täidetud Madrid Blvd hoonega ning kahe alustatud ehitusega Eesti arendusprojektides, kokku 80 korteriga.

Oleme jätkuvalt tõsiselt läbi kukkunud Iztok Parkside'ga, kus ametivõimude poolt lõpplahenduse leidmine tänavaaluste maade võõrandamiseks on muutunud pealtnäha lõputuks, iganädalaseks tigusammul venimiseks. Lõpplahendust ei ole me veel saavutanud. Sellega seonduv ebakindlus projekti ajakava planeerimisel ning kahju omakapitali tootlusele ja rahavoogudele ei ole praeguseks enam proportsionaalne lõppkasumi suurusega, mida me siiski loodame saavutada. Samuti on ilmne, et iga lubadus, mille juhatus aktsionäridele ajakava osas annaks, ei ole nendel asjaoludel usaldusväärne. Me anname endast parima, kuni see on lahendatud.

Neljanda kvartali osas võib märkida, et Kodulahe päästab Arco Vara aasta. Kodulahe 2. etapi korterite üleandmine klientidele on alanud ning me võime oodata aasta lõpuks kasumlikku neljandat kvartalit. Samuti on grupp üle vaatamas oma kulubaasi, kavatsusega kärpida kulusid veel 10% võrra aasta baasil.

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.

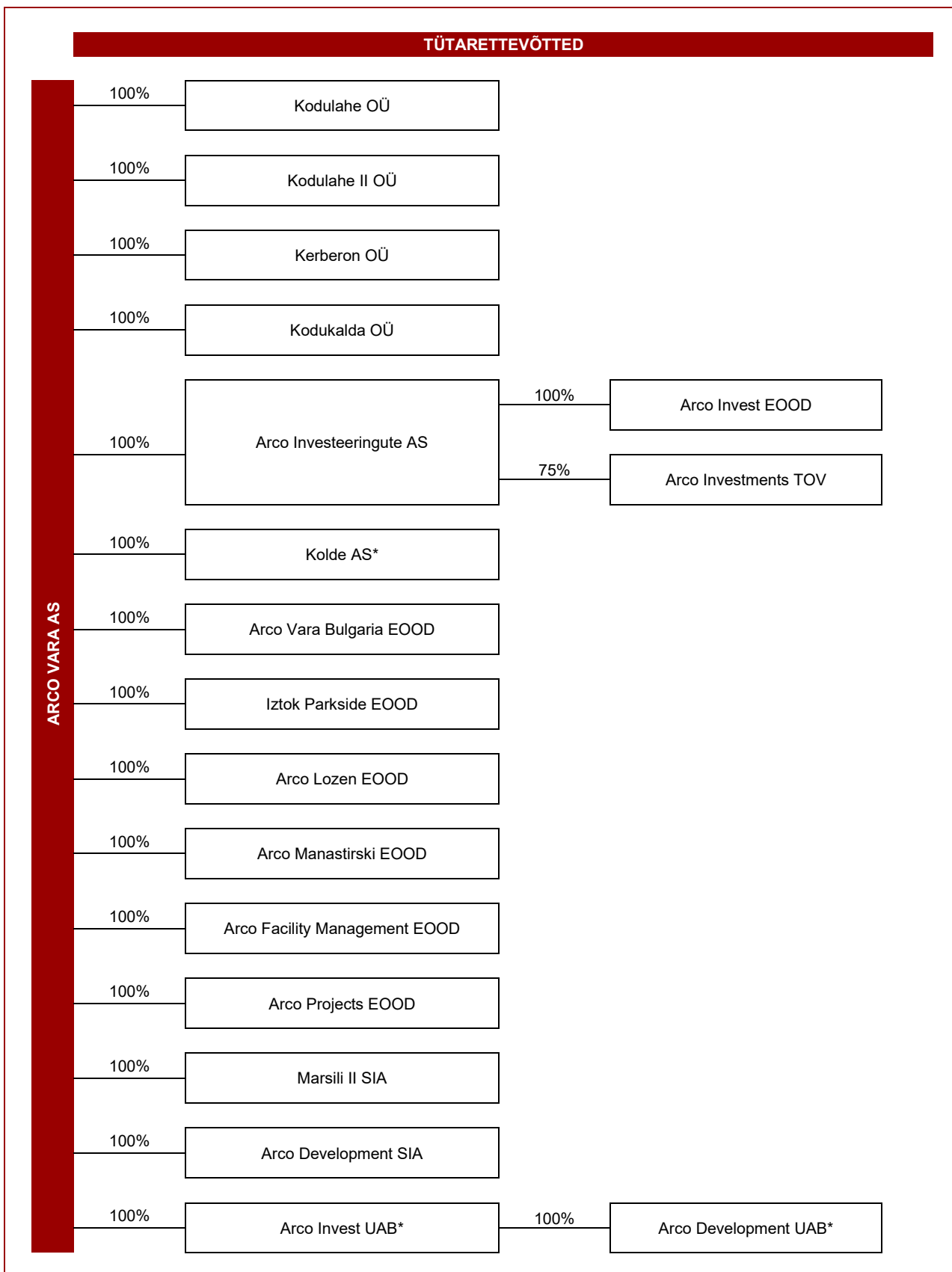
Grupi struktuur

30.09.2019 seisuga kuulus gruppi 19 ettevõtet, mis on sama palju kui 31.12.2018 seisuga.

Olulised tütaretevõtted 30.09.2019

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aksia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 30.09.2019	Grupi osalus
EUR tuhandetes				
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	28 762	2 669	100%
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	1 433	246	100%
Arco Lozen EOOD	Bulgaaria	2 931	2 512	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	3	1 738	100%

Grupi struktuur 30.09.2019



* Likvideerimisel

PÕHILISED NÄITAJAD

- Grupi 2019. aasta III kvartali müügitulu oli 0,5 miljonit eurot, mis on 62% vähem kui 2018. aasta III kvartali jätkuvate tegevusvaldkondade müügitulu 1,3 miljonit eurot. 2018. aasta III kvartali müügitulu koos lõpetatud teeninduse segmendiga oli 2,1 miljonit eurot. Grupi 2019. aasta 9 kuu müügitulu 2,2 miljonit eurot on 27% väiksem 2018. aasta 9 kuu jätkuvate tegevusvaldkondade müügitulust 3,0 miljonit eurot.
- 2019. aasta III kvartali ärikahjumiks (=EBIT) kujunes 64 tuhat eurot ja puhaskahjumiks 174 tuhat eurot (9 kuud 2019: ärikahjum 118 tuhat eurot ja puhaskahjum oli 460 tuhat eurot). 2018. aasta III kvartalis sai grupp ärikasumit jätkuvatest tegevusvaldkondadest 167 tuhat eurot (191 tuhat kokkuvõttes) ja puhaskasumit 42 tuhat eurot (9 kuud 2018: ärikasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest 100 tuhat eurot ja puhaskahjum 360 tuhat eurot).
- 2019. aasta III kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 2 korterit (9 kuuga kokku 12 korterit). 2018. aasta III kvartalis müüdi 4 korterit, 2 äripinda ning 9 kuuga kokku 12 korterit, 2 äripinda ja 1 hoonestamata kinnistu.
- Grupi laenukoormus (netolaenud) tõusis 2019. aasta esimese 9 kuuga 3,4 miljoni euro võrra, tasemele 19,1 miljonit eurot 30.09.2019 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 30.09.2019 seisuga 4,7%, mis on 0,3% võrra madalam võrreldes 31.12.2018 seisuga.

Olulisemad finantsnäitajad

	9 kuud 2019	9 kuud 2018	III kvartal 2019	III kvartal 2018
EUR tuhandetes				
Müügitulu				
Arendus	2 222	3 038	476	1 254
Teenindus	0	2 298	0	868
Emaettevõte	0	11	0	2
Müügitulu kokku	2 222	5 347	476	2 124
Ärikasum				
Arendus	207	685	33	351
Teenindus	0	-85	0	24
Emaettevõte	-325	-585	-97	-184
Ärikasum kokku	-118	15	-64	191
Finantstulud ja -kulud	-342	-375	-110	-149
Puhaskahjum	-460	-360	-174	42
Äritegevuse rahavood	-3 365	-656	-1 285	-216
Investeeringustegevuse rahavood	41	-3 351	-30	-39
Finantseeringustegevuse rahavood	1 896	4 246	937	993
Perioodi rahavood kokku	-1 428	239	-378	738
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 327	2 284	1 277	1 785
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	899	2 523	899	2 523
Varad kokku perioodi lõpus	35 977	30 611		
Investeeringud kapital perioodi lõpus	32 430	27 403		
Netolaenuid perioodi lõpus	19 080	11 779		
Omakapital perioodi lõpus	12 451	13 101		

Müügitulu ja puhaskasum läbi viimaste aastate (kuni 2018 koos lõpetatud tegevusvaldkondadega)

	I kv 2017	II kv 2017	III kv 2017	IV kv 2017	Kokku 2017	I kv 2018	II kv 2018	III kv 2018	IV kv 2018	Kokku 2018	I kv 2019	II kv 2019	III kv 2019	Kokku 2019
EUR miljonites														
Müügitulu	1,6	1,0	7,7	8,0	18,3	2,1	1,1	2,1	1,3	6,6	1,1	0,7	0,4	2,2
Puhaskasum	-0,3	-0,3	0,6	0,8	0,8	-0,1	-0,3	0,1	-0,2	-0,5	-0,1	-0,2	-0,2	-0,5

Peamised suhtarvud

	9 kuud 2019	9 kuud 2018	III kvartal 2019	III kvartal 2018
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,05	-0,04	-0,02	0,00
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,05	-0,04	-0,02	0,00
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	-2,1%	1,4%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	-5,0%	3,0%		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	-1,9%	1,3%		
Omakapitali suhe varadesse	34,6%	42,8%		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,17	2,62		
Likviidsuskordaja	0,08	0,49		
Finantsvõimendus	2,89	2,34		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	0,5	1,2		
Laenude keskmine intress (aastas)	4,7%	4,8%		
Töötajate arv perioodi lõpul	17	138		

Kasutatud valemite kirjeldus:

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

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

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

Netolaenu = lühiajalised intressikandvad võlakohustused + pikaajalised kohustused - raha ja raha ekvivalendid - lühiajalised investeeringud väärtpaperitesse (perioodi lõpus)

Investeeringud 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 kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja = (käibevarad - varud) / lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = varad kokku / omakapital

Töötajate arv = töölepinguga ja käsunduslepinguga grupi jaoks töötavate isikute arv

Lõpetatud tegevusvaldkonnad

Arco Vara AS võõrandas oma 100%-lised osalused tütarühingutes Arco Vara Kinnisvarabüroo AS (Eestis registreeritud tütarühing) ja Arco Imoti EOOD (Bulgaarias registreeritud tütarühing) nende ettevõtete juhtkondadele 31.12.2018. Arco Vara Kinnisvarabüroo AS ja Arco Imoti EOOD jätkavad tegevust Arco Vara kaubamärkide all ning kasutades Arco Vara andmebaase ja muud intellektuaalomandit 5-aastase litsentsilepingu alusel.

Lisaks tegi Arco Vara 2018. aasta sügisel otsuse panna müüki 15 korterit Madrid Blv hoones Sofias, mida seni hoiti kogumina ja kasutati majutusteenuse pakkumiseks. Korterite baasil majutusteenust ja Madrid Blvd majas haldusteenust pakkunud firmade Arco Projects EOOD ja Arco Facility Management EOOD aktiivne tegevus on lõppenud.

Seoses ülaltoodud muutustega lakkas Arco Vara grupis alates 31.12.2018 olemast teenindusdivisjon. Grupp jätkab tegevust kinnisvaraarendajana.

Grupi jätkuvate ja lõpetatud tegevusvaldkondade konsolideeritud kasumiaruanded

	9 kuud 2019			9 kuud 2018		
	Jätkuvad tegevusvaldkonnad	Lõpetatud tegevusvaldkonnad	Kokku	Jätkuvad tegevusvaldkonnad	Lõpetatud tegevusvaldkonnad	Kokku
EUR tuhandetes						
Müügitulu enda kinnisvara müügist	1 487	0	1 487	2 537	0	2 537
Müügitulu teenuste müügist	735	0	735	512	2 298	2 810
Müügitulu kokku	2 222	0	2 222	3 049	2 298	5 347
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	-1 641	0	-1 641	-2 102	-1 444	-3 546
Brutokasum	581	0	581	947	854	1 801
Muud äritulud	91	0	91	133	20	153
Turustuskulud	-204	0	-204	-96	-298	-394
Üldhalduskulud	-538	0	-538	-837	-646	-1 483
Muud ärikulud	-48	0	-48	-62	-15	-77
Kasum tütarettevõtete müügist	0	0	0	15	0	15
Ärikahjum	-118	0	-118	100	-85	15
Finantstulud- ja kulud	-342	0	-342	-375	0	-375
Puhaskahjum enne tulumaksu	-460	0	-460	-275	-85	-360
Aruandeperioodi puhaskahjum	-460	0	-460	-275	-85	-360

Tegevuste aruanne

Grupi müügitulu oli 2019. aasta III kvartalis 476 tuhat eurot (III kvartal 2018: 2 124 tuhat eurot, sellest 1 256 tuhat jätkuvatest tegevusvaldkondadest) ja 9 kuuga 2 222 tuhat eurot (9 kuud 2018: 5 347 tuhat eurot, sellest 3 049 tuhat eurot jätkuvatest tegevusvaldkondadest), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas III kvartalis 224 tuhat eurot ja 9 kuuga 1 487 tuhat eurot (2018. aasta: III kvartalis 1 045 tuhat eurot ja 9 kuuga 2 537 tuhat eurot).

Muust müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2019. aasta III kvartalis oli 186 tuhat eurot ja 9 kuuga 536 tuhat eurot (2018. aasta III kvartalis 167 tuhat eurot ja 9 kuuga 419 tuhat eurot). 2019. aasta III kvartalis olid praktiliselt kõik kaubandus- ja kontoripinnad koos kaasnevate parkimiskohtadega välja renditud.

Grupi ärikahjumiks kujunes 2019. aasta III kvartalis 64 tuhat eurot ja 9 kuuga 118 tuhat eurot, 2018. aasta III kvartalis oli jätkuvatest tegevusvaldkondadest ärikasum 167 tuhat eurot ja 9 kuuga 100 tuhat eurot.

2019. aasta III kvartalis jõudsid lõpusirgele ehitustööd Kodulahe kvartali II etapis, kuhu on valmimas 68 korteriga ja 1 äripinnaga hoone. Projekt on põhiosas plaanis realiseerida 2019. aasta lõpuks. Vahearuanne avaldamise päevaks on müüdnud 16 korterit ja eelmüüdnud 49 korterit.

III kvartalis jõudis lõpusirgele Kodulahe III-V etapi projekteerimine ning algasid III etapi ehitustööd. Kodulahe kvartali III etapis rajatakse 50 korteriga eluhoone aadressile Soodi 4 Merimetsas. IV-V etapi ühist ehitust on soodsate turutingimuste korral plaanis alustada 2020. aastal. Lõppmüügi faasi jõuavad kortermajad umbes poolteist aastat pärast ehituse alustamist. Vahearuanne avaldamise kuupäevaks oli Kodulahe III etapi hoones eelmüüdnud 4 korterit.

2019. aasta III kvartalis alustati ka 4 väiksema kortermaja ehitust Kodukalda projektinime all Oa tänava kinnistutel Tartus. Ehitus peaks plaanide kohaselt lõppema 2020. aasta IV kvartalis.

Iztok Parkside projekti realiseerimine Sofias ei saanud alata ka III kvartalis, kuna jätkuvalt ootas lahendust juurdepääsutee lõigu probleem. Vahearuanne avaldamise päevaks on eelmüüdnud 58 korterit. Projekt koosneb kolmest kortermajast kokku 67 korteriga.

Madrid Blvd hoones varasemalt majutusteenuseid osutanud korteritest on aruanne avaldamise kuupäevaks eelmüüdnud 2 ja müümata 1 korter.

Botanica Lozeni projekti projekteerimistööd Bulgaarias Sofia lähedal on lõppenud ning 1. etapi ehitaja on välja valitud. Ehitusluba oodatakse 2020. aasta 1. kvartalis. Projekti raames on plaanis rajada 179 kodu (korterid ja eramud), kaubanduspinnad ja lasteaed. Ehitus võiks soodsate turutingimuste jätkudes alata 2020. aasta esimeses kvartalis, tõenäoliselt jaotatuna väiksemateks alletappideks. Arvestades maastiku eripära – paiknemist mäenõlval – on oodatavaks ehitusajaks vähemalt 2 aastat.

Lätis oli 30.09.2019 ja vahearuande avaldamise kuupäeva seisuga müümata veel 4 Marsili elamukrunti.

Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 30.09.2019

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	23
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Korterid	S5	-	514	4
Iztok Parkside	Iztok, Sofia	Korterid	S5	2 470	6 930	67
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	Elamukrundid	S5	6 153	-	4
Kodulahe II etapp	Lahepea 9, Tallinn	Korterid	S5	3 686	5 079	69
Kodulahe III etapp	Soodi 4, Tallinn	Korterid	S4	3 199	3 406	50
Kodulahe IV-V etapp	Pagi 3 ja 5, Tallinn	Korterid	S3	7 383	4 774	72
Paldiski mnt 74	Paldiski mnt 74, Tallinn	Korterid	S2	9 793	<9 300>	<123>
Kodukalda	Oa tn, Tartu	Korterid	S4	4 146	1 950	30
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 30.09.2019 seisuga 17 (31.12.2018 seisuga: 20). 2019. aasta 9 kuu tööjõukulu oli 324 tuhat eurot, sellest III kvartalis 97 tuhat eurot (2018. aasta 9 kuu ja III kvartali tööjõukulu jätkuvatest tegevusvaldkondadest oli vastavalt 453 tuhat ja 159 tuhat eurot).

Grupi emaeetvõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2019. aasta 9 kuuga 69 tuhat eurot, sellest III kvartalis 21 tuhat eurot (2018. aasta 9 kuuga ja III kvartalis vastavalt 80 tuhat ja 26 tuhat eurot).

Juhatus ja nõukogu

Arco Vara AS-i juhatus on üheliikmeline. Alates 22.10.2012 on Arco Vara AS-i juhataja Tarmo Sild, kelle volitused kestavad kuni oktoobrini 2021.

Arco Vara AS-i nõukogu on 5-liikmeline. Alates 10. veebruarist 2015 kuuluvad nõukogusse Hillar-Peeter Luutsalu (nõukogu esimees), Allar Niinepuu, Rain Lõhmus, Steven Yaroslav Gorelik ja Kert Keskaik.

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 arendusüksikel 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. Kui võrd 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 (2019: 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 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 30.09.2019 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 20,0 miljonit eurot, millest 17,3 miljonit eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi raha ja raha ekvivalentide saldo 30.09.2019 seisuga on 0,9 miljonit eurot (31.12.2018 seisuga 2,3 miljonit). 2019. aasta 9 kuuga tasuti intressikandvatelt kohustustelt 0,3 miljonit eurot intresse, sh III kvartalis 0,1 miljonit (2018. aasta 9 kuuga samuti 0,3 miljonit ja III kvartalis 0,1 miljonit eurot). Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 30.09.2019 seisuga 4,7%, see näitaja on vähenenud 0,3 protsendipunkti võrra võrreldes 2018. aasta lõpu seisuga. Laenukohutuste keskmise intressimäära vähenemise põhjuseks on keskmisest madalama intressimääraga võlakohustuste lisandumine 2019. aastal.

Valuutarisk

Kinnisvara ostu-müügi tehingud sõlmitakse valdavalt 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.

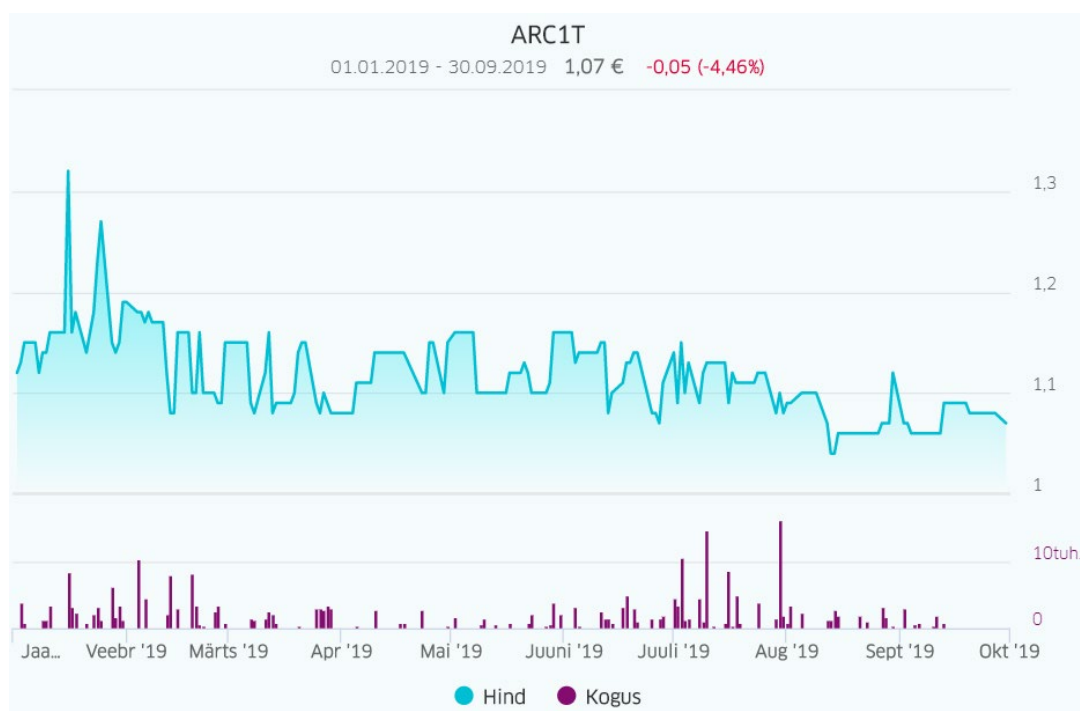
AKTSIAD JA AKTSIONÄRID

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 30.09.2019 seisuga tasemel 1,07 eurot, 2018. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,12 eurot. Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,32 eurot ja madalaim hind 1,02 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30.09.2019 seisuga 9 628 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 0,77 (31.12.2018 seisuga vastavalt 10 078 tuhat eurot ning 0,78). Aktsia P/E (*price to earnings*) suhe oli nii 30.09.2019 kui ka 31.12.2018 seisuga negatiivne.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2019. aasta 9 kuu ja viimase kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

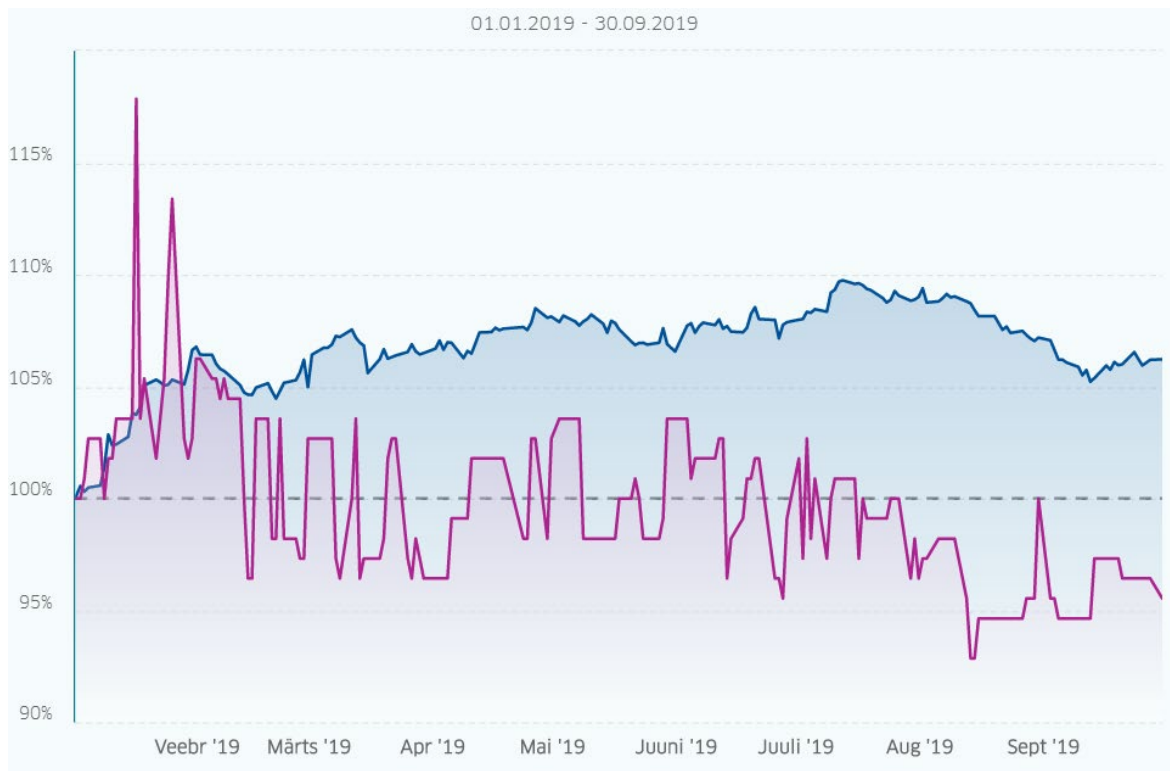
Arco Vara aktsia kauplemisstatistika 2019. aasta 9 kuu jooksul



Arco Vara aktsia kauplemisstatistika perioodil 1.10.2016 kuni 30.09.2019



Arco Vara aktsia hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2019. aasta 9 kuu jooksul

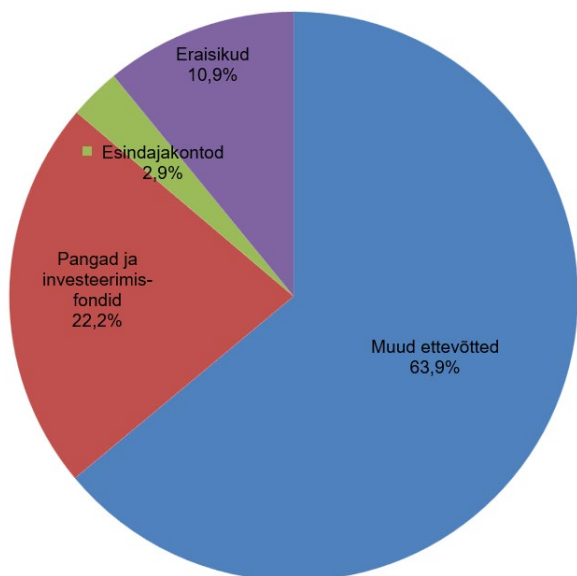


Indeks/aktsia	01.01.2019	30.09.2019	+/-%
—OMX Tallinn	1 162,86	1 235,22	6,22
—ARC1T	1,12 EUR	1,07 EUR	-4,46

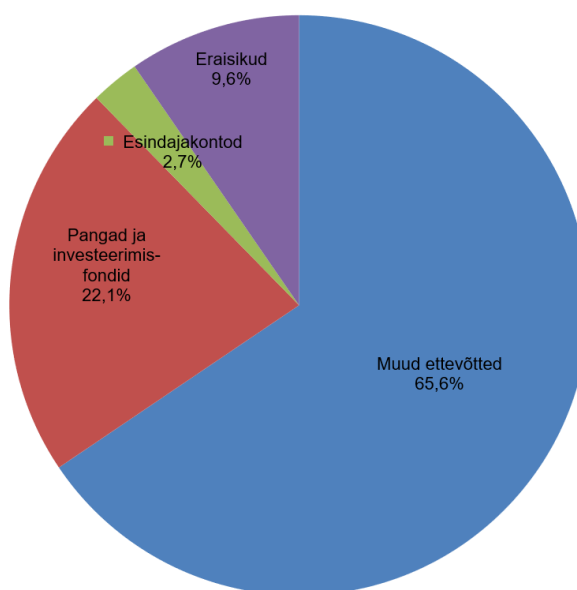
Aksionäride struktuur

Arco Varal oli 30.09.2019 seisuga kokku 1326 aktsionäri (31.12.2018 seisuga 1352), sealhulgas 1148 eraisikust aktsionäri (31.12.2018 seisuga: 1164), kes omasid kokku 10,9% osalust ettevõttes (31.12.2018 seisuga 9,6%). Kogu osaluse jaotus 30.09.2019 ja 31.12.2018 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 30.09.2019



Osaluse struktuur 31.12.2018



Suuremad aktsionärid 30.09.2019

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	2 517 405	28,0%
AS Lõhmus Holdings	850 000	9,4%
Baltplast AS	837 498	9,3%
LHV Pensionifond L	832 026	9,2%
Gamma Holding Investment OÜ	562 893	6,3%
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%
Firebird Fund L.P.	150 522	1,7%
Teised aktsionärid	2 009 671	22,2%
Kokku	8 998 367	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 30.09.2019

Nimi	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Juhatuse liige/nõukogu liige	2 517 405	28,0%
Rain Lõhmus (AS Lõhmus Holdings)	Nõukogu liige	850 000	9,4%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu esimees	369 259	4,1%
Kert Keskspaik (eraisikuna ja läbi K Vara OÜ)	Nõukogu liige	206 371	2,3%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	Nõukogu liige	0	-
Kokku		3 943 035	43,8%

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 692 750 Arco Vara aktsiat (kokku 7,7% osalus).

JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2019. 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.



Tarmo Sild
Arco Vara AS-i juhataja

7. november 2019

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE**KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE**

	Lisa	9 kuud 2019	9 kuud 2018	III kvartal 2019	III kvartal 2018
EUR tuhandetes					
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		1 487	2 537	224	1 045
Müügitulu teenuste müügist		735	512	252	211
Müügitulu kokku	3,4	2 222	3 049	476	1 256
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	5	-1 641	-2 102	-312	-878
Brutokasum		581	947	164	378
Muud äritulud		91	133	0	92
Turustuskulud	6	-204	-96	-51	-28
Üldhalduskulud	7	-538	-837	-156	-260
Muud ärikulud		-48	-62	-21	-15
Kasum tütarettevõtete müügist		0	15	0	0
Ärikasum		-118	100	-64	167
Finantstulud- ja kulud	8	-342	-375	-110	-150
Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest		-460	-275	-174	17
Puhaskasum lõpetatud tegevusvaldkondadest	2	0	-85	0	25
Aruandeperioodi puhaskasum		-460	-360	-174	42
Aruandeperioodi koondkasum		-460	-360	-174	42
Puhaskasum aktsia kohta jätkuvatest tegevusvaldkondadest (eurodes)					
- tava-		-0,05	-0,03	-0,02	0,00
- lahustatud		-0,05	-0,03	-0,02	0,00
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	9				
- tava-		-0,05	-0,04	-0,02	0,00
- lahustatud		-0,05	-0,04	-0,02	0,00

Seoses teenindusdivisjoni tegevuse lõppemisega alates 31.12.2018 on vastavalt IFRS-i nõuetele koondkasumiaruandes eraldatud jätkuvad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisa	30.09.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		899	2 327
Finantsinvesteeringud		0	69
Nõuded ja ettemaksed	10	775	739
Varud	11	22 806	17 482
Käibevara kokku		24 480	20 617
Nõuded ja ettemaksed	10	20	25
Kinnisvarainvesteeringud	12	10 874	12 344
Materiaalne põhivara		373	267
Immateriaalne põhivara		230	262
Põhivara kokku		11 497	12 898
VARAD KOKKU		35 977	33 515
Laenukohustused	13	16 615	12 547
Võlad ja saadud ettemaksed	14	4 272	3 982
Lühiajalised kohustused kokku		20 887	16 529
Laenukohustused	13	2 639	3 985
Pikaajalised kohustused kokku		2 639	3 985
KOHUSTUSED KOKKU		23 526	20 514
Aktiivkapital		6 299	6 299
Ülekurs		2 285	2 285
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid	9	245	245
Jaotamata kasum		1 611	2 161
OMAKAPITAL KOKKU		12 451	13 001
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		35 977	33 515

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa	9 kuud 2019	9 kuud 2018	III kvartal 2019	III kvartal 2018
EUR tuhandetes					
Laekumised klientidelt		2 942	9 155	861	3 748
Tasumised tarnijatele		-6 767	-8 343	-2 199	-3 448
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		711	-539	132	-184
Väljamaksed töötajatele		-243	-900	-74	-326
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-8	-29	-5	-6
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-3 365	-656	-1 285	-216
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-5	-99	0	-27
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja arendamisel		-30	-344	-30	-4
Laekumine tütarettevõtete müügist		0	41	0	0
Tasumised tütarettevõtte soetamisel		0	-2 939	0	0
Finantsinvesteeringu müügil laekunud		69	0	0	0
Antud laenude tagasimaksed		7	0	0	0
Muud tasumised ja laekumised investeerimistegevusest		0	-10	0	-8
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		41	-3 351	-30	-39
Saadud laenud	13	4 403	2 796	1 375	1 342
Laenukohustuste tagasimaksed	13	-1 801	-1 434	-107	-207
Makstud intressid		-612	-390	-239	-100
Makstud dividendid		-90	-90	-90	0
Aktiikapitali suurendamisel laekunud		0	3 737	0	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-4	-373	-2	-42
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		1 896	4 246	937	993
RAHAVOOD KOKKU		-1 428	239	-378	738
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 327	2 284	1 277	1 785
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 428	239	-378	738
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		899	2 523	899	2 523

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
EUR tuhandetes						
Saldo 31.12.2017	4 555	292	2 011	134	2 795	9 787
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-360	-360
Aktsiakapitali suurendamine	1 744	1 993	0	0	0	3 737
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-90	-90
Tütarettevõtte müük	0	0	0	0	27	27
Saldo 30.09.2018	6 299	2 285	2 011	134	2 372	13 101
Saldo 31.12.2018	6 299	2 285	2 011	245	2 161	13 001
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-460	-460
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-90	-90
Saldo 30.09.2019	6 299	2 285	2 011	245	1 611	12 451

LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2019. aasta III kvartali ja 9 kuu raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2018 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. Lõpetatud tegevusvaldkonnad

31.12.2018 võõrandas Arco Vara AS oma kinnisvarabürood nende ettevõtete juhtkondadele. Lisaks on käimas 15 korteri müük Madrid Blv hoones Sofias, mida varem hoiti kogumina ja kasutati majutusteenuse pakkumiseks. Tuginedes eelolevale on käesolevas vahearuanandes kogu varasemat teeninduse segmenti kajastatud lõpetatud tegevusvaldkonnana.

Lõpetatud tegevusvaldkonna konsolideeritud kasumiaruanne

	9 kuud 2019	9 kuud 2018	III kvartal 2019	III kvartal 2018
EUR tuhandetes				
Müügitulu teenuste müügist	0	2 298	0	867
Müügitulu kokku	0	2 298	0	867
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	0	-1 444	0	-516
Brutokasum	0	854	0	351
Muud äritulud	0	20	0	5
Turustuskulud	0	-298	0	-103
Üldhalduskulud	0	-646	0	-226
Muud ärikulud	0	-15	0	-2
Ärikasum	0	-85	0	25
Lõpetatud tegevusvaldkonna perioodi puhaskahjum	0	-85	0	-82

Lõpetatud tegevusvaldkonna konsolideeritud rahavood

	9 kuud 2019	9 kuud 2018	III kvartal 2019	III kvartal 2018
EUR tuhandetes				
Rahavood äritegevusest	0	148	0	83
Rahavood investeerimistegevusest	0	-17	0	-14
Lõpetatud tegevusvaldkonna rahavood kokku	0	131	0	69

3. Segmendiaruandlus

Grupi ärisegmendid kuni 2018. aasta lõpuni olid:

- Arendus - kinnisvaraarendus: elu- ja ärikeskkonna arendusprojektide teostamine, samuti investeeringud renditulu teenimiseks;
- Teenindus - kinnisvaraga seotud teenused: kinnisvara vahendamine, hindamine, majutus.

Peale teenindusdivisjoni lõpetamist lähtub grupp vaid geograafilistest segmentidest: Eesti, Bulgaaria, Läti.

Grupiväline müügitulu asukohamaa lõikes

	9 kuud 2019	9 kuud 2018	III kvartal 2019	III kvartal 2018
EUR tuhandetes				
Eesti	101	2 513	32	1 051
Bulgaaria	2 121	487	444	205
Läti	0	49	0	0
Müügitulu kokku	2 222	3 049	476	1 256

Grupiväline ärikasum asukohamaa lõikes

	9 kuud 2019	9 kuud 2018	III kvartal 2019	III kvartal 2018
EUR tuhandetes				
Eesti	-417	-22	-237	33
Bulgaaria	306	131	173	134
Läti	-7	-9	0	0
Ärikasum kokku	-118	100	-64	167

Grupiväliste varade ja kohustuste jaotus asukohamaa lõikes

	30.09.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Varad	35 977	33 515
Eesti	14 930	11 213
Bulgaaria	20 920	22 174
Läti	127	128
Kohustused	23 526	20 514
Eesti	10 464	5 940
Bulgaaria	13 062	14 574

4. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	9 kuud 2019	9 kuud 2018	9 kuud 2019	9 kuud 2018	9 kuud 2019	9 kuud 2018	9 kuud 2019	9 kuud 2018
EUR tuhandetes								
Enda kinnisvara müük	0	2 488	1 487	0	0	49	1 487	2 537
Kinnisvara rent	3	9	537	419	0	0	540	428
Haldusteenused	0	5	72	58	0	0	72	63
Frantsiisitulu	52	0	25	0	17	11	94	11
Muu müügitulu	3	0	26	10	0	0	29	10
Müügitulu kokku	58	2 502	2 147	487	17	60	2 222	3 049

	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	III kvartal 2019	III kvartal 2018	III kvartal 2019	III kvartal 2018	III kvartal 2019	III kvartal 2018	III kvartal 2019	III kvartal 2018
EUR tuhandetes								
Enda kinnisvara müük	0	1 045	224	0	0	0	224	1 045
Kinnisvara rent	1	4	186	166	0	0	187	170
Haldusteenused	0	0	24	29	0	0	24	29
Frantsiisitulu	19	0	9	0	2	2	30	2
Muu müügitulu	1	0	10	10	0	0	11	10
Müügitulu kokku	21	1 049	453	205	2	2	476	1 256

5. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	9 kuud 2019	9 kuud 2018	III kvartal 2019	III kvartal 2018
EUR tuhandetes				
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 11, 12)	-1 162	-1 841	-172	-813
Tööjõukulud	-22	-16	-7	-9
Haldustegevuse kulud	-258	-199	-90	-51
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-63	-1	-21	-1
Muud kulud	-136	-45	-22	-4
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-1 641	-2 102	-312	-878

6. Turustuskulud

	9 kuud 2019	9 kuud 2018	III kvartal 2019	III kvartal 2018
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-23	-46	-6	-10
Vahendustasud	-161	-6	-31	-1
Muud turunduskulud	-20	-44	-14	-17
Turustuskulud kokku	-204	-96	-51	-28

7. Üldhalduskulud

	9 kuud 2019	9 kuud 2018	III kvartal 2019	III kvartal 2018
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-302	-437	-90	-150
Büroo tegevuskulud	-47	-69	-8	-20
IT kulud	-35	-89	-9	-30
Sisseostetud teenused	-73	-103	-23	-24
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-41	-75	-17	-26
Juriidiline teenindus	-22	-40	-3	-1
Sõidukite kulud	-5	-13	0	-4
Muud kulud	-13	-11	-6	-5
Üldhalduskulud kokku	-538	-837	-156	-260

8. Finantstulud ja -kulud

	9 kuud 2019	9 kuud 2018	III kvartal 2019	III kvartal 2018
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-315	-327	-100	-107
Muud finantstulud ja -kulud	-27	-48	-10	-43
Finantstulud ja -kulud kokku	-342	-375	-110	-150

9. Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. 2018. aasta aktsiate arvu leidmisel on arvestatud, et viimase aktsiaemissiooni käigus emiteeritud 2 491 355 aktsiat registreeriti Äriregistris 29.01.2018.

Lahustatud puhaskasumi leidmiseks võetakse arvesse kõik potentsiaalselt emiteeritavad aktsiad.

30.05.2017 emiteeriti Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel 12 vahetusvõlakirja nimiväärtusega 500 eurot, mis annavad ettevõtte võtmetöötajatele õiguse 2020. aastal märkida kuni 200 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia. Lihtaktsiate märkimise tingimusteks on võtmetöötaja lepingulise suhte kehtivus 2020. aastal ning grupi puhaskasum perioodil 2017-2019 vähemalt 5,5 miljon eurot.

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1 000 eurot. Vahetusvõlakiri annab grupi ematöötajale juhatajale õiguse 2019. aastal märkida kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Vahetusvõlakirjaga seotud optiooniga seoses on moodustatud omakapitalis reserv summas 245 tuhat eurot. Vaata ka lisa 15.

	9 kuud 2019	9 kuud 2018	III kvartal 2019	III kvartal 2018
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	8 998 367	8 742 843	8 998 367	8 998 367
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	590 000	590 000	590 000	590 000
Puhaskasum (tuhandetes eurodes)	-460	-360	-174	42
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,05	-0,04	-0,02	0,00
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,05	-0,04	-0,02	0,00

10. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	30.09.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	149	91
Nõuded ostjate vastu kokku	149	91
Muud nõuded		
Antud laenud	0	1
Muud lühiajalised nõuded	12	6
Muud nõuded kokku	12	7
Viitlaekumised		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	210	335
Muud viitlaekumised	15	17
Viitlaekumised kokku	225	352
Tehtud ettemaksed	389	289
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	775	739

Pikaajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	30.09.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Antud laenud	0	5
Tehtud ettemaksed	20	20
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	20	25

11. Varud

	30.09.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	22 790	17 467
Materjalid ja valmistoodang	16	15
Varud kokku	22 806	17 482

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2019	2018
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	17 467	8 963
Arenduseks soetatud kinnistud	0	2 936
Kortermajade ehituskulu	3 675	3 831
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	206	130
Muud kapitaliseeritud kulud	974	451
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest (lisa 12)	468	0
Müüdüd kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 5)	0	-1 841
Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. september	22 790	14 470

12. Kinnisvarainvesteeringud

	2019	2018
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	12 344	11 299
Kapitaliseeritud arenduskulud	89	70
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	71	49
Ümberklassifitseerimine varudesse (lisa 11)	-468	0
Kinnistute müük (vt lisa 5)	-1 162	0
Kinnistute soetamine	0	304
Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. september	10 874	11 722

13. Intressi kandvad kohustused

	30.09.2019			31.12.2018		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	17 280	16 036	1 244	14 653	11 995	2 658
Võlakirjad	1 327	1	1 326	1 329	2	1 327
Kapitalirendikohustused	97	28	69	0	0	0
Muud laenukohustused	550	550	0	550	550	0
Kokku võlakohustused	19 254	16 615	2 639	16 532	12 547	3 985
Ettemaksud	725	725	0	810	810	0
Kokku	19 979	17 340	2 639	17 342	13 357	3 985

2019. aasta 9 kuuga tasus grupp laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 1 801 tuhat eurot (9 kuud 2018: 1 434 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 4 403 tuhat eurot (9 kuud 2018: 2 796 tuhat eurot). Laenukohustuste muutustele lisandub mitterahaline kasutusrendi kapitaliseerimine.

2019. aasta 9 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 1 641 tuhat eurot;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 146 tuhat eurot;
- kapitaliseeritud ruumide rendi kohustust 12 tuhat eurot;
- Arco Vara vahetusvõlakirju summas 2 tuhat eurot.

2019. aasta 9 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

- kapitaliseeriti kasutusrendil ruume summas 113 tuhat eurot;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 61 tuhat eurot;
- Kodulahe II etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 4 342 tuhat eurot.

14. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed		
	30.09.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	176	761
Muud võlad	14	0
Maksuvõlad		
Käibemaks	121	12
Ettevõtte tulumaks	1	4
Sotsiaalmaks	37	19
Üksikisiku tulumaks	21	11
Muud maksuvõlad	9	2
Maksuvõlad kokku	189	48
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	43	54
Intressivõlad	86	31
Muud viitvõlad	355	470
Viitvõlad kokku	484	555
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	3 294	2 502
Tagatisdeposiidid	86	73
Muud ettemakstud tulud	29	43
Saadud ettemaksed kokku	3 409	2 618
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	4 272	3 982

15. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Grupp on teinud tehinguid või omab saldod 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 2019	9 kuud 2018
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millele on grupi emaettevõtte üle valitsev mõju		
Ostetud teenused	37	18
Muud seotud osapooled		
Müüdud teenused	3	1

Saldod seotud osapooltega

	30.09.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Muud seotud osapooled		
Emiteeritud võlakirjad	1	1

Grupi emaettevõtte juhatajale arvestati 2019. aasta 9 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 64 tuhat eurot, sellest III kvartalis 21 tuhat eurot (2018. aasta 9 kuuga ja III kvartalis vastavalt 74 tuhat ja 23 tuhat eurot).

Nõukogu liikmetele arvestati 2019. aasta 9 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 5 tuhat eurot, III kvartalis tasu ei arvestatud (2018. aasta 9 kuuga 3 tuhat eurot, III kvartalis tasu ei arvestatud).

Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. Oktoobrist 2012 Arco Vara AS-i juhtiva Tarmo Sild-i juhatuse liikme ametilepingus on lahkumistasu suuruseks kuni viie kuu juhatuse liikme põhitasu. Oktoobris 2018 toimunud Arco Vara AS-i nõukogu koosoleku otsusega pikendati Tarmo Sild-i juhatuse liikme volitusi täiendavaks kolmeks aastaks, kuni oktoobrini 2021. Nõukogu liikmete tasustamise aluseid muudeti Arco Vara AS-i üldkoosoleku otsuste põhjal 2013. aasta juulis ja täpsustati veebruaris 2015: nõukogu liikmed saavad tasu 500 eurot (netosumma) iga osaletud koosoleku kohta, kuid mitte rohkem kui 1000 eurot (netosumma) kalendrikuus. Tasu väljamaksmine eelduseks on nõukogu koosoleku protokollil allkirjastamine nõukogu liikme poolt. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nõukogu koosolekul osalemisega seoses tekkinud reisikulud mõistlikus ulatuses. Muud liiki tasusid (preemiad, lahkumishüvitised jm) grupi võtmeisikutele aruandeperioodil arvestatud ja makstud ei ole.

30.05.2017 Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti 12 vahetusvõlakirja nimiväärtusega 500 eurot, mis annavad ettevõtte võtmetöötajatele õiguse 2020. aastal märkida kokku kuni 200 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia. Lihtaktsiate märkimise tingimusteks on võtmetöötaja lepingulise suhte kehtivus 2020. aastal ning grupi puhaskasum perioodil 2017-2019 vähemalt 5,5 miljon eurot. Võtmetöötajate optiooni õiglase väärtuse hindamiseks kasutati Black-Scholes mudelit, mille kohaselt omakapitali reservi moodustatud ei ole.

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti mais 2016. aastal vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1000 eurot. Vahetusvõlakiri annab grupi emaettevõtte juhatajale õiguse 2019. aastal märkida täiendavalt kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Vahetusvõlakirjaga seotud optiooniga seoses on moodustatud omakapitalis reserv summas 245 tuhat eurot. Vaata ka lisa 9.

JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2019. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud raamatupidamise vahearuande.

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.



Tarmo Sild
Arco Vara AS-i juhataja

7. november 2019