



Arco Vara AS

2019. AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD
VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)

2019. 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 2019 – 31. detsember 2019

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2019 – 31. detsember 2019

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

Juhataja: Tarmo Sild

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

2019. AASTA IV KVARTALI JA 12 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
Valutarisk	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 IV KVARTALI JA 12 KUU TEGEVUSARUANNE

JUHATAJA KOMMENTAARID

Arco Varas olid jõulud rohelised. Neljanda kvartali rahasadu oli piisav, et summutada esimese üheksa kuu väikesed numbrid ja tuua kasumisse kogu aasta. Ühelt poolt, aasta vältel tuli kannatada küllalt palju konservatiivsest realismist kantud uudiseid, teiste sõnadega heade uudiste põuda. Meie arendusprotsessid Bulgaarias Iztok Parkside projektis ei olnud piisavalt kiired, mille tagajärjel jäi realiseerimata üle 9 miljoni euro väärtuses kortereid, mille tagajärjel kannatas grupi eelmise aasta kasum. Meil tuleb Iztok realiseerida käimasoleval aastal. Teiselt poolt on Arco Vara neljanda kvartali sooritus näide sellest, kui positiivseid emotsioone võib hea kinnisvaraarendus tuua klientidele, ettevõtte enda tiimile ning aktsionäridele.

Kodulahe arendus jätkub plaanipäraselt nii ehituse- kui eelmüügitempos. Meil ei ole plaanis kasumimarginaale vähendada ja tänastel eeldustel on mõeldav, et alustame veel sel aastal kahe järgmise kortermaja ehitust. Iztoki arendusprojektis on esimesed kliendid hakanud kortereid ostma, kuigi hoone kasutusloa saamiseni on jäänud, pärast Bulgaaria valitsuse otsust tänavamaade võõrandamiseks Sofia linnale, veel eelduslikult kuni viis kuud. Juhatus on seni eeldades ka eksinud. Uue arendusprojekti ehituse alustamine Sofias, Lozenis on võimalik, juhul kui seda toetab piisav klientide huvi. Klientide huvi tahaksime välja selgitada esimese poolaasta jooksul.

Läbimurdeliseks on ka Madrid Blvd laenulepingu refinantseerimine koos intressimäärade vähendamisega, millele eelnes viimase korteri müük. Madrid Blvd pangalaenu jääk on alla 6 miljoni EUR ning hoone on hakanud toimima täisväärtusliku investeerimisobjektina, mis toodab omanikule kasumit. Jäänud on igapäevased väljakutsed, et hoida hoone täituvust, rentnike rahulolu ja rendimakseid.

Sellega on 2019. aasta edukalt lõpetatud. 2020. aasta eesmärkideks on rõõmustada kliente Tartus Oa tn arendusprojekti väljaehituse ja väljamüügiga (1 967 m² GSA) aasta lõpus ning Sofias, Iztok Parkside kasutusloa ja korterite väljamüügiga (6 553 m² GSA) aasta keskpaigaks. Aasta tulemusi peaksid toetama veel Madrid Blvd renditulu ning litsentsitasud. 2021. aasta ja järgmiste aastate tulemused jäävad sõltuma sellest, kuidas Arco Vara realiseerib ehituses oleva Kodulahe kolmanda hoone (3 406 m² GSA) ning kas alustab 2020. aasta vältel ehitust Sofias Lozenis ja Kodulahes neljanda ja viienda majaga.

Ettevõtte on piisavalt kapitaliseeritud, et ülaltoodu ette võtta. Võib ka öelda, et omakapitaliga kokku 13 miljonit EUR on ette võetud maksimum. Juhatus on seejuures teadlik paljude aktsionäride ootusest tõsta edaspidiselt dividendimäärasid, võrreldes aastatel 2014 – 2019 makstud dividendidega.

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.

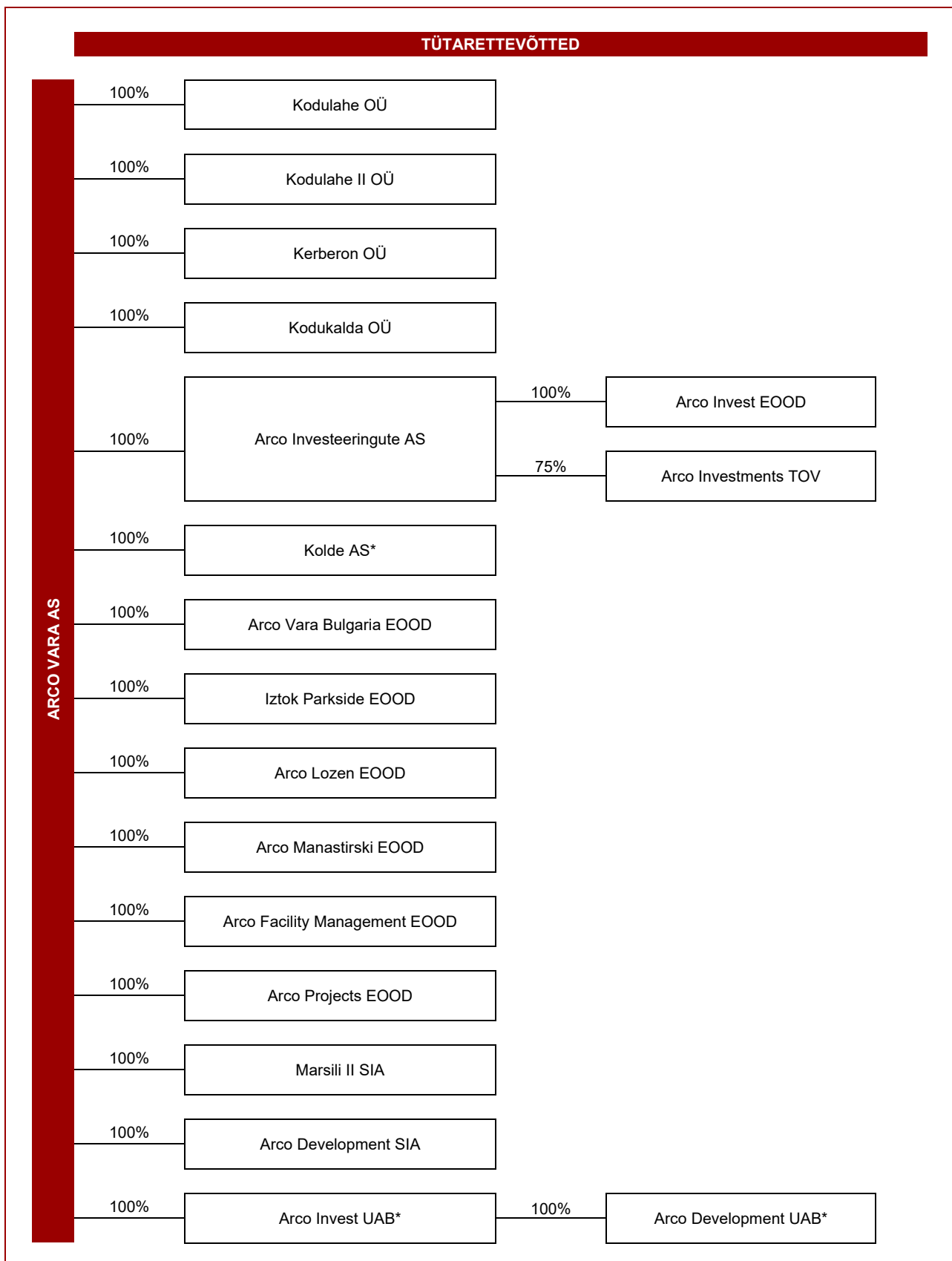
Grupi struktuur

31.12.2019 seisuga kuulus gruppi 19 ettevõtet, mis on sama palju kui 31.12.2018 seisuga.

Olulised tütarettevõtted 31.12.2019

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aksia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.12.2019	Grupi osalus
EUR tuhandetes				
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	31 762	2 662	100%
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	1 433	158	100%
Arco Lozen EOOD	Bulgaaria	2 931	2 392	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	3	2 960	100%

Grupi struktuur 31.12.2019



* Likvideerimisel

PÕHILISED NÄITAJAD

- Grupi 2019. aasta IV kvartali müügitulu oli 10,9 miljonit eurot, mis on 18,6 korda rohkem kui 2018. aasta IV kvartali jätkuvate tegevusvaldkondade müügitulu 0,6 miljonit eurot. 2018. aasta IV kvartali müügitulu koos lõpetatud teeninduse segmendiga oli 1,3 miljonit eurot. Grupi 2019. aasta 12 kuu müügitulu 13,1 miljonit eurot on 3,6 korda suurem 2018. aasta 12 kuu jätkuvate tegevusvaldkondade müügitulust 3,6 miljonit eurot. Grupp kajastab korterite müügitulu asjaõiguslepingute sõlmimise kuupäeval, mistõttu tulude kõikumised periooditi sõltuvad enim arendatud majade valmimise ajast.
- 2019. aasta IV kvartali ärikasumiks (=EBIT) kujunes 1 068 tuhat eurot ja puhaskasumiks 848 tuhat eurot (12 kuud 2019: ärikasum 950 tuhat eurot ja puhaskasum oli 388 tuhat eurot). 2018. aasta IV kvartalis sai grupp ärikasumit jätkuvatest tegevusvaldkondadest 1 tuhat eurot (kokkuvõttes kahjum 75 tuhat) ja puhaskahjumit 107 tuhat eurot (kokku puhaskahjum 184 tuhat eurot). 12 kuud 2018: ärikasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest 101 tuhat eurot ja puhaskahjum 382 tuhat eurot.
- 2019. aasta IV kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 70 korterit (12 kuuga kokku 82 korterit). 2018. aasta IV kvartalis müüdi 1 äripind ja 1 hoonestamata kinnistu ning 12 kuuga kokku 12 korterit, 3 äripinda ja 2 hoonestamata kinnistu.
- Grupi laenukoormus (netolaenud) langes 2019. aasta 12 kuuga 2,8 miljoni euro võrra, tasemele 11,5 miljonit eurot 31.12.2019 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2019 seisuga 4,2%, mis on 0,8% võrra madalam võrreldes 31.12.2018 seisuga.

Olulisemad finantsnäitajad

	12 kuud 2019	12 kuud 2018	IV kvartal 2019	IV kvartal 2018
EUR tuhandetes				
Müügitulu				
Arendus	12 976	3 481	10 851	443
Teenindus	0	2 997	0	699
Emaettevõte	133	154	36	143
Müügitulu kokku	13 109	6 632	10 887	1 285
Ärikasum				
Arendus	1 392	703	1 185	18
Teenindus	0	-161	0	-76
Emaettevõte	-442	-602	-117	-17
Ärikasum kokku	950	-60	1 068	-75
Finantstulud ja -kulud	-562	-482	-220	-107
Puhaskahjum	388	-544	848	-184
Äritegevuse rahavood	-1 498	-3 906	1 867	-2 931
Investeeringutegevuse rahavood	-201	-3 027	-242	324
Finantseeringutegevuse rahavood	242	7 393	-1 654	2 828
Perioodi rahavood kokku	-1 457	460	-29	221
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 327	2 284	899	2 523
Raha ja raha ekvivalentide muutus tütarettevõtete müügil	0	-417	0	-417
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	870	2 327	870	2 327
Varad kokku perioodi lõpus	28 754	33 515		
Investeeringud kapital perioodi lõpus	25 619	30 343		
Netolaenu perioodi lõpus	11 450	14 205		
Omakapital perioodi lõpus	13 299	13 001		

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	IV 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	10,9	13,1
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	0,9	0,4

Peamised suhtarvud

	12 kuud 2019	12 kuud 2018	IV kvartal 2019	IV kvartal 2018
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,04	-0,06	0,09	-0,02
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,04	-0,06	0,09	-0,02
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	1,3%	-2,1%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	3,0%	-4,4%		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	1,2%	-1,9%		
Omakapitali suhe varadesse	46,3%	38,8%		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,80	1,25		
Likviidsuskordaja	0,15	0,19		
Finantsvõimendus	2,16	2,58		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,6	1,2		
Laenude keskmine intress (aastas)	4,2%	5,0%		
Töötajate arv perioodi lõpul	17	20		

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)

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

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

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

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

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

Omakapitali suhe varadesse = omakapital / varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja = (käibevarad - varud) / lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = varad kokku / omakapital

Töötajate arv = töölepinguga ja käsunduslepinguga grupi jaoks töötavate isikute arv

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

	12 kuud 2019			12 kuud 2018		
	Jätkuvad tegevusvaldkonnad	Lõpetatud tegevusvaldkonnad	Kokku	Jätkuvad tegevusvaldkonnad	Lõpetatud tegevusvaldkonnad	Kokku
EUR tuhandetes						
Müügitulu enda kinnisvara müügist	12 152	0	12 152	2 778	0	2 778
Müügitulu teenuste müügist	957	0	957	857	2 997	3 854
Müügitulu kokku	13 109	0	13 109	3 635	2 997	6 632
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	-11 295	0	-11 295	-2 446	-1 884	-4 330
Brutokasum	1 814	0	1 814	1 189	1 113	2 302
Muud äritulud	137	0	137	135	108	243
Turustuskulud	-96	0	-96	-133	-412	-545
Üldhalduskulud	-777	0	-777	-1 224	-875	-2 099
Muud ärikulud	-52	0	-52	-73	-95	-168
Kahjum varude allahindlusest	-76	0	-76	-21	0	-21
Kasum tütarettevõtete müügist	0	0	0	228	0	228
Ärikasum (-kahjum)	950	0	950	101	-161	-60
Finantstulud- ja kulud	-562	0	-562	-482	0	-482
Puhaskasum (-kahjum) enne tulumaksu	388	0	388	-381	-161	-542
Tulumaksukulu	0	0	0	-1	-1	-2
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	388	0	388	-382	-162	-544

Tegevuste aruanne

Grupi müügitulu oli 2019. aasta IV kvartalis 10 887 tuhat eurot (IV kvartal 2018: 1 285 tuhat eurot, sellest 586 tuhat jätkuvatest tegevusvaldkondadest) ja 12 kuuga 13 109 tuhat eurot (12 kuud 2018: 6 632 tuhat eurot, sellest 3 635 tuhat eurot jätkuvatest tegevusvaldkondadest), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas IV kvartalis 10 665 tuhat eurot ja 12 kuuga 12 152 tuhat eurot (2018. aasta: IV kvartalis 241 tuhat eurot ja 12 kuuga 2 778 tuhat eurot).

Muust müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2019. aasta IV kvartalis oli 159 tuhat eurot ja 12 kuuga 696 tuhat eurot (2018. aasta IV kvartalis 167 tuhat eurot ja 12 kuuga 586 tuhat eurot). 2019. aasta IV kvartalis olid praktiliselt kõik kaubandus- ja kontoripinnad koos kaasnevate parkimiskohtadega välja renditud.

Grupi ärikasumiks kujunes 2019. aasta IV kvartalis 848 tuhat eurot ja 12 kuuga 388 tuhat eurot, 2018. aasta IV kvartalis oli jätkuvatest tegevusvaldkondadest ärikasum 1 tuhat eurot ja 12 kuuga kasumit 101 tuhat eurot.

2019. aasta IV kvartalis jõudsid lõpule ehitustööd Kodulahe kvartali II etapis ning võtmed anti kätte 65 korteriomaniikule 68st. Vahearuanne avaldamise päevaks on müümata 3 korterit ja äripind.

IV kvartalis jätkusid Kodulahe 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 eelmüüdud 13 korterit.

2019. aasta IV kvartalis jätkusid ka 4 väiksema kortermaja ehitust Kodukalda projektinime all Oa tänava kinnistutel Tartus. Ehitus peaks plaanide kohaselt lõppema 2020. aasta IV kvartalis. Vahearuanne avaldamise ajaks on eelmüüdud 6 korterit.

Iztok Parkside projekti realiseerimine Sofias algas 2019. aasta IV kvartali lõpus, kuid on suuremas osas planeeritud 2020. aastasse peale kasutusloa saamist. Vahearuanne avaldamise päevaks on eelmüügi lepinguta 10 korterit. Projekt koosneb kolmest kortermajast kokku 67 korteriga.

Madrid Blvd hoones varasemalt majutusteenuseid osutanud korteritest on aruanne avaldamise kuupäevaks 2 eelmüüdud, müümata kortereid ei ole.

Botanica Lozeni projekti projekteerimistööd Bulgaarias Sofia lähedal on lõppenud ning 1. etapi ehitaja on välja valitud. Ehitusloa 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 teises kvartalis, tõenäoliselt jaotatuna väiksemateks etappideks. Arvestades maastiku eripära – paiknemist mäenõlval – on oodatavaks ehitusajaks vähemalt 2 aastat.

Lätis oli 31.12.2019 ja vahearuanne avaldamise kuupäeva seisuga müümata veel 4 Marsiili elamukrunti.

Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 31.12.2019

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	-	308	2
Iztok Parkside	Iztok, Sofia	Korterid	S5	2 470	6 553	64
Marsiili elamukrundid	Marsiili, Riia lähedal	Elamukrundid	S5	6 153	-	4
Kodulahe II etapp	Lahepea 9, Tallinn	Korterid	S5	3 686	632	4
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	1 967	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 31.12.2019 seisuga 17 (31.12.2018 seisuga: 20). 2019. aasta 12 kuu tööjõukulu oli 494 tuhat eurot, sellest IV kvartalis 170 tuhat eurot (2018. aasta 12 kuu ja IV kvartali tööjõukulu jätkuvatest tegevusvaldkondadest oli vastavalt 668 tuhat ja 215 tuhat eurot).

Grupi emaeetvõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2019. aasta 12 kuuga 129 tuhat eurot, sellest IV kvartalis 60 tuhat eurot (2018. aasta 12 kuuga ja IV kvartalis vastavalt 106 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 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. 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 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 31.12.2019 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 12,3 miljonit eurot, millest 6,4 miljonit eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi raha ja raha ekvivalentide saldo 31.12.2019 seisuga on 0,9 miljonit eurot (31.12.2018 seisuga 2,3 miljonit). 2019. aasta 12 kuuga tasuti intressikandvatelt kohustustelt 0,6 miljonit eurot intresse, sh IV kvartalis 0,2 miljonit (2018. aasta 12 kuuga 0,5 miljonit ja IV kvartalis 0,1 miljonit eurot). Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 31.12.2019 seisuga 4,2%, see näitaja on vähenenud 0,8 protsendipunkti võrra võrreldes 2018. aasta lõpu seisuga. Laenukohutuste keskmise intressimäära vähenemise põhjuseks on keskmisest madalama intressimääraga võlakohutuste lisandumine 2019. aastal ning Bulgaarias Madridi hoone refinantseerimine soodsamatel tingimustel.

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 31.12.2019 seisuga tasemel 1,14 eurot, 2018. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,12 eurot. Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,32 eurot ja madalaim hind 0,99 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.12.2019 seisuga 10 258 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 31.12.2019 26,44, 31.12.2018 seisuga negatiivne.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2019. aasta 12 kuu ja viimase kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

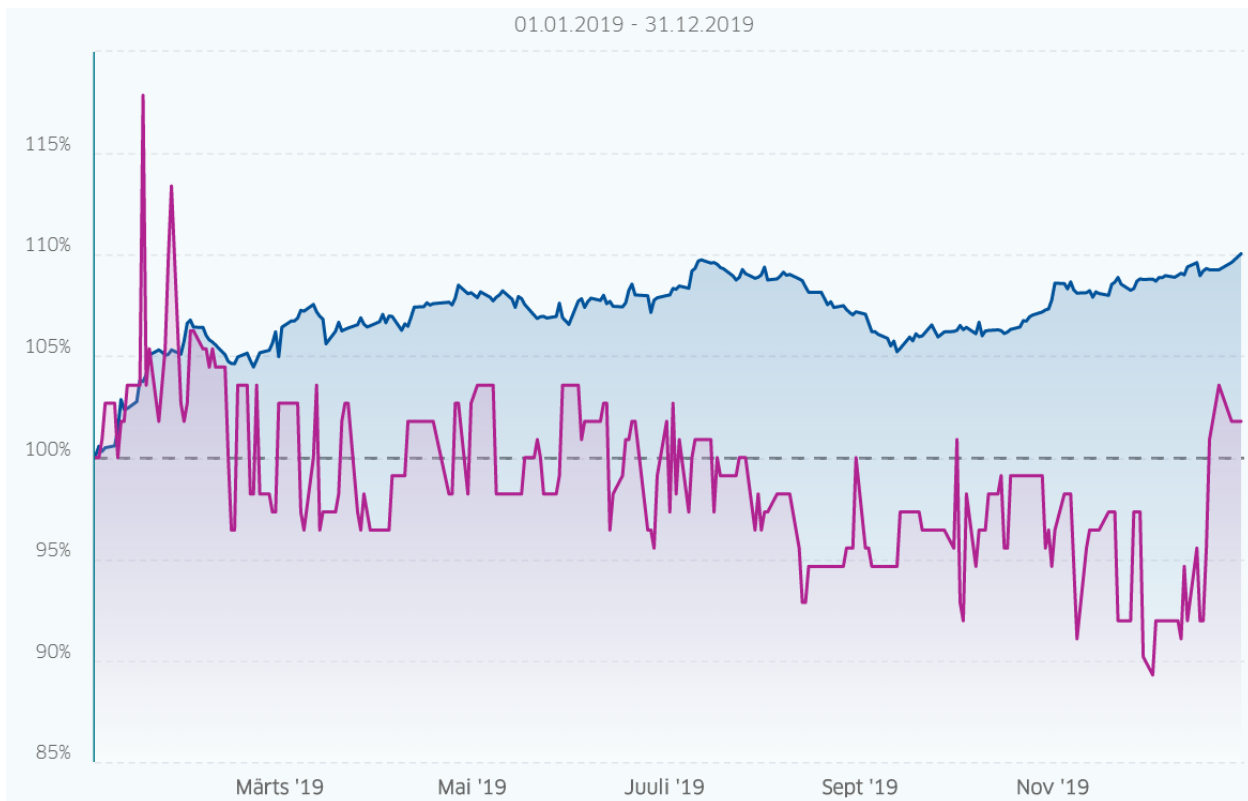
Arco Vara aktsia kauplemissstatistika 2019. aasta 12 kuu jooksul



Arco Vara aktsia kauplemissstatistika perioodil 1.01.2017 kuni 31.12.2019



Arco Vara aktsia hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2019. aasta 12 kuu jooksul

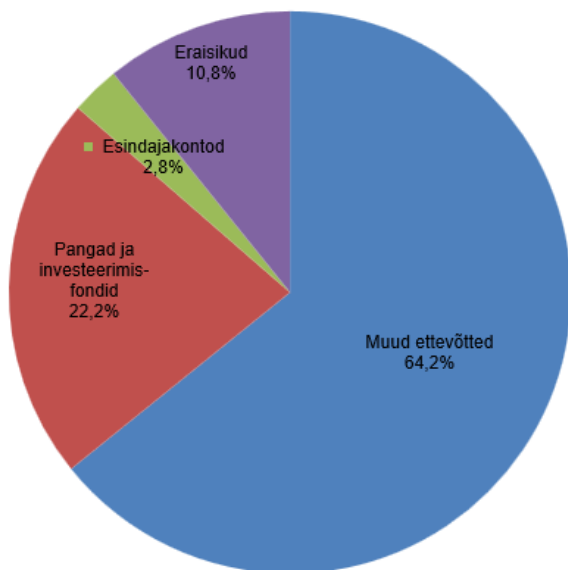


Indeks/aktsia	01.01.2019	31.12.2019	+/-%
—OMX Tallinn	1 162,86	1 279,7	10,05
—ARC1T	1,12 EUR	1,14 EUR	1,79

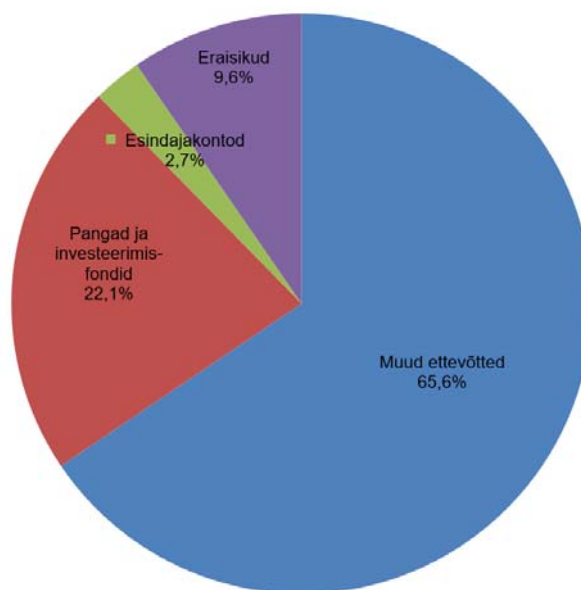
Aktsionäride struktuur

Arco Varal oli 31.12.2019 seisuga kokku 1315 aktsionäri (31.12.2018 seisuga 1352), sealhulgas 1138 eraisikust aktsionäri (31.12.2018 seisuga: 1164), kes omasid kokku 10,8% osalust ettevõttes (31.12.2018 seisuga 9,6%). Kogu osaluse jaotus 31.12.2019 ja 31.12.2018 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 31.12.2019



Osaluse struktuur 31.12.2018



Suuremad aktsionärid 31.12.2019

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 31.12.2019

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 Luitsalu (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 IV kvartali ja 12 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

13. veebruar 2020

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisa	12 kuud 2019	12 kuud 2018	IV kvartal 2019	IV kvartal 2018
EUR tuhandetes					
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		12 152	2 778	10 665	241
Müügitulu teenuste müügist		957	857	222	345
Müügitulu kokku	3,4	13 109	3 635	10 887	586
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	5	-11 295	-2 446	-9 654	-344
Brutokasum		1 814	1 189	1 233	242
Muud äritulud		137	135	46	2
Turustuskulud	6	-96	-133	108	-37
Üldhalduskulud	7	-777	-1 224	-239	-387
Muud ärikulud		-52	-73	-4	-11
Kahjum varude allahindlusest		-76	-21	-76	-21
Kasum tütarettevõtete müügist		0	228	0	213
Ärikasum		950	101	1 068	1
Finantstulud- ja kulud	8	-562	-482	-220	-107
Kasum (-kahjum) enne tulumaksu		388	-381	848	-106
Tulumaksukulu		0	-1	0	-1
Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest		388	-382	848	-107
Puhaskasum lõpetatud tegevusvaldkondadest	2	0	-162	0	-77
Aruandeperioodi puhaskasum		388	-544	848	-184
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)		388	-544	848	-184
Puhaskasum aktsia kohta jätkuvatest tegevusvaldkondadest (eurodes)					
- tava-		0,04	-0,04	0,09	-0,01
- lahustatud		0,04	-0,04	0,09	-0,01
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	9				
- tava-		0,04	-0,06	0,09	-0,02
- lahustatud		0,04	-0,06	0,09	-0,02

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

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisa	31.12.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		870	2 327
Finantsinvesteeringud		0	69
Nõuded ja ettemaksed	10	544	739
Varud	11	15 807	17 482
Käibevara kokku		17 221	20 617
Nõuded ja ettemaksed	10	0	25
Kinnisvarainvesteeringud	12	11 051	12 344
Materiaalne põhivara		265	267
Immateriaalne põhivara		217	262
Põhivara kokku		11 533	12 898
VARAD KOKKU		28 754	33 515
Laenukohustused	13	6 416	12 547
Võlad ja saadud ettemaksed	14	3 135	3 982
Lühiajalised kohustused kokku		9 551	16 529
Laenukohustused	13	5 904	3 985
Pikaajalised kohustused kokku		5 904	3 985
KOHUSTUSED KOKKU		15 455	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		2 459	2 161
OMAKAPITAL KOKKU		13 299	13 001
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		28 754	33 515

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa	12 kuud 2019	12 kuud 2018	IV kvartal 2019	IV kvartal 2018
EUR tuhandetes					
Laekumised klientidelt		9 084	10 993	6 142	1 838
Tagastatud ettemaksed		-876	-318	-876	0
Tasumised tarnijatele		-8 936	-13 036	-2 169	-4 692
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		-457	-333	-1 168	206
Väljamaksed töötajatele		-328	-1 177	-85	-277
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-4	-35	4	-6
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-1 517	-3 906	1 848	-2 931
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-5	-114	0	-15
Materiaalse põhivara müük		28	0	28	0
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja arendamisel		-300	-584	-270	-240
Laekumine tütarettevõtete müügist		0	632	0	591
Tasumised tütarettevõtte soetamisel		0	-2 939	0	0
Finantsinvesteeringu müügil laekunud		69	0	0	0
Antud laenude tagasimaksed		7	-12	0	-12
Muud tasumised ja laekumised investeerimistegevusest		0	-10	0	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-201	-3 027	-242	324
Saadud laenud	13	10 735	6 604	6 332	3 808
Laenukohustuste tagasimaksed	13	-9 418	-2 074	-7 617	-640
Makstud intressid		-886	-730	-274	-340
Makstud dividendid		-90	-90	0	0
Aksiakapitali suurendamisel laekunud		0	3 737	0	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-80	-54	-76	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		261	7 393	-1 635	2 828
RAHAVOOD KOKKU		-1 457	460	-29	221
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 327	2 284	899	2 523
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 457	460	-29	221
Raha ja raha ekvivalentide muutus tütarettevõtete müügil		0	-417	0	-417
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		870	2 327	870	2 327

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	-544	-544
Aktsiakapitali suurendamine	1 744	1 993	0	0	0	3 737
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-90	-90
Muude reservide moodustamine	0	0	0	111	0	111
Saldo 31.12.2018	6 299	2 285	2 011	245	2 161	13 001
Saldo 31.12.2018	6 299	2 285	2 011	245	2 161	13 001
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	388	388
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-90	-90
Saldo 31.12.2019	6 299	2 285	2 011	245	2 459	13 299

LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2019. aasta IV kvartali ja 12 kuu raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2018 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 lõppenud 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

	12 kuud 2019	12 kuud 2018	IV kvartal 2019	IV kvartal 2018
EUR tuhandetes				
Müügitulu teenuste müügist	0	2 997	0	867
Müügitulu kokku	0	2 997	0	867
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	0	-1 884	0	-516
Brutokasum	0	1 113	0	351
Muud äritulud	0	108	0	88
Turustuskulud	0	-412	0	-114
Üldhalduskulud	0	-875	0	-229
Muud ärikulud	0	-89	0	-74
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest	0	-6	0	-6
Ärikasum	0	-161	0	-76
Tulumaksukulu	0	-1	0	-1
Lõpetatud tegevusvaldkonna perioodi puhaskahjum	0	-162	0	-77

Lõpetatud tegevusvaldkonna konsolideeritud rahavood

	12 kuud 2019	12 kuud 2018	IV kvartal 2019	IV kvartal 2018
EUR tuhandetes				
Rahavood äritegevusest	0	64	0	-84
Rahavood investeerimistegevusest	0	-24	0	-7
Lõpetatud tegevusvaldkonna rahavood kokku	0	40	0	-91

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

	12 kuud 2019	12 kuud 2018	IV kvartal 2019	IV kvartal 2018
EUR tuhandetes				
Eesti	10 004	2 858	9 903	345
Bulgaaria	3 105	687	984	200
Läti	0	90	0	41
Müügitulu kokku	13 109	3 635	10 887	586

Grupiväline ärikasum asukohamaa lõikes

	12 kuud 2019	12 kuud 2018	IV kvartal 2019	IV kvartal 2018
EUR tuhandetes				
Eesti	603	-91	1 020	-69
Bulgaaria	355	201	49	70
Läti	-8	-9	-1	0
Ärikasum kokku	950	101	1 068	1

Grupiväliste varade ja kohustuste jaotus asukohamaa lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Varad	28 810	33 515
Eesti	8 138	11 213
Bulgaaria	20 546	22 174
Läti	126	128
Kohustused	15 511	20 514
Eesti	2 915	5 940
Bulgaaria	12 596	14 574

4. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	12 kuud 2019	12 kuud 2018	12 kuud 2019	12 kuud 2018	12 kuud 2019	12 kuud 2018	12 kuud 2019	12 kuud 2018
EUR tuhandetes								
Enda kinnisvara müük	9 865	2 688	2 287	0	0	90	12 152	2 778
Kinnisvara rent	5	12	696	586	0	0	701	598
Haldusteened	0	4	88	81	0	0	88	85
Frantsiisitulu	74	0	34	0	20	12	128	12
Muu müügitulu	5	0	35	162	0	0	40	162
Müügitulu kokku	9 949	2 704	3 140	829	20	102	13 109	3 635

	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	IV kvartal 2019	IV kvartal 2018	IV kvartal 2019	IV kvartal 2018	IV kvartal 2019	IV kvartal 2018	IV kvartal 2019	IV kvartal 2018
EUR tuhandetes								
Enda kinnisvara müük	9 865	200	800	0	0	41	10 665	241
Kinnisvara rent	2	3	159	167	0	0	161	170
Haldusteenused	0	-1	16	23	0	0	16	22
Frantsiisitulu	22	0	9	0	3	1	34	1
Muu müügitulu	2	0	9	152	0	0	11	152
Müügitulu kokku	9 891	202	993	342	3	42	10 887	586

5. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	12 kuud 2019	12 kuud 2018	IV kvartal 2019	IV kvartal 2018
EUR tuhandetes				
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 11, 12)	-10 296	-2 071	-9 134	-230
Vahendustasud	-347	0	-347	0
Käibemaksukulu	-161	0	-34	0
Haldustegevuse kulud	-342	-292	-84	-93
Tööjõukulud	-33	-28	-11	-12
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-85	0	-22	0
Muud kulud	-31	-55	-22	-9
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-11 295	-2 446	-9 654	-344

6. Turustuskulud

	12 kuud 2019	12 kuud 2018	IV kvartal 2019	IV kvartal 2018
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-47	-67	-24	-21
Vahendustasud	0	-10	161	-4
Muud turustuskulud	-49	-56	-29	-12
Turunduskulud kokku	-96	-133	108	-37

7. Üldhalduskulud

	12 kuud 2019	12 kuud 2018	IV kvartal 2019	IV kvartal 2018
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-461	-640	-159	-203
Büroo tegevuskulud	-63	-96	-16	-27
IT kulud	-42	-110	-7	-21
Sisseostetud teenused	-125	-182	-52	-79
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-30	-115	11	-40
Juriidiline teenindus	-28	-48	-6	-8
Muud kulud	-28	-33	-10	-9
Üldhalduskulud kokku	-777	-1 224	-239	-387

8. Finantstulud ja -kulud

	12 kuud 2019	12 kuud 2018	IV kvartal 2019	IV kvartal 2018
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-454	-433	-139	-106
Muud finantstulud ja -kulud	-108	-49	-81	-1
Finantstulud ja -kulud kokku	-562	-482	-220	-107

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 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.

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.

	12 kuud 2019	12 kuud 2018	IV kvartal 2019	IV kvartal 2018
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	8 998 367	8 807 249	8 998 367	8 998 367
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	590 000	590 000	590 000	590 000
Puhaskasum (tuhandetes eurodes)	388	-544	848	-184
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,04	-0,06	0,09	-0,02
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,04	-0,06	0,09	-0,02

10. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.12.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	204	91
Nõuded ostjate vastu kokku	204	91
Muud nõuded		
Antud laenud	0	1
Muud lühiajalised nõuded	12	6
Muud nõuded kokku	12	7
Viitlaekumised		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	226	335
Muud viitlaekumised	18	17
Viitlaekumised kokku	244	352
Tehtud ettemaksed	84	289
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	544	739

Pikaajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.12.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Antud laenud	0	5
Tehtud ettemaksed	0	20
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	0	25

11. Varud

	31.12.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	15 779	17 467
Materjalid ja valmistoodang	28	15
Varud kokku	15 807	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	2 943
Kortermajade ehituskulu	4 994	6 665
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	276	211
Varude allahindlus	-73	-21
Muud kapitaliseeritud kulud	1 781	777
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest (lisa 12)	468	0
Müüdüd kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 5)	-9 134	-2 071
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	15 779	17 467

12. Kinnisvarainvesteeringud

	2019	2018
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	12 344	11 299
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-8	8
Kapitaliseeritud arenduskulud	76	89
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	95	66
Ümberklassifitseerimine varudesse (lisa 11)	-468	0
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast	0	378
Kinnistute müük (lisa 5)	-1 288	0
Kinnistute soetamine	300	504
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	11 051	12 344

13. Intressi kandvad kohustused

	31.12.2019			31.12.2018		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	10 993	5 089	5 904	14 653	11 995	2 658
Võlakirjad	1 327	1 327	0	1 329	2	1 327
Muud laenukohustused	0	0	0	550	550	0
Kokku võlakohustused	12 320	6 416	5 904	16 532	12 547	3 985
Ettemaksud	0	0	0	810	810	0
Kokku	12 320	6 416	5 904	17 342	13 357	3 985

2019. aasta 12 kuuga tasus grupp laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 9 418 tuhat eurot (12 kuud 2018: 2 075 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 10 735 tuhat eurot (12 kuud 2018: 6 604 tuhat eurot).

2019. aasta 12 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- Kodulahe II etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 5 912 tuhat eurot, sealhulgas 372 tuhat rahaliselt läbi Kodulahe arvelduskonto;
- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 7 960 tuhat eurot;

- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 534 tuhat eurot;
- Arco Vara vahetusvõlakirju summas 2 tuhat eurot;
- Arco Vara muid laenukohustusi 550 tuhat eurot.

2019. aasta 12 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 6 000 tuhat eurot;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 61 tuhat eurot;
- Kodulahe II etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 4 342 tuhat eurot;
- Kodulahe III etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 169 tuhat eurot;
- Kodukalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 174 tuhat eurot.

14. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed		
	31.12.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	590	761
Muud võlad	142	0
Maksuvõlad		
Käibemaks	415	12
Ettevõtte tulumaks	1	4
Sotsiaalmaks	14	19
Üksikisiku tulumaks	8	11
Muud maksuvõlad	0	2
Maksuvõlad kokku	438	48
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	82	54
Intressivõlad	41	31
Muud viitvõlad	345	470
Viitvõlad kokku	468	555
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	1 412	2 502
Tagatisdeposiidid	61	73
Muud ettemakstud tulud	24	43
Saadud ettemaksed kokku	1 497	2 618
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	3 135	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

	12 kuud 2019	12 kuud 2018
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on grupi emaettevõtte üle valitsev mõju		
Aktsiakapitali sissemakse	0	2 624
Ostetud teenused	29	21
Müüdnud materiaalne põhivara	28	0
Muud seotud osapooled		
Müüdnud teenused	3	1

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Muud seotud osapooled		
Nõuded ostjatele	1	0
Emiteeritud võlakirjad	1	1

Grupi emaettevõtte juhatajale arvestati 2019. aasta 12 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 121 tuhat eurot, sellest IV kvartalis 57 tuhat eurot (2018. aasta 12 kuuga ja IV kvartalis vastavalt 98 tuhat ja 24 tuhat eurot).

Nõukogu liikmetele arvestati 2019. aasta 12 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 8 tuhat eurot, sealhulgas IV kvartalis 3 tuhat eurot (2018. aasta 12 kuuga 8 tuhat eurot, sealhulgas IV kvartalis 5 tuhat eurot).

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. 2019. aasta IV kvartalis moodustati ettevõtte juhatajale lahkumishüvitise reserv 36 tuhat eurot. 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.

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 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.



Tarmo Sild
Arco Vara AS-i juhataja
13. veebruar 2020