



## Arco Vara AS

2021. AASTA II KVARTALI JA 6 KUU LÜHENDATUD  
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE  
(AUDITEERIMATA)



**2021. AASTA II KVARTALI JA 6 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](mailto:info@arcovara.com)

Kodulehekülg: [www.arcovara.com](http://www.arcovara.com)

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

Majandusaasta: 1. jaanuar 2021 – 31. detsember 2021

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2021 – 30. juuni 2021

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

Juhataja: Miko-Ove Niinemäe

Audiitor: KPMG Baltics OÜ

**SISUKORD**

<b>2021. AASTA II KVARTALI JA 6 KUU TEGEVUSARUANNE .....</b>	<b>3</b>
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
<b>KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE .....</b>	<b>13</b>
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. Segmendaruandlus .....	17
3. Müügitulu .....	18
4. Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu .....	18
5. Turustuskulud .....	18
6. Üldhalduskulud .....	19
7. Finantstulud ja -kulud.....	19
8. Puhaskasum aktsia kohta .....	19
9. Nõuded ja tehtud ettemaksed.....	19
10. Varud.....	20
11. Kinnisvarainvesteeringud.....	20
12. Intressi kandvad kohustused .....	20
13. Võlad ja saadud ettemaksed .....	21
14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega .....	22
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE .....	23

## 2021. AASTA II KVARTALI JA 6 KUU TEGEVUSARUANNE

### JUHATAJA KOMMENTAARID

Arco Vara on aasta esimesel poolel ootusi ületanud. Korterite müüginumbrid näitavad, et omaniku on leidnud kõik valmishitatud kodud ning edu on saanud ka ehituses olevaid projekte: kardetud ehitusmaterjalide tarneraskused on suudetud ületada ja kõikide hoonete ehitused on graafikus.

Teise kvartali peamiseks müügitulu allikateks on viimased korterid Kodukalda ja Iztok Parkside arendustes. Seega on nii Tartus kui Sofias kõik korterid müüdud. Eelmüügid on käimas Tallinnas Kodulahe arenduses, kus tänaseks on saadaval vaid 4 korterit, projekti müügitulu summas 12,2 miljonit eurot on oodata 2022. aasta II kvartalis.

Põgusalt tulevikku vaadates on 2021. aasta II kvartalis arendusmeeskond Eestis projekteerinud Kodulahe Rannakalda etappi, mille avalikku müüki tulekut ja ehitusluba on oodata septembris ning ehituse algust käesoleva aasta IV kvartalis. Bulgaaria meeskond on teinud ettevalmistusi Botanica Lozen projekti „sulatamiseks“, hinnates võimalusi arendada piirkond välja ainult eramutena, mille vastu on huvi Sofia ümbruses oluliselt kasvanud.

Vaadeldes Arco Vara finantstulemusi, oleme saavutanud ühe eesmärkidest: ületada omakapitali tootlust (ROE) 20% aastas. Kiire eelmüük pakkus võimaluse optimeerida intressikulusid ning suurendada sellega käimasolevate projektide kasumimarginaali. Grupil on kasutamata laenulimiite - 60%-line omakapitali suhe varadesse on ajutine nähtus, aasta teises pooles on oodata varade mahu kasvu seoses Kodulahe ehituste laienemisega.

Arco Vara soov arendusmahte järgneva viie aasta jooksul oluliselt kasvatada on saanud hoogsa alguse. See ei ole märkamatuks jäänud ka aktsionäridele, kelle hulk on 2021. aastal kasvanud peaaegu kahekordseks, mis viitab eraisikute huvile investeerida kinnisvarasse ilma ise kinnisvara ostmata. Nendele investoritele on suunatud ka septembris planeeritud aktsiate emissioon.

## ÜLDINFO

### Grupi tegevused

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

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

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

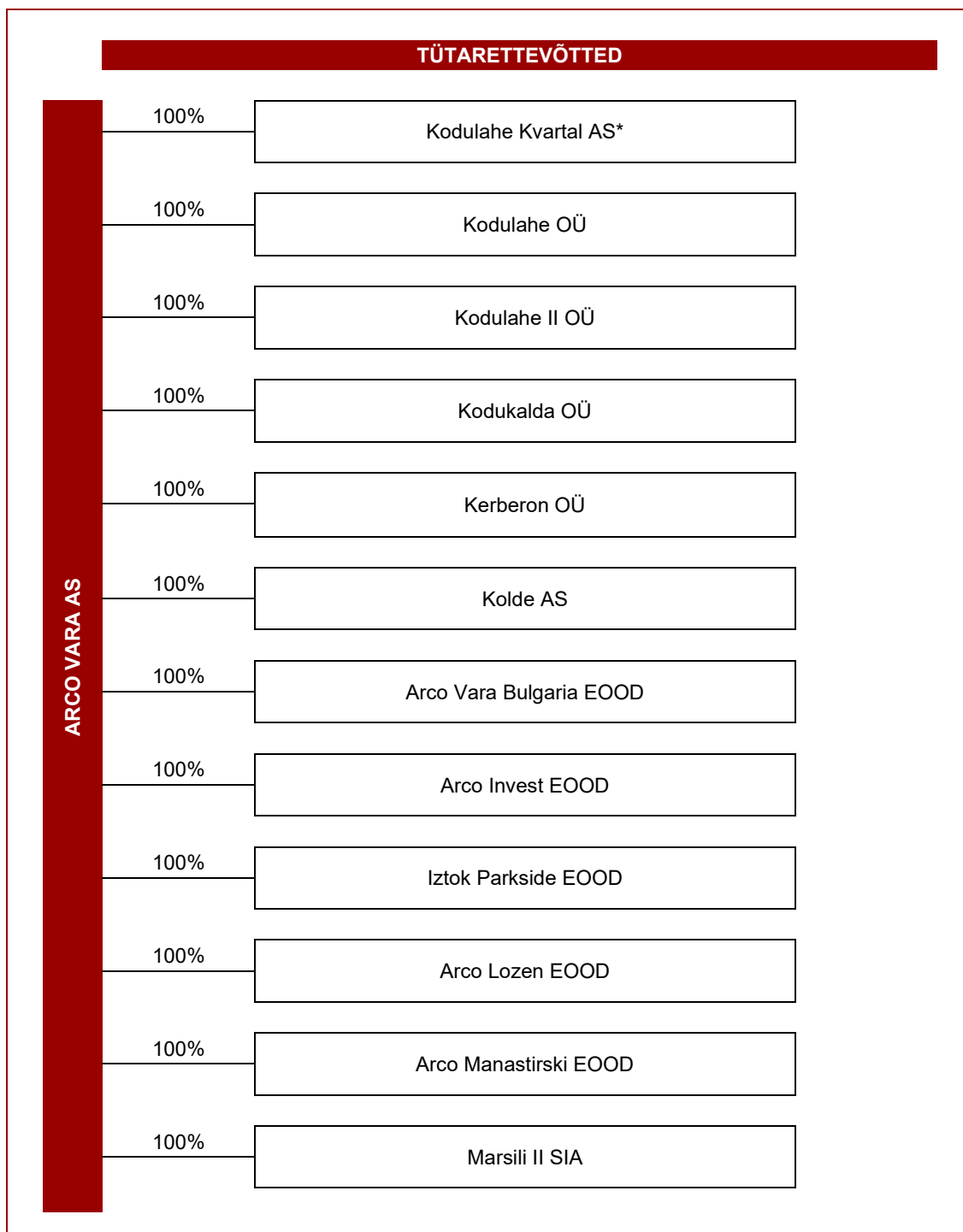
### Grupi struktuur

30.06.2021 seisuga kuulus gruppi 13 ettevõtet, mis on 4 vähem kui 31.12.2020 seisuga.

#### Olulised tütarettevõtted 30.06.2021

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aksia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 30.06.2021	Grupi osalus
EUR tuhandetes				
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	31 762	2 845	100%
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	1 433	2 547	100%
Arco Lozen EOOD	Bulgaaria	2 931	2 011	100%
Kodulahe Kvartal AS	Eesti	140	75	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	3	3 270	100%
Kolde OÜ	Eesti	28	161	100%

## Grupi struktuur 30.06.2021



\* Eelnevalt nimega Arco Investeeringute AS

## PÕHILISED NÄITAJAD

- Grupi 2021. aasta II kvartali müügitulu oli 1 504 tuhat eurot, mis on 58% enam kui 2020. aasta II kvartali müügitulu 951 tuhat eurot. Grupi 2021. aasta 6 kuu müügitulu 10 670 tuhat eurot on 2,3 korda suurem 2020. aasta 6 kuu müügitulust 3 189 tuhat eurot.
- 2021. aasta II kvartali ärikasumiks (=EBIT) kujunes 621 tuhat eurot ja puhaskasumiks 523 tuhat (6 kuud 2021: ärikasum 2 430 tuhat eurot ja puhaskasum oli 2 223 tuhat eurot). 2020. aasta II kvartalis sai grupp ärikasumit 42 tuhat eurot ja puhaskahjumit 69 tuhat eurot (6 kuud 2020: ärikasum 175 tuhat eurot ja puhaskahjum oli 49 tuhat eurot).
- 2021. aasta II kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 5 korterit ja 1 äripind (6 kuuga kokku 63 korterit ja 1 äripind). 2020. aasta II kvartalis müüdi 5 korterit ning 6 kuuga kokku 15 korterit.
- Grupi laenukoormus (netolaenu) langes 2021. aasta esimese 6 kuuga 765 tuhande euro võrra, tasemele 7 734 tuhat eurot 30.06.2021 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 30.06.2021 seisuga 5,1%, mis on 0,3% võrra kõrgem võrreldes 31.12.2020 seisuga.

## Olulisemad finantsnäitajad

	6 kuud 2021	6 kuud 2020	II kvartal 2021	II kvartal 2020
EUR tuhandetes				
<b>Müügitulu</b>	10 670	3 189	1 504	951
<b>Ärikasum</b>	2 430	175	621	42
Finantstulud ja -kulud	-207	-224	-98	-111
<b>Puhaskasum/-kahjum</b>	<b>2 223</b>	<b>-49</b>	<b>523</b>	<b>-69</b>
Äritegevuse rahavood	494	-1 817	-5 511	-1 608
Investeeringutegevuse rahavood	0	-14	0	0
Finantseerimisegevuse rahavood	-2 070	1 742	263	1 208
<b>Perioodi rahavood kokku</b>	<b>-1 576</b>	<b>-89</b>	<b>-5 248</b>	<b>-400</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 200	870	5 872	1 181
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	624	781	624	781
Varad kokku, perioodi lõpus	26 901	30 939		
Investeeringud kapital, perioodi lõpus	24 523	27 814		
Netolaenu, perioodi lõpus	7 734	13 870		
Omakapital, perioodi lõpus	16 165	13 163		

## 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	I kv 2021	II kv 2021
EUR miljonites																	
Müügitulu	2,1	1,1	2,1	1,3	<b>6,6</b>	1,1	0,7	0,4	10,9	<b>13,1</b>	2,1	1,0	0,6	10,3	<b>14,0</b>	9,2	1,5
Puhaskasum	-0,1	-0,3	0,1	-0,2	<b>-0,5</b>	-0,1	-0,2	-0,2	0,9	<b>0,4</b>	0,0	-0,1	-0,2	1,3	<b>1,0</b>	1,7	0,5

**Peamised suhtarvud**

	6 kuud 2021	6 kuud 2020	II kvartal 2021	II kvartal 2020
Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes)	0,24	-0,01	0,06	-0,01
Lahustatud puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes)	0,24	-0,01	0,06	-0,01
EBITDA aktsia kohta (eurodes) (jooksev 4 kvartalit)	0,42	0,14		
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	12,6%	2,2%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	22,7%	4,8%		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	11,2%	1,9%		
Omakapitali suhe varadesse	60,1%	42,5%		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	6,63	1,78		
Likviidsuskordaja	0,79	0,12		
Finantsvõimendus	1,66	2,35		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,7	2,5		
Laenude keskmine intress (aastas)	5,1%	4,7%		
Töötajate arv perioodi lõpul	11	14		

**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)

EBITDA aktsia kohta = viimase nelja kvartali ärikasumi ning materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsiooni summa / perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate 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

**Tegevuste aruanne**

Grupi müügitulu oli 2021. aasta II kvartalis 1 504 tuhat eurot (II kvartal 2020: 951 tuhat eurot) ja 6 kuuga 10 670 tuhat eurot (6 kuud 2020: 3 189 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas II kvartalis 1 234 tuhat eurot ja 6 kuuga 10 136 tuhat eurot (2020. aasta: II kvartalis 782 tuhat eurot ja 6 kuuga 2 777 tuhat eurot).

Muust müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2021. aasta II kvartalis oli 200 tuhat eurot ja 6 kuuga 394 tuhat eurot (2020. aasta II kvartalis 148 tuhat eurot ja 6 kuuga 310 tuhat eurot). Käesoleva aruande ilmumise ajal olid kõik kontori- ja kaubanduspinnad koos kaasnevate parkimiskohtadega välja renditud.

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

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

2020. aasta lõpus alustati Kodulahe IV-V etapi hoonete ehitust. Valmimisel on kaks 36 korteriga eluhoonet aadressile Pagi 3 ja Pagi 5. Lõppmüügi faasi jõuavad kortermajad 2022. aasta suvel. Aastaruande avaldamise päevaks on 72 korterist 68 eelmüüdud.

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

Arco Vara tütarettevõtte Aktsiaselts Kolde sõlmis lepingu maa ostuks Harku järve kaldale, aadressile Paldiski mnt 124b, Tallinn. Arendamisele tuleb enam kui 35 000 m<sup>2</sup> elamu- ja ärikinnisvara (brutoehitusmaht), mille oodatav arendusperiood on 6 aastat. Projekti esimese etapi ehituse algus on planeeritud 2023. aastasse. Projekti detailplaneeringu eskiislahenduse konkurss on lõppenud, käimas on detailplaneeringu protsess.

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

Izok Parkside projekti realiseerimine Sofias hoogustus 2020. aasta detsembris, mil hoone sai kasutusloa. Käesoleva kvartaliaruande avaldamise päevaks on kõik korterid müüdud. Projekt koosnes kolmest kortermajast kokku 67 korteriga. Kuna korterid anti bürokraatlike takistuste tõttu kätte aasta hiljem kui lubatud, soovib 2 klienti hüvitist kokku summas 40 tuhat eurot. Kuna nimetatud korteriomanikud soovivad valuraha, aga mitte korteritest loobuda, ei ole hüvitise maksmise kohustus realistlik ja reservi selleks pole moodustatud.



Botanica Lozeni projekti oli kavandatud premiumklassi arendus, mis Covid-19 taandumiseni on otsustatud ajutiselt külmutada. Projekti värskeim vaade näeb ette 65 kodu (eramud) rajamist. Oodatav ehitusaeg on vähemalt 2 aastat.

Lätis oli 30.06.2021 ja vahearuanne avaldamise kuupäeva seisuga müümata veel 4 Marsili elamukrunti.

### Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 30.06.2021

Projekti nimi	Address	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m2	Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda	Ühikute arv ülevalpool maapinda
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S6	-	7 350	22
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	Elamukrundid	S5	6 153	-	4
Kodulahe II etapp	Lahepea 9, Tallinn	Äripind	S5	3 686	266	1
Kodulahe IV-V etapp	Pagi 3 ja 5, Tallinn	Korterid	S4	7 383	4 774	72
Kodulahe Rannakalda	Paldiski mnt 74, Tallinn	Korterid	S3	9 525	8 891	113
Kodulahe VII etapp	Soodi 6, Tallinn	Korterid	S1	5 444	<6 500>	<75>
Harku järve arendus	Paldiski mnt 124b, Tallinn	Korterid	S2	69 506	<37 000>	<400>
Botanica Lozen	Lozen, Sofia lähedal	Eramud	S3	47 450	<16 000>	<65>

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 30.06.2021 seisuga 11 (31.12.2020 seisuga: 14). 2021. aasta 6 kuu tööjõukulu oli 256 tuhat eurot, sellest II kvartalis 149 tuhat eurot (2020. aasta 6 kuu ja II kvartali tööjõukulu oli vastavalt 253 tuhat ja 84 tuhat eurot).

Grupi emaettevõtte juhatajale arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2021. aasta 6 kuuga 84 tuhat eurot, sellest II kvartalis 61 tuhat eurot (2020. aasta 6 kuuga ja II kvartalis vastavalt 44 tuhat ja 23 tuhat eurot). 2021. aasta 6 kuuga maksti nõukogu liikmetele koos sotsiaalmaksuga tasu 12 tuhat eurot, sealhulgas II kvartalis 8 tuhat eurot. 2020. aasta 6 kuuga arvestati nõukogule tasu 4 tuhat eurot (kõik II kvartalis).

### Juhatus ja nõukogu

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

Arco Vara AS-i nõukogu on 5-liikmeline. Alates 12. jaanuarist 2021 kuuluvad nõukogusse Tarmo Sild (nõukogu esimees), Kert Keskaik, Hillar-Peeter Luutsalu, Allar Niinepuu ja Steven Yaroslav Gorelik.

Arco Vara võtmeisikute kohta on rohkem infot ettevõtte veebilehel [www.arcovara.com](http://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 (2021: Tallinn ja Sofia), (ii) monitoorib jooksvat nõudlust ja pakkumist oma koduturgudel ning (iii) kasutab võimalusi investeringu tegemise hetke ja nõudluse tekkimise hetke lähendamiseks: sõlmib ostjatega eellepinguid, hangib maad omakapitali paigutamiseks või seda edasi lükates, kasutab erinevaid projekti finantseerimise võimalusi selleks omakapitali kasutamata.

## Krediidirisk

Krediidiriskid hindab grupp enda jaoks olulises osas maandatuks. Kuna arendustoodete lõppmüük toimub peaaegu alati samaaegselt kliendipoolse maksega, siis klientide poolseid võlgnevusi praktikas ei teki. Samuti ei hoita raha ja raha ekvivalente ainult ühes pangas.

## Likviidsus- ja intressirisk

Kõik grupi laenulepingud on sõlmitud eurodes ja baasintressiks on 3 või 6 kuu EURIBOR. Seega on grupp avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Seisuga 30.06.2021 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 8 358 tuhat eurot, millest 305 tuhat eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi intressikandvad kohustused on 2021. aasta 6 kuuga vähenenud 2 341 tuhande euro võrra. Grupi raha ja raha ekvivalentide saldo 30.06.2021 seisuga on 624 tuhat eurot (31.12.2020 seisuga 2 200 tuhat eurot). 2021. aasta II kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 98 tuhat eurot intresse (2020. aasta II kvartalis 111 tuhat eurot). Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 30.06.2021 seisuga 5,1%, see näitaja on kasvanud 0,3 protsendipunkti võrra võrreldes 2020. aasta lõpu seisuga. Laenukohustuste keskmise intressimäära kasvamise põhjuseks on keskmisest madalama intressimääraga arenduslaenude vähenemine 2021. aastal.

## Valuutarisk

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

## AKTSIAD JA AKTSIONÄRID

### Aktsiate hind

Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 9 388 367 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil. Aktsia hind sulgus 30.06.2021 seisuga tasemel 2,25 eurot, 2020. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,21 eurot. Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 2,3 eurot ja madalaim hind 1,21 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30.06.2021 seisuga 21 124 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 1,31 (31.12.2020 seisuga vastavalt 10 888 tuhat eurot ning 0,77). Aktsia P/E (*price to earnings*) suhe oli 30.06.2021 6,43, 31.12.2020 seisuga 10,76.

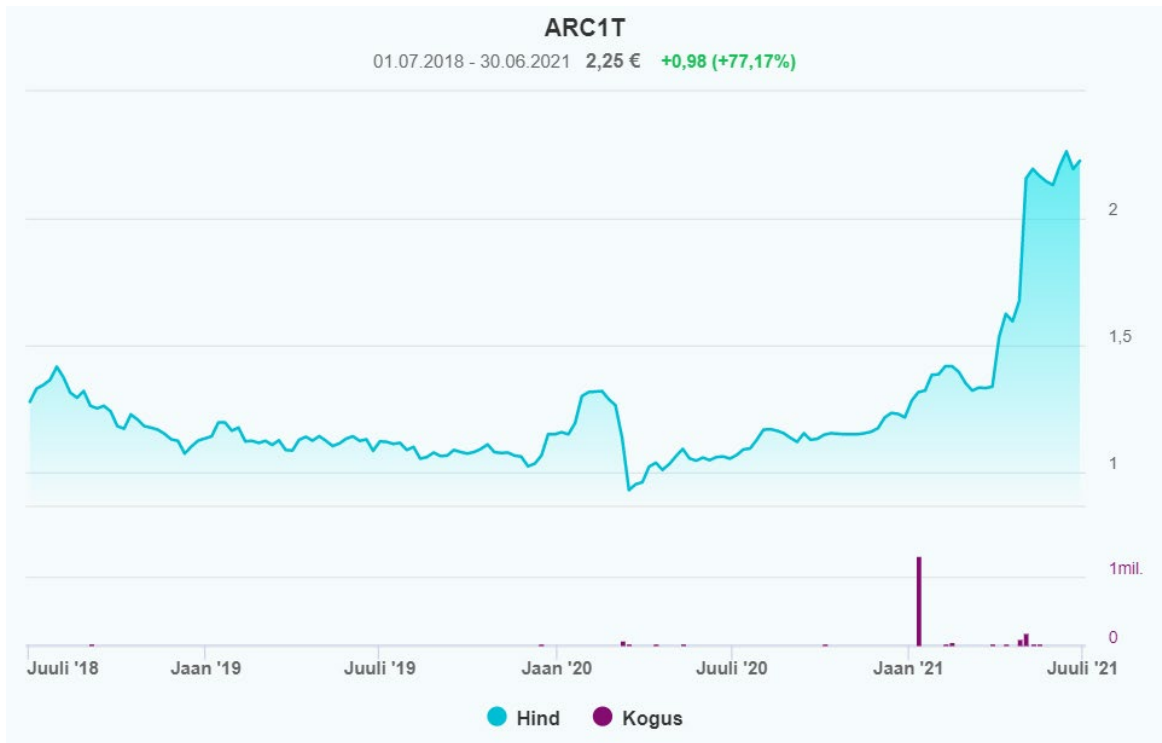
Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2021. aasta 6 kuu ja viimase kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

### Arco Vara aktsia kauplemissstatistika 2021. aasta 6 kuu jooksul



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

**Arco Vara aktsia kauplemissstatistika perioodil 1.07.2018 kuni 30.06.2021**



**Arco Vara aktsia hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2021. aasta 6 kuu jooksul**

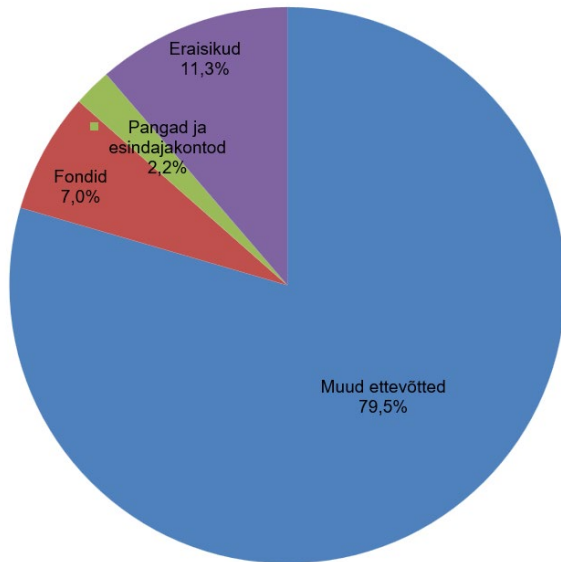


Indeks/aktsia	01.01.2021	30.06.2021	+/-%
OMX Tallinn	1 343,72	1 656,33	+23,26
ARC1T – Arco Vara	1,21 EUR	2,25 EUR	+85,95

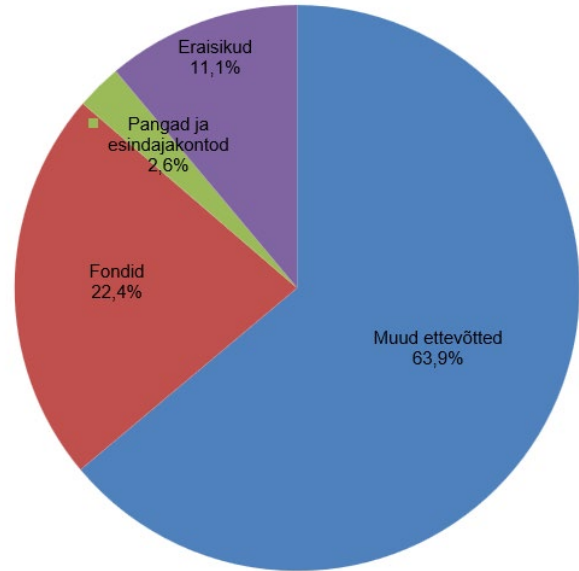
## Aktsionäride struktuur

Arco Varal oli 30.06.2021 seisuga kokku 2 558 aktsionäri (31.12.2020 seisuga 1 475), sealhulgas 2 336 eraisikust aktsionäri (31.12.2020 seisuga: 1 311), kes omasid kokku 11,3% osalust ettevõttes (31.12.2020 seisuga 11,1%). Kogu osaluse jaotus aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

**Osaluse struktuur 30.06.2021**



**Osaluse struktuur 31.12.2020**



## Suuremad aktsionärid 30.06.2021

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	6 338 531	67,5%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	342 428	3,6%
HM Investeeringud OÜ	330 505	3,5%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	183 001	1,9%
Marko Teimann	174 370	1,9%
K VARA OÜ	147 271	1,6%
FIREBIRD FUND L.P.	135 222	1,4%
Rafiko OÜ	133 645	1,4%
Gamma Holding Investment OÜ	84 000	0,9%
Olegs Radcenko	63 167	0,7%
Teised aktsionärid	1 456 227	15,6%
<b>Kokku</b>	<b>9 388 367</b>	<b>100,0%</b>

## Juhatus ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 30.06.2021

Nimi	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Nõukogu esimees/ liige	6 338 531	67,5%
Tarmo Sild (Aia Tänav OÜ)	Nõukogu esimees	40 480	0,4%
Allar Niinepuu (OÜ Kavass)	Nõukogu liige	5 000	0,1%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	369 259	3,9%
Kert Keskpai (eraisikuna ja läbi K Vara OÜ)	Nõukogu liige	206 371	2,2%
Steven Yaroslav Gorelik <sup>1</sup>	Nõukogu liige	0	-
Miko-Ove Niinemäe	Juhataja	10 222	0,1%
<b>Kokku</b>		<b>6 969 863</b>	<b>74,2%</b>

<sup>1</sup> - Steven Yaroslav Gorelik on fondijuhina seotud Arco Vara osalust omava kolme investeerimisfondiga (Firebird Republics Fund Ltd, Firebird Avrora Fund Ltd ja Firebird Fund L.P.), mis kokku omavad 660 651 Arco Vara aktsiat (kokku 7,0% osalus).



## JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2021. aasta II kvartali ja 6 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

29. juuli 2021

## KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

## KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisa	6 kuud 2021	6 kuud 2020	II kvartal 2021	II kvartal 2020
EUR tuhandetes					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		10 136	2 777	1 234	782
Müügitulu teenuste müügist		534	412	270	169
<b>Müügitulu kokku</b>	2,3	<b>10 670</b>	<b>3 189</b>	<b>1 504</b>	<b>951</b>
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-8 178	-2 541	-1 059	-714
<b>Brutokasum</b>		<b>2 492</b>	<b>648</b>	<b>445</b>	<b>237</b>
Muud äritulud		22	0	12	0
Turustuskulud	5	-65	-57	-30	-15
Üldhalduskulud	6	-401	-415	-217	-179
Muud ärikulud		-40	-1	-11	-1
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	11	422	0	422	0
<b>Äri kasum</b>		<b>2 430</b>	<b>175</b>	<b>621</b>	<b>42</b>
Finantstulud ja -kulud	7	-207	-224	-98	-111
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksu</b>		<b>2 223</b>	<b>-49</b>	<b>523</b>	<b>-69</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)</b>		<b>2 223</b>	<b>-49</b>	<b>523</b>	<b>-69</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)</b>		<b>2 223</b>	<b>-49</b>	<b>523</b>	<b>-69</b>
<b>Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)</b>	8				
- tava-		0,24	-0,01	0,06	-0,01
- lahustatud		0,24	-0,01	0,06	-0,01

**KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE**

	Lisa	30.06.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		624	2 200
Nõuded ja ettemaksed	9	506	1 344
Varud	10	15 667	14 960
<b>Käibevara kokku</b>		<b>16 797</b>	<b>18 504</b>
Nõuded ja ettemaksed	9	5	5
Kinnisvarainvesteeringud	11	9 972	9 564
Materiaalne põhivara	2	15	22
Immateriaalne põhivara	2	112	136
<b>Põhivara kokku</b>		<b>10 104</b>	<b>9 727</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>26 901</b>	<b>28 231</b>
Laenukohustused	12	305	3 482
Võlad ja saadud ettemaksed	13	2 378	3 308
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>2 683</b>	<b>6 790</b>
Laenukohustused	12	8 053	7 217
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>8 053</b>	<b>7 217</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>10 736</b>	<b>14 007</b>
Aktsiakapital	8	6 572	6 299
Registreerimata aktsiakapital	8	0	273
Ülekurs		2 285	2 285
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Jaotamata kasum		5 297	3 356
<b>Emattevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>		<b>16 165</b>	<b>14 224</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>16 165</b>	<b>14 224</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>26 901</b>	<b>28 231</b>

## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa	6 kuud 2021	6 kuud 2020	II kvartal 2021	II kvartal 2020
EUR tuhandetes					
Laekumised klientidelt		14 049	3 963	2 564	1 591
Tasumised tarnijatele		-10 273	-5 582	-7 536	-3 273
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		-3 134	2	-474	160
Väljamaksed töötajatele		-153	-206	-73	-90
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		5	6	8	4
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>494</b>	<b>-1 817</b>	<b>-5 511</b>	<b>-1 608</b>
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja arendamisel	11	0	-14	0	0
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>0</b>	<b>-14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Saadud laenud	12	994	3 492	994	1 979
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-2 529	-1 331	-366	-526
Makstud intressid		-253	-334	-83	-158
Makstud dividendid		-282	-360	-282	-360
Aktiikapitali suurendamisel laekunud	8	0	273	0	273
Muud tasumised finantseerimistegevusest		0	2	0	0
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-2 070</b>	<b>1 742</b>	<b>263</b>	<b>1 208</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>-1 576</b>	<b>-89</b>	<b>-5 248</b>	<b>-400</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 200	870	5 872	1 181
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>-1 576</b>	<b>-89</b>	<b>-5 248</b>	<b>-400</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		624	781	624	781



**KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE**

	Aktsiakapital	Registreerimata aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
EUR tuhandetes							
<b>Saldo 31.12.2019</b>	<b>6 299</b>	<b>0</b>	<b>2 285</b>	<b>2 011</b>	<b>245</b>	<b>2 459</b>	<b>13 299</b>
Aktsiakapitali suurendamine	0	273	0	0	0	0	273
Dividendide maksmine	0	0	0	0	0	-360	-360
Muude reservide realiseerimine	0	0	0	0	-245	245	0
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	0	0	-49	-49
<b>Saldo 30.06.2020</b>	<b>6 299</b>	<b>273</b>	<b>2 285</b>	<b>2 011</b>	<b>0</b>	<b>2 295</b>	<b>13 163</b>
<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>6 299</b>	<b>273</b>	<b>2 285</b>	<b>2 011</b>	<b>0</b>	<b>3 356</b>	<b>14 224</b>
Aktsiakapitali suurendamine	273	-273	0	0	0	0	0
Dividendide maksmine	0	0	0	0	0	-282	-282
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	0	2 223	2 223
<b>Saldo 30.06.2021</b>	<b>6 572</b>	<b>0</b>	<b>2 285</b>	<b>2 011</b>	<b>0</b>	<b>5 297</b>	<b>16 165</b>

## LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

### 1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2021. aasta II kvartali ja 6 kuu raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2020 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud aruandega, mis on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nii nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

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

### 2. Segmendiaruanne

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

#### Grupiväline müügitulu asukohamaa lõikes

	6 kuud 2021	6 kuud 2020	II kvartal 2021	II kvartal 2020
EUR tuhandetes				
Eesti	5 664	644	1 017	210
Bulgaaria	5 006	2 545	487	741
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>10 670</b>	<b>3 189</b>	<b>1 504</b>	<b>951</b>

#### Grupiväline ärikasum (-kahjum) asukohamaa lõikes

	6 kuud 2021	6 kuud 2020	II kvartal 2021	II kvartal 2020
EUR tuhandetes				
Eesti	918	-189	401	-115
Bulgaaria	1 516	367	220	159
Läti	-4	-3	0	-2
<b>Ärikasum kokku</b>	<b>2 430</b>	<b>175</b>	<b>621</b>	<b>42</b>

#### Grupiväliste varade ja kohustuste jaotus asukohamaa lõikes

	30.06.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
<b>Varad</b>	<b>26 901</b>	<b>28 231</b>
Eesti	12 800	9 642
Bulgaaria	13 975	18 462
Läti	126	127
<b>Kohustused</b>	<b>10 736</b>	<b>14 007</b>
Eesti	4 861	4 938
Bulgaaria	5 875	9 069

#### Põhivara jaotus asukohamaa lõikes

	30.06.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
<b>Põhivarad kokku</b>	<b>127</b>	<b>158</b>
<b>Materiaalsed põhivarad</b>	<b>15</b>	<b>22</b>
Eesti	6	6
Bulgaaria	9	16
<b>Immateriaalsed põhivarad</b>	<b>112</b>	<b>136</b>
Eesti	68	86
Bulgaaria	44	50

### 3. Müügitulu

#### Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	6 kuud 2021	6 kuud 2020	6 kuud 2021	6 kuud 2020	6 kuud 2021	6 kuud 2020	6 kuud 2021	6 kuud 2020
EUR tuhandetes								
Enda kinnisvara müük	5 534	558	4 602	2 219	0	0	10 136	2 777
Kinnisvara rent	5	3	350	272	0	0	355	275
Haldusteenused	5	1	44	39	0	0	49	40
Frantsiisitulu	88	55	23	15	11	5	122	75
Muu müügitulu	2	6	6	16	0	0	8	22
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>5 634</b>	<b>623</b>	<b>5 025</b>	<b>2 561</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	<b>10 670</b>	<b>3 189</b>

	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	II kvartal 2021	II kvartal 2020	II kvartal 2021	II kvartal 2020	II kvartal 2021	II kvartal 2020	II kvartal 2021	II kvartal 2020
EUR tuhandetes								
Enda kinnisvara müük	951	176	283	606	0	0	1 234	782
Kinnisvara rent	1	2	177	110	0	0	178	112
Haldusteenused	5	1	23	18	0	0	28	19
Frantsiisitulu	44	22	14	7	6	1	64	30
Muu müügitulu	0	1	0	7	0	0	0	8
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>1 001</b>	<b>202</b>	<b>497</b>	<b>748</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>1 504</b>	<b>951</b>

### 4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	6 kuud 2021		6 kuud 2020		II kvartal 2021		II kvartal 2020	
	EUR tuhandetes							
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10, 11)	-7 775	-2 194	-955	-554	-7 775	-2 194	-955	-554
Vahendustasud	-205	-73	-44	-28	-205	-73	-44	-28
Käibemaksukulu	0	-38	0	0	0	-38	0	0
Haldustegevuse kulud	-127	-158	-45	-87	-127	-158	-45	-87
Tööjõukulud	0	-10	0	-2	0	-10	0	-2
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-19	-42	-9	-21	-19	-42	-9	-21
Muud kulud	-52	-26	-6	-22	-52	-26	-6	-22
<b>Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku</b>	<b>-8 178</b>	<b>-2 541</b>	<b>-1 059</b>	<b>-714</b>	<b>-8 178</b>	<b>-2 541</b>	<b>-1 059</b>	<b>-714</b>

### 5. Turustuskulud

	6 kuud 2021		6 kuud 2020		II kvartal 2021		II kvartal 2020	
	EUR tuhandetes							
Reklaamikulud	-44	-26	-12	-10	-44	-26	-12	-10
Muud turunduskulud	-21	-31	-18	-5	-21	-31	-18	-5
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-65</b>	<b>-57</b>	<b>-30</b>	<b>-15</b>	<b>-65</b>	<b>-57</b>	<b>-30</b>	<b>-15</b>

## 6. Üldhalduskulud

	6 kuud 2021	6 kuud 2020	II kvartal 2021	II kvartal 2020
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-256	-243	-149	-83
Büroo tegevuskulud	-45	-40	-12	-18
IT kulud	-14	-14	-7	-6
Sisseostetud teenused	-65	-89	-31	-57
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-8	-14	-4	-6
Juriidiline teenindus	-4	-10	-6	-6
Muud kulud	-9	-5	-8	-3
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-401</b>	<b>-415</b>	<b>-217</b>	<b>-179</b>

## 7. Finantstulud ja -kulud

	6 kuud 2021	6 kuud 2020	II kvartal 2021	II kvartal 2020
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-213	-214	-99	-106
Muud finantstulud ja -kulud	6	-10	1	-5
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>	<b>-207</b>	<b>-224</b>	<b>-98</b>	<b>-111</b>

## 8. Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum (-kahjum) aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi (-kahjumi) perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta leidmiseks võetakse arvesse kõik potentsiaalselt emiteeritavad aktsiad.

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

	6 kuud 2021	6 kuud 2020	II kvartal 2021	II kvartal 2020
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	9 073 781	8 998 367	9 148 367	8 998 367
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	0	390 000	0	390 000
Puhaskasum (-kahjum) (tuhandetes eurodes)	2 223	-49	523	-69
<b>Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>0,24</b>	<b>-0,01</b>	<b>0,06</b>	<b>-0,01</b>
<b>Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>0,24</b>	<b>-0,01</b>	<b>0,06</b>	<b>-0,01</b>

## 9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

### Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	30.06.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	179	1 283
Muud lühiajalised nõuded	6	12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	197	19
Muud viitlaekumised	13	13
Tehtud ettemaksed	111	17
<b>Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>506</b>	<b>1 344</b>



**Pikaajalised nõuded ja tehtud ettemaksud**

	30.06.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Tagatisdeposiidid	5	5
<b>Pikaajalised nõuded ja ettemaksud kokku</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

**10. Varud**

	30.06.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	15 657	14 943
Materjalid ja valmistoodang	10	17
<b>Varud kokku</b>	<b>15 667</b>	<b>14 960</b>

**Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud**

	2021	2020
EUR tuhandetes		
<b>Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar</b>	<b>14 943</b>	<b>15 779</b>
Arenduseks soetatud kinnistud	5 102	0
Kortermajade ehituskulu	2 653	4 291
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	40	71
Muud kapitaliseeritud kulud	680	139
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks (vt lisa 4)	-7 761	-1 811
<b>Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. juuni</b>	<b>15 657</b>	<b>18 469</b>

**11. Kinnisvarainvesteeringud**

	2021	2020
EUR tuhandetes		
<b>Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar</b>	<b>9 564</b>	<b>11 051</b>
Kasum õiglase väärtuse muutusest	422	0
Kapitaliseeritud arenduskulud	0	14
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	0	14
Kinnistute müük (vt lisa 4)	-14	-383
<b>Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. juuni</b>	<b>9 972</b>	<b>10 696</b>

**12. Intressi kandvad kohustused**

	30.06.2021			31.12.2020		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenud	6 558	285	6 273	8 649	3 212	5 437
Võlakirjad	1 780	0	1 780	1 780	0	1 780
Muud laenukohustused	20	20	0	270	270	0
<b>Kokku</b>	<b>8 358</b>	<b>305</b>	<b>8 053</b>	<b>10 699</b>	<b>3 482</b>	<b>7 217</b>

2021. aasta 6 kuuga tasus grupp laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 3 335 tuhat eurot (6 kuud 2020: 1 331 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 994 tuhat eurot (6 kuud 2020: 3 492 tuhat eurot). Tagastatud laenust 852 tuhat eurot tasusid ostjad 2021. aastal otse pangale.

2021. aasta 6 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 153 tuhat eurot;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 864 tuhat eurot;
- Kodukalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu 661 tuhat eurot; kõik otse klientide poolt;
- Kodulahe III etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu 407 tuhat eurot, sh otse klientide poolt 191 tuhat eurot;
- muid laene 250 tuhat eurot.

2021. aasta 6 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

- Kodulahe IV ja V etapi kortermajade ehituse finantseerimise pangalaenu summas 994 tuhat eurot.

2020. aasta 6 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 68 tuhat eurot;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 262 tuhat eurot;
- Arco Vara vahetusvõlakirju summas 1 tuhat eurot.

2020. aasta 6 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

- Kodukalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 383 tuhat eurot;
- Kodulahe III etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 2 109 tuhat eurot.

### 13. Võlad ja saadud ettemaksud

#### Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksud

	30.06.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
<b>Võlad tarnijatele</b>	<b>765</b>	<b>811</b>
<b>Muud võlad</b>	<b>0</b>	<b>76</b>
<b>Maksuvõlad</b>		
Käibemaks	47	1 431
Sotsiaalmaks	18	14
Üksikisiku tulumaks	12	17
Maamaks	15	0
Prügimaks	34	23
Muud maksuvõlad	3	1
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>129</b>	<b>1 486</b>
<b>Viitvõlad</b>		
Võlad töövõtjatele	52	17
Intressivõlad	7	44
Muud viitvõlad	22	100
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>81</b>	<b>161</b>
<b>Saadud ettemaksud</b>		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksud	1 261	631
Tagatisdeposiidid	105	102
Ettemakstud tulud	37	41
<b>Saadud ettemaksud kokku</b>	<b>1 403</b>	<b>774</b>
<b>Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksud kokku</b>	<b>2 378</b>	<b>3 308</b>

## 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

	6 kuud 2021	6 kuud 2020
EUR tuhandetes		
<b>Ettevõtted, millel on grupi emaettevõtte üle oluline mõju</b>		
Ostetud teenused	46	29
Võlakirjade lunastamine	0	273
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Müüdüd teenused	0	1

Grupi emaettevõtte juhatajale arvestati 2021. aasta 6 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 84 tuhat eurot, sellest II kvartalis 61 tuhat eurot (2020. aasta 6 kuuga ja II kvartalis vastavalt 44 tuhat ja 23 tuhat eurot).

Nõukogu liikmetele arvestati 2020. aasta 6 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 12 tuhat eurot, sealhulgas II kvartalis 8 tuhat eurot. 2020. aasta 6 kuuga arvestati nõukogule tasu 4 tuhat eurot (kõik II kvartalis).

Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. 30. aprillist 2020 Arco Vara AS-i juhtiva Miko-Ove Niinemäe juhatuse liikme ametilepingu alusel on nõukogu otsusega määratud fikseeritud kuutasu. Alates 1.05.2021 lahkumisel on juhatajale ette nähtud lahkumishüvitis 5 kuupalga ulatuses. Lahkumishüvitise reserv kajastub 2021. aasta II kvartali kulus. Juhataja 2021. aastast kehtiv preemiasüsteem koosneb kolmest osast:

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

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

Nõukogu liikmed saavad tasu 500 eurot (netosumma) iga osaletud koosoleku kohta, kuid mitte rohkem kui 1000 eurot (netosumma) kalendrikuus. Tasu väljamaksmise eelduseks on nõukogu koosoleku 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. Lisandunud 390 000 aktsiat registreeriti 27.05.2021. Vaata ka lisa 8.

## JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2021. aasta II kvartali ja 6 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.



Miko-Ove Niinemäe  
Arco Vara AS-i juhataja

29. juuli 2021