

Arco Vara AS

2019. AASTA II KVARTALI JA 6 KUU

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

**2019. 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

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. juuni 2019

Nõukogu: Hillar-Peeter Luutsalu, Rain Lõhmus, Allar Niinepuu,
Kert Keskspaik, Steven Yaroslav Gorelik

Juhataja: Tarmo Sild

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

2019. AASTA II KVARTALI JA 6 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. Müüdü 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 II KVARTALI JA 6 KUU TEGEVUSARUANNE

JUHATAJA KOMMENTAARID

Teise kvartali tulemustes ei ole midagi, mille üle uhke olla.

Me istume jätkuvalt valmis ehitatud Iztok Parkside kortermajade otsas, mille väärtus varudena on üle 7 miljoni eurot ning mille oodatav kogu müügitulu on umbes 9 miljonit eurot. Kortertest üle 80% on eelmüügilepingutega välja müüdnud. Hea uudis halva mängu juures on, et kliendid soovivad seniajani saada kortereid kätte ning ei ole eellepingutest taganenud. Kuna Bulgaaria bürokraatiamasin ei ole Iztok Parkside juurdepääsutanavate avalikku omandiküsimust veel lahendanud, viibib ka korterite üleandmine, müügitulu teenimine ja kasum. Meil tuleb jätkata tööd probleemi lahendamisel, säilitada kannatus ning hinnata iga väikest sammu, mis viib meid lahendusele ligemale.

Kodulahe projektis on teine maja ehitusgraafikus, eelmüügilepingutega on kaetud üle 85% müüdavatest korteritest ning ootame müügitulu ja kasumit neljandas kvartalis. Kolmanda hoone ehituse alustamine sõltub gruppi rahuldava ehitushinna saavutamisest.

Lozeni projektis on käimas ehitushange ning võimalik on alustada ehitustöödega neljandas kvartalis juhul, kui ehitushanke tulemused vastavad meie ootustele. Madrid Blvd hoone täituvus on ligi 100% ning rahavoog on positiivne.

Otsime 2019. aasta jooksul vastust kahele võtmeküsimusele: esiteks, kuidas lahendada Iztok Parkside arendusprojekt võimalikult kiiresti ja kasumlikult ning teiseks, kas kallinevate ehitushindade ja vähenevate marginaalide tingimustes on õigem hoida ja arendada kinnisvara hoogsalt edasi või otsida alternatiivseid lahendusi, et saavutada omakapitali tootluseks vähemalt 20% aastas.

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.

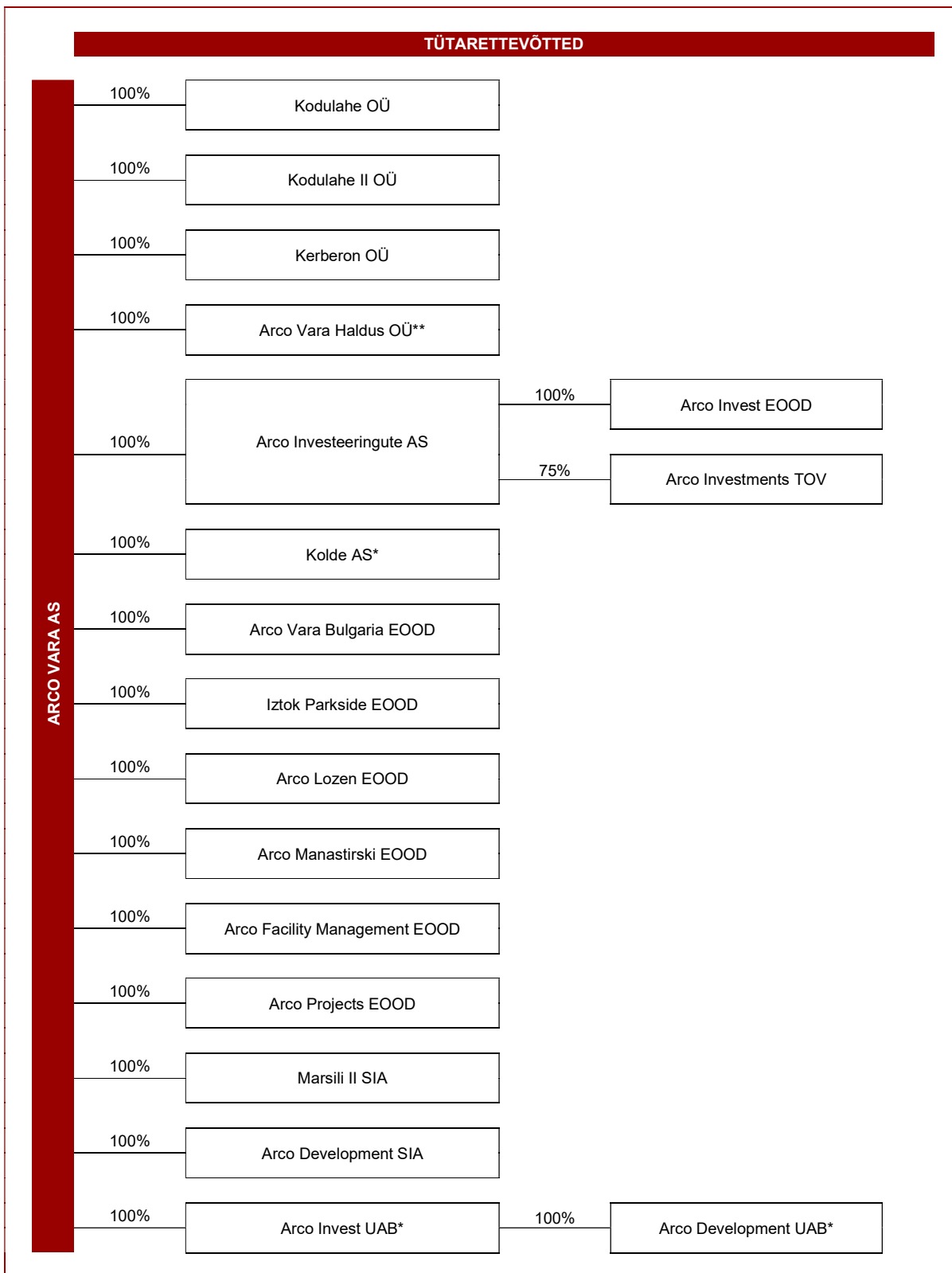
Grupi struktuur

30.06.2019 seisuga kuulus gruppi 19 ettevõtet, mis on sama palju kui 31.12.2018 seisuga.

Olulised tütaretevõtted 30.06.2019

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aktsia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 30.06.2019	Grupi osalus
EUR tuhandetes				
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	28 762	-270	100%
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	1 433	445	100%
Arco Lozen EOOD	Bulgaaria	2 931	2 658	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	3	1 889	100%

Grupi struktuur 30.06.2019



* Likvideerimisel

** Arco Vara Haldus OÜ uus ärimini on alates 18.07.2019 Kodukalda OÜ

PÕHILISED NÄITAJAD

- Grupi 2019. aasta II kvartali müügitulu oli 0,7 miljonit eurot, mis on 106% enam kui 2018. aasta II kvartali jätkuvate tegevusvaldkondade müügitulu 0,3 miljonit eurot. 2018. aasta II kvartali müügitulu koos lõpetatud teeninduse segmendiga oli 1,1 miljonit eurot. Grupi 2019. aasta 6 kuu müügitulu 1,7 miljonit eurot on 3% väiksem 2018. aasta 6 kuu jätkuvate tegevusvaldkondade müügitulust 1,8 miljonit eurot.
- 2019. aasta II kvartali ärikahjumiks (=EBIT) kujunes 59 tuhat eurot ja puhaskahjumiks 174 tuhat (6 kuud 2019: ärikahjum 54 tuhat eurot ja puhaskahjum oli 286 tuhat eurot). 2018. aasta II kvartalis sai grupp ärikahjumit jätkuvatest tegevusvaldkondadest 159 tuhat eurot (239 tuhat kokkuvõttes) ja puhaskahjumit 351 tuhat eurot (6 kuud 2018: ärikahjum 176 tuhat eurot ja puhaskahjum oli 402 tuhat eurot).
- 2019. aasta II kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 3 korterit (6 kuuga kokku 10 korterit). 2018. aasta II kvartalis müüdi 1 korter ning 6 kuuga kokku 8 korterit ja 1 hoonestamata kinnistu.
- Grupi laenukoormus (netolaenu) tõusis 2019. aasta esimese 6 kuuga 1,7 miljoni euro võrra, tasemele 17,4 miljonit eurot 30.06.2019 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 30.06.2019 seisuga 4,7%, mis on 0,3% võrra madalam võrreldes 31.12.2018 seisuga.

Olulisemad finantsnäitajad

	6 kuud 2019	6 kuud 2018	II kvartal 2019	II kvartal 2018
EUR tuhandetes				
Müügitulu				
Arendus	1 746	1 784	695	336
Teenindus	0	1 430	0	739
Emaettevõte	0	9	0	1
Müügitulu kokku	1 746	3 223	695	1 076
Ärikasum				
Arendus	174	334	52	29
Teenindus	0	-108	0	-80
Emaettevõte	-228	-402	-111	-188
Ärikahjum kokku	-54	-176	-59	-239
Finantstulud ja -kulud	-232	-226	-115	-112
Puhaskahjum	-286	-402	-174	-351
Äritegevuse rahavood	-2 080	-440	-1 352	-406
Investeeringustegevuse rahavood	71	-3 312	-3	-77
Finantseerimistegevuse rahavood	959	3 253	988	399
Perioodi rahavood kokku	-1 050	-499	-367	-84
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 327	2 284	1 644	1 869
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 277	1 785	1 277	1 785
Varad kokku perioodi lõpus	35 364	28 096		
Investeeringud kapital perioodi lõpus	31 418	25 458		
Netolaenuid perioodi lõpus	17 426	10 614		
Omakapital perioodi lõpus	12 715	13 059		

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

	II kv 2016	III kv 2016	IV kv 2016	Kokku 2016	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
EUR miljonites																
Müügitulu	2,1	1,2	1,3	9,7	1,6	1,0	7,7	8,0	18,3	2,1	1,1	2,1	1,3	6,6	1,1	0,7
Puhaskasum	-0,2	-0,4	-1,3	-0,8	-0,3	-0,3	0,6	0,8	0,8	-0,1	-0,3	0,1	-0,2	-0,5	-0,1	-0,2

Peamised suhtarvud

	6 kuud 2019	6 kuud 2018	II kvartal 2019	II kvartal 2018
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,03	-0,05	-0,02	-0,04
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,03	-0,04	-0,02	-0,04
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	-1,5%	4,1%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	-3,3%	9,6%		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	-1,3%	3,7%		
Omakapitali suhe varadesse	36,0%	38,8%		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,09	4,19		
Likviidsuskordaja	0,09	0,67		
Finantsvõimendus	2,78	2,15		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	1,0	1,4		
Laenude keskmine intress (aastas)	4,7%	5,1%		
Töötajate arv perioodi lõpul	17	141		

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 väärtapaberitesse (perioodi lõpus)

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

	6 kuud 2019			6 kuud 2018		
	Jätkuvad tegevusvaldkonnad	Lõpetatud tegevusvaldkonnad	Kokku	Jätkuvad tegevusvaldkonnad	Lõpetatud tegevusvaldkonnad	Kokku
EUR tuhandetes						
Müügitulu enda kinnisvara müügist	1 263	0	1 263	1 492	0	1 492
Müügitulu teenuste müügist	483	0	483	301	1 430	1 731
Müügitulu kokku	1 746	0	1 746	1 793	1 430	3 223
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	-1 287	0	-1 287	-1 224	-927	-2 151
Brutokasum	459	0	459	569	503	1 072
Muud äritulud	91	0	91	41	16	57
Turustuskulud	-153	0	-153	-68	-195	-263
Üldhalduskulud	-424	0	-424	-576	-420	-996
Muud ärikuulud	-27	0	-27	-47	-14	-61
Kasum tütarettevõtete müügist	0	0	0	15	0	15
Ärikuhjum	-54	0	-54	-66	-110	-176
Finantstulud- ja kulud	-232	0	-232	-226	0	-226
Puhaskahjum enne tulumaksu	-286	0	-286	-292	-110	-402
Aruandeperioodi puhaskahjum	-286	0	-286	-292	-110	-402

Tegevuste aruanne

Grupi müügitulu oli 2019. aasta II kvartalis 695 tuhat eurot (II kvartal 2018: 1 076 tuhat eurot, sellest 337 tuhat jätkuvatest tegevusvaldkondadest) ja 6 kuuga 1 746 tuhat eurot (6 kuud 2018: 3 223 tuhat eurot, sellest 1 793 tuhat eurot jätkuvatest tegevusvaldkondadest), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas II kvartalis 440 tuhat eurot ja 6 kuuga 1 263 tuhat eurot (2018. aasta: II kvartalis 182 tuhat eurot ja 6 kuuga 1 492 tuhat eurot).

Muust müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2019. aasta II kvartalis oli 178 tuhat eurot ja 6 kuuga 350 tuhat eurot (2018. aasta II kvartalis 128 tuhat eurot ja 6 kuuga 252 tuhat eurot). 2019. aasta II kvartalis olid kõik kaubandus- ja kontoripinnad koos kaasnevate parkimiskohtadega välja renditud.

Grupi ärikuhjumiks kujunes 2019. aasta II kvartalis 59 tuhat eurot ja 6 kuuga 54 tuhat eurot, 2018. aasta II kvartalis jätkuvatest tegevusvaldkondadest 157 tuhat eurot ja 6 kuuga 66 tuhat eurot.

2019. aasta II kvartalis jätkusid ehitustööd Kodulahe kvartali II etapis, kus on valmimas 68 korteriga ja 1 äripinnaga hoone. Projekt on plaanis realiseerida 2019. aasta lõpuks. Vahearuanne avaldamise päevaks on eelmüüdnud 62 korterit.

Jätkus ka Kodulahe III-V etapi projekteerimine, mis on praeguseks põhiosas lõppenud. III etapi ehitust on soodsate turutingimuste korral plaanis alustada 2019. aasta sügisel ning IV-V etapi ühist ehitust 2020. aastal. Lõppmüügi faasi jõuavad kortermajad umbes poolteist aastat pärast ehituse alustamist.

2019. aasta II kvartalis alustati ehitushanget 4 väiksema kortermaja rajamiseks Kodukalda projektinime all Oa tänava kinnistutel Tartus. Ehitus peaks plaanide kohaselt algama 2019. aasta varasügisel.

Ehitustööd Iztok Parkside projektis Sofias on lõppenud. Vahearuanne avaldamise päevaks on eelmüüdnud 56 korterit. Projekt koosneb kolmest kortermajast kokku 67 korteriga (korterite müüdnud pind 7 070 m²).

Madrid Blvd hoonest on aruanne avaldamise kuupäevaks müüdnud 10 kuni 2018. aastani majutusteenust pakkunud 15-st korterist.

Botanica Lozeni projekti projekteerimistööd Bulgaarias Sofia lähedal on lõppenud ning käimas on ehitushange. Projekti raames on plaanis rajada 179 kodu (korterid ja eramud), kaubanduspinnad ja lasteaed. Ehitus võiks soodsate turutingimuste jätkudes alata 2019. aasta teises pooles, tõenäoliselt jaotatuna väiksemateks etappideks. Arvestades maastiku eripära – paiknemist mäenõlval – on oodatavaks ehitusajaks vähemalt 2 aastat.

Lätis oli 30.06.2019 ja vahearuanne avaldamise kuupäeva seisuga müümata veel 4 Marsili elamukrunti.

Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 30.06.2019

Projekti nimi	Address	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m2	Kogu müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda	Ühikute arv ülevalpool maapinda
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S6	-	7 350	23
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Korterid	S5	-	670	6
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	S4	3 686	5 079	69
Kodulahe III etapp	Soodi 4, Tallinn	Korterid	S3	3 199	3 406	50
Kodulahe IV-V etapp	Pagi 3 ja 5, Tallinn	Korterid	S3	7 379	4 774	72
Paldiski mnt 74	Paldiski mnt 74, Tallinn	Korterid	S2	9 525	<9 300>	<123>
Kodukalda	Oa tn, Tartu	Korterid	S3	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 30.06.2019 seisuga 17 (31.12.2018 seisuga: 20). 2019. aasta 6 kuu tööjõukulu oli 227 tuhat eurot, sellest II kvartalis 101 tuhat eurot (2018. aasta 6 kuu ja II kvartali tööjõukulu jätkuvatest tegevusvaldkondadest oli vastavalt 294 tuhat ja 157 tuhat eurot).

Grupi emattevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2019. aasta 6 kuuga 48 tuhat eurot, sellest II kvartalis 24 tuhat eurot (2018. aasta 6 kuuga ja II kvartalis vastavalt 54 tuhat ja 28 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. Kuivõrd arendustoote nõudlus põhineb valdavalt prognoosidel, siis on grupi põhiriskiks omakapitali paigutamine sellisesse arendusprojekti, mille järele tulevikus nõudlus puudub või on oodatust erinev.

Riski maandamiseks grupp (i) paigutab omakapitali erinevatesse arendusprojektidesse ning erinevatel turgudel (2019: Tallinn ja Sofia), (ii) monitorib 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 30.06.2019 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 18,7 miljonit eurot, millest 17,3 miljonit eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi raha ja raha ekvivalentide saldo 30.06.2019 seisuga on 1,3 miljonit eurot (31.12.2018 seisuga 2,3 miljonit). 2019. aasta II kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 0,2 miljonit eurot intresse (2018. aasta II kvartalis 0,1 miljonit eurot). Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 30.06.2019 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

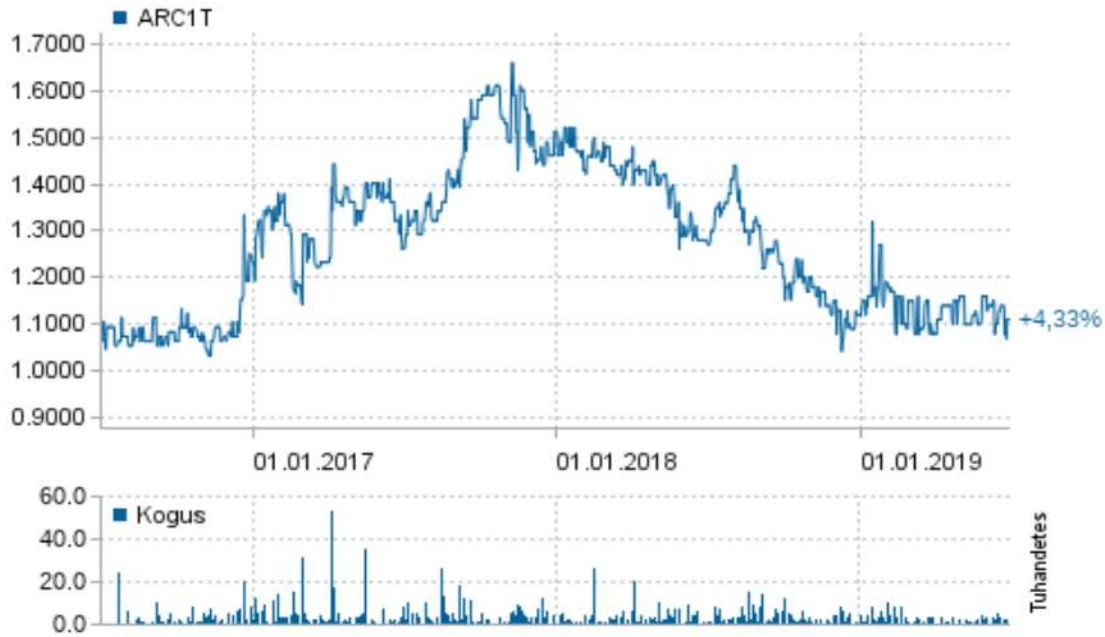
Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 8 998 367 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil. Aktsia hind sulgus 30.06.2019 seisuga tasemel 1,11 eurot, 2018. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,12 eurot. Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,32 eurot ja madalaim hind 1,06 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30.06.2019 seisuga 9 988 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 0,79 (31.12.2018 seisuga vastavalt 10 078 tuhat eurot ning 0,78). Aktsia P/E (*price to earnings*) suhe oli nii 30.06.2019 kui ka 31.12.2018 seisuga negatiivne.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2019. aasta 6 kuu ja viimase kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

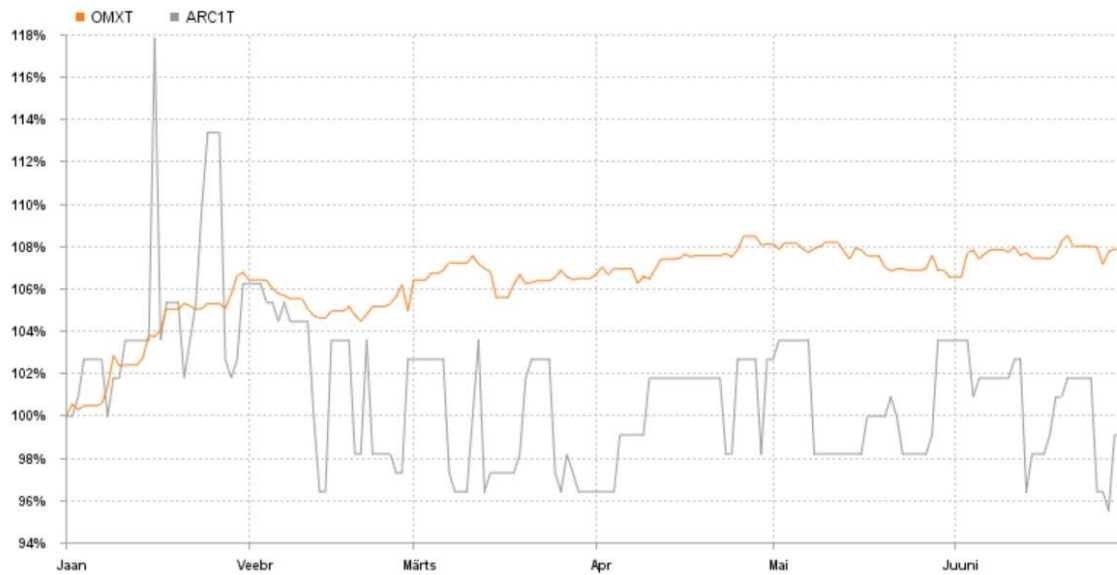
Arco Vara aktsia kauplemisstatistika 2019. aasta 6 kuu jooksul



Arco Vara aktsia kauplemissstatistika perioodil 1.07.2016 kuni 30.06.2019



Arco Vara aktsia hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2019. aasta 6 kuu jooksul

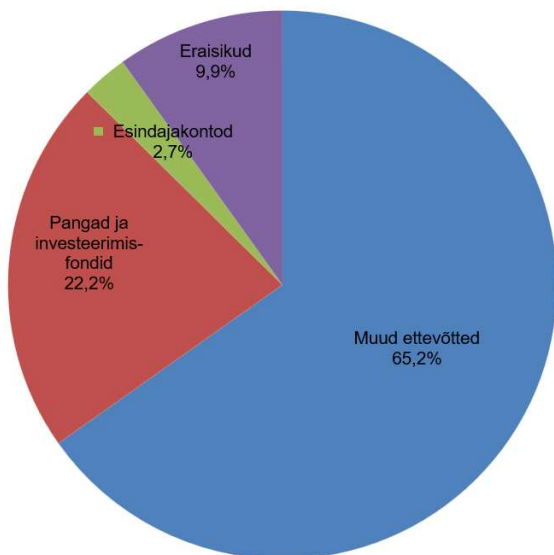


Indeks/aktsia	01.01.2019	30.06.2019	+/-%
— OMX Tallinn	1 162,86	1 254,55	7,88
— ARC1T	1,12 EUR	1,11 EUR	-0,89

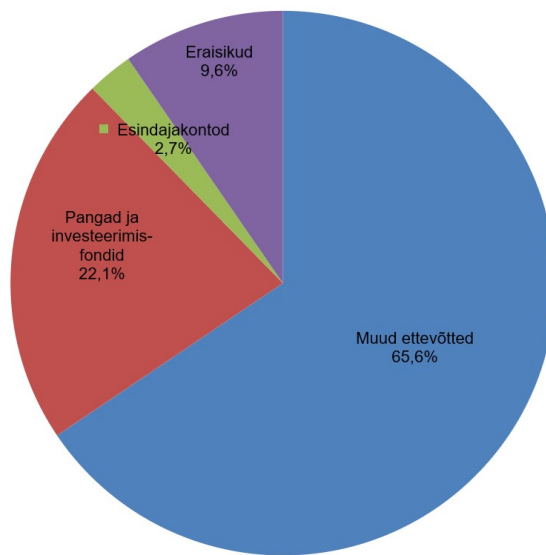
Aksionäride struktuur

Arco Varal oli 30.06.2019 seisuga kokku 1336 aktsionäri (31.12.2018 seisuga 1352), sealhulgas 1153 eraisikust aktsionäri (31.12.2018 seisuga: 1164), kes omasid kokku 9,9% osalust ettevõttes (31.12.2018 seisuga 9,6%). Kogu osaluse jaotus 30.06.2019 ja 31.12.2018 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 30.06.2019



Osaluse struktuur 31.12.2018



Suuremad aktsionärid 30.06.2019

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 30.06.2019

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 II kvartali ja 6 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

8. august 2019

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisa	6 kuud 2019	6 kuud 2018	II kvartal 2019	II kvartal 2018
EUR tuhandetes					
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		1 263	1 492	440	182
Müügitulu teenuste müügist		483	301	255	155
Müügitulu kokku	3,4	1 746	1 793	695	337
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	5	-1 329	-1 224	-514	-208
Brutokasum		417	569	181	129
Muud äritulud		91	41	0	36
Turustuskulud	6	-153	-68	-68	-25
Üldhalduskulud	7	-382	-576	-149	-260
Muud ärikulud		-27	-47	-23	-37
Kasum tütarettevõtete müügist		0	15	0	0
Äri kasum		-54	-66	-59	-157
Finantstulud- ja kulud	8	-232	-226	-115	-112
Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest		-286	-292	-174	-269
Puhaskasum lõpetatud tegevusvaldkondadest	2	0	-110	0	-82
Aruandeperioodi puhaskasum		-286	-402	-174	-351
Aruandeperioodi koondkasum		-286	-402	-174	-351
Puhaskasum aktsia kohta jätkuvatest tegevusvaldkondadest (eurodes)					
- tava-		-0,03	-0,03	-0,02	-0,03
- lahustatud		-0,03	-0,03	-0,02	-0,03
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	9				
- tava-		-0,03	-0,05	-0,02	-0,04
- lahustatud		-0,03	-0,04	-0,02	-0,04

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

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisa	30.06.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		1 277	2 327
Finantsinvesteeringud		0	69
Nõuded ja ettemaksud	10	698	739
Varud	11	21 286	17 482
Käibevara kokku		23 261	20 617
Nõuded ja ettemaksud	10	20	25
Kinnisvarainvesteeringud	12	11 462	12 344
Materiaalne põhivara		388	267
Immateriaalne põhivara		233	262
Põhivara kokku		12 103	12 898
VARAD KOKKU		35 364	33 515
Laenukohustused	13	16 575	12 547
Võlad ja saadud ettemaksud	14	4 671	3 982
Lühiajalised kohustused kokku		21 246	16 529
Laenukohustused	13	1 403	3 985
Pikaajalised kohustused kokku		1 403	3 985
KOHUSTUSED KOKKU		22 649	20 514
Aktsiakapital		6 299	6 299
Ülekurss		2 285	2 285
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid	9	245	245
Jaotamata kasum		1 875	2 161
OMAKAPITAL KOKKU		12 715	13 001
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		35 364	33 515

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Lisa	6 kuud 2019	6 kuud 2018	II kvartal 2019	II kvartal 2018
EUR tuhandetes				
Laekumised klientidelt	2 081	5 407	1 124	2 461
Tasumised tarnijatele	-4 568	-4 895	-2 629	-2 255
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)	579	-355	213	-276
Väljamaksed töötajatele	-169	-574	-65	-326
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest	-3	-23	5	-10
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	-2 080	-440	-1 352	-406
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-5	-72	-5	-46
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja arendamisel	0	-340	0	-38
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	2	0
Muud tasumised ja laekumised investeerimistegevusest	0	-2	0	7
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	71	-3 312	-3	-77
Saadud laenud	13	3 028	1 544	791
Laenukohustuste tagasimaksed	13	-1 694	-357	-175
Makstud intressid		-373	-198	-120
Makstud dividendid		0	0	-90
Aktsiakapitali suurendamisel laekunud		0	0	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-2	-1	-7
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	959	3 253	988	399
RAHAVOOD KOKKU	-1 050	-499	-367	-84
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 327	2 284	1 644	1 869
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 050	-499	-367	-84
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 277	1 785	1 277	1 785

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurs	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	-402	-402
Aktsiakapitali suurendamine	1 744	1 993	0	0	0	3 737
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-90	-90
Tütaretevõtte müük	0	0	0	0	27	27
Saldo 30.06.2018	6 299	2 285	2 011	134	2 330	13 059
Saldo 31.12.2018	6 299	2 285	2 011	245	2 161	13 001
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-286	-286
Saldo 30.06.2019	6 299	2 285	2 011	245	1 875	12 715

LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2019. aasta II kvartali ja 6 kuu raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2018 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

	6 kuud 2019	6 kuud 2018	II kvartal 2019	II kvartal 2018
EUR tuhandetes				
Müügitulu teenuste müügist	0	1 430	0	739
Müügitulu kokku	0	1 430	0	739
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	0	-927	0	-497
Brutokasum	0	503	0	242
Muud äritulud	0	16	0	8
Turustuskulud	0	-195	0	-102
Üldhalduskulud	0	-420	0	-219
Muud ärikulud	0	-14	0	-11
Ärikasum	0	-110	0	-82
Lõpetatud tegevusvaldkonna perioodi puhaskahjum	0	-110	0	-82

Lõpetatud tegevusvaldkonna konsolideeritud rahavood

	6 kuud 2019	6 kuud 2018	II kvartal 2019	II kvartal 2018
EUR tuhandetes				
Rahavood äritegevusest	0	65	0	1
Rahavood investeerimistegevusest	0	-4	0	5
Lõpetatud tegevusvaldkonna rahavood kokku	0	61	0	6

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

	6 kuud 2019	6 kuud 2018	II kvartal 2019	II kvartal 2018
EUR tuhandetes				
Eesti	69	1 271	43	1
Bulgaaria	1 677	282	652	145
Läti	0	240	0	191
Müügitulu kokku	1 746	1 793	695	337

Grupiväline ärikasum asukohamaa lõikes

	6 kuud 2019	6 kuud 2018	II kvartal 2019	II kvartal 2018
EUR tuhandetes				
Eesti	-180	-55	-146	-188
Bulgaaria	133	-2	89	32
Läti	-7	-9	-2	-1
Ärikasum kokku	-54	-66	-59	-157

Grupiväliste varade ja kohustuste jaotus asukohamaa lõikes

	30.06.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Varad	35 364	33 515
Eesti	14 375	11 213
Bulgaaria	20 861	22 174
Läti	128	128
Kohustused	22 649	20 514
Eesti	9 566	5 940
Bulgaaria	13 083	14 574

4. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	6 kuud 2019	6 kuud 2018	6 kuud 2019	6 kuud 2018	6 kuud 2019	6 kuud 2018	6 kuud 2019	6 kuud 2018
EUR tuhandetes								
Enda kinnisvara müük	0	1 443	1 263	0	0	49	1 263	1 492
Kinnisvara rent	2	5	351	253	0	0	353	258
Haldusteenused	0	5	48	29	0	0	48	34
Frantsiisitulu	33	0	16	0	15	1	64	1
Muu müügitulu	2	8	16	0	0	0	18	8
Müügitulu kokku	37	1 461	1 694	282	15	50	1 746	1 793

	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	II kvartal 2019	II kvartal 2018	II kvartal 2019	II kvartal 2018	II kvartal 2019	II kvartal 2018	II kvartal 2019	II kvartal 2018
EUR tuhandetes								
Enda kinnisvara müük	0	182	440	0	0	0	429	182
Kinnisvara rent	1	4	179	128	0	0	180	132
Haldusteenused	0	5	24	17	0	0	35	22
Frantsiisitulu	19	0	8	0	12	1	39	1
Muu müügitulu	2	0	10	0	0	0	12	0
Müügitulu kokku	22	191	661	145	12	1	695	337

5. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	6 kuud 2019	6 kuud 2018	II kvartal 2019	II kvartal 2018
EUR tuhandetes				
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 11)	-989	-1 029	-343	-102
Tööjõukulud	-15	-7	-6	-7
Haldustegevuse kulud	-168	-148	-87	-75
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-42	0	-42	0
Muud kulud	-115	-40	-36	-24
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-1 329	-1 224	-514	-208

6. Turustuskulud

	6 kuud 2019	6 kuud 2018	II kvartal 2019	II kvartal 2018
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-16	-36	-11	-12
Vahendustasud	-130	-5	-51	0
Muud turunduskulud	-7	-27	-6	-13
Turustuskulud kokku	-153	-68	-68	-25

7. Üldhalduskulud

	6 kuud 2019	6 kuud 2018	II kvartal 2019	II kvartal 2018
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-212	-287	-95	-150
Büroo tegevuskulud	-39	-49	-22	-18
IT kulud	-25	-59	-10	-29
Sisseostetud teenused	-51	-78	-21	-21
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-24	-49	7	-25
Juridiline teenindus	-19	-39	-6	-10
Sõidukite kulud	-4	-9	-1	-5
Muud kulud	-8	-6	-1	-2
Üldhalduskulud kokku	-382	-576	-149	-260

8. Finantstulud ja -kulud

	6 kuud 2019	6 kuud 2018	II kvartal 2019	II kvartal 2018
EUR tuhandetes				
Intrssikulud	-215	-220	-107	-107
Muud finantstulud ja -kulud	-17	-6	-8	-5
Finantstulud ja -kulud kokku	-232	-226	-115	-112

9. Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. 2018. aasta aktsiate arvu leidmiseks 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 emaettevõtte 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.

	6 kuud 2019	6 kuud 2018	II kvartal 2019	II kvartal 2018
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	8 998 367	8 612 964	8 998 367	8 998 367
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	590 000	590 000	590 000	590 000
Puhaskasum (tuhandetes eurodes)	-286	-402	-174	-351
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,03	-0,05	-0,02	-0,04
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,03	-0,04	-0,02	-0,04

10. Nõuded ja tehtud ettemaksud

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksud

	30.06.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	90	91
Nõuded ostjate vastu kokku	90	91
Muud nõuded		
Antud laenud	0	1
Muud lühiajalised nõuded	12	6
Muud nõuded kokku	12	7
Viitlaekumised		
Maksude ettemaksud ja tagasinõuded	227	335
Muud viitlaekumised	19	17
Viitlaekumised kokku	246	352
Tehtud ettemaksud	350	289
Lühiajalised nõuded ja ettemaksud kokku	698	739

Pikaajalised nõuded ja tehtud ettemaksud

	30.06.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Antud laenud	0	5
Tehtud ettemaksud	20	20
Pikaajalised nõuded ja ettemaksud kokku	20	25

11. Varud

	30.06.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	21 276	17 467
Materjalid ja valmistoodang	10	15
Varud kokku	21 286	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	3 215	1 622
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	120	75
Muud kapitaliseeritud kulud	474	296
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 5)	0	-1 029
Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. juuni	21 276	12 863

12. Kinnisvarainvesteeringud

	2019	2018
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	12 344	11 299
Kapitaliseeritud arenduskulud	59	49
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	48	33
Kinnistute müük (vt lisa 5)	-989	0
Kinnistute soetamine	0	304
Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. juuni	11 462	11 685

13. Intressi kandvad kohustused

	30.06.2019			31.12.2018		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	15 997	15 997	0	14 653	11 995	2 658
Võlakirjad	1 327	0	1 327	1 329	2	1 327
Kapitalirendikohustused	104	28	76	0	0	0
Muud laenukohustused	550	550	0	550	550	0
Kokku võlakohustused	17 978	16 575	1 403	16 532	12 547	3 985
Ettemaksed	725	725	0	810	810	0
Kokku	18 703	17 300	1 403	17 342	13 357	3 985

2019. aasta 6 kuuga tasus grupp laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 1 694 tuhat eurot (6 kuud 2018: 1 227 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 3 028 tuhat eurot (6 kuud 2018: 1 454 tuhat eurot). Laenukohustuste muutustele lisandub mitterahaline kasutusrendi kapitaliseerimine.

2019. aasta 6 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 1 537 tuhat eurot;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 146 tuhat eurot;
- kapitaliseeritud ruumide rendi kohustust 9 tuhat eurot;
- Arco Vara vahetusvõlakirju summas 2 tuhat eurot.

2019. aasta 6 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

- kapitaliseeritud kasutusrendil ruume summas 113 tuhat eurot;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 61 tuhat eurot;
- Kodulahe II etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 2 967 tuhat eurot.

14. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	30.06.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	908	761
Muud võlad	45	0
Maksuvõlad		
Käibemaks	71	12
Ettevõtte tulumaks	0	4
Sotsiaalmaks	25	19
Üksikisiku tulumaks	14	11
Muud maksuvõlad	5	2
Maksuvõlad kokku	115	48
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	46	54
Intressivõlad	76	31
Muud viitvõlad	346	470
Viitvõlad kokku	468	555
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	3 026	2 545
Tagatisdeposiidid	109	73
Saadud ettemaksed kokku	3 135	2 618
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	4 671	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

	6 kuud 2019	6 kuud 2018
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on grupi emaettevõtte üle oluline mõju		
Ostetud teenused	19	18
Muud seotud osapooled		
Müüdnud teenused	0	1

Saldod seotud osapooltega

	30.06.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Muud seotud osapooled		
Emiteeritud võlakirjad	1	1

Grupi emaettevõtte juhatajale arvestati 2019. aasta 6 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 43 tuhat eurot, sellest II kvartalis 21 tuhat eurot (2018. aasta 6 kuuga ja II kvartalis vastavalt 51 tuhat ja 25 tuhat eurot).

Nõukogu liikmetele arvestati 2019. aasta 6 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 5 tuhat eurot, sellest II kvartalis 3 tuhat eurot (2018. aasta II kvartalis 3 tuhat eurot, I 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 II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne.

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



Tarmo Sild
Arco Vara AS-i juhataja
8. august 2019