



2016. AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

2016. AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Ärinimi: Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Aadress: Räväla pst 5, 10143 Tallinn, Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630

Fax: +372 6 144 631

E-mail: info@arcovara.ee

Korporatiivne interneti kodulehekülg: www.arcorealestate.com

Regionaalsed koduleheküljed: www.arcovara.ee
www.arcorealestate.lv
www.arcoreal.bg

Põhitegevusalad: Kinnisvaraarendus
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 6820)
Kinnisvarabüroode tegevus (EMTAK 6831)
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel (EMTAK 6832)

Majandusaasta: 1. jaanuar 2016 – 31. detsember 2016

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2016 – 31. detsember 2016

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

Juhataja: Tarmo Sild

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

2016. AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU TEGEVUSARUANNE	4
ÜLDINFO	4
Eesmärk ja põhiväärtused	4
Olulised tütarettevõtted	4
Kontserni struktuur	5
PÕHILISED NÄITAJAD	6
JUHATAJA KOMMENTAARID	8
Teenindusdivisjon	9
Arendusdivisjon.....	10
Personal	11
Juhatus ja nõukogu	11
Peamiste riskide kirjeldus	12
AKTSIA JA AKTSIONÄRID.....	13
Aktsiate hind	13
Aktsionäride struktuur	14
JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE	16
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	17
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	17
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	18
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	19
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE	20
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE.....	21
1. Arvestuspõhimõtted	21
2. Segmendiaruandlus	21
3. Müügitulu	22
4. Müüdü kinnisvara ja teenuste kulu	22
5. Turunduskulud	22
6. Üldhalduskulud	23
7. Finantstulud ja -kulud.....	23
8. Puhaskasum aktsia kohta	23
9. Nõuded ja tehtud ettemaksed.....	24
10. Varud.....	24
11. Kinnisvarainvesteeringud.....	25
12. Laenukohustused.....	25
13. Võlad ja saadud ettemaksed	26
14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega	26
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	28

2016. AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU TEGEVUSARUANNE

ÜLDINFO

Arco Vara AS ning tema kontserni kuuluvate ettevõtete (edaspidi „kontsern“) tegevus hõlmab kinnisvaraarendust ning kinnisvaraga seotud teenuseid. Kontserni aktiivseteks turgudeks on Eesti, Läti ja Bulgaaria. Kontserni tegevus on jaotatud kaheks tegevussegmendiks: teenindusdivisjon ja arendusdivisjon.

Teenindusdivisjoni põhitegevus on kinnisvara vahendamine ja hindamine, kinnisvara haldamine, nõustamine, samuti lühiajalised investeeringud elamukinnisvarasse. Teenindusdivisjoni pakutavaks lisaväärtuseks kontsernile on analüütilised andmed turu nõudluse ja pakkumise, samuti ostjaskonna käitumise kohta. Analüütilised andmed võimaldavad langetada paremaid otsuseid kinnisvaraarenduses: maatükkide soetamisel, planeerimisel ja projekteerimisel, lõpptoodete hinnastamisel ning otsuse langetamisel ehituse alustamise kohta.

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

31.12.2016 seisuga kuulus kontserni 22 ettevõtet, mida on kolme võrra vähem kui 2015. aasta lõpus. 19. veebruaril 2016 kustutati Eesti äriregistrist kontserni tütarettevõtte Fineprojekti OÜ, mille likvideerimist alustati 2014. aastal. Likvideerimine kaotas kontserni struktuuri ka Fineprojekti OÜ Rumeenia tütarettevõtte Arco Capital Real Estate SRL. 2016. aasta I kvartalis suurendati kontserni osalust 70%-lt 100%-le Bulgaaria kinnisvarafondis Arco Real Estate Fund REIT ja täiendavalt suurendati fondi aktsiakapitali 77 tuhande euro võrra. 2016. aasta aprillis müüs kontsern Bulgaarias 100%-lise tütarettevõtte Arco BB EOOD ja 2016. aasta mais ostis kontsern Bulgaarias 100% tütarettevõtte Iztok Parkside EOOD. 31. oktoobril 2016 võõrandas kontsern kogu oma 70,6%-lise osaluse Arco Real Estate SIA-s koos selle tütarettevõttega Adepto SIA. 22. detsembril 2016 asutas kontsern uue ettevõtte Kodulahe II OÜ. Ükski 2016. aastal kontserni struktuuri muutnud tehing ei omanud kontserni netovarale olulist mõju.

Eesmärk ja põhiväärtused

Arco Vara kontserni ettevõtete ühiseks **eesmärgiks** on:

- 1) pakkuda klientidele usaldusväärseid ja kvaliteetsel infol põhinevaid kinnisvarateenuseid ning terviklikke ja kõrge kasutusväärtusega kinnisvaratooteid, olles seejuures innovatiivne;
- 2) saavutada aktsionäridele stabiilne ja tugev omakapitali tootlus, mis ületab kinnisvarasektoris tegutsevaid konkurente ja õigustab Arco Vara aktsiate omandamist ja hoidmist;
- 3) luua kontserni heaks töötavatele inimestele parimad võimalused eneseteostuseks kinnisvara valdkonnas.

Arco Vara **põhiväärtused**:

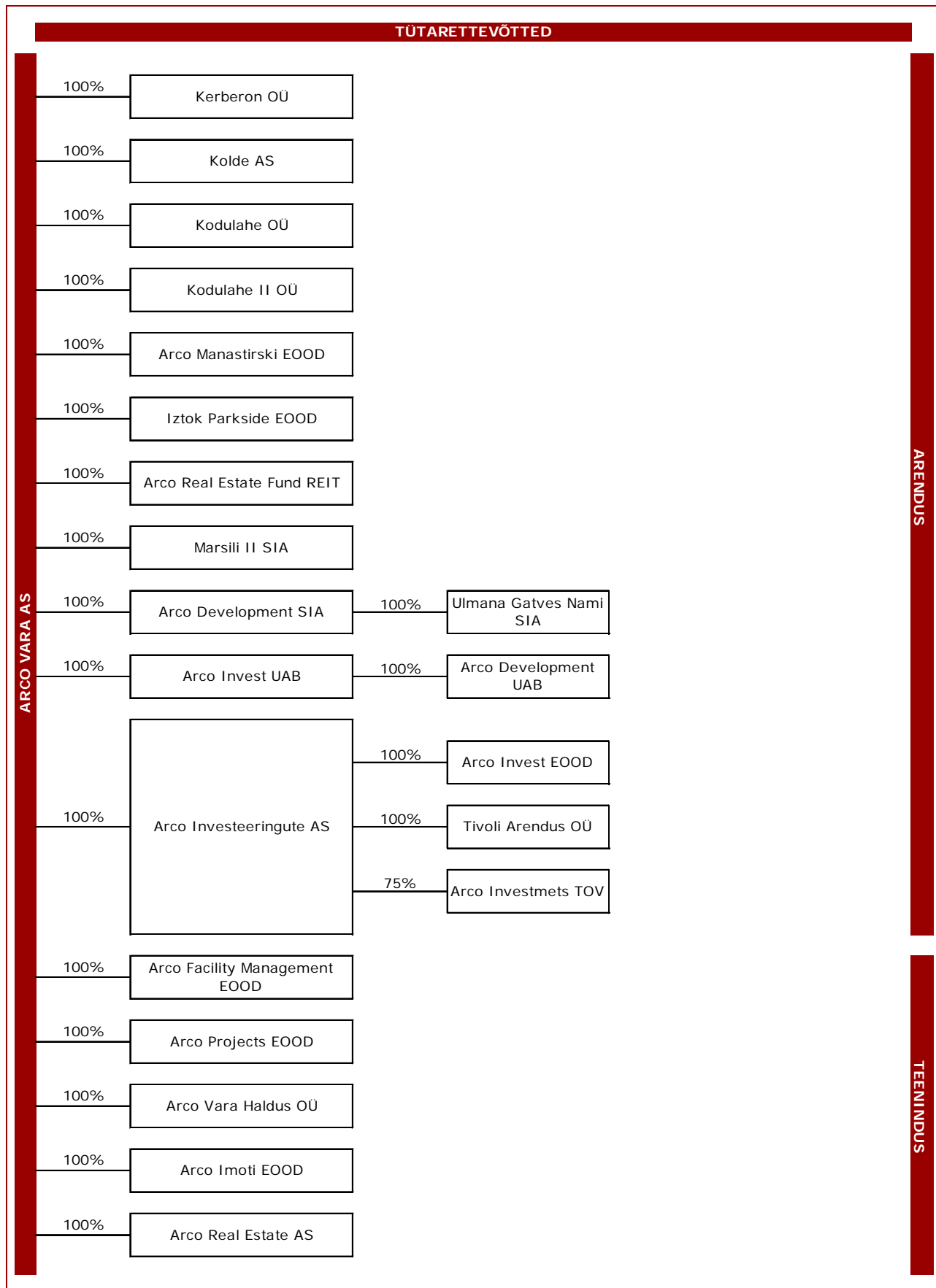
- Partnerlus - meie klient on meie partner
- Usaldusväarsus - oleme usaldusväärsed, avatud ja ausad
- Professionaalsus - tagame oma teenuse kvaliteedi
- Hoolivus - väärtustame klienti kui isiksust
- Vastutustunne - peame kinni oma lubadustest

Olulised tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Tegevus-segment	Aktsia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.12.2016	Kontserni osalus
EUR tuhandetes					
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	arendus	26 826	-1 170	100%
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	arendus	1 433	1 177	100%
Arco Real Estate Fund REIT	Bulgaaria	arendus	332	306	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	arendus	3	-330	100%
Kerberon OÜ	Eesti	arendus	5	1 332	100%
Marsili II SIA	Läti	arendus	1 524	743	100%
Arco Real Estate AS	Eesti	teenindus	42	-1 095	100%
Arco Imoti EOOD	Bulgaaria	teenindus	444	171	100%

Kontserni struktuur

31.12.2016 seisuga



PÕHILISED NÄITAJAD

- Kontserni 2016. aasta IV kvartali müügitulu oli 1,3 miljonit eurot, mis on 37,6% vähem võrrelduna 2015. aasta neljanda kvartali müügituluga 2,1 miljonit eurot. Arendusdivisjoni müügitulu oli neljandas kvartalis 0,6 miljonit eurot, vähenedes eelmise aasta neljanda kvartaliga võrreldes 54% võrra. Teenindusdivisjoni müügitulu 0,8 miljonit eurot kasvas neljandas kvartalis võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 1,6%. Kontserni 2016. aasta 12 kuu müügitulu 9,7 miljonit eurot on 8,5% vähem kui 2015. aasta 12 kuuga. Arendusdivisjoni müügitulu vähenes 2016. aasta 12 kuuga 11,3% võrra 7,0 miljoni euroni. Teenindusdivisjoni müügitulu oli 2016. aasta 12 kuuga 3,2 miljonit eurot, vähenedes 0,7% võrrelduna 2015. aasta 12 kuuga.
- Kontserni 2016. aasta IV kvartali ärikahjumiks kujunes 1,1 miljonit eurot (2015. aasta IV kvartal: 0,2 miljonit eurot) ja puhaskahjumiks 1,3 miljonit eurot (2015. aasta IV kvartal: 0,4 miljonit eurot). Kontserni 2016. aasta 12 kuu ärikahjumiks (=EBIT) kujunes 0,1 miljonit eurot ja puhaskahjumiks 0,8 miljonit eurot. 2015. aasta 12 kuuga oli kontserni ärikasum 1,3 miljonit eurot ja puhaskasum 0,5 miljonit eurot. Kontserni tulemusi mõjutas 2016. aastal varade ümberhindlusest saadud kahjum 0,6 miljonit eurot. Arendusdivisjon teenis 2016. aasta 12 kuuga ärikasumit 0,6 miljonit eurot ja 2015. aasta 12 kuuga 1,8 miljonit eurot. Teenindusdivisjoni ärikahjum oli 2016. aasta 12 kuuga 0,2 miljonit eurot ja 2015. aasta 12 kuuga 0,1 miljonit eurot.
- Kontserni laenukoormus on 31.12.2016 seisuga kasvanud 1,5 miljonit eurot võrreldes 2015. aasta lõpuga. Netolaenu on 2016. aasta 12 kuuga suurenenud 1,4 miljoni euro võrra, tasemele 13,4 miljonit eurot 31.12.2016 seisuga. Kontserni intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2016 seisuga 5,3%, mis on 0,3 protsendipunkti võrra kõrgem võrreldes 31.12.2015 seisuga.
- 2016. aasta IV kvartalis müüdi kontserni poolt arendatavates projektides kokku 2 korterit, 4 äripinda ja 2 hoonestamata kinnistut (2015. aasta IV kvartalis müüdi 17 korterit ja 3 hoonestamata kinnistut). 2016. aasta 12 kuuga müüdi kokku 77 korterit, 9 äripinda ja 8 hoonestamata kinnistut (2015. aasta 12 kuud: 90 korterit, 6 äripinda ja 4 hoonestamata kinnistut).

	12 kuud 2016	12 kuud 2015	IV kvartal 2016	IV kvartal 2015
EUR miljonites				
Müügitulu				
Arendus	7,0	7,9	0,6	1,4
Teenindus	3,2	3,3	0,8	0,8
Elimineerimine	-0,5	-0,5	-0,2	-0,1
Müügitulu kokku	9,7	10,7	1,2	2,1
Ärikasum				
Arendus	0,6	1,8	-0,9	0,2
Teenindus	-0,1	-0,1	0,0	-0,2
Jagamatud tulud-kulud	-0,6	0,1	-0,1	0,1
Elimineerimine	0,0	-0,5	-0,1	-0,3
Ärikasum kokku	-0,1	1,3	-1,1	-0,2
Finantstulud ja -kulud	-0,6	-0,7	-0,1	-0,1
Tulumaksukulu	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Puhaskasum	-0,8	0,5	-1,3	-0,4
Peamised suhtarvud				
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,13	0,08	-0,21	-0,07
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,13	0,07	-0,20	-0,07
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	-3,7%	2,0%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	-8,4%	4,6%		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	-3,2%	1,8%		

	31.12.2016	31.12.2015
EUR miljonites		
Varad kokku	27,7	24,5
Investeeringud kapital	23,2	22,4
Netolaenu	13,4	12,0
Omakapital	9,0	9,6
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,15	3,22
Likviidsuskordaja	0,09	0,32
Finantsvõimendus	3,09	2,54
Laenude keskmine pikkus (aastates)	1,2	1,7
Laenude keskmine intress (aastas)	5,3%	5,0%
Töötajate arv perioodi lõpul	110	178

Rahavood

	12 kuud 2016	12 kuud 2015	IV kvartal 2016	IV kvartal 2015
EUR miljonites				
Äritegevuse rahavood	1,3	2,4	-1,3	-0,6
Investeeringustegevuse rahavood	-2,0	-0,2	0,0	-0,1
Finantseerimistegevuse rahavood	0,8	-3,2	1,7	0,2
Perioodi rahavood kokku	0,1	-1,0	0,4	-0,5
Raha ja raja ekvivalendid perioodi alguses	0,7	1,7	0,4	1,2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0,8	0,7	0,8	0,7

Jätkuvate tegevusvaldkondade müügitulu ja puhaskasum/-kahjum

	I kv 2014	II kv 2014	III kv 2014	IV kv 2014	Kokku 2014	I kv 2015	II kv 2015	III kv 2015	IV kv 2015	Kokku 2015	I kv 2016	II kv 2016	III kv 2016	IV kv 2016	Kokku 2016
EUR miljonites															
Müügitulu	1,1	1,1	1,2	5,8	9,2	4,4	2,1	2,1	2,1	10,7	5,1	2,1	1,2	1,3	9,7
Puhaskasum	0,4	-0,3	0,4	0,6	1,1	0,7	0,0	0,2	-0,4	0,5	1,1	-0,2	-0,4	-1,3	-0,8

KASUTATUD VALEMITE KIRJELDUS:

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

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

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

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

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

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

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja = (käibevarad - varud) / lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = varad kokku / omakapital

Töötajate arv perioodi lõpul = töölepinguga ja käsunduslepinguga kontserni jaoks töötavate isikute arv

JUHATAJA KOMMENTAARID

2016. aasta eesmärkidest saavutasime vajaliku sisemise kasvu, aga ei saavutanud kasumit. Raske on jõuda kasumisse, kui ei müü midagi ja ei hinda midagi üles. Üleshindamiseks pole põhjuseid ning müümiseks tuleb kõigepealt pooleliolevad arendused lõpetada ning alustada veel enne seda uute arendustega. Üldfilosoofiliselt märgin, et eelistan igasugustele ümberhindlustele päris raha ning päris raha teenitakse kinnisvaravaldkonnas müügiga.

Arco Vara saab kohe 25-aastaseks. Mõni aasta tagasi me reanimeerisime ennast olukorrast, kuhu olime end ise viinud, kasvatades kiiremini varade ja kohustuste mahtu kui suutlikkust klientidele valmis kinnisvaratooteid müüa. Täna kogume uuesti kiirust, mis on valulikult aeglane protsess. Ma ei ole Arco Vara neljanda kvartali ja kogu 2016. aasta tulemuste üle uhke, kuid ei pea neid ka halvaks, sest ma näen, kuidas need viivad 2017. ja järgmistel aastatel müügini. Arendustoodete eelmüük on meil olnud hea ning 2017. aastal kajastub see käibena.

Hetkel peame rääkima siiski 2016. aasta numbritest. Alustan halvemast, kahjumist. Meie neljas kvartal, kus me ei müünud peaaegu tühjast laost ka midagi välja, muutis kogu aasta tulemust kehvemaks. Me ei saavutanud oma seatud aasta eesmärki: müüa kaupu ja teenuseid 10,3 miljoni euro eest ja teenida puhaskasumit vähemalt 0,8 miljonit eurot. Tegelik 2016. aasta tulemus (auditeerimata) on müügitulu 9,7 miljonit eurot ja kahjum 0,8 miljonit eurot, millest viimasesse andis neljas kvartal suurima panuse.

Aastakahjumi põhjuseid on viis. Esiteks, me ei olnud Sofias Madrid Blvd kontoripindade väljarentimisel edukad. Kuigi neljandas kvartalis sõlmisime veel ühe rendilepingu, oli hoone vakants aasta lõpuga endiselt 3 500 m². Saamata jäänud tulu 2016. aasta peale kokku oli vähemalt 0,4 miljonit eurot, rahas.

Teiseks, kuna me ei olnud Madrid Blvd väljarentimisel edukad ning tänaseks sõlmitud lepingute rendihinnad on oodatust samuti madalamad, siis tuli juhatusel neljandas kvartalis ümber hinnata ka hoone õiglase väärtus. Hindasime hoone õiglast väärtust aasta lõpu seisuga alla 0,4 miljoni euro võrra. See osa kahjumist tekkis paberil, mitte rahas.

Kolmandaks, me müüsimise aastavahetusel ühekordse tehinguga Lätis asuvad välja arendamata eramukrundid „Baltezers-3“, millest IV kvartalis tekkis kahjum 0,2 miljonit eurot. Selle tehinguga valisime kohe pakutud raha tulevikus võib-olla teenitava tulu ees. Arvestasime seejuures, et ajal, mil Arco Vara kontsern laenab arendustegevuseks võlakirjadena raha hinnaga üle 10% aastas, ei ole õige istuda aastaid arendamata maa otsas, mille jooksev tootlus on null ning rahavoog maamaksu jm kuludena negatiivne. Kogu Baltezers eramukruntide projekti (nii välja arendatud lõpptooted kui ka välja arendamata maa väärtuse) hindas juhatus alla 2012. aasta lõpu seisuga. Tuleb tunnistada, et toonane allahindlus ei olnud piisav. Välja arendatud lõpptooteid oleme sellest ajast müünud väikese kasumiga, kuid väga aeglaselt, ca 4-8 tükki aastas.

Neljandaks, me kaotasime ca 0,2 miljonit eurot vahendus- ja hindamisteenuste osutamiseks. Selles osas tuleb ainult peegliselt vaadata. Tänapäevaks on Läti teenindusüksus kontsernist välja müüdud. Võimalik on kaubamärgi ja tarkvara litsentseerimine. Bulgaaria ja eriti Eesti üksuses on läbi viidud olulised muudatused personalis, teenuse standardis, andmete töötlemisel, tulude jagamisel ning turunduses. Muudatustega ootame Bulgaarias ja Eestis jooksvasse kasumisse jõudmist 2017. aastal.

Viiendaks, kahjumit suurendasid 2016. aasta lõpus kantud Iztok Parkside arenduse turundus- jm ettevalmistuskulud, mida ei kapitaliseeritud, kuid mis vastasid äriplaanile. Vastava summa võrra ootame suuremat puhaskasumit Iztoki projekti realiseerimisel.

Kui kokkuvõttes 2016. aasta kahjumi põhjuseid üldistada ja küsida tagantjärele tarkusena, mida oleks võinud teha teisiti, siis olulised vead tegime Madrid Blvd kontoripindadega. Madrid Blvd ebaõnnestumise kogumõju kasumiaruandele on üle 0,8 miljoni euro. Ainus hea uudis on see, et aasta vältel on hoone täituvus paranenud ning 2017. aasta Madrid Blvd tulemused peaksid olema oluliselt paremad.

Järgmiseks kirjeldan, kuhu kontsern on aasta lõpuks jõudnud ehk milles seisneb Arco Vara kasv, mis numbrites avaldub 2017. aasta lõpuks ja 2018. aastal.

Kodulahe korterite ehitus ning eelmüük vastas aasta lõpu seisuga ootustele. Jätkates müügitempoga keskmiselt 6 korterit kuus, on esimene hoone välja müüdud 2018. aasta alguseks. Esimese ja suurima hoone valmimine jääb käesoleva aasta III kvartalis. Oodatud müügitulu kokku on vähemalt 16 miljonit eurot. Lisaks oleme alustanud teise etapi hoone projekteerimisega – kokku on endise nimega Paldiski mnt 70c kinnistu arendusel viis etappi – ning sõlmisime eellepingu täiendava, detailplaneeringuta kinnistu omandamiseks 2018. aastal Kodulahe piirkonnas, et jätkata Kodulahe toote arendust ka pärast kogu Paldiski mnt 70c (2,7 ha, ca 330 korterit) kinnistu ammendumist. Hetkeseisuga oleme Kodulahe piirkonna arendajad ja müüjad vähemalt kuni aastani 2022.

Iztok Parkside korterite eelmüük on ületanud ootusi. Alustasime turunduskampaaniat detsembris ning oleme tänaseks müünud „paberil“ üle 26% kogu projekti mahust. Projekti oodatud müügitulu ületab 8 miljonit eurot. Ehitamiseks läbi viidud hankes saadud pakkumised vastasid esialgsetele ootustele. Probleemiks on Sofia linna bürokraatiast tulenevad viivitused ehitusloa saamisel, millega on lükkunud edasi ka ehituslepingu sõlmimine. Kvartaliaruande kuupäeva seisuga oleme kaotanud üle 45 päeva võrreldes esialgse oodatud ajagraafikuga ning ehituse lõpp jääb seetõttu kindlasti 2018. aasta I kvartalis. Meile näib kokkupuudetest konkurentidega, et Sofia bürokraatiasse takerduvad paljud arendajad, kuid see on väike lohus.

Madrid Blvd hoones sõlmimisime neljandas kvartalis ühe kontoripinna rendilepingu ja vähendasime vakantsi. Läbirääkimised erinevate rendihuvilistega jätkuvad. Madrid Blvd hoone probleemide lahendamine 2017. aastal on hetkel õige otsus, et elimineerida kontserni kahjumi põhjused ja hakata ainult kasumit teenima.

Eestis, Tartus õnnestus meil lõpule viia maadevahetus, mille käigus loobusime ärimaa sihtotstarbega Turu 34a kinnistu kaasomandist, tegime linnale rahalise kompensatsioonimakse ning saime linnalt Oa tn 37, 39, 41 kinnistute ainuomandi kortermajade ehituseks, maapealse ehitusõigusega kuni 2 300 m² (ca 40 korterit). Oleme alustanud projekteerimisega, eesmärgiga realiseerida projekt 2018. aasta lõpuks. Kuna kinnistud asuvad hea mainega piirkonnas Emajõe ääres ning me liikusime vahetusega äripindade segmendist elamispindade segmenti, võiks senist asjade kulgu nimetada õnnestumiseks.

Samuti kasvasid neljandas kvartalis Eesti ja Bulgaaria teenindusüksuste tulud. Noorenenud hindajate ja maaklerite meeskond on hakanud näitama esimesi tulemusi, kuigi regiooniti on tulemused endiselt erinevad. Suurim väljakutse on 2017. aastal ees Tallinna linnas.

Läti üksuse müüsimise neljandas kvartalis Läti juhtkonnale, eelistades ühekordset tulu osaluse müügist ebaselgele väljavaatele teenida tulevikus dividenditulu.

2017. ja 2018. aasta eesmärgid

Arco Vara 2017. aasta eesmärk on teenida tulu vähemalt 18 miljonit eurot ning puhaskasumina vähemalt 1,8 miljonit eurot. Selleks tuleb müüa vähemalt 120 korterit ning teenindada vahendus- ja hindamisteenustega vähemalt 6 000 klienti. 2018. aasta lõpuks soovime teenida tulu vähemalt 20 miljonit eurot ja puhaskasumina vähemalt 2 miljonit eurot, alla millise tulutaseme ei tohiks ettevõtte edaspidi langeda. See on ühtlasi kogu ettevõtte ajaloos uus tase, kui me seda hoiame, ning sissejuhatuse edaspidiseks. Meie eesmärk on olla kõige inimesekesksem kinnisvaraettevõtte. Selle saavutamiseks kinnisvara valdkonnas on väga palju ära teha, kuid õnnestumisel on tuleviku Arco Vara tänasest mitu korda suurem.

Lähiajal tuleb:

- 1) Välja müüa Tallinnas Kodulahe I etapp ning alustada käesoleval aastal II etapi ehitust ja müüki;
- 2) Alustada I kvartalis Sofias Iztok Parkside ehitust ja müüa see välja 2018. aasta I kvartali lõpuks;
- 3) Rentida hiljemalt II kvartalis välja kogu Madrid Blvd rendipind ning refinantseerida 2017. aasta lõpuks olemasolev laenuleping, mille jääk on alla 9 miljoni euro;
- 4) Alustada hiljemalt IV kvartalis Tartus Oa tn ehitust ja müüki ning müüa see välja 2018. aasta lõpuks;
- 5) Omandada 2017. aastal Sofias vähemalt üks arenduskrunt ehitusmahuga üle 10 000 m²;
- 6) Omandada 2018. aastal Tallinnas vähemalt üks arenduskrunt ehitusmahuga üle 10 000 m²;
- 7) Teenida vahendus- ja hindamisteenustega Eestis ja Bulgaarias vähemalt 3 miljonit eurot tulu aastas ning teenindada selle käigus vähemalt 7 500 klienti aastas, millega saavutame ka kasumlikkuse.

Eeltoodu realiseerimiseks tuleb omakorda lahendada terve hulk taktikalisi probleeme finantseerimise, planeeringute, turunduse, müügi ja IT valdkonnas ning suhetes bürokraatiaaparaadiga, millega ettevõtte juhatus ning kogu kontserni meeskond innukalt tegelevad.

Teenindusdivisjon

Kontserni teenindusdivisjonis oli 2016. aasta IV kvartalis kõige olulisemaks sündmuseks Läti kinnisvarabüroo müük 31. oktoobril. 10 kuuga oli Läti büroo müügitulu kokku 771 tuhat eurot (sealhulgas 7 tuhat eurot kontserni teistele ettevõtetele) ja kahjum 11 tuhat eurot. Läti büroo müügitulu vähenes kontserni jaoks töötavate inimeste arv 70 võrra.

Kogu teenindusdivisjoni 2016. aasta 12 kuu müügitulu oli 3 231 tuhat eurot (2015. aasta 12 kuud: 3 254 tuhat eurot), sealhulgas kontsernisisesene müügitulu 418 tuhat eurot (2015. aastal: 467 tuhat eurot). 2016. aasta IV kvartalis oli teenindusdivisjoni müügitulu 827 tuhat eurot (2015. aasta IV kvartal: 814 tuhat eurot), sealhulgas kontsernisisesene müügitulu oli 136 tuhat eurot (2015. aasta IV kvartal: 100 tuhat eurot). Teenindusdivisjoni põhitegevuste (kinnisvara vahendus- ja hindamisteenused) müügitulu on 2016. aasta 12 kuuga võrreldes 2015. aasta 12 kuuga vähenenud 3%. Vähenenud mahtude üheks peapõhjuseks on asjaolu, et Läti büroolt tuli panus kontserni müügitulusse ainult 10 kuu vältel. Põhiteenuste müügitulu on kasvanud Eestis ja vähenenud Bulgaaria büroos. Bulgaaria büroo müügitulu vähenemine tuleb eelkõige vähenenud kontsernisisesest müügivahendusest, mida oli 2016. aastal võrreldes 2015. aastaga 97 tuhat eurot vähem.

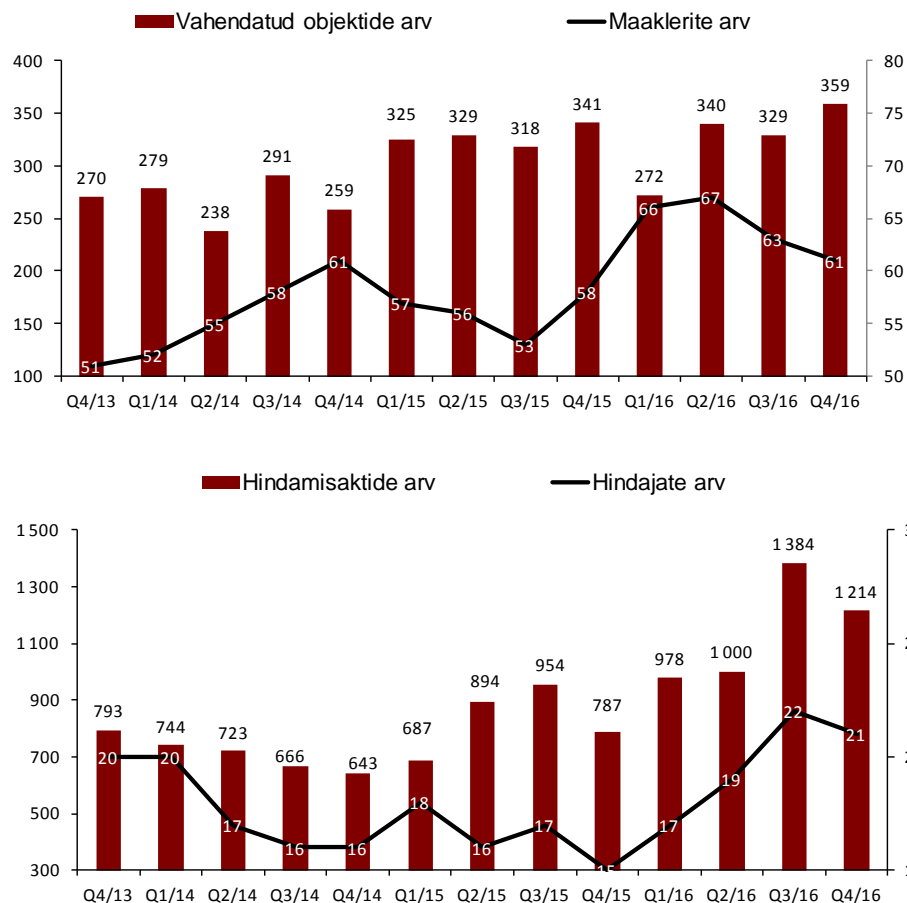
Kinnisvarabüroode müügi käive vahendusest ja hindamisest

	12 kuud 2016	12 kuud 2015	Muutus %	IV kvartal 2016	IV kvartal 2015	Muutus %
EUR tuhandetes						
Eesti	1 422	1 282	11%	386	319	21%
Läti	771	898	-14%	77	219	-65%
Bulgaaria	639	746	-14%	195	208	-6%
Kokku	2 832	2 926	-3%	658	746	-12%

2016. aastal töötasid kõik kolm kinnisvarabürood kahjumiga, Eesti büroo puhaskahjum oli 188 tuhat eurot, Bulgaaria bürool 19 tuhat eurot ja Läti bürool 10 kuuga 11 tuhat eurot. 2015. aastal said Eesti ja Läti büroo puhaskahjumit vastavalt 209 tuhat ja 73 tuhat eurot ning Bulgaaria büroo teenis puhaskasumit 109 tuhat eurot.

Teenindusdivisjon osutab lisaks vahendus- ja hindamisteenusele ka kinnisvara haldamise ja majutusteenust Bulgaarias. Haldustegevuse müügitule oli 2016. aasta 12 kuuga 118 tuhat eurot, sellest 100 tuhat eurot oli kontsernisisene (12 kuud 2015: vastavalt 141 tuhat ja 105 tuhat eurot). Majutusteenuse müügitulu oli 2016. aasta 12 kuuga 144 tuhat eurot (2015. aasta 12 kuud: 132 tuhat eurot).

Teenindusdivisjoni maakler- ja hindamisteenuste tehingute ja töötajate arvu dünaamika viimasel kolmel aastal on toodud kahel järgmisel graafikul. Võrreldavuse huvides on graafikutele toodud ainult Eesti ja Bulgaaria näitajad.



Teenindusdivisjonis hõivatud inimeste arv oli 31.12.2016 seisuga 97 inimest (31.12.2015: 165 inimest), vähenedes 2016 aastal eelkõige seoses Läti büroo müügiga oktoobris.

Arendusdivisjon

Arendusdivisjoni müügitulu oli 2016. aasta IV kvartalis 647 tuhat eurot (IV kvartal 2015: 1 403 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük kontserni enda arendusprojektides moodustas 519 tuhat eurot (2015. aasta IV kvartalis 1 306 tuhat eurot). 2016. aasta 12 kuuga oli arendusdivisjoni müügitulu kokku 7 048 tuhat eurot, mida on 899 tuhande euro võrra ehk 11,3% vähem kui 2015. aasta 12 kuuga. Kinnisvara müügitulu kontserni arendusprojektides ulatus 2016. aasta 12 kuuga 6 562 tuhande euroni (2015. aasta 12 kuud: 7 019 tuhat eurot).

Muust arendusdivisjoni müügitulust moodustab suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2016. aasta IV kvartalis oli 98 tuhat eurot ja 12 kuuga 369 tuhat eurot (2015. aasta IV kvartalis 77 tuhat eurot ja 12 kuuga 838 tuhat eurot). Renditulu on eelmise aastaga võrreldes väiksem seetõttu, et ankurrentniku leping lõppes 2015. aasta III kvartalis ja rendipinnad renoveeriti 2015. aasta IV kvartalis. Varem ühele rentnikule renditud pind on nüüdseks jagatud 7 väiksemaks kontoripinnaks. Uute rentnike otsimine endisel renditulu tasemel on osutunud keeruliseks. 2016. aasta III kvartali lõpus otsustati oluliselt alandada renditulu ootusi ning seati eesmärgiks kõigi pindade väljarentimine hiljemalt 2017. aasta II kvartalis. 2016. aasta IV kvartalis sõlmiti üks uus rendileping.

Arendusdivisjoni ärikasumiks kujunes 2016. aasta 12 kuuga 611 tuhat eurot, samas IV kvartalis saadi 912 tuhat eurot kahjumit, sealhulgas 708 tuhat eurot varude ja kinnisvarainvesteeringute väärtuse langusest. 2015. aasta 12 kuu arendusdivisjoni ärikasum oli 1 790 tuhat eurot, sellest IV kvartalis 192 tuhat eurot.

Kontserni suurimas arendusprojektis, Kodulahe elamukvartalis Tallinnas, jätkati IV kvartalis 125 korteri ja 5 äripinnaga I etapi kortermaja ehitust ja korterite eelmüüki. Vahearuanne avaldamise päevaks on sõlmitud eelmüügilepingud kokku 75 korterile ja ühele äripinnale. Kortermaja planeeritav valmimisaeg on 2017. aasta suvel.

Tartus viis kontsern 2016. aasta IV kvartalis lõpule maadevahetuse, mille käigus loobuti ärimaa sihtotstarbega Turu 34a kinnistu kaasomandist ning saadi vastu Oa tn 37, 39, 41 kinnistud kortermajade ehituseks maapealse ehitusõigusega kuni 2300m² (ca 40 korterit). Alanud on projekteerimistööd eesmärgiga realiseerida projekt 2018. a. lõpuks.

Madrid Blvd kompleksis Sofias oli 31. detsembri 2016 seisuga müümata veel 5 korterit, millest ühele oli sõlmitud eelmüügileping. 2016. aasta IV kvartalis müüdi projektis kaks korterit. Lisaks on 15 korterit möbleeritud ja teenivad kontsernile tulu majutusteenusega. Välja renditakse ka seni müümata 103 parkimiskohta.

Manastirski Livadi projektis müüdi 4. kvartalis viimased 4 äripinda. Sellega on kolmest etapist koosnev elamuprojekt kokku ligi 300 korteri ja äripinnaga välja müüdnud.

Mais 2016 viis kontsern lõpule Bulgaarias ettevõtte Iztok Parkside EOOD ostu, millega saadi oma arendusportfelli uus arendusprojekt Sofias Iztoki piirkonnas. Septembris 2016 allkirjastati laenuleping projekti edasiste arenduskulude täiemahuliseks finantseerimiseks summas kuni 4,9 miljonit eurot. IV kvartalis jõustus projekti kinnistu detailplaneering ja viidi läbi ehitushange, kuid ehitusloa saamine on mõnevõrra veninud. Vahearuanne avaldamise päevaks on juba sõlmitud eelmüügilepingud 18 korteri osas. Projekt koosneb kolmest kortermajast kokku 68 korteriga (korterite müüdav pind 7 070 m²), mis peaksid valmima 2018. aasta 1. kvartalis.

Lätis saavutati 2016. aasta lõpuks kokkulepe 68 kinnistu kogumina müügiks Baltezers-3 projektis. Tehing viidi lõpule 2017. aasta jaanuaris, kuid sellelt tekkiv raamatupidamislik kahjum suuruses 200 tuhat eurot kajastati juba 2016. aastas.

Lätis oli 31.12.2016 seisuga müümata veel 10 Marsili elamukrunti, neist ühele oli sõlmitud eelmüügileping.

31.12.2016 seisuga töötas arendusdivisjonis kokku 5 inimest, sama palju kui 2015. aasta lõpus.

Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 31.12.2016

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	S5/S6	-	7 350	21
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	korterid	S5/S6	-	2 408	20
Iztok Parkside	Iztok, Sofia	korterid	S3	2 470	7 070	68
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	elamukrundid	S5	-	18 047	10
Kodulahe I etapp	Lahepea tn 7, Tallinn	Korterid	S4/S5	6 102	8 732	130
Kodulahe II-V etapp	Lahepea, Soodi, Pagi tn, Tallinn	Korterid	S3	22 396	<13 300>	<200>
Oa tn kortermajad	Oa tn, Tartu	korterid	S3	4 146	<2 300>	<40>
Lehiku vaipelamu	Lehiku 21,23 Tallinn	Korterid	S2	5 915	<1 100>	<5>
Liimi	Liimi 1b, Tallinn	Rent: kontor	S2/S5	2 463	<6 500>	1

Märkus: Tabelis toodud väärtused mis on paigutatud märkide <> vahele, tähistavad oodatavat mahtu, sest arendusprojekt on alles S1 või S2 etapis ja tegelikku ehitusõigust või ehitusprojekti pole veel. Tabel ei kajasta maa-aluseid müüdavaid või renditavaid mahte, sealhulgas parkimiskohti ja panipaiku. Tabel ei anna täielikku ülevaadet kontserni maapangast.

Projekti etappide kirjeldus

- S1: Kinnistu soetatud
- S2: Ehitusõiguse menetlus
- S3: Projekteerimine jm ettevalmistustööd
- S4: Ehitus
- S5: Turundus ja müük
- S6: Kinnisvara haldus, rent

Personal

Kontserni heaks töötavate inimeste arv oli 31.12.2016 seisuga 110 (31.12.2015 seisuga: 178). Töötajate arvu suure languse põhjuseks on Läti kinnisvarabüroo Arco Real Estate SIA müük oktoobris 2016. 2016. aasta 12 kuu tööjõukulu oli 2,8 miljonit eurot (2015. aasta 12 kuud: 2,7 miljonit eurot), sellest IV kvartalis 0,7 miljonit eurot (2015. aasta IV kvartal: 0,8 miljonit eurot).

Kontserni ematöötajate juhatajale ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2016. aasta 12 kuuga 111 tuhat eurot (2015. aasta 12 kuud: 108 tuhat eurot), sellest IV kvartalis 28 tuhat eurot (2015. aasta IV kvartal: 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. Septembris 2015 toimunud nõukogu koosolekul pikendati juhataja volitusi kolme aasta võrra, oktoobrini 2018.

Arco Vara AS-i nõukogu on 5-liikmeline. Alates 10. veebruarist 2015 kuuluvad nõukogusse Hillar-Peeter Luitsalu (nõukogu esimees), Allar Niinepuu, Rain Lõhmus, Steven Yaroslav Gorelik ja Kert Keskpäik. Arco Vara võtmeisikute kohta on rohkem infot ettevõtte veebilehel www.arcorealestate.com.

Peamiste riskide kirjeldus

Strateegiline risk

Enamus kontserni omakapitalist on paigutatud arendustegevusse. Arendustegevuses on kontsern 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 arendustootete järele tekib tulevikus nõudlus. Kuivõrd arendustootete nõudlus põhineb valdavalt prognoosidel, siis on kontserni põhiriskiks omakapitali paigutamine sellisesse arendusprojekti, mille järele tulevikus nõudlus puudub või on oodatust erinev.

Riski maandamiseks kontsern (i) paigutab omakapitali erinevatesse arendusprojektidesse ning erinevatel turgudel (2016: Tallinn ja Sofia), (ii) monitoorib jooksvat nõudlust ja pakkumist oma koduturgudel ning (iii) kasutab võimalusi investeeringu tegemise hetke ja nõudluse tekkimise hetke lähendamiseks - sõlmib ostjatega eellepinguid, hangib maad omakapitali paigutamiseks või seda edasi lükates, kasutab erinevaid projekti finantseerimise võimalusi selleks omakapitali kasutamata.

Krediidirisk

Krediidiriskid hindab kontsern 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 kontserni laenulepingud on sõlmitud eurodes ja baasintressiks on 3 või 6 kuu EURIBOR. Seega on kontsern avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. 31.12.2016 on kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 15,5 miljonit eurot, olles 2016. aasta 12 kuuga kasvanud 2,7 miljoni euro võrra. Lähima 12 kuu jooksul kuulub tasumisele laenukohustusi summas 9,4 miljonit eurot, sellest 9 miljonit eurot moodustab Madrid projekti pangalaen Bulgaarias. Samas on kontserni raha ja raha ekvivalentide saldo 31.12.2016 seisuga 0,8 miljonit eurot (31.12.2015 seisuga: 0,7 miljonit eurot). 2016. aasta 12 kuuga tasuti intressikandvatelt kohustustelt 0,8 miljonit eurot intresse (2015. aasta 12 kuuga samuti 0,8 miljonit eurot). Kontserni intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär on 31.12.2016 seisuga 5,3%, see näitaja on suurenenud 0,3 protsendipunkti võrra võrreldes 2015. aasta lõpu seisuga. Laenukohutuste kaalutud keskmine intressimäär suurenemise põhjuseks on keskmisest kõrgema intressimääraga võlakohustuste võtmine 2016. aastal.

Valuutarisk

Teenuste ostu- ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: eurodes (EUR) või Bulgaaria levides (BGN). Kinnisvara ostu-müügi tehingud sõlmitakse valdavas osas eurodes, millest tulenevalt kontserni varade ja kohustuste struktuur ei kannu endas olulist valuutariski. Kontsern ei ole kaitstud valuutade devalveerimise vastu. Enamus likviidsetest vahenditest hoitakse nõudmiseni ja lühiajalise tähtajaga eurohoiustel.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

Aktsiate hind

Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 6 507 012 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Novembris 2016 suurenes aktsiakapital 390 tuhande aktsia võrra, kui realiseerus ettevõtte juhatajale antud vahetusvõlakiri. Arco Vara aktsiad on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil. Aktsia hind sulgus 31.12.2016 seisuga tasemel 1,24 eurot, olles tõusnud 2016. aastaga 7,8% võrra (aktsia sulgemishind 2015. aasta lõpus oli 1,15 eurot). Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,35 eurot ja madalaim hind 1,01 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.12.2016 seisuga 8 069 tuhat eurot, aktsia P/E suhe negatiivne (-9,2) ning P/B suhe 0,90 (31.12.2015 seisuga vastavalt: 7 035 tuhat eurot, 15,8 ning 0,73).

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat viimase aasta ja kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud:

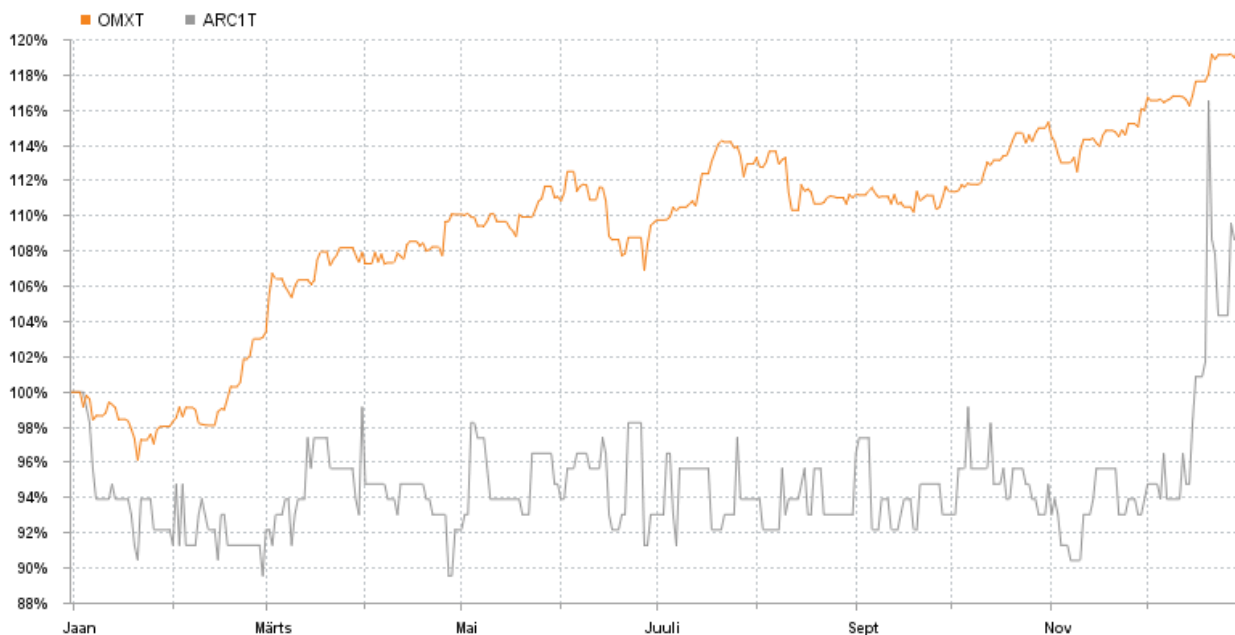
2016. aasta 12 kuud:



Perioodil 31.12.2013 kuni 31.12.2016:



Arco Vara aktsia (ARC1T) hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2016. aasta jooksul:

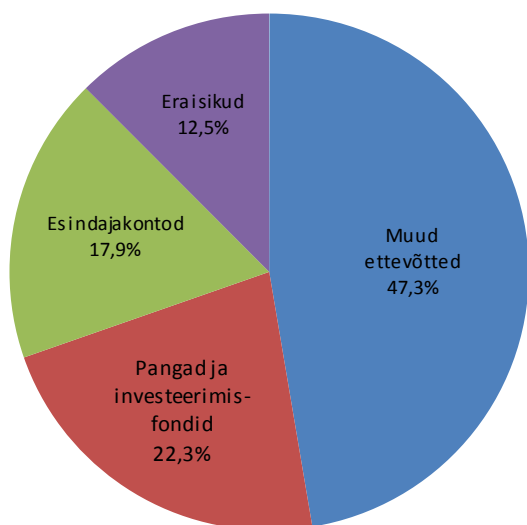


Indeks/aktsia	31.12.2015	31.12.2016	+/-%
OMX Tallinn	898,99	1 075,50	+19,63
ARC1T	1,15 EUR	1,24 EUR	+7,83

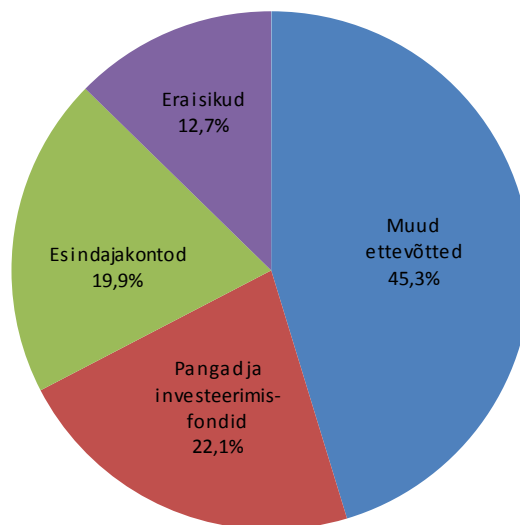
Aksionäride struktuur

Arco Varal oli 31.12.2016 seisuga kokku 1 502 aktsionäri (31.12.2015 seisuga: 1 600), sealhulgas 1 297 eraisikust aktsionäri (31.12.2015 seisuga: 1 381), kes omasid kokku 12,5% osalust ettevõttes (31.12.2015 seisuga 12,7%). Kogu osaluse jaotus 31.12.2016 ja 31.12.2015 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur seisuga 31.12.2016



Osaluse struktuur seisuga 31.12.2015



Suuremad osanikud 31.12.2016 seisuga	Aktsiate arv	Osalus %
Alarmo Kapital OÜ	890 188	13,7%
NORDEA BANK FINLAND PLC klient	862 820	13,3%
AS Lõhmus Holdings	602 378	9,3%
Gamma Holding Investment OÜ	553 975	8,5%
LHV PENSIONIFOND L	389 765	6,0%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	356 428	5,5%
HM Investeeringud OÜ	330 505	5,1%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	185 800	2,9%
LHV PENSIONIFOND XL	173 583	2,7%
FIREBIRD FUND L.P.	150 522	2,3%
Teised aktsionärid	2 011 048	30,9%
Kokku	6 507 012	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 31.12.2016	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Juhatuse liige/nõukogu liige	890 188	13,7%
Rain Lõhmus (AS Lõhmus Holdings)	Nõukogu liige	602 378	9,3%
Hillar-Peeter Luitsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu esimees	369 259	5,7%
Kert Keskaik (eraisikuna ja läbi K Vara OÜ)	Nõukogu liige	202 171	3,1%
Steven Yaroslav Gorelik	Nõukogu liige	0	0,0%
Kokku		2 063 996	31,7%

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 10,6% osalus).

JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2016. aasta IV kvartali ja 12 kuu tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate kontserni äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.

Tarmo Sild
Arco Vara AS-i juhataja

16. veebruar 2017

KONSOLIDEEITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE**KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE**

	Lisa	12 kuud 2016	12 kuud 2015	IV kvartal 2016	IV kvartal 2015
EUR tuhandetes					
Jätkuvad tegevusvaldkonnad					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		6 620	7 019	577	1 306
Müügitulu teenuste müügist		3 127	3 633	732	791
Müügitulu kokku	2,3	9 747	10 652	1 309	2 097
Müüdid kinnisvara ja teenuste kulu	4	-6 621	-6 865	-1 067	-1 432
Brutokasum		3 126	3 787	242	665
Muud äritulud		182	80	147	10
Turustuskulud	5	-556	-530	-138	-170
Üldhalduskulud	6	-2 064	-2 020	-545	-648
Muud ärikulud		-99	-151	-70	-119
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest	11	-584	95	-584	95
Kahjum varude allahindlusest	10	-124	0	-124	0
Kasum tütarettevõtete müügist		4	0	3	0
Ärikasum		-115	1 261	-1 069	-167
Finantstulud- ja kulud	7	-590	-666	-131	-128
Kasum enne tulumaksu		-705	595	-1 200	-295
Tulumaksukulu		-127	-135	-127	-135
Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest		-832	460	-1 327	-430
Lõpetatud tegevusvaldkond					
Kahjum lõpetatud tegevusvaldkonnast		0	-15	0	-2
Aruandeperioodi puhaskasum		-832	445	-1 327	-432
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>		-832	467	-1 327	-425
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		0	-22	0	-7
Aruandeperioodi koondkasum		-832	445	-1 327	-432
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkasumis</i>		-832	467	-1 327	-425
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkasumis</i>		0	-22	0	-7
Aktsia puhaskasum	8				
- tava		-0,13	0,08	-0,21	-0,07
- lahustatud		-0,13	0,07	-0,20	-0,07

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		845	745
Nõuded ja ettemaksed	9	470	679
Varud	10	14 593	12 818
Käibevara kokku		15 908	14 242
Nõuded ja ettemaksed	9	11	0
Kinnisvarainvesteeringud	11	10 835	9 513
Materiaalne põhivara		718	489
Immateriaalne põhivara		248	229
Põhivara kokku		11 812	10 231
VARAD KOKKU		27 720	24 473
Laenukohustused	12	9 372	2 345
Võlad ja saadud ettemaksed	13	4 369	1 935
Eraldised		108	146
Lühiajalised kohustused kokku		13 849	4 426
Laenukohustused	12	4 886	10 417
Pikaajalised kohustused kokku		4 886	10 417
KOHUSTUSED KOKKU		18 735	14 843
Aktsiakapital		4 555	4 282
Ülekurss		292	292
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid	8	52	298
Jaotamata kasum		2 075	2 656
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital		8 985	9 539
Mittekontrolliv osalus		0	91
OMAKAPITAL KOKKU		8 985	9 630
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		27 720	24 473

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa	12 kuud 2016	12 kuud 2015	IV kvartal 2016	IV kvartal 2015
EUR tuhandetes					
Laekumised klientidelt		14 290	13 770	2 008	2 825
Tasumised tarnijatele		-9 991	-7 679	-2 858	-2 926
Tulumaksu tasumine kasumilt		-106	-197	-23	-24
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		-1 631	-2 399	-87	-267
Väljamaksed töötajatele		-1 151	-1 015	-257	-249
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-96	9	-23	-15
Lõpetatud tegevusvaldkonna rahavood (neto)		0	-15	0	-2
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		1 315	2 474	-1 240	-658
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-99	-196	-18	-59
Materiaalse põhivara müük		1	0	1	0
Laekumine tütarettevõtete müügist		41	0	40	0
Tasumised tütarettevõtte soetamisel		-1 890	0	0	0
Saadud intressid		0	4	0	0
Muud tasumised investeerimistegevusest		-3	0	0	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-1 950	-192	23	-59
Saadud laenud	12	6 135	2 734	2 850	1 349
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-4 637	-5 025	-1 259	-916
Makstud intressid		-797	-788	-176	-200
Makstud dividendid		-61	-61	0	0
Aktsiakapitali suurendamisel laekunud	8	273	0	273	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-138	-88	0	-6
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		775	-3 228	1 688	227
RAHAVOOD KOKKU		140	-946	471	-490
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		745	1 691	414	1 235
Raha ja raha ekvivalentide muutus		140	-946	471	-490
Raha ja raha ekvivalentide muutus tütarettevõtete müügil		-40	0	-40	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		845	745	845	745

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Mitte-kontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aktsia-kapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes								
Saldo 31.12.2014	4 282	292	2 011	179	2 250	9 014	36	9 050
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-61	-61	0	-61
Muutus mitte-kontrollivas osaluses	0	0	0	0	0	0	77	77
Muude reservide moodustamine	0	0	0	119	0	119	0	119
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	467	467	-22	445
Saldo 31.12.2015	4 282	292	2 011	298	2 656	9 539	91	9 630
Saldo 31.12.2015	4 282	292	2 011	298	2 656	9 539	91	9 630
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-61	-61	0	-61
Muutus mitte-kontrollivas osaluses	0	0	0	0	14	14	-91	-77
Aktsiakapitali suurendamine	273	0	0	-298	298	273	0	273
Muude reservide moodustamine	0	0	0	52	0	52	0	52
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-832	-832	0	-832
Saldo 31.12.2016	4 555	292	2 011	52	2 075	8 985	0	8 985

LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2016. aasta IV kvartali ja 12 kuu raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2015 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud aruandega, mis on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nii nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

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

2. Segmendiaruandlus

Kontserni ärisegmentid on:

Arendus - kinnisvaraarendus: elu- ja ärikeskkonna arendusprojektide teostamine;

Teenindus - kinnisvaraga seotud teenused: kinnisvara vahendamine, hindamine, valitsemine ja haldamine, investeerimine kinnisvarasse lühiajalisel eesmärgil.

Kontserni segmentide vahelised tehingud on tehtud turuhinnas ning hinnastatud samadel põhimõtetel, mis kontsernivälised tehingud. Olulise osa segmentide vahelistest tehingutest annab teeninduse segment, mis müüb kontserni arenduse segmenti ettevõtetele eelkõige kinnisvara vahendusteenust. Kontserni jagamatud tulud-kulud ning varad ja kohustused sisaldavad eelkõige Emaettevõtte tulusid-kulusid ning varasid ja kohustusi.

Müügitulu ja ärikasum ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	12k 2016	12k 2015	12k 2016	12k 2015	12k 2016	12k 2015	12k 2016	12k 2015	12k 2016	12k 2015
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	6 932	7 861	2 813	2 787	2	4			9 747	10 652
<i>Muutus</i>	-11,8%		0,9%						-8,5%	
Müügitulu teistelt segmentidelt	116	86	418	467			-534	-553	0	0
Müügitulu kokku	7 048	7 947	3 231	3 254	2	4	-534	-553	9 747	10 652
<i>Muutus</i>	-11,3%		-0,7%							
Ärikasum	611	1 790	-174	-94	-569	73	17	-508	-115	1 261
<i>Sh. varude allahindlused</i>	-124	0	0	0	0	0			-124	0
<i>Kasum/kahjum kinnisvara-investeeringute ümberhindlusest</i>	-584	95	0	0	0	0			-584	95

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	IV kv 2016	IV kv 2015	IV kv 2016	IV kv 2015	IV kv 2016	IV kv 2015	IV kv 2016	IV kv 2015	IV kv 2016	IV kv 2015
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	616	1 382	691	714	2	1			1 309	2 097
<i>Muutus</i>	-55,4%		-3,2%						-37,6%	
Müügitulu teistelt segmentidelt	31	21	136	100			-167	-121	0	0
Müügitulu kokku	647	1 403	827	814	2	1	-167	-121	1 309	2 097
<i>Muutus</i>	-53,9%		1,6%							
Ärikasum	-913	192	-13	-174	-82	483	-61	-668	-1 069	-167
<i>Sh. varude allahindlused</i>	-124	0	0	0	0	0			-124	0
<i>Kasum/kahjum kinnisvara-investeeringute ümberhindlusest</i>	-584	95	0	0	0	0			-584	95

Varad ja kohustused ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud varad ja kohustused		Konsolideeritud	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes								
Varad	26 892	23 318	385	505	443	650	27 720	24 473
Kohustused	16 816	14 060	344	518	1 575	265	18 735	14 843

3. Müügitulu

	12 kuud 2016	12 kuud 2015	IV kvartal 2016	IV kvartal 2015
EUR tuhandetes				
Enda kinnisvara müük	6 620	7 019	577	1 306
Kinnisvara vahendus ja hindamine	2 515	2 505	562	642
Kinnisvara rent	486	913	131	100
Haldusteenused	46	95	13	10
Muu müügitulu	80	120	26	39
Müügitulu kokku	9 747	10 652	1 309	2 097

4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	12 kuud 2016	12 kuud 2015	IV kvartal 2016	IV kvartal 2015
EUR tuhandetes				
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10)	-4 555	-4 883	-512	-889
Tööjõukulud	-1 578	-1 497	-371	-388
Haldustegevuse kulud	-301	-314	-111	-102
Sõidukite kulud	-25	-22	-7	-6
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-12	-12	-3	-4
Muud kulud	-150	-137	-63	-43
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-6 621	-6 865	-1 067	-1 432

5. Turunduskulud

	12 kuud 2016	12 kuud 2015	IV kvartal 2016	IV kvartal 2015
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-294	-285	-74	-83
Tööjõukulud	-119	-123	-25	-32
Turu-uuringud	-7	-9	-1	-2
Vahendustasud	-6	0	-1	0
Muud turunduskulud	-130	-113	-37	-53
Turunduskulud kokku	-556	-530	-138	-170

6. Üldhalduskulud

	12 kuud 2016	12 kuud 2015	IV kvartal 2016	IV kvartal 2015
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-1 104	-1 126	-325	-416
Büroo tegevuskulud	-372	-446	-80	-114
Sisseostetud teenused	-231	-157	-54	-43
IT kulud	-150	-138	-33	-32
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-93	-44	-23	-14
Juriidiline teenindus	-37	-42	-11	-10
Sõidukite kulud	-33	-33	-8	-9
Muud kulud	-44	-34	-11	-10
Üldhalduskulud kokku	-2 064	-2 020	-545	-648

7. Finantstulud ja -kulud

	12 kuud 2016	12 kuud 2015	IV kvartal 2016	IV kvartal 2015
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-530	-600	-130	-125
Intressitulud	1	4	1	1
Muud finantstulud ja -kulud	-61	-70	-2	-4
Finantstulud ja -kulud kokku	-590	-666	-131	-128

8. Puhaskasum aktsia kohta

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

	12 kuud 2016	12 kuud 2015	IV kvartal 2016	IV kvartal 2015
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	6 194 675	6 117 012	6 358 642	6 117 012
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	390 000	390 000	390 000	390 000
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	-832	467	-1 327	-425
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,13	0,08	-0,21	-0,07
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,13	0,07	-0,20	-0,07

1.07.2013 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1 000 eurot. Vahetusvõlakiri andis kontserni emaettevõtte juhatajale õiguse 2016. aasta jooksul märkida kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Juhataja loovutas aktsiate märkimisõiguse endaga seotud ettevõttele Alarmo Kapital OÜ. 4. novembril 2016 emiteeriti vahetusvõlakirja põhjal 390 tuhat uut aktsiat, mille eest Alarmo Kapital OÜ tasus 273 tuhat eurot. Peale emisiooni koosneb Arco Vara AS-i aktsiakapital 6 507 012 aktsiast nimiväärtusega kokku 4 555 tuhat eurot.

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti teine vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1 000 eurot. Uus vahetusvõlakiri annab kontserni 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 52 tuhat eurot. Vaata ka lisa 14.

9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.12.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	193	235
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	0	-12
Nõuded ostjate vastu kokku	193	223
Muud nõuded		
Antud laenud	0	6
Muud lühiajalised nõuded	10	119
Muud nõuded kokku	10	125
Viitlaekumised		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	107	75
Muud viitlaekumised	5	3
Viitlaekumised kokku	112	78
Tehtud ettemaksed	155	253
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	470	679

Pikaajalised nõuded

	31.12.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
Tehtud ettemaksed	11	0
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	11	0

10. Varud

	31.12.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	14 571	12 580
Materjalid ja valmistoostang	6	12
Ettemaksed varude eest	16	226
Varud kokku	14 593	12 818

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2016	2015
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	12 580	11 942
Arenduseks soetatud kinnistud	2 102	70
Kortermajade ehituskulu	5 633	2 464
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	436	127
Varude allahindlus	-124	0
Muud kapitaliseeritud kulud	160	583
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest/-sse (lisa 11)	-1 661	2 277
Müüdid kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 4)	-4 555	-4 883
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. Detsember	14 571	12 580

11. Kinnisvarainvesteeringud

	2016	2015
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	9 513	11 585
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-584	95
Kapitaliseeritud arenduskulusid	325	110
Ümberklassifitseerimine varudest või varudesse (lisa 10)	1 661	-2 277
Ümberklassifitseerimine materiaalseks põhivaraks	-138	0
Kinnistute soetamine	58	0
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	10 835	9 513

12. Laenukohustused

	31.12.2016			31.12.2015		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	12 827	9 063	3 764	12 585	2 179	10 406
Võlakirjad	1 121	0	1 121	151	150	1
Kapitalirendikohustused	10	9	1	26	16	10
Muud laenukohustused	300	300	0	0	0	0
Kokku	14 258	9 372	4 886	12 762	2 345	10 417

2016. aasta 12 kuuga tasuti laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 4 637 tuhat eurot (12 kuud 2015: 5 025 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 6 135 tuhat eurot (12 kuud 2015: 2 734 tuhat eurot).

2016. aasta 12 kuuga on tasutud järgmisi suuremaid laenukohustusi:

- jaanuaris ja veebruaris tagastas kontsern viimased 1 536 tuhat eurot Manastirski Livadi arendusprojekti III etapi kortermaja ehituseks võetud pangalaenust;
- märtsis tagastas kontsern Kodulahe arendusprojekti kinnistu soetamiseks 2013. aastal võetud pangalaenu viimase osa summas 500 tuhat eurot;
- novembris tagastati 1 050 tuhat eurot lühiajalist sildlaenu, mis võeti septembris kontserni Bulgaaria tütarettevõtte Iztok Parkside EOOD soetamise viimase osa eest tasumiseks;
- Bulgaarias on tagastatud Piraeus pangale kokku 1 381 tuhat eurot Madrid Blvd projekti pangalaenu põhiosamakseid;
- jaanuaris lunastati 2014. aasta märtsis emiteeritud võlakirjad summas 150 tuhat eurot, sellest 50 tuhat eurot rahalise maksena. Emissioonist 100 tuhat eurot konverteeriti aga uude võlakirjaemissiooni, mis viidi läbi jaanuari alguses 2016. Kogu uue võlakirjaemissiooni maht on 1 120 tuhat eurot, lunastamistähtaeg 6. jaanuaril 2018, intressimäär 12% aastas. Võlakirjad on tagatiseta. Vaata ka lisa 14.

2016. aasta 12 kuuga võttis kontsern uusi laenukohustusi kokku summas 6 135 tuhat eurot, sellest:

- 1 020 tuhat eurot on eelnevalt kirjeldatud võlakirjaemissioon;
- 2 714 tuhat eurot on Kodulahe projekti I etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaen, mis võeti kasutusele alates augustist 2016;
- 1 050 tuhat eurot on kontserni Bulgaaria tütarettevõtte Iztok Parkside EOOD soetamise viimase osa tasumiseks septembris võetud lühiajaline sildlaen;
- 1 050 tuhat eurot on novembris Bulgaarias Raiffeisenbank-ist võetud laen Iztok Parkside EOOD soetamise lõpuleviimiseks;
- 250 tuhat eurot on detsembris Eesti ettevõtetelt saadud lühiajaline laen, millega finantseeriti esimest osamakset uue kinnistu soetamiseks Tallinnas Kodulahe projekti piirkonnas.

13. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	31.12.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	800	296
Muud võlad	21	172
Maksuvõlad		
Käibemaks	66	47
Ettevõtte tulumaks	53	114
Sotsiaalmaks	47	40
Üksikisiku tulumaks	27	31
Muud maksuvõlad	173	336
Maksuvõlad kokku	366	568
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	117	174
Intressivõlad	76	8
Muud viitvõlad	5	11
Viitvõlad kokku	198	193
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	2 958	704
Muud ettemakstud tulud	26	2
Saadud ettemaksed kokku	2 984	706
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	4 369	1 935

14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Kontsern on teinud tehinguid või omab saldot järgmiste seotud osapooltega:

- 1) Arco Vara AS-i juhataja ja nõukogu liikmete kontrolli all olevad ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõtte üle olulist mõju;
- 2) muud seotud osapooled – Arco Vara AS juhataja ja nõukogu liikmed ning nende kontrolli all olevad ettevõtted (v.a. need ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõtte üle olulist mõju).

Tehingud seotud osapooltega

	12 kuud 2016	12 kuud 2015
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Aktsiakapitali sissemakse	273	0
Ostetud teenused	34	32
Võlakirjade emiteerimine	100	0
Võlakirjade lunastamine	150	500
Intresside tasumine	9	92
Muud seotud osapooled		
Müüdüd teenused	1	2
Saadud ettemakseid	6	0
Võlakirjade emiteerimine	1	0
Võlakirjade lunastamine	0	260

Intresside tasumine	0	40
Saldod seotud osapooltega		
	31.12.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
Ettevõtte, mille on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Emiteeritud võlakirjad	100	150
Muud seotud osapooled		
Saadud ettemaksud	6	0
Emiteeritud võlakirjad	1	1

21.03.2014 emiteeris Arco Vara AS suunatud emissioonina võlakirju kogumahus 160 tuhat eurot. Kogu emissioonist 150 tuhat eurot oli märgitud kontserni emaettevõtte üle olulist mõju omavate ettevõtete poolt. Võlakirjade algne lunastamispäev oli 20.06.2015 ja intressimäär 9,8% aastas. Juunis 2015 lepidi võlakirjade omanikega kokku võlakirjade lunastustähtaja pikendamises kuue kuu võrra. Võlakirjad lunastati lõplikult jaanuari alguses 2016, sealhulgas võlakirjad summas 100 tuhat eurot konverteeriti uude suunatud võlakirjaemissiooni, mis viidi läbi 2015. aasta detsembri lõpus ja 2016. aasta jaanuari alguses. Vaata ka lisa 12.

Kontserni võtmeisikutele, emaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele arvestati 2016. aasta 12 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 111 tuhat eurot (2015. aasta 12 kuud: 108 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. Septembris 2015 toimunud Arco Vara AS-i nõukogu koosoleku otsusega pikendati Tarmo Sild-i juhatuse liikme volitusi täiendavaks kolmeks aastaks, kuni oktoobrini 2018. 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) kontserni võtmeisikutele aruandeperioodil arvestatud ja makstud ei ole.

Kontserni emaettevõtte juhataja kasuks oli emiteeritud vahetusvõlakiri, mis andis talle õiguse 2016. aasta jooksul märkida kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Optsiooni väärtuseks arvutati optsiooni andmisel 298 tuhat eurot, mis jagati perioodile juuli 2013 kuni detsember 2015 tööjookuluna ning 2015. aasta lõpuks oli kogu optsiooni väärtus kajastatud omakapitali reservis. Novembris 2016 realiseeris optsiooni juhatajaga seotud ettevõtte Alarmo Kapital OÜ, kes maksis täiendavalt emiteeritud aktsiakapitali eest sisse 273 tuhat eurot. Vaata ka lisa 8.

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti mais 2016. aastal uus vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1000 eurot. Uus vahetusvõlakiri annab kontserni emaettevõtte juhatajale õiguse 2019. aastal märkida täiendavalt kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Vahetusvõlakirjaga seotud optsiooniga seoses on 31.12.2016 seisuga moodustatud omakapitalis reserv summas 52 tuhat eurot. Vaata ka lisa 8.

JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2016. 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
16. veebruar 2017