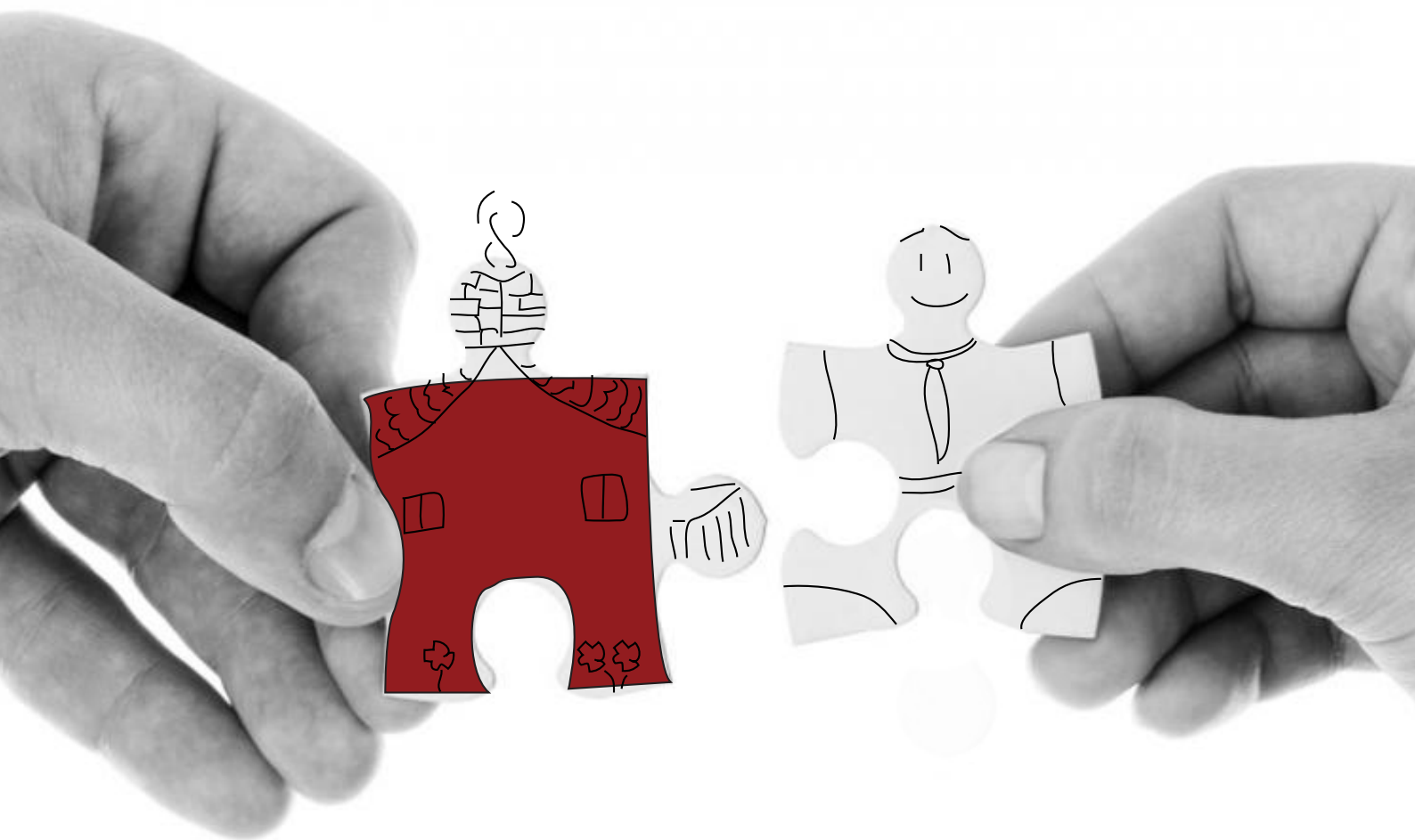




Arco Vara AS

2019. AASTA I KVARTALI LÜHENDATUD
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)



2019. AASTA I KVARTALI
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Ärinimi: Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Aadress: Rävala pst 5, 10143 Tallinn, Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630

E-mail: info@arcovara.com

Kodulehekülg: www.arcovara.com

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

Majandusaasta: 1. jaanuar 2019 – 31. detsember 2019

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2019 – 31. märts 2019

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

Juhataja: Tarmo Sild

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

2019. AASTA I KVARTALI 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	9
Likviidsus- ja intressirisk	10
Valutarisk	10
AKTSIAD JA AKTSIONÄRID.....	10
Aktsiate hind	10
Aktsionäride struktuur	12
JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE.....	13
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	14
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	14
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	15
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	16
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE	17
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	18
1. Arvestuspõhimõtted	18
2. Lõpetatud tegevusvaldkonnad	18
3. Segmendiaruandlus	19
4. Müügitulu	19
5. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu.....	20
6. Turustuskulud	20
7. Üldhalduskulud	20
8. Finantstulud ja -kulud.....	20
9. Puhaskasum aktsia kohta	20
10. Nõuded ja tehtud ettemaksed	21
11. Varud	21
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 I KVARTALI TEGEVUSARUANNE

JUHATAJA KOMMENTAARID

Esimene kvartal ei ületanud ootusi ning ei jäänud neile ka alla. Arco Vara teenis elamisraha Madrid Blvd hoone rendi- ja haldustasudest ning endise teenusdivisjoni ettevõtete poolt makstavatest litsentsitasudest, samuti mõnede Madrid Blvd korterite müügist. Kvartali jooksul vähenes ka kulubaas seoses Madrid Blvd hoone pangalaenu osalise tagasimaksega ja intressimäära alandamisega panga poolt.

Grupi põhiline väljakutse on jätkuvalt juba valmis ehitatud ja suures osas eelmüüdud Iztok Parkside projekti realiseerimine. Ilmselt oleme ainus Bulgaaria arendaja, kes peab korterite müügi alustamiseks saama Bulgaaria valitsuse otsuse kahe erinevale avalikule institutsioonile kuuluvate maatükkide, mille kogupindala ei ületa paarisadat ruutmeetrit, võõrandamiseks kolmandale avalikule institutsioonile, kes selle maa kasutusotstarvet ei muuda. Maatüki kasutus tänavana on juba planeeringutega kehtestatud ning asfaldiga kinnitatud. Juriidilise protsessi läbiviimiseks on kokku vaja üle 50 allkirja ja templi, millest suur enamus on tänaseks olemas. Kahjuks on sellistes tingimustes kogu ajakulu prognoosimine tänamatu tegevus, mille käigus ka juhatus on teinud vigu.

Muud arendused kulgevad plaanipäraselt ning teise kvartali jooksul on oodata kolme olulist otsust:

- (a) Kodulahe III etapi ehituse alustamine või ka mittealustamine sõltuvalt ehitushinna ja oodatud müügitulu vahekorra. Arco Vara tõstis hiljuti Kodulahe II etapi allesjäänud korterite müügihindu;
- (b) Tartus, Oa tn Kodukalda projektis ehituse alustamine või mittealustamine, lähtudes samadest kaalutlustest;
- (c) Botanica Lozen'i projektis esimese etapi ehitusloa saamine ning ehituse alustamine, lähtudes samadest kaalutlustest.

Nii Tallinna kui Sofia eluasemeturgu iseloomustab teatav ülekuumenemine, mis väljendub järsult tõusnud maa- ja ehitushindades. Kuigi pangad laenavad kinnisvara ostmiseks endiselt, on näha langusemärke nii tehingute arvus kui ka uute ehituste alustamisel. Ka tarbijad on hakanud ostuotsustega viivitama, oodates hindade alanemist. Arvestades meie maapanga kvaliteeti, mida ei ole mõtet raisata iga hinna eest arendamisele, ja väikeseks viidud üldkulusid, mis võimaldavad istuda kannatlikult enne uute võimalustega alustamist, ei ole meil tingimata vaja uute arenduste alustamisega kiirustada.

Seega esimese kvartali kokkuvõtteks ja teise kvartali ootuseks: Arco Vara ei vaja juurde kapitali ega ideid ega töökäsi, vaid kannatust.

ÜLDINFO

Grupi tegevused

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

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

Alates 2019. aasta algusest ei osuta grupp ise enam kinnisvara vahendus- ja hindamisteenuseid, kuid Eestis, Lätis ja Bulgaarias jätkub nimetatud teenuste osutamine Arco Vara kaubamärkide all litsentsilepingute alusel, millest grupp teenib litsentsitasusid.

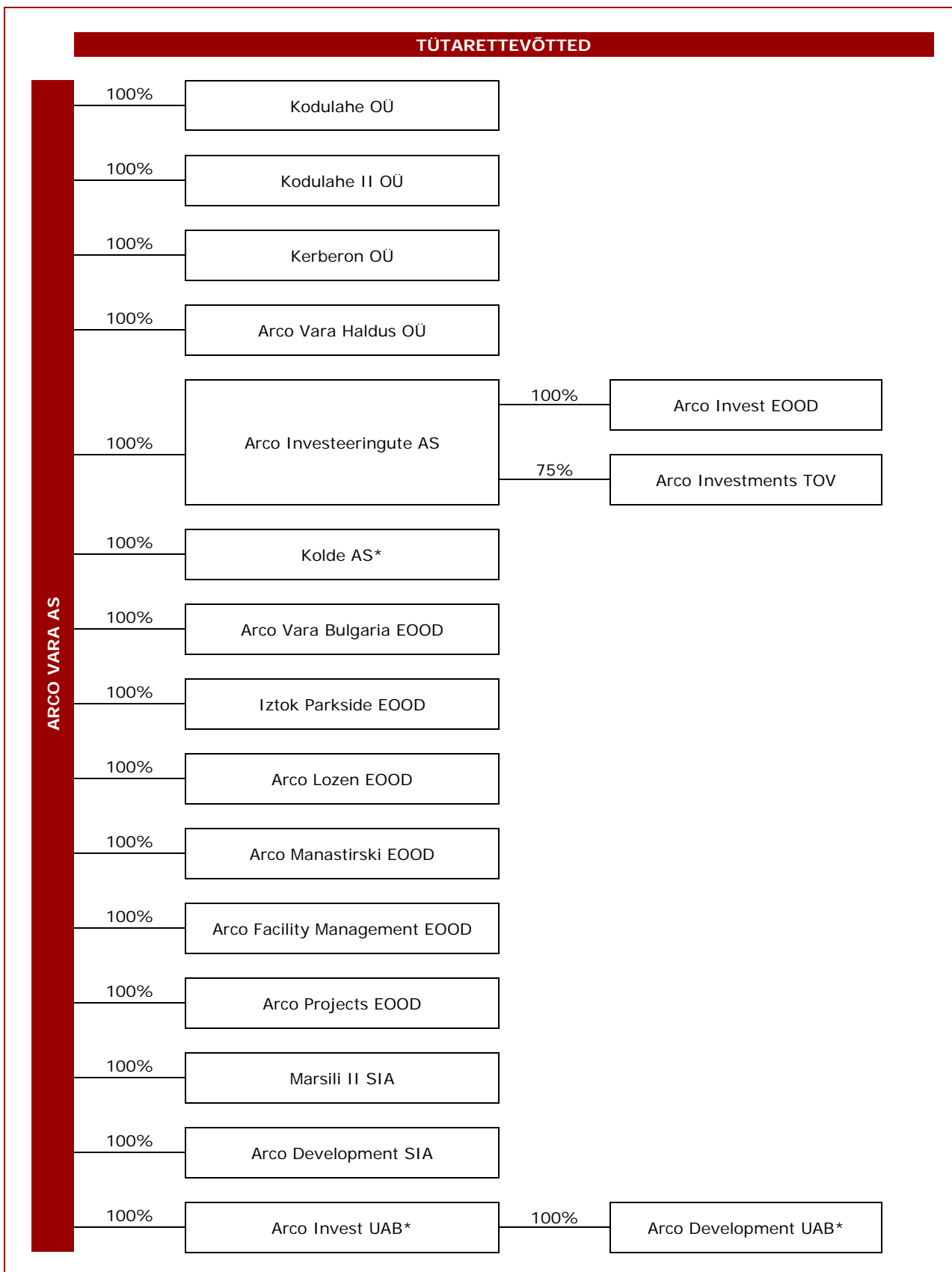
Grupi struktuur

31.03.2019 seisuga kuulus gruppi 19 ettevõtet, mis on sama palju kui 31.12.2018 seisuga.

Olulised tütaretevõtted 31.03.2019

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aktsia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.03.2019	Grupi osalus
EUR tuhandetes				
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	28 762	-237	100%
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	1 433	523	100%
Arco Lozen EOOD	Bulgaaria	2 931	2 701	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	3	1 926	100%

Grupi struktuur 31.03.2019



* Likvideerimisel

PÕHILISED NÄITAJAD

- Grupi 2019. aasta I kvartali müügitulu oli 1,1 miljonit eurot, mis on 28% vähem kui 2018. aasta I kvartali jätkuvate tegevusvaldkondade müügitulu 1,5 miljonit eurot. 2018. aasta I kvartali müügitulu koos lõpetatud teeninduse segmendiga oli 2,1 miljonit eurot.
- 2019. aasta I kvartali ärikasumiks (=EBIT) kujunes 5 tuhat eurot ja puhaskahjumiks 112 tuhat. 2018. aasta I kvartalis sai grupp ärikasumit jätkuvatest tegevusvaldkondadest 91 tuhat eurot (63 tuhat kokkuvõttes) ja puhaskahjumit 51 tuhat eurot.
- 2019. aasta I kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 7 korterit. 2018. aasta I kvartalis müüdi 7 korterit ja 1 hoonestamata kinnistu.
- Grupi laenukoormus (netolaenu) tõusis 2019. aasta I kvartalis 1,7 miljoni euro võrra, tasemele 15,9 miljonit eurot 31.03.2019 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.03.2019 seisuga 4,8%, mis on 0,2% võrra madalam võrreldes 31.12.2018 seisuga.

Olulisemad finantsnäitajad

	I kvartal 2019	I kvartal 2018
EUR tuhandetes		
Müügitulu		
Arendus	1 051	1 228
Teenindus	0	691
Emaettevõte	0	228
Müügitulu kokku	1 051	2 147
Ärikasum		
Arendus	122	305
Teenindus	0	-28
Emaettevõte	-117	-214
Ärikasum kokku	5	63
Finantstulud ja -kulud	-117	-114
Puhaskasum	-112	-51
Äritegevuse rahavood	-728	-34
Investeermistegevuse rahavood	74	-2 944
Finantseerimistegevuse rahavood	-29	2 854
Perioodi rahavood kokku	-683	-124
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 327	2 284
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 644	1 869
Varad kokku, perioodi lõpus	33 681	26 890
Investeeritud kapital, perioodi lõpus	30 399	25 111
Netolaenu, perioodi lõpus	15 866	9 744
Omakapital, perioodi lõpus	12 889	13 498

Müügitulu ja puhaskasum läbi viimaste aastate

	I kv 2016	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
EUR miljonites																
Müügitulu	5,1	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
Puhaskasum	1,1	-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

Peamised suhtarvud

	I kvartal 2019	I kvartal 2018
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,01	-0,01
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,01	-0,01
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	-2,2%	4,1%
ROE (jooksev 4 kvartalit)	-4,6%	10,3%
ROA (jooksev 4 kvartalit)	-2,0%	3,6%
Omakapitali suhe varadesse	38,3%	50,2%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,27	4,27
Likviidsuskordaja	0,13	0,76
Finantsvõimendus	2,61	1,99
Laenude keskmine pikkus (aastates)	1,0	1,6
Laenude keskmine intress (aastas)	4,8%	5,1%
Töötajate arv perioodi lõpul	16	136

Kasutatud valemite kirjeldus:

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

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

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

Netolaenu = lühiajalised intressikandvad võlakohustused + pikaajalised kohustused - raha ja raha ekvivalendid - lühiajalised investeeringud 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

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 tegevus grupi koosseisus lõpetatakse.

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

Grupi jätkuvate ja lõpetatud tegevusvaldkondade konsolideeritud kasumiaruanded

	I kvartal 2019			I kvartal 2018		
	Jätkuvad tegevusvaldkonnad	Lõpetatud tegevusvaldkonnad	KOKKU	Jätkuvad tegevusvaldkonnad	Lõpetatud tegevusvaldkonnad	KOKKU
EUR tuhandetes						
Müügitulu enda kinnisvara müügist	823	0	823	1 310	0	1 310
Müügitulu teenuste müügist	228	0	228	146	691	837
Müügitulu kokku	1 051	0	1 051	1 456	691	2 147
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	-815	0	-815	-1 016	-430	-1 446
Brutokasum	236	0	236	440	261	701
Muud äritulud	91	0	91	5	8	13
Turustuskulud	-85	0	-85	-43	-93	-136
Üldhalduskulud	-233	0	-233	-316	-201	-517
Muud ärikulud	-4	0	-4	-10	-3	-13
Kasum tütarettevõtete müügist	0	0	0	15	0	15
Ärikasum	5	0	5	91	-28	63
Finantstulud- ja kulud	-117	0	-117	-114	0	-114
Puhaskasum enne tulumaksu	-112	0	-112	-23	-28	-51
Aruandeperioodi puhaskasum	-112	0	-112	-23	-28	-51

Tegevuste aruanne

Grupi müügitulu oli 2019. aasta I kvartalis 1 051 tuhat eurot (I kvartal 2018: 2 147 tuhat eurot, sellest 1 456 tuhat eurot jätkuvatest tegevusvaldkondadest), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas I kvartalis 823 tuhat eurot (2018. aasta I kvartal: 1 310 tuhat eurot).

Muust müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2019. aasta I kvartalis oli 172 tuhat eurot (2018. aasta I kvartalis 124 tuhat eurot). 2019. aasta I kvartalis olid kõik kaubandus- ja kontoripinnad koos kaasnevate parkimiskohtadega välja renditud.

Grupi ärikasumiks kujunes 2019. aasta I kvartalis 5 tuhat eurot, 2018. aasta I kvartalis 91 tuhat eurot.

2019. aasta I kvartalis jätkusid ehitustööd Kodulahe kvartali II etapis, kuhu tuleb 68 korteriga ja 1 äripinnaga hoone. Projekt on plaanis realiseerida 2019. aasta lõpuks. Vahearuanne avaldamise päevaks on eelmüüdnud 58 korterit.

Jätkus ka Kodulahe III-V etapi projekteerimine, mis peaks lõppema 2019. aasta suvel. 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 I kvartalis lõppesid projekteerimistööd Oa tänava kinnistutel Tartus, kuhu on plaanis rajada 4 väiksemat kortermaja Kodukalda projektinime all. Ehitus peaks plaanide kohaselt algama 2019. aasta suvel.

Ehitustööd Iztok Parkside projektis Sofias on lõppenud. Vahearuanne avaldamise päevaks on eelmüüdnud 53 korterit. Projekt koosneb kolmest kortermajast kokku 67 korteriga (korterite müüdnud pind 7 070 m²).

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

Käesoleva aruande avaldamise kuupäevaks on sisuliselt lõppenud Botanica Lozeni projekti projekteerimistööd Bulgaarias Sofia lähedal. 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 31.03.2019 ja vahearuanne avaldamise kuupäeva seisuga müümata veel 4 Marsili elamukrunti.

Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 31.03.2019

Projekti nimi	Aadress	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	-	937	9
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 müüdvaid või renditavaid mahte, sealhulgas parkimiskohti ja panipaiku. Tabel ei anna täielikku ülevaadet grupi maapangast.

Projekti etappide kirjeldus

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

INIMESED**Tasud**

Grupi heaks töötavate inimeste arv oli 31.03.2019 seisuga 16 (31.12.2018 seisuga: 20). 2019. aasta I kvartali tööjõukulu oli 126 tuhat eurot (2018. aasta I kvartalis jätkuvatest tegevusvaldkondadest 137 tuhat eurot).

Grupi emaeetvõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2019. aasta I kvartalis 24 tuhat eurot (2018. aasta I kvartalis 26 tuhat eurot).

Juhatus ja nõukogu

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

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

Arco Vara võtmeisikute kohta on rohkem infot ettevõtte veebilehel www.arcovara.com.

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS**Strateegiline risk**

Enamus grupi omakapitalist on paigutatud arendustegevusse. Arendustegevuses on grupp keskendunud peamiselt elukondliku kinnisvara arendusele. Elukondliku kinnisvara arendusüksikel alates algusest (maa soetamine) kuni lõpuni (lõpptoodete müük tarbijani) kestab aastaid, hõlmates planeerimismenetlust, projekteerimist, ehitust ja müüki. Omakapital investeeritakse valdavalt tsükli algusetapis (maa soetamine) eeldusel, et teatud liiki arendustoote järele tekib tulevikus nõudlus. Kui võrd arendustoote nõudlus põhineb valdavalt prognoosidel, siis on grupi 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 investeringu tegemise hetke ja nõudluse tekkimise hetke lähendamiseks: sõlmib ostjatega eellepinguid, hangib maad omakapitali paigutamiseks või seda edasi lükates, kasutab erinevaid projekti finantseerimise võimalusi selleks omakapitali kasutamata.

Krediidirisk

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

Likviidsus- ja intressirisk

Kõik grupi laenulepingud on sõlmitud eurodes ja baasintressiks on 1, 3 või 6 kuu EURIBOR. Seega on grupp avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Grupi intressikandvad kohustused on 2019. aasta I kvartaliga suurenenud 1,7 miljoni euro võrra. Seisuga 31.03.2019 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 17,5 miljonit eurot, millest 13,6 miljonit eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi raha ja raha ekvivalentide saldo 31.03.2019 seisuga on 1,6 miljonit eurot (31.12.2018 seisuga 2,3 miljonit). 2019. aasta I kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 0,2 miljonit eurot intresse (2018. aasta I kvartalis samuti 0,2 miljonit eurot). Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 31.03.2019 seisuga 4,8%, see näitaja on vähenenud 0,2 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 31.03.2019 seisuga tasemel 1,08 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 31.03.2019 seisuga 9 718 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 0,75 (31.12.2018 seisuga vastavalt 10 078 tuhat eurot ning 1,01). Aktsia P/E (*price to earnings*) suhe oli nii 31.03.2019 kui ka 31.12.2018 seisuga negatiivne.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2019. aasta 3 kuu ja kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

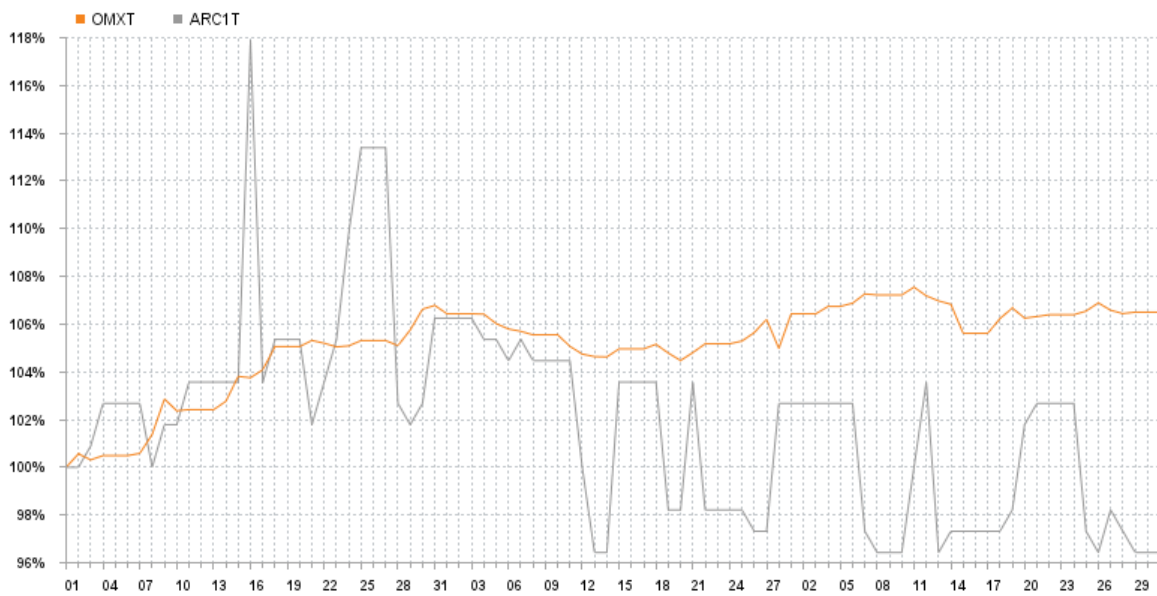
Arco Vara aktsia kauplemissstatistika 2019. aasta I kvartalis



Arco Vara aktsia kauplemisstatistika perioodil 1.04.2016 kuni 31.03.2019



Arco Vara aktsia hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2019. aasta I kvartalis

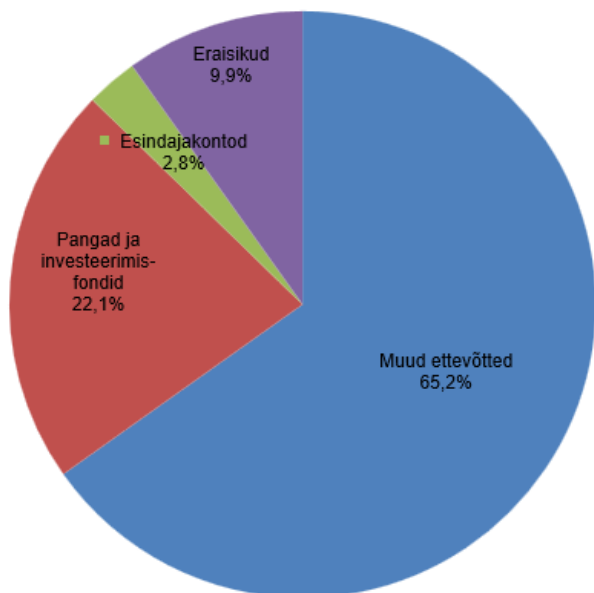


Indeks/aktsia	01.01.2019	31.03.2019	+/-%
—OMX Tallinn	1 162,86	1 238,48	6,50
—ARC1T	1,12 EUR	1,08 EUR	-3,57

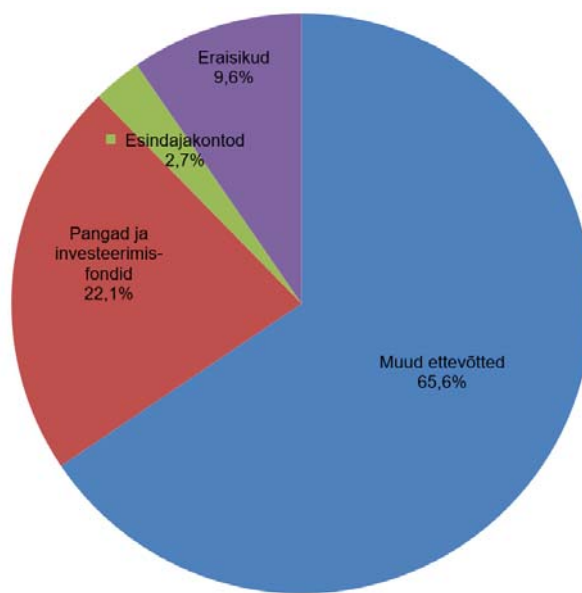
Aktsionäride struktuur

Arco Varal oli 31.03.2019 seisuga kokku 1 352 aktsionäri (31.12.2018 seisuga samuti 1 352), sealhulgas 1 167 eraisikust aktsionäri (31.12.2018 seisuga: 1 164), kes omasid kokku 9,9% osalust ettevõttes (31.12.2018 seisuga 9,6%). Kogu osaluse jaotus 31.03.2019 ja 31.12.2018 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 31.03.2019



Osaluse struktuur 31.12.2018



Suuremad aktsionärid 31.03.2019

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 Avroora Fund, Ltd.	185 800	2,1%
Firebird Fund L.P.	150 522	1,7%
Teised aktsionärid	2 009 671	22,2%
Kokku	8 998 367	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 31.03.2019

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 Keskpai (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 Avroora 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 I kvartali 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

9. mai 2019

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisa	I kvartal 2019	I kvartal 2018
EUR tuhandetes			
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD			
Müügitulu enda kinnisvara müügist		823	1 310
Müügitulu teenuste müügist		228	146
Müügitulu kokku	3,4	1 051	1 456
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	5	-815	-1 016
Brutokasum		236	440
Muud äritulud		91	5
Turustuskulud	6	-85	-43
Üldhalduskulud	7	-233	-316
Muud ärikulud		-4	-10
Kasum tütarettevõtete müügist		0	15
Ärikasum		5	91
Finantstulud- ja kulud	8	-117	-114
Kasum enne tulumaksu		-112	-23
Puhaskahjum jätkuvatest tegevusvaldkondadest		-112	-23
Puhaskahjum lõpetatud tegevusvaldkondadest		0	-28
Aruandeperioodi puhaskasum		-112	-51
Aruandeperioodi koondkasum		-112	-51
Puhaskasum aktsia kohta jätkuvatest tegevusvaldkondadest (eurodes)	9		
- tava-		-0,01	0,00
- lahustatud		-0,01	0,00
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	9		
- tava-		-0,01	-0,01
- lahustatud		-0,01	-0,01

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

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisa	31.03.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		1 644	2 327
Finantsinvesteeringud		0	69
Nõuded ja ettemaksed	10	608	739
Varud	11	19 145	17 482
Käibevara kokku		21 397	20 617
Nõuded ja ettemaksed	10	20	25
Kinnisvarainvesteeringud	12	11 721	12 344
Materiaalne põhivara		287	267
Immateriaalne põhivara		256	262
Põhivara kokku		12 284	12 898
VARAD KOKKU		33 681	33 515
Laenukohustused	13	12 792	12 547
Võlad ja saadud ettemaksed	14	4 092	3 982
Lühiajalised kohustused kokku		16 884	16 529
Laenukohustused	13	3 908	3 985
Pikaajalised kohustused kokku		3 908	3 985
KOHUSTUSED KOKKU		20 792	20 514
Aktiikapital		6 299	6 299
Ülekurs		2 285	2 285
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid	9	245	245
Jaotamata kasum		2 049	2 161
OMAKAPITAL KOKKU		12 889	13 001
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		33 681	33 515

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Lisa	I kvartal 2019	I kvartal 2018
EUR tuhandetes		
Laekumised klientidelt	957	2 946
Tasumised tarnijatele	-1 939	-2 640
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)	366	-79
Väljamaksed töötajatele	-104	-248
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest	-8	-13
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	-728	-34
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-26
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja arendamisel	0	-302
Laekumine tütarettevõtete müügist	0	332
Tasumised tütarettevõtte soetamisel	0	-2 939
Laekumine fnantsinvesteeringu müügist	69	0
Antud laenude tagasimaksed	5	0
Muud tasumised ja laekumised investeerimistegevusest	0	-9
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	74	-2 944
Saadud laenud	13	1 484
Laenukohustuste tagasimaksed	13	-1 337
Makstud intressid		-175
Aktsiakapitali suurendamisel laekunud		0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-1
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU	-29	2 854
RAHAVOOD KOKKU	-683	-124
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 327	2 284
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-683	-124
Raha ja raha ekvivalentide muutus tütarettevõtete müügil	0	-291
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 644	1 869

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
Aktsiakapitali suurendamine	1 744	1 993	0	0	0	3 737
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-26	-26
Saldo 31.03.2018	6 299	2 285	2 011	134	2 769	13 498
Saldo 31.12.2018	6 299	2 285	2 011	245	2 161	13 001
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-112	-112
Saldo 31.03.2019	6 299	2 285	2 011	245	2 049	12 889

LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2019. aasta I kvartali 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 seni on hoitud kogumina ja kasutatud majutusteenuse pakkumiseks. Tuginedes eelolevale on käesolevas vahearuandes kogu varasemat teeninduse segmenti kajastatud lõpetatud tegevusvaldkonnana.

Lõpetatud tegevusvaldkonna konsolideeritud kasumiaruanne

	I kvartal 2019	I kvartal 2018
EUR tuhandetes		
Müügitulu teenuste müügist	0	691
Müügitulu kokku	0	691
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	0	-430
Brutokasum	0	261
Muud äritulud	0	8
Turustuskulud	0	-93
Üldhalduskulud	0	-201
Muud ärikulud	0	-3
Ärikasum	0	-28
Lõpetatud tegevusvaldkonna perioodi puhaskasum	0	-28

Lõpetatud tegevusvaldkonna konsolideeritud rahavood

	I kvartal 2019	I kvartal 2018
EUR tuhandetes		
Rahavood äritegevusest	0	64
Rahavood investeerimistegevusest	0	-9
Lõpetatud tegevusvaldkonna rahavood kokku	0	55

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

	I kvartal 2019	I kvartal 2018
EUR tuhandetes		
Eesti	26	1 270
Bulgaaria	1 025	137
Läti	0	49
Müügitulu kokku	1 051	1 456

Grupiväline ärikasum asukohamaa lõikes

	I kvartal 2019	I kvartal 2018
EUR tuhandetes		
Eesti	-34	85
Bulgaaria	44	14
Läti	-4	-8
Kokku ärikasum	5	91

Grupiväliste varade ja kohustuste jaotus asukohamaa lõikes

	31.03.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Varad	33 681	33 515
Eesti	12 591	11 213
Bulgaaria	20 961	22 174
Läti	129	128
Kohustused	20 794	20 514
Eesti	7 424	5 940
Bulgaaria	13 369	14 574
Läti	1	0

4. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	I kvartal 2019	I kvartal 2018	I kvartal 2019	I kvartal 2018	I kvartal 2019	I kvartal 2018	I kvartal 2019	I kvartal 2018
EUR tuhandetes								
Enda kinnisvara müük	0	1 261	823	0	0	49	823	1 310
Kinnisvara rent	1	1	172	125	0	0	173	126
Haldusteenused	0	0	24	12	0	0	24	12
Muu müügitulu	25	8	6	0	0	0	31	8
Müügitulu kokku	26	1 270	1 025	137	0	49	1 051	1 456

5. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	I kvartal 2019	I kvartal 2018
EUR tuhandetes		
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 11)	-647	-927
Tööjõukulud	-9	0
Haldustegevuse kulud	-81	-73
Muud kulud	-78	-16
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-815	-1 016

6. Turustuskulud

	I kvartal 2019	I kvartal 2018
EUR tuhandetes		
Reklaamikulud	-5	-24
Vahendustasud	-79	-5
Muud turunduskulud	-1	-14
Turustuskulud kokku	-85	-43

7. Üldhalduskulud

	I kvartal 2019	I kvartal 2018
EUR tuhandetes		
Tööjõukulud	-117	-137
Büroo tegevuskulud	-17	-30
IT kulud	-14	-30
Sisseostetud teenused	-29	-57
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-32	-24
Juridiline teenindus	-14	-29
Sõidukite kulud	-3	-4
Muud kulud	-7	-5
Üldhalduskulud kokku	-233	-316

8. Finantstulud ja -kulud

	I kvartal 2019	I kvartal 2018
EUR tuhandetes		
Intressikulud	-108	-113
Muud finantstulud ja -kulud	-9	-1
Finantstulud ja -kulud kokku	-117	-114

9. Puhaskasum aktsia kohta

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

Lahustatud puhaskasumi leidmiseks võetakse arvesse kõik potentsiaalselt emiteeritavad aktsiad.

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

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1 000 eurot. Vahetusvõlakiri annab grupi 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.

	I kvartal 2019	I kvartal 2018
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	8 998 367	8 223 279
Potentsiaalselt emitteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	590 000	590 000
Puhaskasum (tuhandetes eurodes)	-112	-51
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,01	-0,01
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,01	-0,01

10. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.03.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	66	91
Nõuded ostjate vastu kokku	66	91
Muud nõuded		
Antud laenud	1	1
Muud lühiajalised nõuded	12	6
Muud nõuded kokku	13	7
Viitlaekumised		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	154	335
Muud viitlaekumised	18	17
Viitlaekumised kokku	172	352
Tehtud ettemaksed	357	289
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	608	739

Pikaajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.03.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Antud laenud	0	5
Tehtud ettemaksed	20	20
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	20	25

11. Varud

	31.03.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	19 125	17 467
Materjalid ja valmistoodang	20	15
Varud kokku	19 145	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	1 478	569
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	43	20
Muud kapitaliseeritud kulud	137	103
Müüdüd kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 5)	0	-923
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. märts	19 125	11 668

12. Kinnisvarainvesteeringud

	2019	2018
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	12 344	11 299
Kapitaliseeritud arenduskulud	0	9
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	23	16
Kinnistute müük	-646	0
Kinnistute soetamine	0	304
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. märts	11 721	11 628

13. Intressi kandvad kohustused

	31.03.2019			31.12.2018		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	14 802	12 230	2 572	14 653	11 995	2 658
Võlakirjad	1 327	0	1 327	1 329	2	1 327
Kapitalirendikohustused	21	12	9	0	0	0
Muud laenukohustused	550	550	0	550	550	0
Kokku võlakohustused	16 700	12 792	3 908	16 532	12 547	3 985
Ettemaksed	810	810	0	810	810	0
Kokku	17 510	13 602	3 908	17 342	13 357	3 985

2019. aasta I kvartalis tasus grupp laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 1 337 tuhat eurot (I kvartal 2018: 2 118 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 1 484 tuhat eurot (I kvartal 2018: 1 463 tuhat eurot). Laenukohustuste muutustele lisandub mitterahaline kasutusrendi kapitaliseerimine.

2019. aasta 3 kuuga on vähendatud järgmisi kohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 1 189 tuhat eurot;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 146 tuhat eurot;
- Arco Vara vahetusvõlakirju summas 2 tuhat eurot.

2019. aasta 3 kuuga võttis grupp järgmisi uusi kohustusi:

- kapitaliseeriti kasutusrendil ruume summas 21 tuhat eurot;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 61 tuhat eurot;
- Kodulahe II etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 423 tuhat eurot.

14. Võlad ja saadud ettemaksud

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksud		
	31.03.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	687	761
Muud võlad	21	0
Maksuvõlad		
Käibemaks	34	12
Ettevõtte tulumaks	2	4
Sotsiaalmaks	12	19
Üksikisiku tulumaks	8	11
Maamaks	6	0
Muud maksuvõlad	16	2
Maksuvõlad kokku	78	48
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	41	54
Intressivõlad	65	31
Muud viitvõlad	98	470
Viitvõlad kokku	204	555
Saadud ettemaksud		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksud	2 874	2 618
Tagatisdeposiidid	228	0
Saadud ettemaksud kokku	3 102	2 618
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksud kokku	4 092	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

	I kvartal 2019	I kvartal 2018
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on grupi emaettevõtte üle oluline mõju		
Ostetud teenused	15	10
Võlakirjade lunastamine	0	-100
Muud seotud osapooled		
Müüdud teenused	0	1

Saldod seotud osapooltega

	31.03.2019	31.12.2018
EUR tuhandetes		
Muud seotud osapooled		
Emiteeritud võlakirjad	0	1

Grupi emaeettevõtte juhatajale arvestati 2019. aasta I kvartalis tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 22 tuhat eurot, nõukogu liikmetele 2 tuhat eurot (2018. aasta I kvartalis juhatajale 26 tuhat eurot, nõukogule 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.

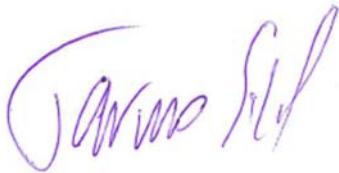
30.05.2017 Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti 12 vahetusvõlakirja nimiväärtusega 500 eurot, mis annavad ettevõtte võtmetöötajatele õiguse 2020. aastal märkida kokku kuni 200 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia. Lihtaktsiate märkimise tingimusteks 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 emaeettevõtte 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 I kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuande.

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



Tarmo Sild
Arco Vara AS-i juhataja

9. mai 2019