

Arco Vara AS

2022. aasta II kvartali ja 6 kuu lühendatud
konsolideeritud vahearuanne
(auditeerimata)

2022. AASTA II KVARTALI JA 6 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Ärinimi: Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Aadress: Rotermanni tn 10, 10111 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 2022 – 31. detsember 2022

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2022 – 30. juuni 2022

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

Juhataja: Miko-Ove Niinemäe

Audiitor: PricewaterhouseCoopers AS

SISUKORD

2022. AASTA II KVARTALI JA 6 KUU TEGEVUSARUANNE	3
JUHATAJA KOMMENTAARID	3
ÜLDINFO	4
Grupi tegevused.....	4
Grupi struktuur	4
PÕHILISED NÄITAJAD	6
Tegevuste aruanne	7
INIMESED.....	8
Tasud	8
Juhatus ja nõukogu.....	8
PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS.....	8
Strateegiline risk	8
Krediidirisk	9
Likviidsus- ja intressirisk	9
Valuutarisk	9
AKTSIAD JA AKTSIONÄRID	9
Aktsiate hind	9
Aktsionäride struktuur	11
JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE.....	12
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	13
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	13
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	14
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	15
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE	16
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE.....	17
1. Arvestuspõhimõtted	17
2. Segmendiaruandlus.....	17
3. Müügitulu	18
4. Müüdüd kinnisvara ja teenuste kulu	19
5. Turustuskulud	19
6. Üldhalduskulud	20
7. Finantstulud ja -kulud.....	20
8. Puhaskasum aktsia kohta.....	20
9. Nõuded ja tehtud ettemaksed.....	20
10. Varud	21
11. Kinnisvarainvesteeringud.....	21
12. Intressi kandvad kohustused	21
13. Võlad ja saadud ettemaksed	22
14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega	23
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	24

2022. AASTA II KVARTALI JA 6 KUU TEGEVUSARUANNE

JUHATAJA KOMMENTAARID

Teises kvartalis jõudsimme taas iga kinnisvaraarendaja poolt oodatud hetkeni, kui saime alustada valminud kodude üleandmist meie klientidele Kodulahe Kvartalis, millest 41 tehingu müügitulu kajastub lõppenud kvartali andmetes. Aruande ilmumise päevaks on 2022. aasta suvel klientidele üle antud 70 kodu. Kodulahe IV ja V etapi valmimine tähendab, et Kodulahe Kvartali esimese detailplaneeringu ala (Paldiski mnt 70c) arendus on lõpetatud ning saame öelda, et Arco Vara meeskond on sealse piirkonna arengule andnud võimsa panuse.

Kodulahe Rannakalda ehitusega jätkab Arco Tarc, mille värske kollektiiv on tööle hakanud hea meeskonnana. Rannakalda ehitus jätkub graafikus ja samuti on müügitempo oodatud kiirusel. Müügilepinguid on sõlmitud ligikaudu 35%-le korteritest.

Meie Bulgaaria meeskond on jõudnud ehitusloa taotlemiseni Botanica Lozen Residences alal. Ehitusloa väljastamise eesmärk oli teine kvartal, kuid seda eesmärki ei suudetud täita. Siiski on samal ajal toimunud ehitushange, milles osales 3 peatöövõtjat. Hetkel käivad läbirääkimised ehitusettevõtetega ning tööde algus on planeeritud kolmandasse kvartalisse.

Ärihoone Madrid BLVD pindadest on käesoleval hetkel seni vaba üks kontoripind, mille 800 m² ala on Sofia passiivse kontorite turu osas väga arvestatavaks väljakutseks. Üheks võimaluseks nähakse kontoripinna jagamist väiksemateks osadeks, kuid hoone ülesehituse tõttu võib antud jaotamine osutada ebapraktiliselt kulukaks. Seega hetkel jätkatakse otsinguid uue üürniku leidmiseks ühele kontoripinnale.

Finantsnäitajatesse laskudes oleme viimase 12 kuu vaates omakapitali tootluse eesmärkidest selgelt allpool, kuid positiivse noodina saame vaadelda grupi likviidsust ja projektide kasumimarginaale. Võttes arvesse Euroopa Keskpanga tõusvaid intressimäärasid, saame hingata rahulikult Kodulahe arenduslaenu osas, mille intress on fikseeritud, mis tähendab, et intressimäärade tõus ei hakka mõjutama projekti kasumlikkust. Lisaks, valmistudes võimalikuks kriisiks sügisel, oleme turvalises positsioonis grupi üldise laenukoormuse osas.

Pilku heites 2022. aasta III kvartali tegevustesse, Arco Vara jätkab potentsiaalsete arenduskinnistute vaatlemist, eesmärgiga jõuda järgmise arendusmaa soetamiseni.

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 sinna juurde kuuluva ärikinnisvara väljaarendamine. Elukeskkonna arendamisel müüakse valminud kodud lõpptarbijale. Grupi fookus on elamukinnisvara arendamine - uut ärikinnisvara arendatakse vaid juhul, kui see on seadusega nõutud eelduseks elamukinnisvara rajamisel. Varasemast tegevusest omab grupp ärikinnisvaraobjekte, millelt teenitakse renditulud.

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

Visioon ja missioon

Arco Vara visioon:

- Oleme kõige inimesekesksem kinnisvarafirma.
- Tunneme kinnisvara kõige paremini.
- Pakume parima kasutusmugavusega kodusid.

Arco Vara missiooniks on luua kvaliteetset kinnisvara ja läbimõeldud elukeskkondi.

Grupi struktuur

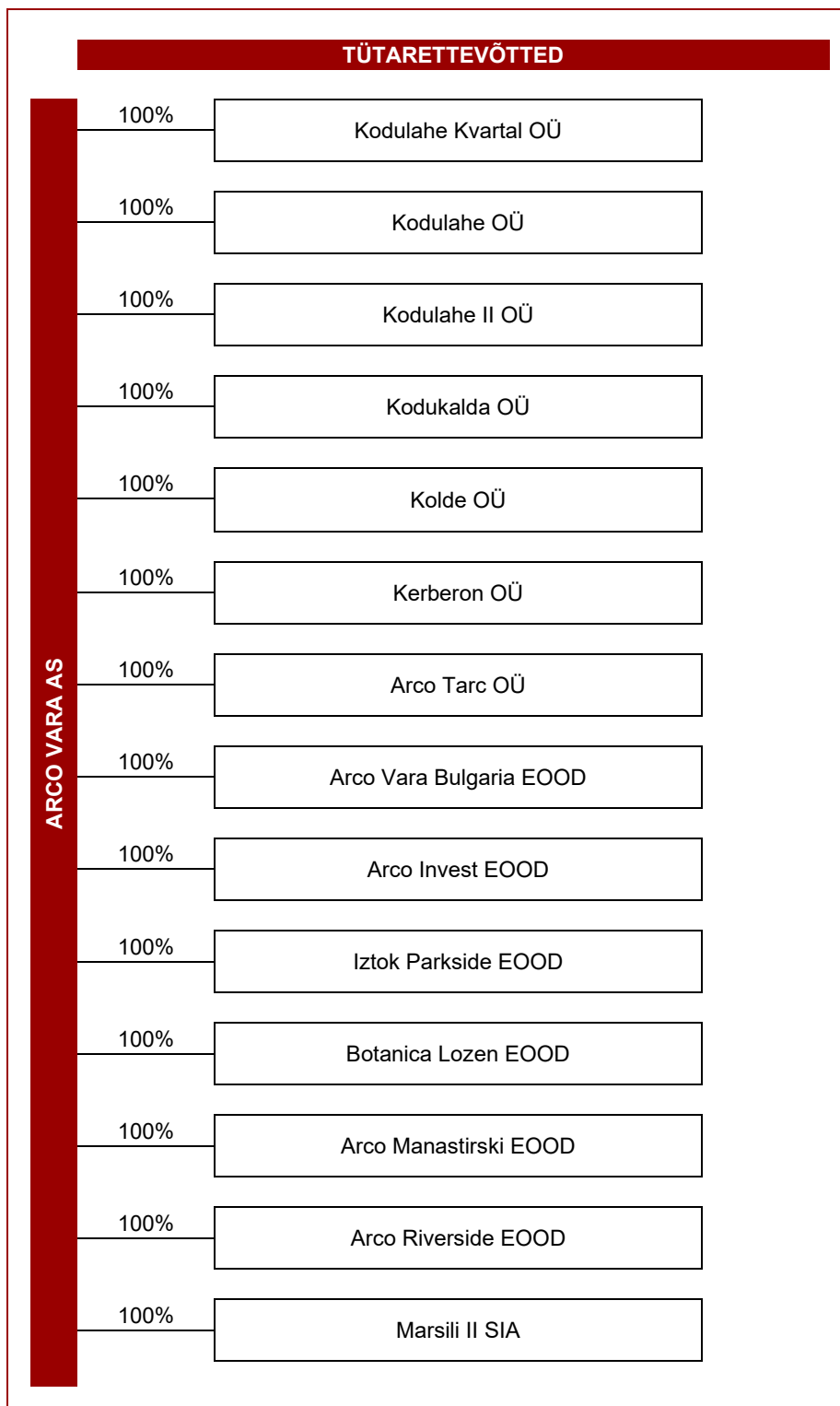
Arco Vara AS sai 2021. aastal enamusosaniku ning seetõttu Arco Vara AS kuulub 2021. aastast OÜ Alarmo Kapital kontserni.

30.06.2022 seisuga kuulus gruppi 15 ettevõtet, mis on üks rohkem kui 31.12.2021 seisuga.

Olulised tütarettevõtted 30.06.2022

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aksia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 30.06.2022	Grupi osalus
EUR tuhandetes				
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	31 762	3 400	100%
Arco Lozen EOOD	Bulgaaria	2 931	1 750	100%
Kodulahe Kvartal AS	Eesti	140	737	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	3	4 542	100%
Kerberon OÜ	Eesti	5	2 016	100%
Kolde OÜ	Eesti	28	117	100%

Grupi struktuur 30.06.2022



PÕHILISED NÄITAJAD

- Grupi 2022. aasta II kvartali müügitulu oli 7 633 tuhat eurot, mis on 5 korda enam kui 2021. aasta II kvartali müügitulu 1 504 tuhat eurot. Grupi 2022. aasta 6 kuu müügitulu 7 935 tuhat eurot on 26% väiksem 2021. aasta 6 kuu müügitulust 10 670 tuhat eurot.
- 2022. aasta II kvartali ärikasumiks (=EBIT) kujunes 1 023 tuhat eurot ja puhaskasumiks 934 tuhat (6 kuud 2022: ärikasum 1 126 tuhat eurot ja puhaskasum oli 950 tuhat eurot). 2021. aasta II kvartalis sai grupp ärikasumit 621 tuhat eurot ja puhaskasumit 523 tuhat eurot (6 kuud 2021: ärikasum 2 430 tuhat eurot ja puhaskasum oli 2 223 tuhat eurot).
- 2022. aasta II kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 41 korterit (6 kuuga kokku 41 korterit ja 1 maa Lätis). 2021. aasta II kvartalis müüdi 5 korterit ja 1 äripind ning 6 kuuga kokku 63 korterit ja 1 äripind.
- Grupi laenukoormus (netolaenud) langes 2022. aasta esimese 6 kuuga 2 528 tuhande euro võrra, tasemele 6 793 tuhat eurot 30.06.2022 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 30.06.2022 seisuga 5,1%, mis on 0,1% võrra väiksem võrreldes 31.12.2021 seisuga.

Olulisemad finantsnäitajad

	6 kuud 2022	6 kuud 2021	II kvartal 2022	II kvartal 2021
EUR tuhandetes				
Müügitulu	7 935	10 670	7 633	1 504
Ärikasum	1 126	2 430	1 023	621
Finantstulud ja -kulud	-176	-207	-89	-98
Puhaskasum	950	2 223	934	523
Äritegevuse rahavood	-2 015	494	-638	-5 511
Investeeringutegevuse rahavood	646	0	-2	0
Finantseerimistegevuse rahavood	2 055	-2 070	729	263
Perioodi rahavood kokku	686	-1 576	89	-5 248
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 863	2 200	2 460	5 872
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 549	624	2 549	624
Varad kokku, perioodi lõpus	32 464	26 901		
Investeeringud kapital, perioodi lõpus	27 630	24 523		
Netolaenud, perioodi lõpus	6 793	7 734		
Omakapital, perioodi lõpus	18 288	16 165		

Müügitulu ja puhaskasum läbi viimaste aastate

	I kv 2019	II kv 2019	III kv 2019	IV kv 2019	Kokku 2019	I kv 2020	II kv 2020	III kv 2020	IV kv 2020	Kokku 2020	I kv 2021	II kv 2021	III kv 2021	IV kv 2021	Kokku 2021	I kv 2022	II kv 2022
EUR miljonites																	
Müügitulu	1,1	0,7	0,4	10,9	13,1	2,1	1,0	0,6	10,3	14,0	9,2	1,5	0,6	0,3	11,6	0,3	7,6
Puhaskasum	-0,1	-0,2	-0,2	0,9	0,4	0,0	-0,1	-0,2	1,3	1,0	1,7	0,5	0,2	-0,3	2,1	0,0	0,9

Peamised suhtarvud

	6 kuud 2022	6 kuud 2021	II kvartal 2022	II kvartal 2021
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,09	0,24	0,09	0,06
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,09	0,24	0,09	0,06
EBITDA aktsia kohta (eurodes) (jooksev 4 kvartalit)	0,13	0,42		
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	2,9%	12,6%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	4,6%	22,7%		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	2,6%	11,2%		
Omakapitali suhe varadesse	56,3%	60,1%		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,50	6,63		
Likviidsuskordaja	0,89	0,79		
Finantsvõimendus	1,77	1,66		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	1,8	2,7		
Laenude keskmine intress (aastas)	5,1%	5,1%		
Töötajate arv perioodi lõpul	18	11		

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)

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

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

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

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

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

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

Omakapitali suhe varadesse = omakapital / varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja = (käibevarad - varud) / lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = varad kokku / omakapital

Töötajate arv = töölepinguga ja käsunduslepinguga grupi jaoks töötavate isikute arv

Tegevuste aruanne

Grupi müügitulu oli 2022. aasta II kvartalis 7 633 tuhat eurot (II kvartal 2021: 1 504 tuhat eurot) ja 6 kuuga 7 935 tuhat eurot (6 kuud 2021: 10 670 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas II kvartalis 7 346 tuhat eurot ja 6 kuuga 7 377 tuhat eurot (2021. aasta: II kvartalis 1 234 tuhat eurot ja 6 kuuga 10 136 tuhat eurot).

Muust müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade rendi- ja haldustulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2022. aasta II kvartalis oli 202 tuhat eurot ja 6 kuuga 406 tuhat eurot (2021. aasta II kvartalis 200 tuhat eurot ja 6 kuuga 394 tuhat eurot). Käesoleva aruande ilmumise ajal oli üks kontoripind vaba, kuid kõik kaubanduspinnad kaasnevate parkimiskohtadega välja renditud. Rentnikuta kontoripind moodustab 11,7% renditavast büroo- ja kaubanduspinnast.

2022. aasta I kvartalis loodi ehitusettevõtte Arco Tarc OÜ, mis pani aluse uuele ärisegmendile. 2022. aastal pakutakse teenust vaid grupisisest fikseeritud kasumimarginaaliga 4%.

Kodulahe IV-V etapi hoonete ehitus lõppes 2022. a II kvartalis. Valmis kaks 36 korteriga eluhoonet aadressile Pagi 3 ja Pagi 5. 2022. a kvartalis jõuti lõppmüük vormistada 41 korterile, ülejäänud klientidega kohtuti notaris juuli alguses. Lõppmüükide vormistamise käigus vabanes 1 korter ja see on aruande esitamise hetkel müügis.

Rannakalda ehk Kodulahe projekti VI etapi ehitus aadressil Lammi 8 algas 2022. aasta veebruaris Arco Vara enda ehitusettevõtte Arco Tarc OÜ poolt. Ehitamises on paviljon, 4 teeninduspinda ja 108 korterit, millest paljud on merevaatega. Korterelemud saavad valmis umbes 2 aastat pärast ehituse algust. Korterte müük algas samuti 2022. aasta veebruaris. Kvartaliaruande avaldamise kuupäevaks on 108 korterist 35 eelmüüdnud. Grupp piirab eelmüüki antavate korterite mahtu, et arendusperioodi jooksul vajadusel reageerida inflatsiooni mõjule.

Arco Vara tütarettevõtte Aktsiaselts Kolde sõlmis 2021. aastal lepingu maa ostuks Harku järve kaldale, aadressile Paldiski mnt 124b, Tallinn. Arendamisele tuleb enam kui 35 000 m² elamu- ja ärikinnisvara (brutoehitusmaht), mille oodatav arendusperiood on 6 aastat. Projekti esimese etapi ehituse algus on planeeritud 2023. aastasse. Käimas on detailplaneeringu protsess.

Pirita Kuldlehe projektis on plaanis ehitada 5 koduga kobarelamu. Käib teedeehitus. Maja ehituse alguseks on plaanitud 2022. a II pool ning hoone valmib aasta jooksul. Projekti müük ei ole alanud.

Botanica Lozeni projekti värskem vaade näeb ette 54 kodu (eramud) rajamist kolmes etapis. Oodatav ehituse alguse aeg on 2022. aasta sügis, mis alustatakse esimese 16 hoone ehitusega. Ehitusaeg on vähemalt 2 aastat.

Lätis oli 30.06.2022 ja vahearuande avaldamise kuupäeva seisuga varudes 3 Marsili elamukrunti.

Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 30.06.2022

Projekti nimi	Aadress	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m2	Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda	Ühikute arv ülevalpool maapinda
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S6	-	7 350	22
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	Elamukrundid	S5	4 700	-	3
Kodulahe IV-V etapp	Pagi 3 ja 5, Tallinn	Korterid	S5	7 383	1 908	31
Kodulahe Rannakalda	Lammi 8, Tallinn	Korterid, äripinnad	S4	9 525	8 893	113
Kodulahe VII etapp	Soodi 6, Tallinn	Korterid	S1	5 444	<6 500>	<75>
Kuldlehe	Lehiku tee 11, Tallinn	Korterid	S4	5 219	853	5
Harku järve arendus	Paldiski mnt 124b, Tallinn	Korterid	S2	69 506	<37 000>	<400>
Botanica Lozen	Lozen, Sofia lähedal	Eramud	S3	47 450	<16 000>	<54>

Märkus: Tabelis toodud väärtused, mis on paigutatud märkide <> vahele, tähistavad oodatavat mahtu, sest arendusprojektil pole veel ehitusluba. Tabel ei kajasta maa-aluseid müüdavaid või renditavaid mahte, sealhulgas parkimiskohti ja panipaiku. Tabel ei anna täielikku ülevaadet grupi maapangast.

Projekti etappide kirjeldus

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

INIMESED**Tasud**

Grupi heaks töötavate inimeste arv oli 30.06.2022 seisuga 18 (31.12.2021 seisuga: 13). 2022. aasta 6 kuu tööjõukulu oli 296 tuhat eurot, sellest II kvartalis 158 tuhat eurot (2021. aasta 6 kuu ja II kvartali tööjõukulu oli vastavalt 256 tuhat ja 149 tuhat eurot).

Tööjõukulud sisaldavad grupi emaaettevõtte juhatajale arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga 2022. aasta 6 kuuga 88 tuhat eurot, sellest II kvartalis 59 tuhat eurot (2021. aasta 6 kuuga ja II kvartalis vastavalt 84 tuhat ja 61 tuhat eurot), sealhulgas 10 tuhat eurot lahkumisreservi suurendamine.

2022. aasta 6 kuuga maksti nõukogu liikmetele koos sotsiaalmaksuga tasu 8 tuhat eurot, sealhulgas II kvartalis 6 tuhat eurot. 2021. aasta 6 kuuga arvestati nõukogule tasu 12 tuhat eurot, sealhulgas II kvartalis 8 tuhat eurot.

Juhatus ja nõukogu

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

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

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

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS**Strateegiline risk**

Enamus grupi omakapitalist on paigutatud arendustegevusse. Arendustegevuses on grupp keskendunud peamiselt elukondliku kinnisvara arendusele. Elukondliku kinnisvara arendustsükkel alates algusest (maa soetamine) kuni lõpuni (lõpptoodete müük tarbijani) kestab aastaid, hõlmates planeerimismenetlust, projekteerimist, ehitust ja müüki. Omakapital investeeritakse valdavalt tsükli algusetapis (maa soetamine) eeldusel, et teatud liiki arendustoote järele tekib tulevikus nõudlus. Kuivõrd arendustoote nõudlus põhineb valdavalt prognoosidel, siis on grupi põhirisiks omakapitali paigutamine sellisesse arendusprojekti, mille järele tulevikus nõudlus puudub või on oodatust erinev.

Riski maandamiseks grupp (i) paigutab omakapitali erinevatesse arendusprojektidesse ning erinevatel turgudel (2021: Tallinn ja Sofia), (ii) monitoorib jooksvat nõudlust ja pakkumist oma koduturgudel ning (iii) kasutab võimalusi investeringu tegemise hetke ja nõudluse tekkimise hetke lähendamiseks: sõlmib ostjatega eellepinguid, hangib maad omakapitali paigutamiseks või seda edasi lükates, kasutab erinevaid projekti finantseerimise võimalusi selleks omakapitali kasutamata.

Krediidirisk

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

Likviidsus- ja intressirisk

Kõik grupi laenulepingud on sõlmitud eurodes ja kuigi aruande kuupäeva seisuga enamus laenukohustusi on fikseeritud intressimääraga, siis Madridi hoone finantseerimise laenul on baasintressiks on 3 kuu EURIBOR. Seega on grupp osaliselt avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Seisuga 30.06.2022 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 9 342 tuhat eurot, millest 4 226 tuhat eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi intressikandvad kohustused on 2022. aasta 6 kuuga vähenenud 1 842 tuhande euro võrra. Grupi raha ja raha ekvivalentide saldo 30.06.2022 seisuga on 2 549 tuhat eurot (31.12.2021 seisuga 1 863 tuhat eurot). 2022. aasta II kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 89 tuhat eurot intresse (2021. aasta II kvartalis 98 tuhat eurot). Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 30.06.2022 seisuga 5,1%, see näitaja on kahanenud 0,1 protsendipunkti võrra võrreldes 2021. aasta lõpu seisuga. Laenukohustuste keskmise intressimäära langemise põhjuseks on keskmisest kõrgema intressimääraga arenduslaenude vähenemine 2022. aastal.

Valuutarisk

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

AKTSIAD JA AKTSIONÄRID

Aktsiate hind

Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 10 388 367 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad (ARC1T, ISIN EE3100034653) on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil. Aktsia hind sulgus 30.06.2022 seisuga tasemel 1,95 eurot, 2021. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 2,66 eurot. 2022. aasta I poolaasta jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 2,77 eurot ja madalaim hind 1,79 eurot. Omakapital aktsia kohta oli 30.06.2022 seisuga 1,76 eurot, 31.12.2021 seisuga 1,73 eurot.

Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30.06.2022 seisuga 20 257 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 1,11 (31.12.2021 seisuga vastavalt 27 633 tuhat eurot ning 1,54). Aktsia P/E (*price to earnings*) suhe oli 30.06.2022 25,29, 31.12.2021 seisuga 13,34.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2022. aasta 6 kuu ja viimase kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

Arco Vara aktsia kauplemisstatistika 2022. aasta 6 kuu jooksul



Allikas: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100034653/trading> 20.07.2022

Arco Vara aktsia kauplemisstatistika perioodil 1.07.2019 kuni 30.06.2022



Allikas: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100034653/trading> 20.07.2022

Arco Vara aktsia hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2022. aasta 6 kuu jooksul



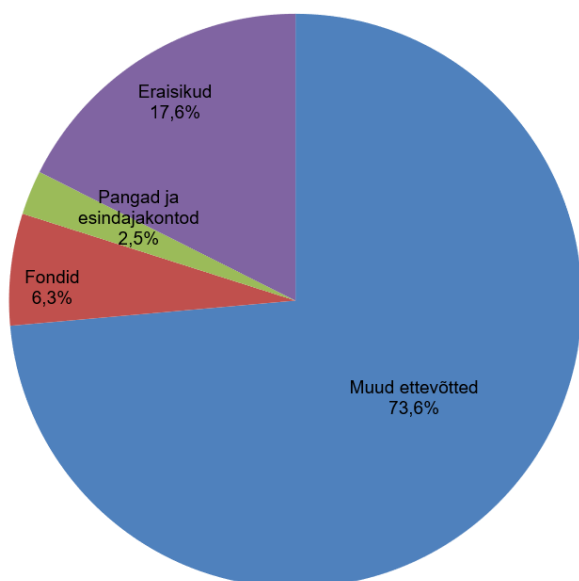
Allikas: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/charts> 20.07.2022

Indeks/aktsia	01.01.2022	30.06.2022	+/-%
■ OMX Tallinn GI	2 001,03	1 789,65	-10,56
■ ARC1T – Arco Vara	2,66 EUR	1,95 EUR	-26,69

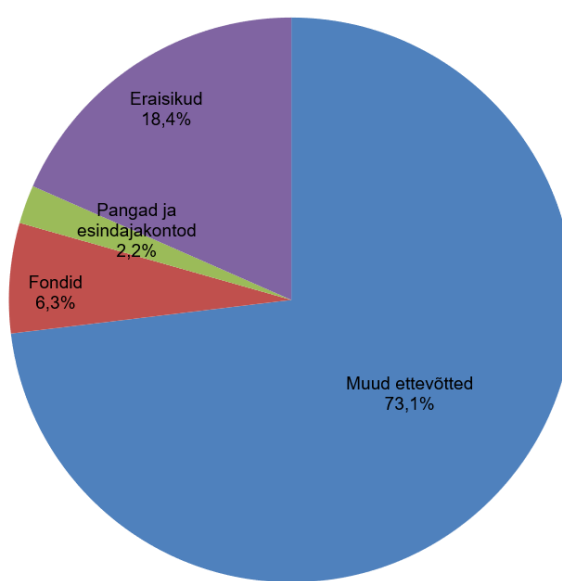
Aktsionäride struktuur

Arco Varal oli 30.06.2022 seisuga kokku 8 815 aktsionäri (31.12.2021 seisuga 9 163), sealhulgas 8 009 eraisikust aktsionäri (31.12.2021 seisuga: 8 286), kes omasid kokku 17,6% osalust ettevõttes (31.12.2021 seisuga 18,4%). Kogu osaluse jaotus aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 30.06.2022



Osaluse struktuur 31.12.2021



Suuremad aktsionärid 30.06.2022

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	6 438 531	62,0%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	337 057	3,2%
HM Investeeringud OÜ	230 505	2,2%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	180 343	1,7%
Marko Teimann	172 123	1,7%
Aia Tänav OÜ	155 000	1,5%
K VARA OÜ	150 703	1,5%
FIREBIRD FUND L.P.	133 948	1,3%
Rafiko OÜ	67 207	0,6%
SANDER KARU	60 887	0,6%
Teised aktsionärid	2 462 063	23,7%
Kokku	10 388 367	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 30.06.2022

Nimi	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Nõukogu esimees/ liige	6 438 531	62,0%
Tarmo Sild (eraisikuna, lähikondsed ja Aia Tänav OÜ)	Nõukogu esimees	161 571	1,6%
Allar Niinepuu (OÜ Kavass)	Nõukogu liige	10 000	0,1%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	269 259	2,6%
Kert Keskspaik (eraisikuna, K Vara OÜ, K24 Invest OÜ, Kolde Invest OÜ ja One Eleven OÜ)	Nõukogu liige	205 657	2,0%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	Nõukogu liige	0	-
Miko-Ove Niinemäe	Juhataja	14 000	0,1%
Kokku		7 099 018	68,4%

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 651 348 Arco Vara aktsiat (kokku 6,3% osalus).

JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2022. aasta II kvartali ja 6 kuu tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate grupi äritegevuse arengust, tulemustest ja finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.



Miko-Ove Niinemäe
Arco Vara AS-i juhataja

28. juuli 2022

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisa	6 kuud 2022	6 kuud 2021	II kvartal 2022	II kvartal 2021
EUR tuhandetes					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		7 377	10 136	7 346	1 234
Müügitulu teenuste müügist		558	534	287	270
Müügitulu kokku	2,3	7 935	10 670	7 633	1 504
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-6 383	-8 178	-6 274	-1 059
Brutokasum		1 552	2 492	1 359	445
Muud äritulud		202	22	8	12
Turustuskulud	5	-108	-65	-64	-30
Üldhalduskulud	6	-513	-401	-274	-217
Muud ärikulud		-7	-40	-6	-11
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	11	0	422	0	422
Äri kasum		1 126	2 430	1 023	621
Finantstulud ja -kulud	7	-176	-207	-89	-98
Kasum enne tulumaksu		950	2 223	934	523
Aruandeperioodi puhaskasum		950	2 223	934	523
Aruandeperioodi koondkasum		950	2 223	934	523
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	8				
- tava-		0,09	0,24	0,09	0,06
- lahustatud		0,09	0,24	0,09	0,06

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisa	30.06.2022	31.12.2021
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		2 549	1 863
Nõuded ja ettemaksed	9	5 535	3 701
Varud	10	14 546	15 761
Käibevara kokku		22 630	21 325
Nõuded ja ettemaksed	9	22	5
Kinnisvarainvesteeringud	11	9 422	9 943
Materiaalne põhivara	2	324	154
Immateriaalne põhivara	2	66	87
Põhivara kokku		9 834	10 189
VARAD KOKKU		32 464	31 514
Laenukohustused	12	4 226	6 043
Võlad ja saadud ettemaksed	13	4 834	2 368
Lühiajalised kohustused kokku		9 060	8 411
Laenukohustused	12	5 116	5 141
Pikaajalised kohustused kokku		5 116	5 141
KOHUSTUSED KOKKU		14 176	13 552
Aktsiakapital	8	7 272	7 272
Ülekurss		3 835	3 835
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Jaotamata kasum		5 170	4 844
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		18 288	17 962
OMAKAPITAL KOKKU		18 288	17 962
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		32 464	31 514

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa	6 kuud 2022	6 kuud 2021	II kvartal 2022	II kvartal 2021
EUR tuhandetes					
Laekumised klientidelt		4 096	14 049	2 748	2 564
Tasumised tarnijatele		-6 197	-10 273	-3 312	-7 536
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		308	-3 134	29	-474
Väljamaksed töötajatele		-197	-153	-125	-73
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-25	5	22	8
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-2 015	494	-638	-5 511
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-26	0	-2	0
Materiaalse põhivara müük		2	0	0	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	11	670	0	0	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISEGEVUSEST KOKKU		646	0	-2	0
Saadud laenud	12	4 246	994	2 591	994
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-1 501	-2 529	-1 428	-366
Makstud intressid		-378	-253	-226	-83
Makstud dividendid		-312	-282	-208	-282
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		2 055	-2 070	729	263
RAHAVOOD KOKKU		686	-1 576	89	-5 248
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 863	2 200	2 460	5 872
Raha ja raha ekvivalentide muutus		686	-1 576	89	-5 248
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		2 549	624	2 549	624

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE

	Aktsiakapital	Registreerimata aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
EUR tuhandetes						
Saldo 31.12.2020	6 299	273	2 285	2 011	3 356	14 224
Aktsiakapitali suurendamine	273	-273	0	0	0	0
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-282	-282
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	2 223	2 223
Saldo 30.06.2021	6 572	0	2 285	2 011	5 297	16 165
Saldo 31.12.2021	7 272	0	3 835	2 011	4 844	17 962
Aktsiakapitali suurendamine	0	0	0	0	0	0
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-624	-624
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	950	950
Saldo 30.06.2022	7 272	0	3 835	2 011	5 170	18 288

LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2022. aasta II kvartali ja 6 kuu raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2021 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. Segmendiaruandlus

Grupp analüüsib tegevust ehituse ja arenduse segmendis. Samuti eraldatakse geograafilisi segmente: Eesti, Bulgaaria, Läti, sealhulgas aktiivsed segmendid on Eesti ja Bulgaaria.

Grupivälise müügitulu jaotus tegevussegmenti ja müüja asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	6 kuud 2022	6 kuud 2021	6 kuud 2022	6 kuud 2021	6 kuud 2022	6 kuud 2021	6 kuud 2022	6 kuud 2021
EUR tuhandetes								
Eesti	7 349	5 542	0	-	145	122	7 494	5 664
Bulgaaria	410	5 006	-	-	-	-	410	5 006
Läti	31	0	-	-	-	-	31	0
Müügitulu kokku	7 790	10 548	0	0	145	122	7 935	10 670

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	II kv 2022	II kv 2021	II kv 2022	II kv 2021	II kv 2022	II kv 2021	II kv 2022	II kv 2021
EUR tuhandetes								
Eesti	7 348	953	0	-	81	64	7 429	1 017
Bulgaaria	204	487	-	-	-	-	204	487
Läti	0	0	-	-	-	-	0	0
Müügitulu kokku	7 552	1 440	0	0	81	64	7 633	1 504

Müügitulu jaotus tegevussegmentide lõikes

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	6 kuud 2022	6 kuud 2021	6 kuud 2022	6 kuud 2021	6 kuud 2022	6 kuud 2021	6 kuud 2022	6 kuud 2021	6 kuud 2022	6 kuud 2021
EUR tuhandetes										
Kontsernivälise müügitulu	7 790	10 548	0	-	145	122	0	0	7 935	10 670
Müügitulu teistelt segmentidelt	0	0	1 677	-	210	414	-1 887	-414	0	0
Müügitulu kokku	7 790	10 548	1 677	0	355	536	-1 887	-414	7 935	10 670

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	II kv 2022	II kv 2021	II kv 2022	II kv 2021	II kv 2022	II kv 2021	II kv 2022	II kv 2021	II kv 2022	II kv 2021
EUR tuhandetes										
Kontsernivälise müügitulu	7 552	1 440	0	-	81	64	0	0	7 633	1 504
Müügitulu teistelt segmentidelt	0	0	1 403	-	120	210	-1 523	-210	0	0
Müügitulu kokku	7 552	1 440	1 403	0	201	274	-1 523	-210	7 633	1 504

Grupivälise ärikasumi (-kahjumi) jaotus tegevussegmendi ja asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	6 kuud 2022	6 kuud 2021	6 kuud 2022	6 kuud 2021	6 kuud 2022	6 kuud 2021	6 kuud 2022	6 kuud 2021
EUR tuhandetes								
Eesti	1 465	829	-308	-	-196	89	961	918
Bulgaaria	165	1 516	-	-	-	-	165	1 516
Läti	0	-4	-	-	-	-	0	-4
Müügitulu kokku	1 630	2 341	-308	0	-196	89	1 126	2 430

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	I kv 2022	I kv 2021	I kv 2022	I kv 2021	I kv 2022	I kv 2021	I kv 2022	I kv 2021
EUR tuhandetes								
Eesti	1 381	324	-287	-	-146	77	948	401
Bulgaaria	77	220	-	-	-	-	77	220
Läti	-2	0	-	-	-	-	-2	0
Müügitulu kokku	1 456	544	-287	0	-146	77	1 023	621

Grupiväliste varade ja kohustuste jaotus tegevussegmendi ja asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	30.06.22	31.12.21	30.06.22	31.12.21	30.06.22	31.12.21	30.06.22	31.12.21
EUR tuhandetes								
Eesti	16 873	15 900	30	-	1 090	1 710	17 993	17 610
Bulgaaria	14 371	13 778	-	-	-	-	14 371	13 778
Läti	100	126	-	-	-	-	100	126
Varad kokku	31 344	29 804	30	-	1 090	1 710	32 464	31 514

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	30.06.22	31.12.21	30.06.22	31.12.21	30.06.22	31.12.21	30.06.22	31.12.21
EUR tuhandetes								
Eesti	5 864	5 415	239	-	2 673	2 550	8 776	7 965
Bulgaaria	5 400	5 587	-	-	-	-	5 400	5 587
Läti	0	0	-	-	-	-	0	0
Kohustused kokku	11 264	11 002	239	-	2 673	2 550	14 176	13 552

Põhivarade jaotus tegevussegmendi ja asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	30.06.22	31.12.21	30.06.22	31.12.21	30.06.22	31.12.21	30.06.22	31.12.21
EUR tuhandetes								
Eesti	0	1	7	-	309	146	316	147
Bulgaaria	8	7	-	-	-	-	8	7
Materiaalsed põhivarad	8	8	7	-	309	146	324	154
Eesti	0	0	0	-	29	48	29	48
Bulgaaria	37	39	-	-	-	-	37	39
Immateriaalsed põhivarad	37	39	0	-	29	48	66	87
Põhivarad kokku	45	47	7	-	338	194	390	241

3. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	6 kuud 2022	6 kuud 2021	6 kuud 2022	6 kuud 2021	6 kuud 2022	6 kuud 2021	6 kuud 2022	6 kuud 2021
EUR tuhandetes								
Enda kinnisvara müük	7 346	5 534	0	4 602	31	0	7 377	10 136
Kinnisvara rent	3	5	364	350	0	0	367	355
Haldusteenused	0	5	41	44	0	0	41	49
Frantsiisitulu	99	88	31	23	15	11	145	122
Muu müügitulu	0	2	5	6	0	0	5	8
Müügitulu kokku	7 448	5 634	441	5 025	46	11	7 935	10 670

	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	II kvartal 2022	II kvartal 2021	II kvartal 2022	II kvartal 2021	II kvartal 2022	II kvartal 2021	II kvartal 2022	II kvartal 2021
EUR tuhandetes								
Enda kinnisvara müük	7 346	951	0	283	0	0	7 346	1 234
Kinnisvara rent	2	1	182	177	0	0	184	178
Haldusteenused	0	5	20	23	0	0	20	28
Frantsiisitulu	49	44	21	14	11	6	81	64
Muu müügitulu	0	0	2	0	0	0	2	0
Müügitulu kokku	7 397	1 001	225	497	11	6	7 633	1 504

4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	6 kuud 2022	6 kuud 2021	II kvartal 2022	II kvartal 2021
EUR tuhandetes				
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10)	-6 187	-7 775	-6 160	-955
Vahendustasud	-31	-205	-31	-44
Haldustegevuse kulud	-116	-127	-56	-45
Tööjõukulud	-6	0	2	0
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-19	-19	-10	-9
Muud kulud	-24	-52	-19	-6
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-6 383	-8 178	-6 274	-1 059

5. Turustuskulud

	6 kuud 2022	6 kuud 2021	II kvartal 2022	II kvartal 2021
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-37	-44	-32	-12
Tööjõukulud	-15	0	1	0
Turu-uuringud	-1	0	-1	0
Muud turunduskulud	-55	-21	-32	-18
Turustuskulud kokku	-108	-65	-64	-30

6. Üldhalduskulud

	6 kuud 2022	6 kuud 2021	II kvartal 2022	II kvartal 2021
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-278	-256	-163	-149
Büroo tegevuskulud	-52	-45	-16	-12
IT kulud	-18	-14	-9	-7
Sisseostetud teenused	-111	-65	-52	-31
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-32	-8	-20	-4
Juriidiline teenindus	-15	-4	-10	-6
Muud kulud	-7	-9	-4	-8
Üldhalduskulud kokku	-513	-401	-274	-217

7. Finantstulud ja -kulud

	6 kuud 2022	6 kuud 2021	II kvartal 2022	II kvartal 2021
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-176	-213	-89	-99
Muud finantstulud ja -kulud	0	6	0	1
Finantstulud ja -kulud kokku	-176	-207	-89	-98

8. Puhaskasum aktsia kohta

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

	6 kuud 2022	6 kuud 2021	II kvartal 2022	II kvartal 2021
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	10 388 367	9 073 781	10 388 367	9 148 367
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	63 000	0	63 000	0
Puhaskasum (tuhandetes eurodes)	950	2 223	934	523
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,09	0,24	0,09	0,06
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,09	0,24	0,09	0,06

9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	30.06.2022	31.12.2021
EUR tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	1 475	90
Muud lühiajalised nõuded	6	6
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	565	145
Muud viitlaekumised	26	24
Tehtud ettemaksed	3 463	3 436
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	5 535	3 701

Pikaajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	30.06.2022	31.12.2021
EUR tuhandetes		
Tagatisdeposiidid	22	5
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	22	5

10. Varud

	30.06.2022	31.12.2021
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	14 509	15 754
Materjalid ja valmistoodang	37	7
Varud kokku	14 546	15 761

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2022	2021
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	15 754	14 943
Arenduseks soetatud kinnistud	0	5 102
Kortermajade ehituskulu	3 718	2 653
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	201	40
Muud kapitaliseeritud kulud	1 023	680
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks (vt lisa 4)	-6 187	-7 761
Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. juuni	14 509	15 657

11. Kinnisvarainvesteeringud

	2022	2021
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	9 943	9 564
Kasum õiglase väärtuse muutusest	0	422
Kapitaliseeritud arenduskulud	4	0
Kinnistute müük	-525	-14
Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. juuni	9 422	9 972

12. Intressi kandvad kohustused

	30.06.2022			31.12.2021		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	6 899	2 011	4 888	8 880	3 844	5 036
Võlakirjad	1 780	1 780	0	1 780	1 780	0
Kapitalirendikohustused	272	44	228	133	28	105
Muud laenukohustused	391	391	0	391	391	0
Kokku	9 342	4 226	5 116	11 184	6 043	5 141

2022. aasta 6 kuuga tasus grupp laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 1 501 tuhat eurot (6 kuud 2021: 3 335 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 4 246 tuhat eurot (6 kuud 2021: 994 tuhat eurot). Tagastatud laenust tasusid ostjad otse pangale 2022. aastal 4 726 tuhat eurot, 2021. aastal 852 tuhat eurot.

2022. aasta 6 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu 145 tuhat eurot;
- Kodulahe IV ja V etapi kortermajade ehituse finantseerimise pangalaenu summas 6 082 tuhat eurot, sh otse klientide poolt 4 726 tuhat eurot.

2022. aasta 6 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

- Kodulahe IV ja V etapi kortermajade ehituse finantseerimise pangalaenu summas 4 246 tuhat eurot;
- kapitaliseeritud kontori rent 139 tuhat eurot.

2021. aasta 6 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

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

2021. aasta 6 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

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

13. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed	30.06.2022	31.12.2021
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	503	673
Muud võlad	11	10
Maksuvõlad		
Käibemaks	1 598	24
Ettevõtte tulumaks	1	32
Sotsiaalmaks	67	9
Üksikisiku tulumaks	38	6
Muud maksuvõlad	12	2
Maksuvõlad kokku	1 716	73
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	110	102
Intressivõlad	7	7
Dividendivõlad	416	104
Muud viitvõlad	274	2
Viitvõlad kokku	807	215
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	1 671	1 268
Tagatisdeposiidid	89	91
Ettemakstud tulud	37	38
Saadud ettemaksed kokku	1 797	1 397
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	4 834	2 368

14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Grupp on teinud tehinguid või omab saldot järgmiste seotud osapooltega:

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

Tehingud seotud osapooltega

	6 kuud 2022	6 kuud 2021
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on grupi emaettevõtte üle oluline mõju		
Ostetud teenused	0	46
Muud seotud osapooled		
Ostetud teenused	9	0

Saldod seotud osapooltega

	30.06.2022	31.12.2021
EUR tuhandetes		
Muud seotud osapooled		
Nõuded ostjatele	277	0
Saadud ettemaksed	375	148

Ettevõtte juhataja ning nõukogu liikmed plaanivad soetada Kodulahe Kvartalisse korterid, mistõttu on nende vastu nõudeid ostjatele 277 tuhat eurot ja nende poolt tehtud ettemakseid 375 tuhat eurot (31.12.2021 ettemakseid 148 tuhat eurot).

Grupi emaettevõtte juhatajale arvestati 2022. aasta 6 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 88 tuhat eurot, sellest II kvartalis 59 tuhat eurot (2021. aasta 6 kuuga ja II kvartalis vastavalt 84 tuhat ja 61 tuhat eurot).

Nõukogu liikmetele arvestati 2022. aasta 6 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 8 tuhat eurot, sealhulgas II kvartalis 6 tuhat eurot. 2021. aasta 6 kuuga arvestati nõukogule tasu 12 tuhat eurot, sealhulgas II kvartalis 8 tuhat eurot.

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

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

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

Nõukogu liikmed saavad tasu 500 eurot (netosumma) iga osaletud koosoleku kohta, kuid mitte rohkem kui 1000 eurot (netosumma) kalendrikuus. Tasu väljamaksmise eelduseks on nõukogu koosoleku protokoll allkirjastamine nõukogu liikme poolt. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nõukogu koosolekul osalemisega seoses tekkinud reisikulud mõistlikus ulatuses. Nõukogu esimees saab täiendavat fikseeritud tasu 500 eurot kuus (netosumma).

JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2022. aasta II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne.

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



Miko-Ove Niinemäe
Arco Vara AS-i juhataja

28. juuli 2022