

Arco Vara AS

2017. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU LÜHENDATUD
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)



ARCO VARA

**2017. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)**

Ärinimi: Arco Vara AS
Registrikood: 10261718
Aadress: Rävälä pst 5, 10143 Tallinn, Eesti Vabariik
Telefon: +372 6 144 630
Fax: +372 6 144 631
E-mail: info@arcovara.ee
Korporatiivne interneti kodulehekülj: www.arcorealestate.com
Regionaalsed koduleheküljed: www.arcovara.ee
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 2017 – 31. detsember 2017
Aruandeperiood: 1. jaanuar 2017 – 30. september 2017
Nõukogu: Hillar-Peeter Luitsalu, Rain Lõhmus, Allar Niinepuu,
Kert Keskspaik, Steven Yaroslav Gorelik
Juhataja: Tarmo Sild
Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

2017. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU TEGEVUSARUANNE	4
ÜLDINFO	4
Kontserni tegevused	4
Eesmärk ja põhiväärtused	4
Kontserni struktuur	4
PÕHILISED NÄITAJAD	6
JUHATAJA KOMMENTAARID	8
TEENINDUSDIVISJON	8
ARENATUSDIVISJON	9
INIMESED	10
Tasud	10
Juhatus ja nõukogu	10
AKTSIAD JA AKTSIONÄRID	10
Aktsiate hind	10
Aktsionäride struktuur	12
JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE	14
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	15
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	15
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	16
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	17
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE	18
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	19
1. Arvestuspõhimõtted	19
2. Segmendiaruandlus	19
3. Müügitulu	20
4. Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu	20
5. Turunduskulud	20
6. Üldhalduskulud	20
7. Finantstulud ja -kulud	21
8. Puhaskasum aktsia kohta	21
9. Nõuded ja tehtud ettemaksed	21
10. Varud	22
11. Kinnisvarainvesteeringud	22
12. Laenukohustused	22
13. Võlad ja saadud ettemaksed	23
14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega	23
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	25

2017. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU TEGEVUSARUANNE

ÜLDINFO

Kontserni tegevused

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

Eesmärk ja põhiväärtused

Arco Vara kontserni ettevõtete ühisteks eesmärkideks on:

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

Arco Vara põhiväärtused on:

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

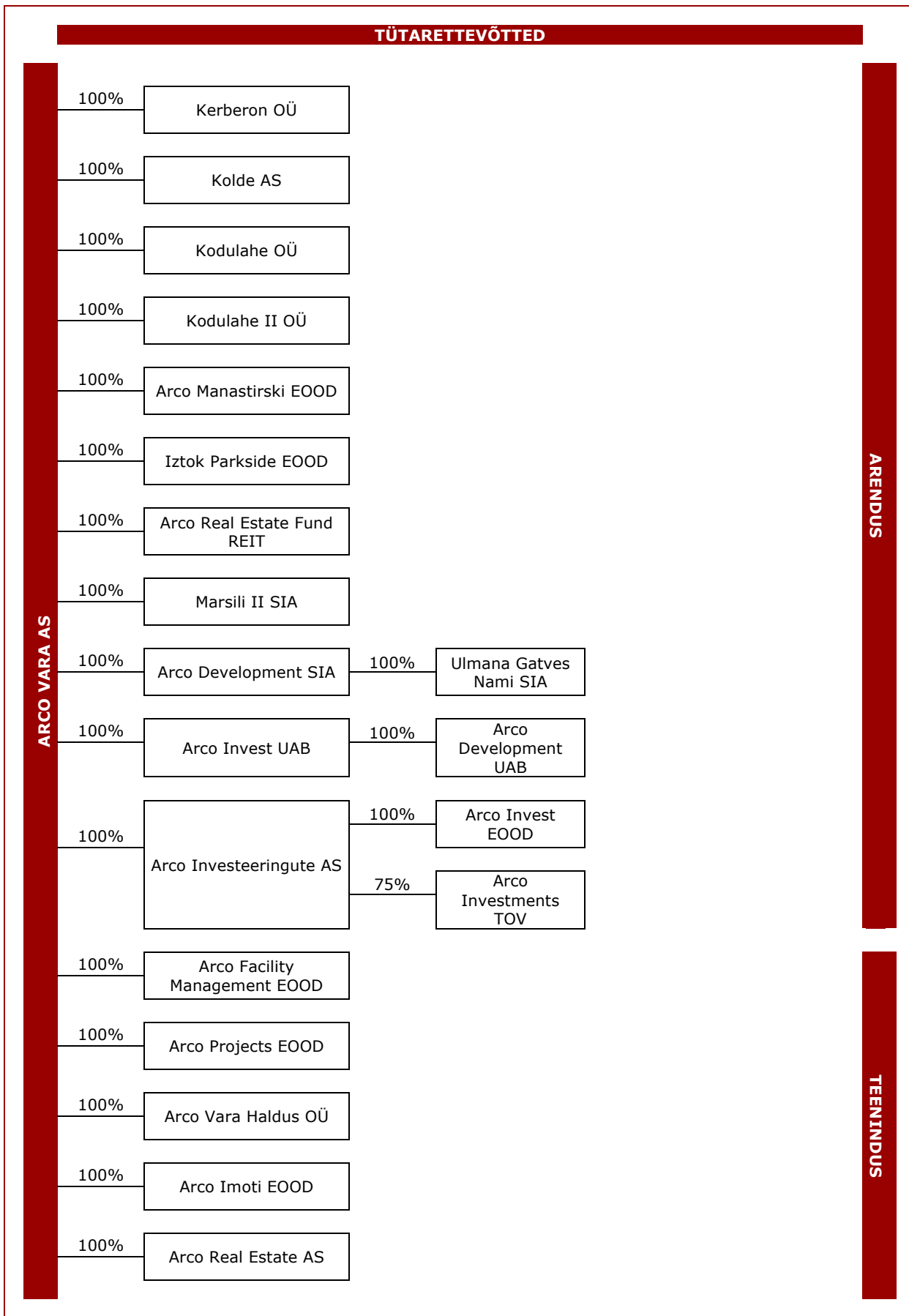
Kontserni struktuur

30.09.2017 seisuga kuulus kontserni 21 ettevõtet, sama palju kui 31.12.2016 seisuga. 2017. aastal kontserni struktuuris muutusi toimunud ei ole.

Olulised tütarettevõtted 30.09.2017

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Tegevus-segment	Aktsia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 30.09.2017	Kontserni osalus
EUR tuhandetes					
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	arendus	26 826	309	100%
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	arendus	1 433	1 062	100%
Arco Real Estate Fund REIT	Bulgaaria	arendus	332	320	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	arendus	3	436	100%
Kerberon OÜ	Eesti	arendus	5	1 403	100%
Marsili II SIA	Läti	arendus	1 524	733	100%
Arco Real Estate AS	Eesti	teenindus	42	-81	100%
Arco Imoti EOOD	Bulgaaria	teenindus	444	225	100%

Kontserni struktuur 30.09.2017



PÕHILISED NÄITAJAD

- Kontserni 2017. aasta III kvartali müügitulu oli 7,7 miljonit eurot, mis on 5,9 korda rohkem võrrelduna 2016. aasta III kvartali müügituluga 1,3 miljonit eurot. Kontserni 2017. aasta 9 kuu müügitulu 10,3 miljonit eurot on 22,6% suurem 2016. aasta 9 kuu müügitulust 8,4 miljonit eurot. Arendusdivisjoni müügitulu oli III kvartalis 7,0 miljonit eurot ja 9 kuuga 8,5 miljonit eurot ning teenindusdivisjoni müügitulu oli III kvartalis 0,8 miljonit eurot ja 9 kuuga 2,2 miljonit eurot.
- 2017. aasta III kvartali ärikasumiks (=EBIT) kujunes 0,8 miljonit eurot ja puhaskasumiks 0,7 miljonit eurot ; 9 kuu ärikasum oli 0,4 miljonit eurot ja puhaskasum 0,1 miljonit eurot. Arendusdivisjoni 2017. aasta III kvartali ja ka 9 kuu ärikasumiks kujunes 0,9 miljonit eurot. Teenindusdivisjon teenis 2017. aastal vastavalt väikese ärikasumi ja -kahjumi (alla 0,1 miljoni euro).
- 2017. aasta III kvartalis müüdi kontserni poolt arendatavates projektides kokku 59 korterit ja 2 äripinda ning 9 kuuga kokku 60 korterit, 2 äripinda ja 6 hoonestamata kinnistut. 2016. aasta 9 kuuga müüdi kokku 75 korterit, 5 äripinda ja 6 hoonestamata kinnistut. 2016. aasta esimesel poolel toimus aktiivne müük Manastirski projektis Bulgaarias, 2017. aasta III kvartalis jõudis lõpusirgele Lahepea 7 arendusprojekt.
- Kontserni laenukoormus (netolaenu) suurenes 2017. aasta esimese 9 kuuga 0,3 miljoni euro võrra, tasemele 13,7 miljonit eurot 30.09.2017 seisuga. Kontserni intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 30.09.2017 seisuga 5,3%, mis ole muutunud võrreldes 31.12.2016 seisuga.

Olulisemad finantsnäitajad

	9 kuud 2017	9 kuud 2016	III kvartal 2017	III kvartal 2016
EUR miljonites				
Müügitulu				
Arendus	8,5	6,4	7,0	0,6
Teenindus	2,2	2,4	0,8	0,8
Elimineerimine	-0,4	-0,4	-0,1	-0,1
Müügitulu kokku	10,3	8,4	7,7	1,3
Ärikasum				
Arendus	0,9	1,5	0,9	0,0
Teenindus	-0,1	-0,1	0,0	0,0
Jagamatud tulud-kulud	-0,4	-0,5	-0,1	-0,2
Elimineerimine	0,0	0,1	0,0	0,0
Ärikasum kokku	0,4	1,0	0,8	-0,2
Finantstulud ja -kulud	-0,3	-0,5	-0,1	-0,2
Puhaskasum	0,1	0,5	0,7	-0,4
Äritegevuse rahavood	-2,3	2,6	0,7	-1,0
Investeeringutegevuse rahavood	-0,4	-2,0	0,0	-1,1
Finantseerimistegevuse rahavood	3,0	-0,9	-0,3	1,6
Perioodi rahavood kokku	0,3	-0,3	0,4	-0,5
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0,8	0,7	0,7	0,9
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1,1	0,4	1,1	0,4
Varad kokku, perioodi lõpus	28,4	26,6		
Investeeringud kapital, perioodi lõpus	23,9	22,7		
Netolaenu, perioodi lõpus	13,7	12,3		
Omakapital, perioodi lõpus	9,0	10,0		

Peamised suhtarvud

	9 kuud 2017	9 kuud 2016	III kvartal 2017	III kvartal 2016
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,01	0,08	0,11	-0,06
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,01	0,07	0,10	-0,05
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	-5,1%	0,3%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	-14,0%	0,6%		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	-4,3%	0,3%		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,88	3,22		
Likviidsuskordaja	0,10	0,20		
Finantsvõimendus	3,16	2,67		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	0,4	1,2		
Laenude keskmine intress (aastas)	5,3%	6,1%		
Töötajate arv perioodi lõpul	132	185		

Jätkuvate tegevusvaldkondade müügitulu ja puhaskasum/-kahjum

	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	I kv 2017	II kv 2017	III kv 2017	9 kuud 2017
EUR miljonites														
Müügitulu	4,4	2,1	2,1	2,1	10,7	5,1	2,1	1,2	1,3	9,7	1,6	1,0	7,7	10,3
Puhaskasum	0,7	0,0	0,2	-0,4	0,5	1,1	-0,2	-0,4	-1,3	-0,8	-0,3	-0,3	0,7	0,1

Kasutatud valemite kirjeldus:

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

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

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

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

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

Õiged tegevused toovad tulemuste. Arco Vara missioon on pakkuda inimestele üle ootuste elamusi kinnisvara valdkonnas. Tahame olla kõige inimesekesksem kinnisvarafirma. Kolmandas kvartalis tuli see meil juba päris hästi välja. Me aitasime oma vahendus- ja hindamisteenustega Eestis ja Bulgaarias kokku rohkem kui 2000 inimest ning andsime asjaõiguslepinguga üle umbes pooled Kodulahe 1. etapi korteritest ja äripindadest. Klientide tagasiside on olnud valdavalt hea ning annab meile energiat oma mahte kasvatada ning ennast edasi arendada.

Kolmandas kvartalis pöörasime kahjumis aasta (6 kuu -0,6M EUR) jooksvasse kasumisse. Me teenime oma teenustega üle 20% rohkem raha kui eelmisel aastal. Ootame grupina ka head neljandat kvartalit, mille lõpuks peaks üle 90% Kodulahe I etapi majast olema müüdud. Täielik väljamüük ei ole plaanis ning ei ole ka kriitiline, arvestades seda, et pärast Kodulahe I etapi väljamüüki on meie ladu uuesti tühi. Positiivne võrreldes varasemaga on see, et on käimas Sofias Iztok Parkside I etapi ehitus, millest 1/3 on eellepingutega müüdud, ning et 2018. aasta esimeses kvartalis peaks käivituma ehitus ka Kodulahe II etapis (ca 68 korterit) ja teises kvartalis Tartus Oa tn arendusprojektis (ca 40 korterit). 2018. a. esimeses kvartalis peaksime jõudma omandada Arco Vara maapanka kaks täiendavat arendusprojekti, ühe Tallinnas ja teise Sofias.

Madrid Blvd renditulud on kasvanud ja hoone rahavoog on pärast intressimaksete tasumist positiivne. Hoonesse heade klientide leidmine on küll osutunud oodatust aeganõudvamaks, aga pikemas perspektiivis peame tõenäoliselt hoone renditulude kasvu. Aasta lõpuks on plaanis pikendada olemasolev pangalaen.

Jätkame oma oskuste ja protsesside arendamist ning lõikame korraks 3. ja 4. kvartalis ka juba tehtud töö viljad. 2018. a. esimene pool kujuneb tulude poolelt uuesti tagasihoidlikuks, kuigi paremaks kui 2017. a. võrreldav periood. Uuesti hakkame arvestatavat tulu ja kasumit teenima 2018. aasta lõpus, kui tänased kraanad lõpetavad töö ning algab korterite üleandmine.

TEENINDUSDIVISJON

Kontserni teenindusdivisjoni 2017. aasta III kvartali müügitulu oli 780 tuhat eurot (III kvartal 2016: 806 tuhat eurot), sealhulgas kontsernisisene müügitulu oli 115 tuhat eurot (III kvartal 2016: 76 tuhat eurot). 2017. aasta 9 kuu müügitulu 2 142 tuhat eurot on 10,9% väiksem 2016. aasta 9 kuu müügitulust 2 404 tuhat eurot.

Teenindusdivisjoni põhitegevuste (kinnisvara vahendus- ja hindamisteenused) müügitulu on 2017. aasta 9 kuuga 13% väiksem võrreldes 2016. aasta 9 kuuga. Teenindusdivisjoni langenud müügitulu põhjuseks on Läti kinnisvarabüroo müük 2016 aasta IV kvartalis ehk 2016. aasta 9 kuu müügitulu sisaldas veel Läti kinnisvarabüroo müügitulu summas 694 tuhat eurot. Nagu allolevast tabelist näha, on tegelikult tublisti tõusnud nii Eesti kui Bulgaaria kinnisvarabüroode müügikäibed.

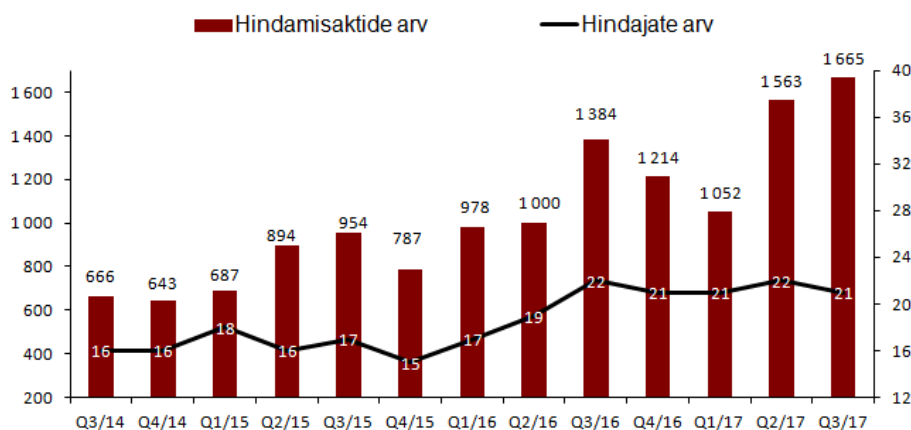
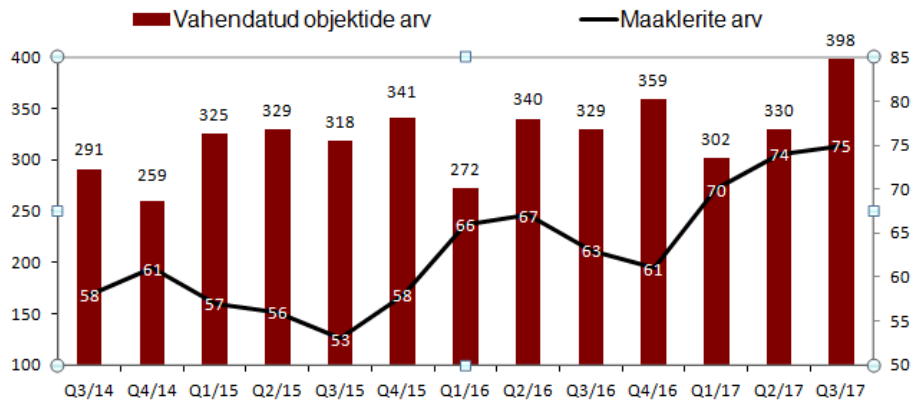
Kinnisvarabüroode müügikäive vahendusest ja hindamisest

	9 kuud 2017	9 kuud 2016	Muutus %	III kvartal 2017	III kvartal 2016	Muutus %
EUR tuhandetes						
Eesti	1 325	1 036	28%	484	381	27%
Bulgaaria	560	444	29%	206	115	90%
Läti	-	694	-	-	226	-
Kokku	1 885	2 174	-13%	690	722	-3%

2017. aasta III kvartalis sai Eesti kinnisvarabüroo puhaskahjumit 4 tuhat eurot ja 9 kuuga 112 tuhat eurot (2016. aasta III kvartalis saadi puhaskahjumit 33 tuhat eurot ja 9 kuuga 152 tuhat eurot). Bulgaaria büroo teenis puhaskasumit III kvartalis 12 tuhat eurot ja 9 kuuga 53 tuhat eurot (2016. aasta III kvartalis 15 tuhat eurot ja 9 kuuga 17 tuhat eurot puhaskahjumit).

Teenindusdivisjon osutab lisaks vahendus- ja hindamisteenusele ka kinnisvara haldamise ja majutusteenust Bulgaarias. Haldustegevuse müügikäive oli 2017. aasta 9 kuuga 92 tuhat eurot, sellest 78 tuhat eurot oli kontsernisisene (2016. aasta 9 kuuga 87 tuhat eurot, sellest kontsernisisene 75 tuhat eurot). Majutusteenuse müügitulu oli 2017. aasta 9 kuuga 135 tuhat eurot, sellest III kvartalis 49 tuhat eurot (2016. aastal 104 tuhat eurot 9 kuuga ja 40 tuhat eurot III kvartalis).

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

Teenindusdivisjoni tehingumahud viimasel kolmel aastal

Teenindusdivisjonis hõivatud inimeste arv oli 30.09.2017 seisuga 118 inimest (31.12.2016: 97 inimest).

ARENDUSDIVISJON

Arendusdivisjoni müügitulu oli 2017. aasta III kvartalis 7 042 tuhat eurot (III kvartal 2016: 586 tuhat eurot) ja 9 kuuga kokku 8 511 tuhat eurot (2016. aasta 9 kuud: 6 401 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük kontserni enda arendusprojektides moodustas III kvartalis 6 627 tuhat eurot ja 9 kuuga 6 875 tuhat eurot (2016. aasta III kvartal: 367 tuhat eurot ja 9 kuud: 6 043 tuhat eurot). Kontserni suurimas arendusprojekti, Kodulahe elamukvartalis Tallinnas, jõudis III kvartalis lõpusirgele 125 korteri ja 5 äripinnaga 1 etapi kortermaja ehitus ja algas korterite müük. Vahearuande avaldamise päevaks oli müüdud 107 korterit ja 2 äripinda ning sõlmitud lisaks eelmüügilepingud neljale korterile.

Muust arendusdivisjoni müügitulust moodustab suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2017. aasta III kvartalis oli 148 tuhat eurot ja 9 kuuga 360 tuhat eurot (2016. aasta III kvartalis 89 tuhat eurot ja 9 kuuga 252 tuhat eurot). Vahearuande päevaks on vabad veel kaks kontoripinda, mis loodetakse välja rentida IV kvartali jooksul.

Arendusdivisjoni ärikasumiks kujunes 2017. aasta III kvartalis 894 tuhat eurot ja 9 kuuga 851 tuhat eurot, 2016. aasta III kvartalis oli arendusdivisjoni ärikasum 33 tuhat eurot ja 9 kuuga 1 524 tuhat eurot. 2016. aasta algusesse jäi Sofias Manastirski projektis suurema osa viimase etapi korterite müügi vormistamine (maja valmis 2015. aasta detsembris).

Madrid Blvd kompleksis Sofias müüdi III kvartalis üks korter ja eelmüüdi veel üks. Kvartali lõpuks oli müümata veel 1 korter. Lisaks on 15 korterit möbleeritud ja teenivad kontsernile tulu majutusteenusega. Välja renditakse ka seni müümata parkimiskohti.

2017. aasta III kvartalis jätkati ettevalmistustöid Kodulahe kvartali 2. etapis, kuhu on kavandamisel ca 70 korteriga ja äripindadega hoone. Samuti jätkusid ettevalmistustööd Oa tänava kinnistutel Tartus, kuhu on plaanis rajada 4 väiksemat kortermaja. Mõlemad projektid on plaanis realiseerida 2019. aasta keskpaigaks.

III kvartalis lahenesid aasta alguses tekkinud viivitused Iztok Parkside projektis Sofias. Septembri lõpuks saadi ehitusluba ning oktoobris algasid ehitustööd. Vahearuande avaldamise päevaks on eelmüüdud 23 korterit. Projekt koosneb kolmest kortermajast kokku 68 korteriga (korterite müüdav pind 7 070 m²).

Lätis oli 30.09.2017 seisuga müümata veel 6 Marsili elamukrunti. 2017. aastal on müüdud projektis 4 elamukrunti ning viidud lõpule Baltezers-3 projekti (68 arendamata kinnistut kogumina) müük.

30.09.2017 seisuga töötas arendusdivisjonis kokku 5 inimest, sama palju kui 2016. aasta lõpus.

Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 30.09.2017

Projekti nimi	Aadress	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m2	müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda	Kogu ülevalpool maapinda	Ühikute arv ülevalpool maapinda
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S5/S6	-		7 350	23
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Korterid	S5/S6	-		1 759	17
Iztok Parkside	Iztok, Sofia	Korterid	S3	2 470		7 070	68
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	Elamukrundid	S5	-		10 831	6
Kodulahe I etapp	Lahepea tn 7, Tallinn	Korterid	S4/S5	6 102		8 732	130
Kodulahe II etapp	Lahepea tn 9, Tallinn	Korterid	S3	3 686		<5 200>	<70>
Kodulahe III-V etapp	Soodi 4, Pagi 3 ja 5, Tallinn	Korterid	S2	10 578		<8 100>	<120>
Oa tn kortermajad	Oa tn, Tartu	Korterid	S3	4 146		<2 300>	<40>
Lehiku vaipelamu	Lehiku tee 21,23, Tallinn	Korterid	S2	5 915		<1 100>	<5>

Märkus: Tabelis toodud väärtused, mis on paigutatud märkide <> vahele, tähistavad oodatavat mahtu, sest arendusprojektil pole veel tegelikku ehitusõigust või ehitusprojekti. 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

INIMESED**Tasud**

Kontserni heaks töötavate inimeste arv oli 30.09.2017 seisuga 132 (31.12.2016 seisuga: 110). 2017. aasta 9 kuu tööjõukulu oli 1,8 miljonit eurot, sellest III kvartalis 0,7 miljonit eurot (2016. aasta samal perioodil vastavalt 2,1 ja 0,7 miljonit eurot).

Kontserni ematöötajate juhatajale ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2017. aasta 9 kuuga 87 tuhat eurot, sellest III kvartalis 25 tuhat eurot (2016. aasta 9 kuuga ja III kvartalis vastavalt 82 tuhat ja 25 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 2018.

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 Keskspaik.

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

AKTSIAD JA AKTSIONÄRID**Aktsiate hind**

Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 6 507 012 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil. Aktsia hind sulgus 30.09.2017 seisuga tasemel 1,59 eurot, 2016. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,24 eurot. Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,62 eurot ja madalaim hind 1,15 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30.09.2017 seisuga 10 346 tuhat eurot, aktsia P/B suhe oli 1,15 (31.12.2016 seisuga vastavalt 8 069 tuhat eurot ning 0,90). Viimase nelja kvartali tulemi põhjal arvatud aktsia P/E suhe oli nii 30.09.2017 kui 31.12.2016 seisuga negatiivne.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2017. aasta 9 kuu ja kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

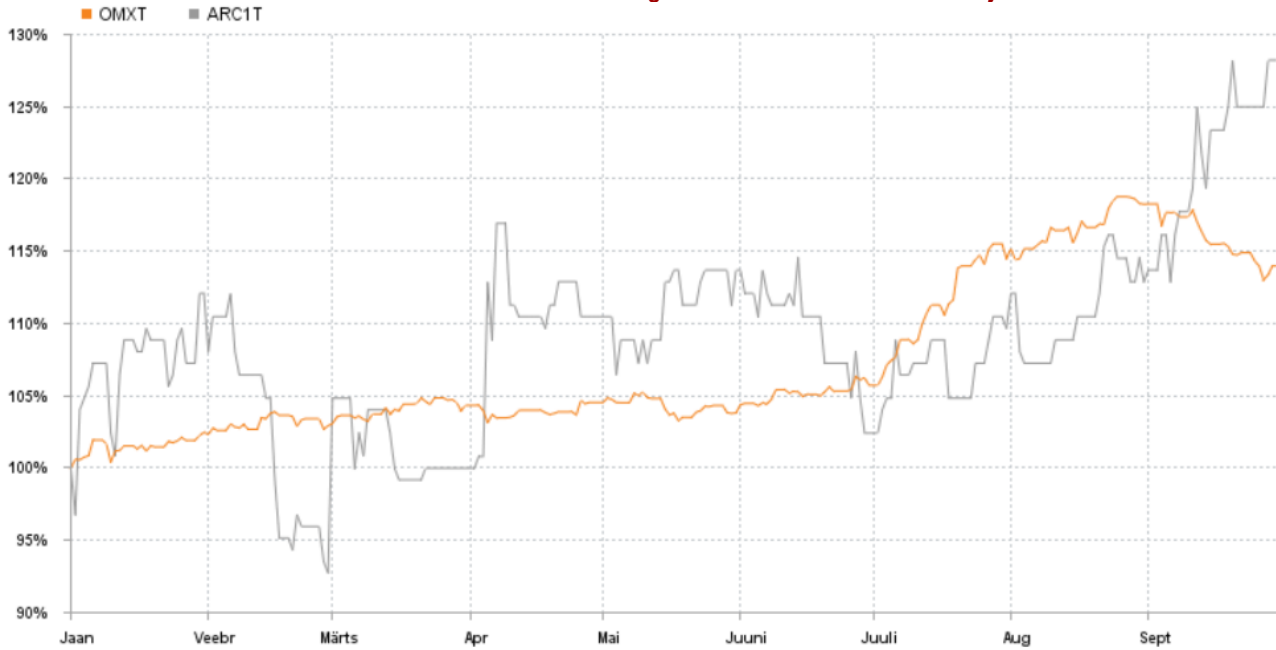
Arco Vara aktsia kauplemisstatistika 2017. aasta 9 kuu jooksul



Arco Vara aktsia kauplemisstatistika perioodil 30.09.2014 kuni 30.09.2017



Arco Vara aktsia hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2017. aasta 9 kuu jooksul

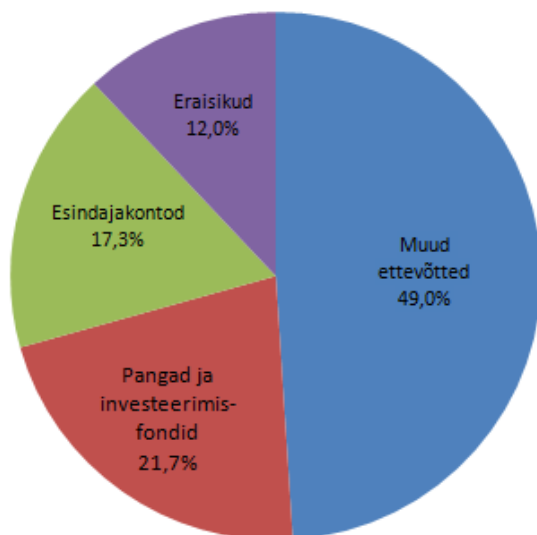


Indeks/aktsia	31.12.2016	30.09.2017	+/-%
—OMX Tallinn	1 075,50	1 225,95	+13,99
—ARC1T	1,24 EUR	1,59 EUR	+28,23

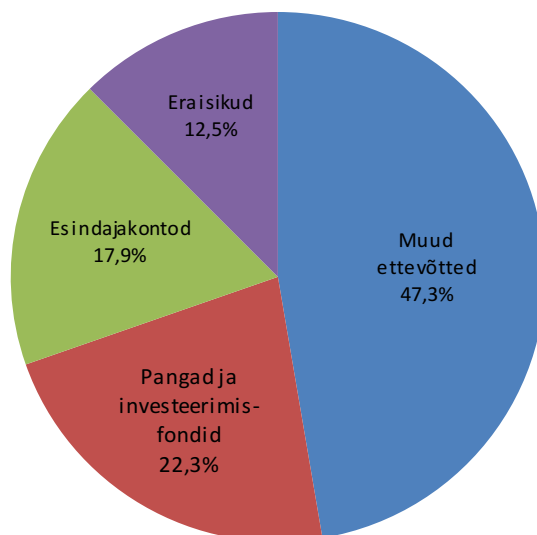
Aktionäride struktuur

Arco Vara AS-il oli 30.09.2017 seisuga kokku 1 402 aktsionäri (31.12.2016 seisuga: 1 502), sealhulgas 1 207 eraisikust aktsionäri (31.12.2016 seisuga: 1 297), kes omasid kokku 12,0% osalust ettevõttes (31.12.2016 seisuga 12,5%). Kogu osaluse jaotus 30.09.2017 ja 31.12.2016 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 30.09.2017



Osaluse struktuur 31.12.2016



Suuremad aktsionärid 30.09.2017

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	1 015 805	15,6%
NORDEA BANK FINLAND PLC klient	862 820	13,3%
AS Lõhmus Holdings	602 378	9,3%
Gamma Holding Investment OÜ	562 893	8,7%
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	1 876 513	28,8%
Kokku	6 507 012	100,0%

Juhatus ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 30.09.2017

Nimi	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Juhatus liige/nõukogu liige	1 015 805	15,6%
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	206 371	3,2%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	Nõukogu liige	0	-
Kokku		2 193 813	33,8%

¹ - Steven Yaroslav Gorelik on fondijuhina seotud Arco Vara osalust omava kolme investeerimisfondiga (Firebird Republics Fund Ltd, Firebird Avrora Fund Ltd ja Firebird Fund L.P), mis kokku omavad 692 750 Arco Vara aktsiat (kokku 10,6% osalus).

JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2017. aasta III kvartali ja üheksa 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

9. novembril 2017

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisa	9 kuud 2017	9 kuud 2016	III kvartal 2017	III kvartal 2016
EUR tuhandetes					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		8 063	6 043	6 877	461
Müügitulu teenuste müügist		2 228	2 395	806	826
Müügitulu kokku	2,3	10 291	8 438	7 683	1 287
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-8 273	-5 554	-6 340	-862
Brutokasum		2 018	2 884	1 343	425
Muud äritulud		54	35	35	7
Turustuskulud	5	-347	-418	-131	-138
Üldhalduskulud	6	-1 225	-1 519	-401	-498
Muud ärikulud		-43	-29	-19	-11
Kasum tütarettevõtete müügist		0	1	0	0
Ärikasum		457	954	827	-215
Finantstulud- ja kulud	7	-384	-459	-112	-163
Puhaskasum		73	495	715	-378
Aruandeperioodi puhaskasum		73	495	715	-378
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>	8	73	500	715	-373
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		0	-5	0	-5
Aruandeperioodi koondkasum		73	495	715	-378
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkasumis</i>		73	500	715	-378
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkasumis</i>		0	-5	0	0
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	8				
- tava-		0,01	0,08	0,11	-0,06
- lahustatud		0,01	0,07	0,10	-0,05

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisa	30.09.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		1 158	845
Nõuded ja ettemaksed	9	691	470
Varud	10	14 349	14 593
Käibevara kokku		16 198	15 908
Nõuded ja ettemaksed	9	11	11
Finantsinvesteeringud		23	0
Kinnisvarainvesteeringud	11	11 177	10 835
Materiaalne põhivara		701	718
Immateriaalne põhivara		276	248
Põhivara kokku		12 188	11 812
VARAD KOKKU		28 386	27 720
Laenukohustused	12	12 993	9 372
Võlad ja saadud ettemaksed	13	5 299	4 369
Eraldised		44	108
Lühiajalised kohustused kokku		18 336	13 849
Laenukohustused	12	1 057	4 886
Pikaajalised kohustused kokku		1 057	4 886
KOHUSTUSED KOKKU		19 393	18 735
Aktsiakapital		4 555	4 555
Ülekurs		292	292
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid	8	52	52
Jaotamata kasum		2 083	2 075
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital		8 993	8 985
Mittekontrolliv osalus		0	0
OMAKAPITAL KOKKU		8 993	8 985
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		28 386	27 720

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa	9 kuud 2017	9 kuud 2016	III kvartal 2017	III kvartal 2016
EUR tuhandetes					
Laekumised klientidelt		7 436	12 282	3 795	2 647
Tasumised tarnijatele		-8 130	-7 133	-1 859	-2 948
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		-548	-1 627	-650	-478
Väljamaksed töötajatele		-703	-894	-243	-258
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-278	-73	-290	-11
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-2 223	2 555	753	-1 048
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-74	-81	-26	-7
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja arendamisel	11	-346	0	-15	0
Laekumine tütarettevõtete müügist		0	1	0	0
Tasumised tütarettevõtte soetamisel		0	-1 890	0	-1 050
Antud laenud		-7	0	0	0
Antud laenude tagasimaksed		2	0	2	0
Muud laekumised investeerimistegevusest		23	0	23	0
Muud tasumised investeerimistegevusest		-23	-3	-15	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-425	-1 973	-31	-1 057
Saadud laenud	12	5 202	3 285	1 026	2 214
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-1 456	-3 378	-1 117	-380
Makstud intressid		-616	-621	-165	-230
Makstud dividendid		-65	-61	0	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-104	-138	-60	-10
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		2 961	-913	-316	1 594
RAHAVOOD KOKKU		313	-331	406	-511
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		845	745	752	925
Raha ja raha ekvivalentide muutus		313	-331	406	-511
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 158	414	1 158	414

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Mitte-kontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aktia-kapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes								
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	0	0	-77	-77
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	500	500	-5	495
Saldo 30.09.2016	4 282	292	2 011	298	3 095	9 978	9	9 987
Saldo 31.12.2016	4 555	292	2 011	52	2 075	8 985	0	8 985
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-65	-65	0	-65
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	73	73	0	73
Saldo 30.09.2017	4 555	292	2 011	52	2 083	8 993	0	8 993

LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2017. aasta III kvartali ja üheksa kuu raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2016 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 ärisegmendid 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	
	9k 2017	9k 2016	9k 2017	9k 2016	9k 2017	9k 2016	9k 2017	9k 2016	9k 2017	9k 2016
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	8 437	6 316	1 851	2 122	3	0	0	0	10 291	8 438
<i>Muutus</i>	33,6%		-12,8%						22,0%	
Müügitulu teistelt segmentidelt	74	85	291	282	0	0	-365	-367	0	0
Müügitulu kokku	8 511	6 401	2 142	2 404	3	0	-365	-367	10 291	8 438
<i>Muutus</i>	33,0%		-10,9%							
Ärikasum	851	1 524	-23	-161	-377	-487	6	78	457	954

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	7 017	557	665	730	1	0	0	0	7 683	1 287
<i>Muutus</i>	1159,8%		-8,9%						497,0%	
Müügitulu teistelt segmentidelt	25	29	115	76	0	0	-140	-105	0	0
Müügitulu kokku	7 042	586	780	806	1	0	-140	-105	7 683	1 287
<i>Muutus</i>	1101,7%		-3,2%							
Ärikasum	894	33	34	-44	-107	-165	6	-39	827	-215

Varad ja kohustused ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud varad ja kohustused		Konsolideeritud	
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes								
Varad	27 347	26 892	567	385	472	443	28 386	27 720
Kohustused	17 445	16 816	417	344	1 531	1 575	19 393	18 735

3. Müügitulu

	9 kuud 2017	9 kuud 2016	III kvartal 2017	III kvartal 2016
EUR tuhandetes				
Enda kinnisvara müük	8 063	6 043	6 877	461
Kinnisvara vahendus ja hindamine	1 616	1 953	587	676
Kinnisvara rent	473	355	174	128
Haldusteenused	51	33	18	12
Muu müügitulu	88	54	27	10
Müügitulu kokku	10 291	8 438	7 683	1 287

4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	9 kuud 2017	9 kuud 2016	III kvartal 2017	III kvartal 2016
EUR tuhandetes				
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10)	-6 924	-4 043	-5 857	-367
Tööjõukulud	-1 037	-1 207	-372	-395
Haldustegevuse kulud	-181	-190	-48	-61
Sõidukite kulud	-30	-18	-8	-6
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-7	-9	-2	-3
Muud kulud	-94	-87	-53	-30
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-8 273	-5 554	-6 340	-862

5. Turunduskulud

	9 kuud 2017	9 kuud 2016	III kvartal 2017	III kvartal 2016
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-151	-220	-61	-69
Tööjõukulud	-84	-94	-35	-31
Vahendustasud	-21	-6	-5	-1
Turu-uuringud	0	-5	0	-2
Muud turunduskulud	-91	-93	-30	-35
Turunduskulud kokku	-347	-418	-131	-138

6. Üldhalduskulud

	9 kuud 2017	9 kuud 2016	III kvartal 2017	III kvartal 2016
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-677	-779	-245	-232
Büroo tegevuskulud	-189	-292	-62	-103
IT kulud	-117	-177	-27	-68
Sisseostetud teenused	-114	-117	-31	-37
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-62	-70	-16	-24
Juriidiline teenindus	-17	-25	-1	-9
Sõidukite kulud	-20	-26	-7	-11
Muud kulud	-29	-33	-12	-14
Üldhalduskulud kokku	-1 225	-1 519	-401	-498

7. Finantstulud ja -kulud

	9 kuud 2017	9 kuud 2016	III kvartal 2017	III kvartal 2016
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-339	-400	-111	-114
Muud finantstulud ja -kulud	-45	-59	-1	-49
Finantstulud ja -kulud kokku	-384	-459	-112	-163

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.

	9 kuud 2017	9 kuud 2016	III kvartal 2017	III kvartal
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	6 507 012	6 117 012	6 507 012	6 117 012
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv	590 000	780 000	590 000	780 000
Emettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	73	500	715	-378
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,01	0,08	0,11	-0,06
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,01	0,07	0,10	-0,05

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

05.05.2017 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 kohta juhul, kui kontserni puhaskasum on aastatel 2017-2019 kokku suurem kui 5,5 miljoni eurot.

9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	30.09.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	438	193
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	0	0
Nõuded ostjate vastu kokku	438	193
Muud nõuded		
Antud laenud	5	0
Muud lühiajalised nõuded	24	10
Muud nõuded kokku	29	10
Viitlaekumised		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	41	107
Muud viitlaekumised	5	5
Viitlaekumised kokku	46	112
Tehtud ettemaksed	178	155
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	691	470

Pikaajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	30.09.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
Tehtud ettemaksed	11	11
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	11	11

10. Varud

	30.09.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	14 328	14 571
Materjalid ja valmistoodang	8	6
Ettemaksed varude eest	13	16
Varud kokku	14 349	14 593

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2017	2016
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	14 571	12 580
Arenduseks soetatud kinnistud	12	2 102
Kortermajade ehituskulu	6 228	2 382
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	267	234
Varude allahindlus	-3	0
Muud kapitaliseeritud kulud	167	14
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest (lisa 11)	10	431
Müüdüd kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 4)	-6 924	-3 676
Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. september	14 328	14 067

11. Kinnisvarainvesteeringud

	2017	2016
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	10 835	9 513
Kapitaliseeritud arenduskulusid	52	29
Ümberklassifitseerimine varudesse (lisa 10)	-10	-431
Kinnistute soetamine	300	0
Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. september	11 177	9 111

12. Laenukohustused

	30.09.2017			31.12.2016		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	12 648	11 598	1 050	12 827	9 063	3 764
Võlakirjad	1 127	1 120	7	1 121	0	1 121
Kapitalirendikohustused	3	3	0	10	9	1
Muud laenukohustused	272	272	0	300	300	0
Kokku	14 050	12 993	1 057	14 258	9 372	4 886

2017. aasta esimese 9 kuuga tasus kontsern laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 1 456 tuhat eurot (9 kuud 2016: 3 378 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 5 202 tuhat eurot (9 kuud 2016: 3 285 tuhat eurot).

2017. aasta 9 kuuga on tasutud järgmisi suuremaid laenukohustusi:

- Bulgaarias Piraeus pangale 385 tuhat eurot Madrid Blvd projekti pangalaenu põhiosamakseid;
- Kodulahe projekti I etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 999 tuhat eurot.

2017. aasta 9 kuuga võttis kontsern järgmisi suuremaid laenukohustusi:

- Kodulahe projekti I etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 5 196 tuhat eurot.

13. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	30.09.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	262	800
Muud võlad	115	21
Maksuvõlad		
Käibemaks	498	66
Ettevõtte tulumaks	2	53
Sotsiaalmaks	37	47
Üksikisiku tulumaks	24	27
Muud maksuvõlad	187	173
Maksuvõlad kokku	748	366
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	129	117
Intressivõlad	150	76
Muud viitvõlad	1 499	5
Viitvõlad kokku	1 778	198
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	2 378	2 958
Muud ettemakstud tulud	18	26
Saadud ettemaksed kokku	2 396	2 984
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	5 299	4 369

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

	9 kuud 2017	9 kuud 2016
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Ostetud teenused	48	27
Võlakirjade emiteerimine	0	100
Võlakirjade lunastamine	0	150
Intresside tasumine	9	9
Muud seotud osapooled		
Müüdüd teenused	3	1
Saadud ettemakseid	0	6
Võlakirjade emiteerimine	0	1

Saldod seotud osapooltega

	30.09.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Emiteeritud võlakirjad	100	100
Muud seotud osapooled		
Saadud ettemaksed	6	6
Emiteeritud võlakirjad	1	1

Kontserni võtmeisikutele, emaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele, arvestati 2017. aasta 9 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 87 tuhat eurot, sellest III kvartalis 25 tuhat eurot (2016. aasta 9 kuuga ja III kvartalis vastavalt 82 tuhat ja 25 tuhat eurot). Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. Arco Vara AS-i juhtiva Tarmo Sild-i juhatuse liikme ametilepingus on lahkumistasu suuruseks kuni viie kuu juhatuse liikme põhitasu. 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 protokoll 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.

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti mais 2016. aastal vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1000 eurot. 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 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 2017. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud raamatupidamise vahearuande.

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



Tarmo Sild
Arco Vara AS-i juhataja
9. novembril 2017