



**2017. AASTA
IV KVARTALI JA 12 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD
VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)**

**2017. AASTA IV KVARTALI JA 12 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 – 31. detsember 2017
Nõukogu: Hillar-Peeter Luitsalu, Rain Lõhmus, Allar Niinepuu,
Kert Keskspaik, Steven Yaroslav Gorelik
Juhataja: Tarmo Sild
Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

2017. AASTA IV KVARTALI JA 12 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. Müüdü 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 ettemaksud	21
10. Varud	22
11. Kinnisvarainvesteeringud	22
12. Laenukohustused	23
13. Võlad ja saadud ettemaksud	23
14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega	24
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	25

2017. AASTA IV KVARTALI JA 12 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 investeringud 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 renditul.

Eesmärk ja põhiväärtused

Arco Vara kontserni ettevõtete ühisteks eesmärkideks on:

- Pakkuda klientidele usaldusväärseid ja kvaliteetsel info 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

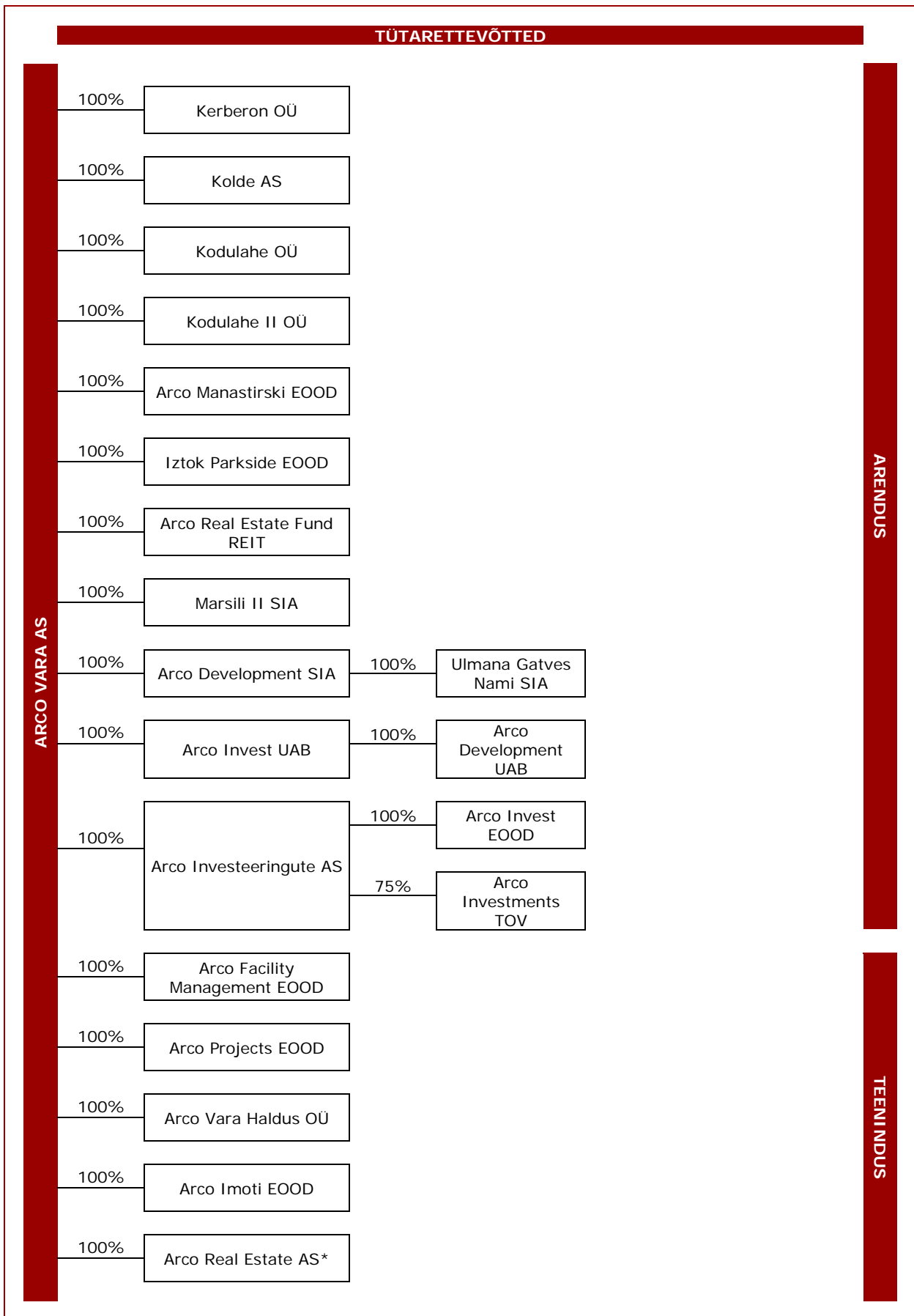
31.12.2017 seisuga kuulus kontserni 21 ettevõtet, sama palju kui 31.12.2016 seisuga. 2017. aastal kontserni struktuuris muutusi ei toimunud.

Olulised tütarettevõtted 31.12.2017

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Tegevus-segment	Aksia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.12.2017	Kontserni osalus
EUR tuhandetes					
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	arendus	28 762	233	100%
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	arendus	1 433	945	100%
Arco Manastirski EOOD	Bulgaaria	arendus	4	122	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	arendus	3	1 943	100%
Kerberon OÜ	Eesti	arendus	5	1 398	100%
Marsili II SIA	Läti	arendus	1 524	739	100%
Arco Real Estate AS*	Eesti	teenindus	42	-205	100%
Arco Imoti EOOD	Bulgaaria	teenindus	444	221	100%

* Arco Real Estate AS uus ärinimi on alates 23.01.2018 Arco Vara Kinnisvarabüroo AS

Kontserni struktuur 31.12.2017



* Arco Real Estate AS uus ärinimi on alates 23.01.2018 Arco Vara Kinnisvarabüroo AS

PÕHILISED NÄITAJAD

- Kontserni 2017. aasta IV kvartali müügitulu oli 8,0 miljonit eurot, mis on 5,7 korda rohkem võrrelduna 2016. aasta IV kvartali müügituluga 1,2 miljonit eurot. Kontserni 2017. aasta müügitulu 18,3 miljonit eurot on 88,7% suurem 2016. aasta müügitulust 9,7 miljonit eurot. Arendusdivisjoni müügitulu oli IV kvartalis 7,4 miljonit eurot ja 12 kuuga 15,9 miljonit eurot ning teenindusdivisjoni müügitulu oli IV kvartalis 0,8 miljonit eurot ja 12 kuuga 2,9 miljonit eurot.
- 2017. aasta IV kvartali ärikasumiks (=EBIT) kujunes 0,8 miljonit eurot ja puhaskasumiks 0,7 miljonit eurot; 12 kuu ärikasum oli 1,3 miljonit eurot ja puhaskasum 0,8 miljonit eurot. Arendusdivisjoni 2017. aasta IV kvartali ärikasum oli 1,1 miljonit eurot, 12 kuu ärikasumiks kujunes 2,0 miljonit eurot. Teenindusdivisjon tootis 2017. aastal ärikahjumit vastavalt 0,1 ja 0,2 miljonit eurot.
- 2017. aasta IV kvartalis müüdi kontserni poolt arendatavates projektides kokku 57 korterit ning 12 kuuga kokku 117 korterit, 2 äripinda ja 6 hoonestamata kinnistut. 2016. aasta müüdi 77 korterit, 9 äripinda ja 8 hoonestamata kinnistut. 2016. aasta esimeses pooles toimus aktiivne müük Manastirski projektis Bulgaarias, 2017. aasta teises pooles valmis Lahepea 7 arendusprojekt.
- Kontserni laenukoormus (netolaenud) vähenes 2017. aastal 3,4 miljoni euro võrra, tasemele 10,0 miljonit eurot 31.12.2017 seisuga. Kontserni intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2017 seisuga 5,4%, mis on 0,1% võrra kõrgem võrreldes 31.12.2016 seisuga.

Olulisemad finantsnäitajad

	12 kuud 2017	12 kuud 2016	IV kvartal 2017	IV kvartal 2016
EUR miljonites				
Müügitulu				
Arendus	15,9	7,0	7,4	0,6
Teenindus	2,9	3,2	0,8	0,8
Elimineerimine	-0,5	-0,5	-0,2	-0,2
Müügitulu kokku	18,3	9,7	8,0	1,2
Ärikasum				
Arendus	2,0	0,6	1,1	-0,9
Teenindus	-0,2	-0,2	-0,1	0,0
Jagamatud tulud-kulud	-0,5	-0,4	-0,2	0,0
Elimineerimine	0,0	-0,1	0,0	-0,2
Ärikasum kokku	1,3	-0,1	0,8	-1,1
Finantstulud ja -kulud	-0,5	-0,6	-0,1	-0,1
Tulumaksukulu	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Puhaskasum	0,8	-0,8	0,7	-1,3
Äritegevuse rahavood	-2,0	1,7	0,3	-1,3
Investeeringutegevuse rahavood	-0,5	-2,4	-0,1	0,0
Finantseerimistegevuse rahavood	3,9	0,8	0,9	1,7
Perioodi rahavood kokku	1,4	0,1	1,1	0,4
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0,8	0,7	1,1	0,4
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2,2	0,8	2,2	0,8
Varad kokku, perioodi lõpus	24,3	27,7		
Investeeritud kapital, perioodi lõpus	22,1	23,2		
Netolaenud, perioodi lõpus	10,0	13,4		
Omakapital, perioodi lõpus	9,8	9,0		

Peamised suhtarvud

	12 kuud 2017	12 kuud 2016	IV kvartal 2017	IV kvartal 2016
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,12	-0,13	0,11	-0,21
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,11	-0,13	0,10	-0,20
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	3,2%	-3,7%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	8,8%	-8,4%		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	2,8%	-3,2%		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,72	1,15		
Likviidsuskordaja	0,69	0,09		
Finantsvõimendus	2,49	3,09		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	1,7	1,2		
Laenude keskmine intress (aastas)	5,4%	5,3%		
Töötajate arv perioodi lõpul	140	110		

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	IV kv 2017	Kokku 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	8,0	18,3
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	0,8	0,8

Kasutatud valemite kirjeldus:

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

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

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

Netolaenu = lühiajalised intressikandvad kohustused + 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

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

Arco Vara lõpetas aasta korraliku müügitulemusega 18 miljonit eurot, mis lisaks muule on väga jätkusuutlik. Võrreldes 2016. aasta lõpuga olime 2017. aasta lõpuks rajanud oluliselt tugevama platvormi.

Esiteks on meil nüüd kaks aktiivselt käimasolevat arendust, Iztok Parkside ja Kodulahe, millele lisandusid veel võimalused arendusprojektide mahtu suurendada. Võimalused oleme tänaseks realiseerinud, omandades Lozeni projekti Sofias ning Paldiski mnt 74 kinnistu Tallinnas. Meil on pillikult öeldes kogu aeg püsti vähemalt kaks kraanat ning kogu kontserni arendusportfellis on ootamas üle tuhande kodu.

Teiseks on paranenud meie sularahapositsioon ning üle 20% vähenenud laenukoormus. Laenukoormus on lisaks ka restructureeritud ja muutunud valdavalt lühiajalisest valdavalt pikaajaliseks.

Kolmandaks, kogu kontsern teenis kasumit ning kasum jõudis meie pangakontole. Juhina ja aktsionärina hindan eelkõige just sellist kasumit.

Jäime enda seatud ootustele alla ainult kasumi suuruse osas, milleks kujunes 0,8 miljonit eurot. Omakapitali tootlus ca 8,8% aastas on vähe. Siin tuleb valdavalt peeglistse vaadata ning leida võimalused omakapitali kasutamise kiiruse tõstmiseks. Sofias Madrid Blvd renditulud olid oodatust väiksemad, kuna me ei saavutanud maja 100% täituvust, ning ligilähedaselt samavõrra kannatas ka kasum. Eestis jäi Kodulahe kvartali esimeses etapis aasta lõpuks müümata ca 10% projekti mahust, mille realiseerime 2018. aasta jooksul. Me ei näinud põhjust müügiga kiirustada olukorras, kus ehitushinnad on tõusuteel ning enne 2019. aastat Kodulahes uusi valmiskortereid ei teki. Ka teenuste osutamisega me kontsernina tulude kasvust hoolimata 2017. aastal veel kasumisse ei jõudnud.

2018. aastal tegeleme valdavalt 2019-2020 tulemuste loomisega, mis tulevad peamiselt Lozenist, Kodulahest ja väiksematest arendustest. Jätkame kinnisvarateenuste osutamist eesmärgiga saada kõige inimesekessemaks kinnisvarafirmaks. Aasta lõpus hakkame realiseerima Iztok Parkside kortereid, mistõttu neljandal kvartalil on aasta tulemustes tõenäoliselt kõige kaalukam osa. Ka 2018. aasta puhaskasumi kujunemisel määrab kõige rohkem Iztok Parkside müügitulemus. 2017. aasta kasumi jaotamisel toetan dividendimakse jätmist välja kujunenud tasemele ning teenitud vaba raha suunamist kasvu.

Kokkuvõttes, Arco Vara jätkab kiirendamist. Kuna kinnisvaraarendus on tempolt võrreldav teerulliga, siis torkab kiirendus siin vähem silma, aga jätab kestvama jälje.

TEENINDUSDIVISJON

Kontserni teenindusdivisjoni 2017. aasta IV kvartali müügitulu oli 793 tuhat eurot (IV kvartal 2016: 827 tuhat eurot), sealhulgas kontsernisisene müügitulu oli 155 tuhat eurot (IV kvartal 2016: 136 tuhat eurot). 2017. aasta müügitulu 2 935 tuhat eurot on 9,2% väiksem 2016. aasta müügitulust 3 231 tuhat eurot.

Teenindusdivisjoni põhitegevuseks on kinnisvara vahendus- ja hindamisteenused läbi kinnisvarabüroode. Kinnisvarabüroode müügitulu vähenes 2017. aastal eelmise majandusaastaga võrreldes 9%. Teenindusdivisjoni langenud müügitulu põhjuseks on Läti kinnisvarabüroo müük 2016. aasta IV kvartalis ehk 2016. aasta müügitulu sisaldas veel Läti kinnisvarabüroo müügitulu summas 771 tuhat eurot. Nagu allolevast tabelist näha, on nii Eesti kui Bulgaaria kinnisvarabüroode müügikäibed tegelikult märkimisväärselt tõusnud.

Kinnisvarabüroode müügikäive vahendusest ja hindamisest

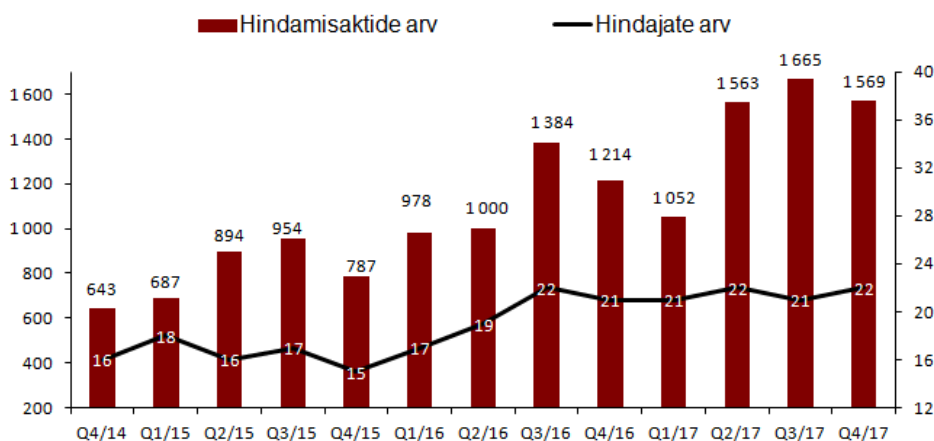
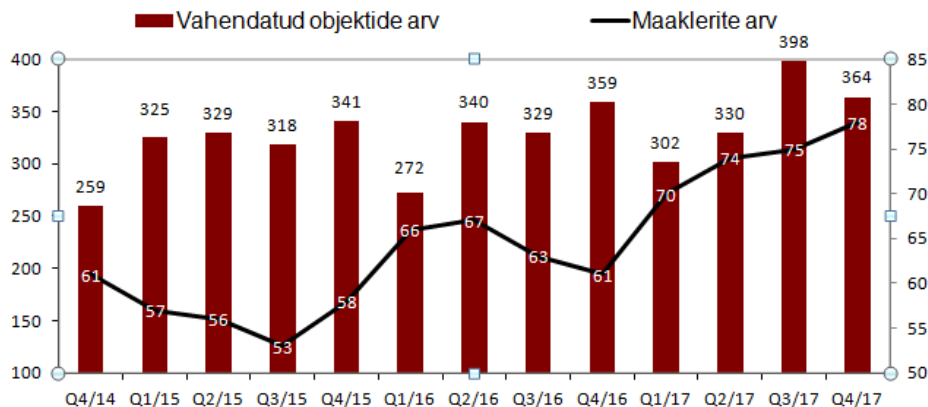
	12 kuud 2017	12 kuud 2016	Muutus %	IV kvartal 2017	IV kvartal 2016	Muutus %
EUR tuhandetes						
Eesti	1 793	1 422	26%	468	386	21%
Bulgaaria	798	639	25%	238	195	22%
Läti	-	771	-	-	77	-
Kokku	2 591	2 832	-9%	706	658	7%

2017. aasta IV kvartalis sai Eesti kinnisvarabüroo puhaskahjumit 123 tuhat eurot ja 12 kuuga 235 tuhat eurot (2016. aasta IV kvartalis saadi puhaskahjumit 37 tuhat eurot ja 12 kuuga 188 tuhat eurot). Bulgaaria büroo teenis IV kvartalis puhaskahjumit 4 tuhat eurot ja 12 kuuga puhaskasumit 50 tuhat eurot (2016. aastal puhaskahjumit IV kvartalis 2 tuhat eurot ja 12 kuuga 19 tuhat eurot).

Teenindusdivisjon osutab lisaks vahendus- ja hindamisteenusele ka kinnisvara haldamise ja majutusteenust Bulgaarias. Haldustegevuse müügikäive oli 2017. aasta 124 tuhat eurot, sellest 102 tuhat eurot oli kontsernisisene (2016. aastal 118 tuhat eurot, sellest kontsernisisene 100 tuhat eurot). Majutusteenuse müügitulu oli 2017. aastal 182 tuhat eurot, sellest IV kvartalis 47 tuhat eurot (2016. aastal 144 tuhat eurot, sh 40 tuhat eurot IV 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 31.12.2017 seisuga 126 inimest (31.12.2016: 97 inimest).

ARENDUSDIVISJON

Arendusdivisjoni müügitulu oli 2017. aasta IV kvartalis 7 349 tuhat eurot (IV kvartal 2016: 647 tuhat eurot) ja 12 kuuga kokku 15 860 tuhat eurot (2016. aastal 7 048 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük kontserni enda arendusprojektides moodustas IV kvartalis 7 515 tuhat eurot ja 12 kuuga 14 390 tuhat eurot (2016. aastal vastavalt 519 tuhat ja 6 562 tuhat eurot). Kontserni suurimas käimasolevas arendusprojektis, Kodulahe elamukvartalis Tallinnas, jõudis 2017. a. III kvartalis lõpusirgele 125 korteri ja 5 äripinnaga I etapi kortermaja ehitus ja algas korterite müük, mis jätkus aktiivselt ka IV kvartalis. Vahearuande avaldamise päevaks oli müüdnud 115 korterit ja 2 äripinda.

Muust arendusdivisjoni müügitulust moodustab suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2017. aasta IV kvartalis oli 133 tuhat eurot ja 12 kuuga 493 tuhat eurot (2016. aasta IV kvartalis 117 tuhat eurot ja 12 kuuga 369 tuhat eurot). Vahearuande päevaks on välja rentimata veel kaks kontoripinda.

Arendusdivisjoni ärikasumiks kujunes 2017. aasta IV kvartalis 1 149 tuhat eurot ja 12 kuuga täpselt 2 miljonit eurot, 2016. aasta IV kvartalis oli arendusdivisjoni ärikahjum 913 tuhat eurot, 2016. aasta lõpetati ärikasumiga 611 tuhat eurot.

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

2017. aasta IV kvartalis jätkati ettevalmistustöid Kodulahe kvartali 2. etapis, kuhu on kavandamisel 68 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.

2017. a oktoobris algasid ehitustööd Iztok Parkside projektis Sofias. Vahearuande avaldamise päevaks on eelmüüdnud 26 korterit. Projekt koosneb kolmest kortermajast kokku 68 korteriga (korterite müüdav pind 7 070 m²).

Lätis oli 31.12.2017 seisuga müümata veel 6 Marsili elamukrunti. 2017. aastal müüdi projektis 4 elamukrunti ning viidi lõpule Baltezers-3 projekti (68 arendamata kinnistut kogumina) müük.

31.12.2017 seisuga töötas arendusdivisjonis kokku 5 inimest, sama palju kui 2016. aasta lõpus.

Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 31.12.2017

Projekti nimi	Aadress	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m2	müüdav/renditav pind ülevaalt pool maapinda	Kogu ülevaalt pool maapinda	Ühikute arv ülevaalt pool maapinda
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S5/S6	-	7 350	23	
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Korterid	S5/S6	-	1 501	16	
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, äripinnad	S5	6 102	1 335	15	
Kodulahe II etapp	Lahepea tn 9, Tallinn	Korterid	S3	3 686	4 979	68	
Kodulahe III-V etapp	Soodi 4, Pagi 3 ja 5, Tallinn	Korterid	S3	10 578	<8 100>	<120>	
Oa tn kortermajad	Oa tn, Tartu	Korterid	S3	4 146	1 950	30	
Lehiku vaipelamu	Lehiku tee 21,23, Tallinn	Korterid	S3	5 915	<700>	<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 31.12.2017 seisuga 140 (31.12.2016 seisuga: 110). 2017. aasta tööjõukulu oli 2,6 miljonit eurot, sellest IV kvartalis 0,8 miljonit eurot (2016. aasta samal perioodil vastavalt 2,8 ja 0,7 miljonit eurot).

Kontserni ematöötajate juhatajale ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2017. aastal 120 tuhat eurot, sellest IV kvartalis 33 tuhat eurot (2016. aasta 12 kuuga ja IV kvartalis vastavalt 111 tuhat ja 29 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 Keskaik.

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

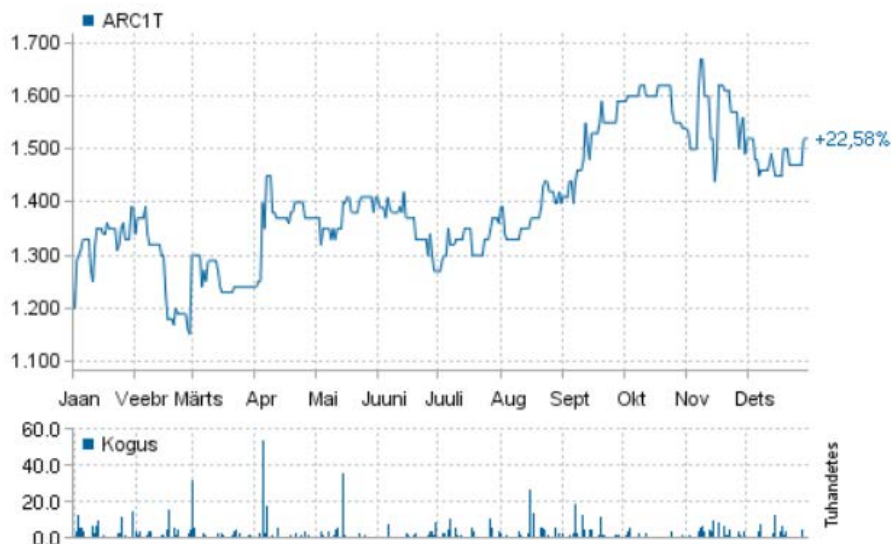
AKTSIAD JA AKTSIONÄRID**Aktsiate hind**

Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 8 998 367 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Ettevõtte aktsiakapital suurenes 2018. aasta jaanuaris toimunud aktsiaemissiooni käigus. 31.12.2017 seisuga oli ettevõttel 6 507 012 aktsiat.

Arco Vara aktsiad on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil. Aktsia hind sulgus 31.12.2017 seisuga tasemel 1,52 eurot, 2016. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,24 eurot. 2017. a jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,69 eurot ja madalaim hind 1,15 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.12.2017 seisuga 9 891 tuhat eurot, aktsia P/B suhe oli 1,01 (31.12.2016 seisuga vastavalt 8 069 tuhat eurot ning 0,90). Viimase nelja kvartali tulemi põhjal arvutatud aktsia P/E suhe oli 31.12.2017 seisuga 12,60, 31.12.2016 seisuga aga negatiivne.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2017. aasta 12 kuu ja kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

Arco Vara aktsia kauplemisstatistika 2017. aasta jooksul



Arco Vara aktsia kauplemisstatistika perioodil 31.12.2014 kuni 31.12.2017



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

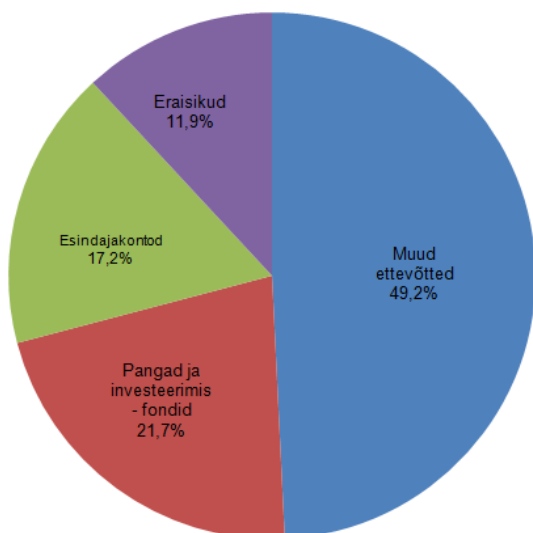


Indeks/aktsia	31.12.2016	31.12.2017	+/-%
—OMX Tallinn	1 075,50	1 242,12	+13,99
—ARC1T	1,24 EUR	1,52 EUR	+22,58

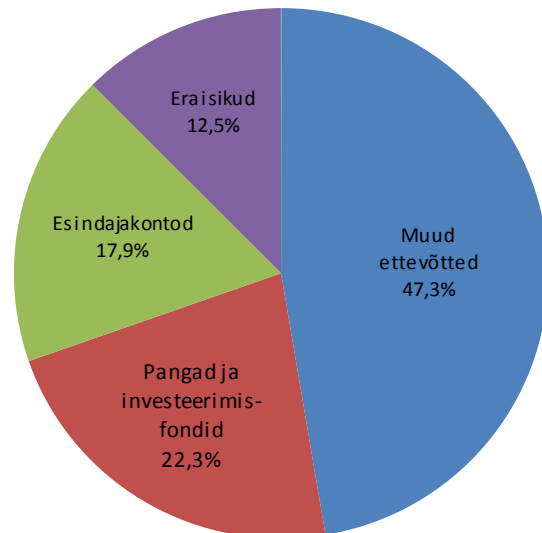
Aktsionäride struktuur

Arco Vara AS-il oli 31.12.2017 seisuga kokku 1 403 aktsionäri (31.12.2016 seisuga: 1 502), sealhulgas 1 211 eraisikust aktsionäri (31.12.2016 seisuga: 1 297), kes omasid kokku 11,9% osalust ettevõttes (31.12.2016 seisuga 12,5%). Kogu osaluse jaotus 31.12.2017 ja 31.12.2016 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 31.12.2017



Osaluse struktuur 31.12.2016



Suuremad aktsionärid 31.12.2017

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 31.12.2017

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 IV kvartali ja 12 kuu tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate kontserni äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.



Tarmo Sild
Arco Vara AS-i juhataja

15. veebruaril 2018

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisa	12 kuud 2017	12 kuud 2016	IV kvartal	IV kvartal 2016
EUR tuhandetes					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		15 245	6 620	7 182	577
Müügitulu teenuste müügist		3 008	3 127	780	732
Müügitulu kokku	2,3	18 253	9 747	7 962	1 309
Müüdid kinnisvara ja teenuste kulu	4	-14 687	-6 745	-6 414	-1 191
Brutokasum		3 566	3 002	1 548	118
Muud äritulud		364	182	380	147
Turustuskulud	5	-487	-556	-140	-138
Üldhalduskulud	6	-1 875	-2 064	-650	-545
Muud ärikulud		-350	-99	-307	-70
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest		88	-584		-584
Kasum tütarettevõtete müügist		0	4	0	3
Äri kasum		1 288	-115	831	-1 069
Finantstulud- ja kulud	7	-489	-590	-105	-131
Kasum enne tulumaksu		799	-705	726	-1 200
Tulumaksukulu		-14	-127	-14	-127
Puhaskasum		785	-832	712	-1 327
Aruandeperioodi puhaskasum		785	-832	712	-1 327
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>	8	785	-832	712	-1 327
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		0	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum		785	-832	712	-1 327
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkasumis</i>	8	785	-832	712	-1 327
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkasumis</i>		0	0	0	0
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	8				
- tava-		0,12	-0,13	0,11	-0,21
- lahustatud		0,11	-0,13	0,10	-0,20

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisa	31.12.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		2 284	845
Nõuded ja ettemaksed	9	747	470
Varud	10	8 974	14 593
Käibevara kokku		12 005	15 908
Nõuded ja ettemaksed	9	18	11
Finantsinvesteeringud		34	0
Kinnisvarainvesteeringud	11	11 299	10 835
Materiaalne põhivara		704	718
Immateriaalne põhivara		275	248
Põhivara kokku		12 330	11 812
VARAD KOKKU		24 335	27 720
Laenukohustused	12	1 871	9 372
Võlad ja saadud ettemaksed	13	2 486	4 369
Eraldised		59	108
Lühiajalised kohustused kokku		4 416	13 849
Laenukohustused	12	10 132	4 886
Pikaajalised kohustused kokku		10 132	4 886
KOHUSTUSED KOKKU		14 548	18 735
Aktsiakapital		4 555	4 555
Ülekurss		292	292
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid	8	134	52
Jaotamata kasum		2 795	2 075
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital		9 787	8 985
OMAKAPITAL KOKKU		9 787	8 985
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		24 335	27 720

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	12 kuud 2017	12 kuud 2016	IV kvartal 2017	IV kvartal 2016
EUR tuhandetes				
Laekumised klientidelt	12 613	14 290	5 177	2 008
Tasumised tarnijatele	-10 498	-9 608	-2 367	-2 858
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)	-2 112	-1 737	-1 564	-110
Väljamaksed töötajatele	-964	-1 151	-261	-257
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest	-1 001	-96	-723	-23
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	-1 960	1 698	262	-1 240
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-74	-99	-26	-7
Materiaalse põhivara müük	0	1	-15	0
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja arendamisel	-370	-383	-24	0
Laekumine tütarettevõtete müügist	0	41	0	40
Tasumised tütarettevõtte soetamisel	0	-1 890	0	0
Antud laenud	-37	0	-30	0
Antud laenude tagasimaksed	4	0	2	0
Muud laekumised investeerimistegevusest	24	0	1	0
Muud tasumised investeerimistegevusest	-34	-3	-11	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-487	-2 333	-62	23
Saadud laenud	6 085	6 135	883	2 850
Laenukohustuste tagasimaksed	-1 809	-4 637	-353	-1 259
Makstud intressid	-879	-797	-263	-176
Makstud dividendid	-65	-61	0	0
Aktsiakapitali suurendamisel laekunud	0	273	0	273
Muud laekumised finantseerimistegevusest	665	0	665	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest	-110	-138	-6	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	3 887	775	926	1 688
RAHAVOOD KOKKU	1 439	140	1 126	471
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	845	745	1 158	414
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 439	140	1 126	471
Raha ja raha ekvivalentide muutus tütarettevõtete müügil	0	-40	0	-40
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 284	845	2 284	845

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Kokku	Mitte-kontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aktsia-kapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum			
EUR tuhandetes								
Saldo 31.12.2015	4 282	292	2 011	298	2 656	9 539	91	9 630
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-832	-832	0	-832
Tehingud omanikega:	273	0	0	-246	251	278	-91	187
<i>Aktsiakapitali suurendamine</i>	273	0	0	-298	298	273	0	273
<i>Dividendide maksmine</i>	0	0	0	0	-61	-61	0	-61
<i>Muutus mitte-kontrollivas osaluses</i>	0	0	0	0	14	14	-91	-77
<i>Muude reservide moodustamine</i>	0	0	0	52	0	52	0	52
Saldo 31.12.2016	4 555	292	2 011	52	2 075	8 985	0	8 985
Saldo 31.12.2016	4 555	292	2 011	52	2 075	8 985	0	8 985
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	785	785	0	785
Tehingud omanikega:	0	0	0	82	-65	17	0	17
<i>Dividendide maksmine</i>	0	0	0	0	-65	-65	0	-65
<i>Muude reservide moodustamine</i>	0	0	0	82	0	82	0	82
Saldo 31.12.2017	4 555	292	2 011	134	2 795	9 787	0	9 787

LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2017. aasta IV kvartali ja 12 kuu raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2016 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. Segmendiaruanne

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 emattevõtte tulusid-kulusid ning varasid ja kohustusi.

Müügitulu ja ärikasum ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	12k 2017	12k 2016	12k 2017	12k 2016	12k 2017	12k 2016	12k 2017	12k 2016	12k 2017	12k 2016
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	15 760	6 932	2 489	2 813	4	2	0	0	18 253	9 747
<i>Muutus</i>	127,4%		-11,5%						87,3%	
Müügitulu teistelt segmentidelt	100	116	446	418	0	0	-546	-534	0	0
Müügitulu kokku	15 860	7 048	2 935	3 231	4	2	-546	-534	18 253	9 747
<i>Muutus</i>	125,0%		-9,2%							
Ärikasum	2 000	611	-143	-174	-533	-455	-36	-97	1 288	-115

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	IV kv 2017	IV kv 2016	IV kv 2017	IV kv 2016	IV kv 2017	IV kv 2016	IV kv 2017	IV kv 2016	IV kv 2017	IV kv 2016
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	7 323	616	638	691	1	2	0	0	7 962	1 309
<i>Muutus</i>	1088,8%		-7,7%						508,3%	
Müügitulu teistelt segmentidelt	26	31	155	136	0	0	-181	-167	0	0
Müügitulu kokku	7 349	647	793	827	1	2	-181	-167	7 962	1 309
<i>Muutus</i>	1035,9%		-4,1%							
Ärikasum	1 149	-913	-120	-13	-156	32	-42	-175	831	-1 069

Varad ja kohustused ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud varad ja kohustused		Konsolideeritud	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes								
Varad	23 104	26 892	527	385	705	443	24 335	27 720
Kohustused	12 568	16 816	458	344	1 522	1 575	14 548	18 735

3. Müügitulu

	12 kuud 2017	12 kuud 2016	IV kvartal 2017	IV kvartal 2016
EUR tuhandetes				
Enda kinnisvara müük	15 245	6 620	7 182	577
Kinnisvara vahendus ja hindamine	2 181	2 515	565	562
Kinnisvara rent	599	486	126	131
Haldusteenused	73	46	22	13
Muu müügitulu	155	80	67	26
Müügitulu kokku	18 253	9 747	7 962	1 309

4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	12 kuud 2017	12 kuud 2016	IV kvartal 2017	IV kvartal 2016
EUR tuhandetes				
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10)	-12 785	-4 555	-5 861	-512
Tööjõukulud	-1 420	-1 578	-383	-371
Haldustegevuse kulud	-297	-301	-116	-111
Sõidukite kulud	-40	-25	-10	-7
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-9	-12	-2	-3
Varude allahindlused	0	-124	0	-124
Muud kulud	-136	-150	-42	-63
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-14 687	-6 745	-6 414	-1 191

5. Turunduskulud

	12 kuud 2017	12 kuud 2016	IV kvartal 2017	IV kvartal 2016
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-221	-294	-70	-74
Tööjõukulud	-119	-119	-35	-25
Vahendustasud	-27	-7	-6	-1
Turu-uuringud	0	-6	0	-1
Muud turunduskulud	-120	-130	-29	-37
Turunduskulud kokku	-487	-556	-140	-138

6. Üldhalduskulud

	12 kuud 2017	12 kuud 2016	IV kvartal 2017	IV kvartal 2016
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-1 069	-1 104	-392	-325
Büroo tegevuskulud	-296	-372	-107	-80
IT kulud	-159	-150	-42	-33
Sisseostetud teenused	-152	-231	-38	-54
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-104	-93	-42	-23
Juriidiline teenindus	-26	-37	-9	-11
Sõidukite kulud	-26	-33	-6	-8
Muud kulud	-43	-44	-14	-11
Üldhalduskulud kokku	-1 875	-2 064	-650	-545

7. Finantstulud ja -kulud

	12 kuud 2017	12 kuud 2016	IV kvartal 2017	IV kvartal 2016
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-443	-530	-104	-130
Intressitulud	0	1	0	1
Muud finantstulud ja -kulud	-46	-61	-1	-2
Finantstulud ja -kulud kokku	-489	-590	-105	-131

8. Puhaskasum aktsia kohta

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

	12 kuud 2017	12 kuud 2016	IV kvartal 2017	IV kvartal 2016
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	6 507 012	6 177 750	6 507 012	6 358 642
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv	590 000	390 000	590 000	390 000
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	785	-832	712	-1 327
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,12	-0,13	0,11	-0,21
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,11	-0,13	0,10	-0,20

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1 000 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 optiooniga seoses moodustati 2016. aastal omakapitalis reserv 52 tuhat eurot, reservile lisandus 2017. aastal 82 tuhat eurot, kokku 134 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

	31.12.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	192	193
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	0	0
Nõuded ostjate vastu kokku	192	193
Muud nõuded		
Antud laenud	3	0
Muud lühiajalised nõuded	6	10
Muud nõuded kokku	9	10
Viitlaekumised		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	163	107
Muud viitlaekumised	26	5
Viitlaekumised kokku	189	112
Tehtud ettemaksed	357	155
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	747	470

Pikaajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.12.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
Tehtud ettemaksed	18	11
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	18	11

10. Varud

	31.12.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	8 963	14 571
Materjalid ja valmistoodang	11	6
Ettemaksed varude eest	0	16
Varud kokku	8 974	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	6 653	5 633
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	296	455
Varude allahindlus	13	-124
Muud kapitaliseeritud kulud	193	141
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest (lisa 11)	10	-1 661
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 4)	-12 785	-4 555
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	8 963	14 571

11. Kinnisvarainvesteeringud

	2017	2016
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	10 835	9 513
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	68	-584
Kapitaliseeritud arenduskulusid	76	325
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulused	30	0
Ümberklassifitseerimine varudest või varudesse (lisa 10)	-10	1 661
Ümberklassifitseerimine materiaalseks põhivaraks	0	-138
Kinnistute soetamine	300	58
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	11 299	10 835

12. Laenukohustused

	31.12.2017			31.12.2016		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	10 625	500	10 125	12 827	9 063	3 764
Võlakirjad	1 127	1 120	7	1 121	0	1 121
Kapitalirendikohustused	1	1	0	10	9	1
Muud laenukohustused	250	250	0	300	300	0
Kokku	12 003	1 871	10 132	14 258	9 372	4 886

2017. aasta 12 kuuga tasus kontsern laenukohustusi 8 974 tuhat eurot (2016: 4 637 tuhat eurot) ning uusi laene saadi summas 6 719 tuhat eurot (2016: 6 135 tuhat eurot).

2017. aastal tasuti järgmisi suuremaid laenukohustusi:

- Bulgaarias Piraeus pangale 455 tuhat eurot Madrid Blvd projekti pangalaenu põhiosamakseid;
- Kodulahe projekti I etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 7 756 tuhat eurot.

2017. aastal võttis kontsern järgmisi suuremaid laenukohustusi:

- Kodulahe projekti I etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 5 043 tuhat eurot;
- Iztok Parkside projekti kortermajade ehituse finantseerimiseks pangalaenu summas 1 005 tuhat eurot.

13. Võlad ja saadud ettemaksed**Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed**

	31.12.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	261	800
Muud võlad	22	21
Maksuvõlad		
Käibemaks	37	66
Ettevõtte tulumaks	30	53
Sotsiaalmaks	48	47
Üksikisiku tulumaks	27	27
Muud maksuvõlad	225	173
Maksuvõlad kokku	367	366
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	170	117
Intressivõlad	61	76
Muud viitvõlad	900	5
Viitvõlad kokku	1 131	198
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	695	2 958
Muud ettemakstud tulud	10	26
Saadud ettemaksed kokku	705	2 984
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	2 486	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

	12 kuud 2017	12 kuud 2016
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Aktsiakapitali sissemakse	0	273
Ostetud teenused	56	34
Võlakirjade emiteerimine	0	100
Võlakirjade lunastamine	0	150
Intresside tasumine	12	9
Muud seotud osapooled		
Müüdud teenused	103	1
Tasutud leppetrahv	-1	0
Saadud ettemakseid	0	6
Võlakirjade emiteerimine	0	1

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Emiteeritud võlakirjad	100	100
Muud seotud osapooled		
Saadud ettemaksed	0	6
Emiteeritud võlakirjad	1	1

Kontserni võtmeisikutele, emaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele, arvestati 2017. aasta 12 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 120 tuhat eurot, sellest IV kvartalis 33 tuhat eurot (2016. aasta 12 kuuga ja IV kvartalis vastavalt 111 tuhat ja 29 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 protokolliga 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 optsooniga seoses on moodustatud omakapitalis reserv summas 134 tuhat eurot. Vaata ka lisa 8.

JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2017. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne.

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



Tarmo Sild
Arco Vara AS-i juhataja

15. veebruaril 2018