



Arco Vara AS

2018. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU LÜHENDATUD
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

**2018. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)**

Ärinimi: Arco Vara AS
Registrikood: 10261718
Aadress: Rävala 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 (EMTAK 41201)
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 2018 – 31. detsember 2018
Aruandeperiood: 1. jaanuar 2018 – 30. september 2018
Nõukogu: Hillar-Peeter Luitsalu, Rain Lõhmus, Allar Niinepuu,
Kert Keskaik, Steven Yaroslav Gorelik
Juhataja: Tarmo Sild
Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

2018. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU TEGEVUSARUANNE.....	3
ÜLDINFO	3
Kontserni tegevused	3
Visioon ja missioon	3
Kontserni struktuur.....	3
PÕHILISED NÄITAJAD.....	5
JUHATAJA KOMMENTAARID	8
TEENINDUSDIVISJON.....	8
ARENDUSDIVISJON	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. Mittejätkuvad tegevusvaldkonnad	19
3. Segmendaruandlus	20
4. Müügitulu	20
5. Müüdü kinnisvara ja teenuste kulu.....	21
6. Turustuskulud	21
7. Üldhalduskulud	21
8. Finantstulud ja -kulud.....	21
9. Puhaskasum aktsia kohta	21
10. Nõuded ja tehtud ettemaksed	22
11. Varud	22
12. Kinnisvarainvesteeringud.....	23
13. Intressi kandvad kohustused	23
14. Võlad ja saadud ettemaksed.....	24
15. Tehingud ja saldod seotud osapooltega	24
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	26

2018. 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 ja nõustamine. 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.

Visioon ja missioon

Arco Vara visioon:

- Oleme kõige inimesekesksem kinnisvarafirma
- Tunneme kinnisvara kõige paremini
- Aitame kõige suuremat hulka inimesi.

Arco Vara missiooniks on pakkuda inimestele üle ootuste kogemusi kinnisvara valdkonnas ja aidata neil leida oma koht.

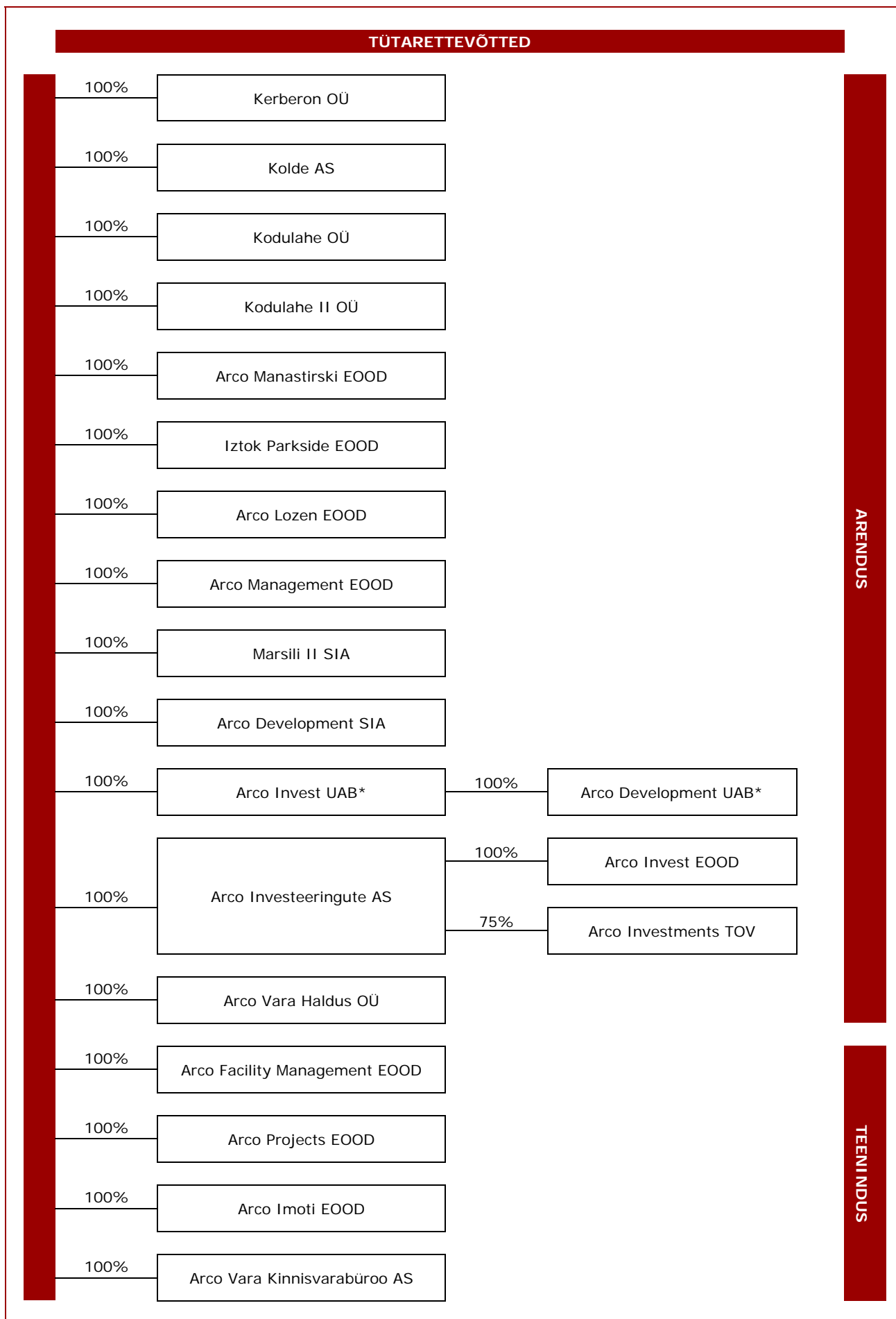
Kontserni struktuur

30.09.2018 seisuga kuulus kontserni 21 ettevõtet, mis on sama palju kui 31.12.2017 seisuga. Aasta esimese üheksa kuuga kontsernis müüdi üks, likvideeriti üks, soetati üks ning asutati üks ettevõtte.

Olulised tütaretevõtted 30.09.2018

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Tegevus-segment	Aksia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 30.09.2018	Kontserni osalus
EUR tuhandetes					
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	arendus	28 762	-87	100%
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	arendus	1 433	605	100%
Arco Lozen EOOD	Bulgaaria	arendus	2 931	2 763	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	arendus	3	2 039	100%
Arco Vara Kinnisvarabüroo AS	Eesti	teenindus	42	-18	100%
Arco Imoti EOOD	Bulgaaria	teenindus	444	240	100%

Kontserni struktuur 30.09.2018



* Likvideerimisel

PÕHILISED NÄITAJAD

- Kontserni 2018. aasta III kvartali müügitulu oli 2,1 miljonit eurot, mis on 3,7 korda vähem kui 2017. aasta III kvartali müügitulu 7,7 miljonit eurot. Kontserni 2018. aasta 9 kuu müügitulu 5,3 miljonit eurot on 49% väiksem 2017. aasta 9 kuu müügitulust 10,3 miljonit eurot. Arendusdivisjoni müügitulu oli III kvartalis 1,3 miljonit eurot ja 9 kuuga 3,1 miljonit eurot (2017. aastal vastavalt 7,0 miljonit eurot ja 8,5 miljonit eurot); teenindusdivisjoni müügitulu kasvas III kvartalis 0,9 miljonit euroni ja 9 kuuga 2,6 miljonit euroni (2017. aastal vastavalt 0,8 miljonit eurot ja 2,2 miljonit eurot).
- 2018. aasta III kvartali ärikasumiks (=EBIT) kujunes 0,2 miljonit eurot ja puhaskasumiks 0,1 miljonit eurot (9 kuud 2018: ärikasumit ei olnud ja puhaskahjum oli 0,4 miljonit eurot). 2017. aasta III kvartalis sai kontsern ärikasumit 0,8 miljonit eurot ja puhaskasumit 0,7 miljonit eurot. 2017. aasta 9 kuu ärikasum oli 0,4 miljonit eurot ja puhaskasum 0,1 miljonit eurot. Arendusdivisjon sai 2018. aasta III kvartalis ärikasumi 0,2 miljonit eurot, 9 kuud lõppes sama tulemusega; arendusdivisjoni 2017. aasta III kvartali ja 9 kuu ärikasum olid 0,9 miljonit eurot. Teenindusdivisjon lõpetas 2018. aasta III kvartali nullilähedase tulemiga, 9 kuu kokkuvõttes kandis 0,1 miljonilise ärikahjumi, sarnaselt 2017. aastale.
- 2018. aasta III kvartalis müüdi kontserni poolt arendatavates projektides 4 korterit ja 2 äripinda (9 kuuga kokku 12 korterit, 2 äripinda ja 1 hoonestamata kinnistu). 2017. aasta III kvartalis müüdi 59 korterit ja 2 äripinda ning 9 kuuga kokku 60 korterit, 2 äripinda ja 6 hoonestamata kinnistut.
- Kontserni laenukoormus (netolaenu) langes 2018. aasta esimese 9 kuuga 1,9 miljoni euro võrra, tasemele 11,8 miljonit eurot 30.09.2018 seisuga. Kontserni intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 30.09.2018 seisuga 4,8%, mis on 0,6% võrra madalam võrreldes 31.12.2017 seisuga.

Olulisemad finantsnäitajad

	9 kuud 2018	9 kuud 2017	III kvartal 2018	III kvartal 2017
EUR miljonites				
Müügitulu				
Arendus	3,1	8,5	1,3	7,0
Teenindus	2,6	2,2	0,9	0,8
Elimineerimine	-0,4	-0,4	-0,1	-0,1
Müügitulu kokku	5,3	10,3	2,1	7,7
Ärikasum				
Arendus	0,2	0,9	0,2	0,9
Teenindus	-0,1	-0,1	0,0	0,0
Emaettevõtte	-0,1	-0,4	0,0	-0,1
Ärikasum kokku	0,0	0,4	0,2	0,8
Finantstulud ja -kulud	-0,4	-0,3	-0,1	-0,1
Puhaskasum	-0,4	0,1	0,1	0,7
Äritegevuse rahavood	-0,7	-2,3	-0,3	0,7
Investeeringustegevuse rahavood	-3,3	-0,4	0,0	0,0
Finantseerimistegevuse rahavood	4,2	3,0	1,0	-0,3
Perioodi rahavood kokku	0,2	0,3	0,7	0,4
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2,3	0,8	1,8	0,7
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2,5	1,1	2,5	1,1
Varad kokku, perioodi lõpus	30,6	28,4		
Investeeritud kapital, perioodi lõpus	27,5	23,9		
Netolaenu, perioodi lõpus	11,8	13,7		
Omakapital, perioodi lõpus	13,1	9,0		

Peamised suhtarvud

	9 kuud 2018	9 kuud 2017	III kvartal 2018	III kvartal 2017
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,04	0,01	0,00	0,11
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,04	0,01	0,00	0,10
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	1,4%	-5,1%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	3,0%	-14,0%		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	1,3%	-4,3%		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,62	0,88		
Likviidsuskordaja	0,49	0,10		
Finantsvõimendus	2,34	3,16		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	1,2	0,4		
Laenude keskmine intress (aastas)	4,8%	5,3%		
Töötajate arv perioodi lõpul	138	132		

Müügitulu ja puhaskasum / -kahjum läbi viimaste aastate

	I kv 2016	II kv 2016	III kv 2016	IV kv 2016	Kokku 2016	I kv 2017	II kv 2017	III kv 2017	IV kv 2017	Kokku 2017	I kv 2018	II kv 2018	III kv 2018	9 kuud 2018
EUR miljonites														
Müügitulu	5,1	2,1	1,2	1,3	9,7	1,6	1,0	7,7	8,0	18,3	2,1	1,1	2,1	5,3
Puhaskasum	1,1	-0,2	-0,4	-1,3	-0,8	-0,3	-0,3	0,7	0,8	0,8	-0,1	-0,3	0,1	-0,4

Kasutatud valemite kirjeldus:

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

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

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

Netolaenu = lühiajalised intressikandvad võlakohustused + pikaajalised kohustused - raha ja raha ekvivalendid - lühiajalised investeeringud väärtpaperitesse (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 = töölepinguga ja käsunduslepinguga kontserni jaoks töötavate isikute arv

Mittejätkuvad tegevusvaldkonnad

Arco Vara AS sõlmis oktoobris kokkulepped, võõrandamaks oma 100%-lised osalused tütarühingutes Arco Vara Kinnisvarabüroo AS (Eestis registreeritud tütarühing) ja Arco Imoti EOOD (Bulgaarias registreeritud tütarühing) nende ettevõtete juhtkondadele alates 01.01.2019. Arco Vara Kinnisvarabüroo AS ja Arco Imoti EOOD jätkavad tegevust Arco Vara kaubamärkide all ning kasutades Arco Vara andmebaase ja muud intellektuaalomandit 5-aastase litsentsilepingu alusel. Tulenevalt osaluse võõrandamisest ei kuulu kumbki ettevõtte alates 01.01.2019 enam Arco Vara konsolideerimisgruppi, kuid mõlema ettevõtte müügitulude põhjal arvestatavad litsentsitasud jäävad andma oma panust Arco Vara grupi tuludesse.

Lisaks on Arco Vara alustanud 15 korteri müüki Madrid Blv hoones Sofias, mida seni on hoitud kogumina ja kasutatud majutusteenuse pakkumiseks. Korteri müügist saadava tuluga vähendatakse Madrid Blvd hoonega seotud laenu jääk 2019. aasta jooksul tasemele, mis on vajalik olemasoleva laenu refinantseerimiseks madalama intressimääraga. Korteri baasil majutusteenust ja Madrid Blvd majas haldusteenust pakkunud firmade Arco Projekti EOOD ja Arco Facility Management EOOD tegevus grupi koosseisus lõpetatakse.

Seoses ülaltoodud muutustega lakkab Arco Vara grupis alates 01.01.2019 olemast teenindusdivisjon ning grupp jätkab üksnes arendusdivisjoniga.

Grupi konsolideeritud käibest andis teenindusdivisjon 2018. aasta 9 kuuga 2,3 mln eurot (43%) ja 2017. aasta 9 kuuga 1,9 mln eurot (18%). Kuna teenindusdivisjon on viimastel perioodidel tegutsenud nullilähedase tulemiga, siis grupi kogutulemile selle kadumine olulist mõju ei avalda.

Kontserni jätkuvate ja mittejätkuvate tegevusvaldkondade konsolideeritud kasumiaruanded

	9 kuud 2018			9 kuud 2017		
	Jätkuvad tegevusvaldkonnad	Mittejätkuvad tegevusvaldkonnad	KOKKU	Jätkuvad tegevusvaldkonnad	Mittejätkuvad tegevusvaldkonnad	KOKKU
EUR tuhandetes						
Müügitulu enda kinnisvara müügist	2 537	0	2 537	8 063	0	8 063
Müügitulu teenuste müügist	512	2 298	2 810	377	1 851	2 228
Müügitulu kokku	3 049	2 298	5 347	8 440	1 851	10 291
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	-2 102	-1 444	-3 546	-7 098	-1 175	-8 273
Brutokasum	947	854	1 801	1 342	676	2 018
Muud äritulud	133	20	153	19	35	54
Turustuskulud	-96	-298	-394	-107	-240	-347
Üldhalduskulud	-837	-646	-1 483	-672	-553	-1 225
Muud ärikulud	-62	-15	-77	-33	-10	-43
Kasum tütarettevõtete müügist	15	0	15	0	0	0
Ärikasum	100	-85	15	549	-92	457
Finantstulud- ja kulud	-375	0	-375	-384	0	-384
Puhaskasum	-275	-85	-360	165	-92	73
Aruandeperioodi puhaskasum	-275	-85	-360	165	-92	73

JUHATAJA KOMMENTAARID

Alla saja tuhande eurone kvartalikasum on väga väike number isegi väga väikese müügi mahu – kaks miljonit eurot – juures.

Müügi mahude ja kasumi kasvuni on veel kaks kvartalit aega, kuna Iztok Parkside korterite müük algab plaanide kohaselt 1. kvartalis ning Kodulahe teise etapi korterite müük 4. kvartalis 2019. Hetkel käib ehitus ja eelmüük. 2018. aasta kujuneb seega kesiseks, kuna oleme saanud tugineda ainult teenindusdivisjoni tulemustele, Madrid Blvd renditulule ja viimaste laojääkide müügile. Seejuures tuleb märkida, et tulemustes pole süüdi mitte turukonjunktuur või kohati ebameeldivalt keeruliseks osutunud planeerimis- ja ehitusalane bürokraatia. Me ise ebaõnnestusime kahes asjas – alustada varem ja viia kiiremini ellu –, nii et 2018. aastasse ei jäägi midagi olulist. Isegi teerulli seljas võib õigeks ajaks kohale jõuda, kui alustada varem. Aga me ei osanud seda õigel ajal ette näha ning kaotasime väärtuslikku aega.

Positiivse poole pealt, meil on hea maapank, korralik kapitaliseeritus, usaldusväärsed tööprotsessid ja tiim. Pikendatud volitustega juhatus alustas oktoobris oma kolmeaastase tegevusplaani elluviimist teenindusdivisjoni ettevõtete müümiseks Arco Vara grupi koosseisust välja vastavate litsentsilepingute sõlmimisega, samuti alustasime seniste rendikorterite müüki Madrid Blvd hoones ning üldkulude kokkutõmbamist. Nende tegevuste tulemusena peaks oluliselt vähenema grupi üldkulu ning paranema kasumlikkus alates 1. kvartalist 2019. a. Grupi baastulu tase litsentsitasudest ja Madrid Blvd renditulust peaks 2019.a. vältel ületama 220 000 eurot kvartalis.

Põhieesmärgi saavutamist jätkab grupp arendustegevusega, nagu seni. 2019. a. müüdavaks mahuks peaks kujunema üle 130 korteri Sofias ja Tallinnas; grupi maapank võimaldab 2019. a. lõpu seisuga olla vähemalt 260 ühiku ehitusprotsessis. Seejuures alustame ehitust ainult juhul, kui turukonjunktuur seda toetab. Toetusavalduseks loeme piisavat hulka eelmüügilepinguid klientidega ning arenduse oodatud netomarginaal peab ületama 10% müügitulust.

TEENINDUSDIVISJON

Kogu teenindusdivisjoni 2018. aasta III kvartali müügitulu oli 942 tuhat eurot (III kvartal 2017: 780 tuhat eurot), sealhulgas kontsernisine müügitulu oli 74 tuhat eurot (III kvartal 2017: 115 tuhat eurot). 2018. aasta 9 kuu müügitulu 2 602 tuhat eurot on 21,5% suurem 2017. aasta 9 kuu müügitulust 2 142 tuhat eurot.

Teenindusdivisjoni põhitegevuseks on kinnisvara vahendus- ja hindamisteenused läbi kinnisvarabüroode. Kinnisvarabüroode müügitulu on 2018. aasta 9 kuuga 27% kasvanud võrreldes 2017. aasta 9 kuuga. Allolevas tabelis toodud kinnisvarabüroode müügi käibe näitajate puhul paistab silma Bulgaaria büroo müügitulu kasv 46% võrreldes 2017. aasta esimese 9 kuuga ning 33%, kui võrrelda 2018. ja 2017. aasta III kvartalit.

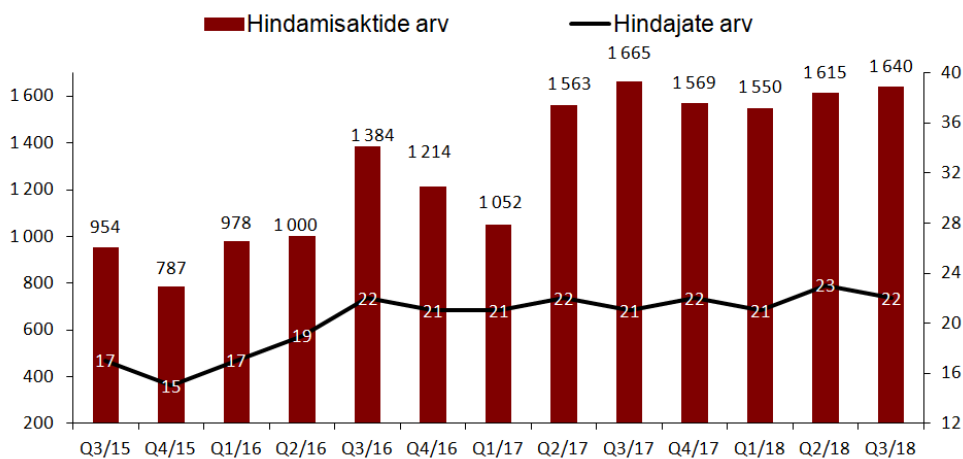
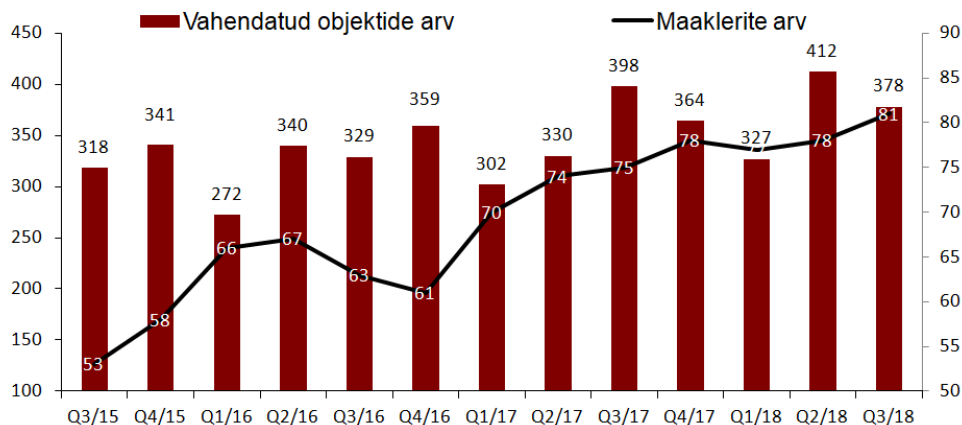
Kinnisvarabüroode müügi käive vahendusest ja hindamisest

	9 kuud 2018	9 kuud 2017	Muutus %	III kvartal 2018	III kvartal 2017	Muutus %
EUR tuhandetes						
Eesti	1 579	1 325	19%	619	484	28%
Bulgaaria	818	560	46%	273	206	33%
Kokku	2 397	1 885	27%	892	690	29%

2018. aasta III kvartalis sai Eesti kinnisvarabüroo puhaskasumit 13 tuhat eurot ja 9 kuuga puhaskahjumit 63 tuhat eurot (2017. aasta III kvartalis saadi puhaskahjumit 4 tuhat eurot ja 9 kuuga 112 tuhat eurot). Bulgaaria büroo teenis puhaskahjumit III kvartalis 2 tuhat eurot ja 9 kuuga puhaskasumit 19 tuhat eurot (2017. aasta III kvartalis 12 tuhat eurot ja 9 kuuga 53 tuhat eurot puhaskasumit).

Teenindusdivisjon osutas lisaks vahendus- ja hindamisteenusele ka kinnisvara haldamise ja majutusteenust Bulgaarias. Haldustegevuse müügi käive oli 2018. aasta 9 kuuga 47 tuhat eurot, sellest 40 tuhat eurot oli kontsernisine (2017. aasta 9 kuuga 92 tuhat eurot, sellest kontsernisine 78 tuhat eurot). Majutusteenuse müügitulu oli 2018. aasta 9 kuuga 135 tuhat eurot, sellest III kvartalis 49 tuhat eurot (2017. aastal 135 tuhat eurot 9 kuuga ja 49 tuhat eurot III kvartalis).

Teenindusdivisjoni maakler- ja hindamisteenuste tehingute ja töötajate arvu dünaamika viimasel kolmel aastal Eestis ja Bulgaarias kokku on toodud kahel järgmisel graafikul.

Teenindusdivisjoni tehingumahud viimasel kolmel aastal

Teenindusdivisjonis hõivatud inimeste arv oli 30.09.2018 seisuga 124 inimest (31.12.2017: 118 inimest).

ARENDUSDIVISJON

Arendusdivisjoni müügitulu oli 2018. aasta III kvartalis 1 273 tuhat eurot (III kvartal 2017: 7 042 tuhat eurot) ja 9 kuuga kokku 3 114 tuhat eurot (2017. aasta 9 kuud: 8 511 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük kontserni enda arendusprojektides moodustas III kvartalis 1 045 tuhat eurot ja 9 kuuga 2 537 tuhat eurot (2017. aasta III kvartal: 6 627 tuhat eurot ja 9 kuud: 6 875 tuhat eurot).

Muust arendusdivisjoni kontsernivälisest müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2018. aasta III kvartalis oli 167 tuhat eurot ja 9 kuuga 419 tuhat eurot (2017. aasta III kvartalis 148 tuhat eurot ja 9 kuuga 360 tuhat eurot). 2018. aasta III kvartalis olid kõik kaubandus- ja kontoripinnad koos kaasnevate parkimiskohtadega välja renditud.

Arendusdivisjoni ärikasumiks kujunes 2018. aasta III kvartalis 204 tuhat eurot ja 9 kuuga 203 tuhat eurot, 2017. aasta III kvartalis oli arendusdivisjoni ärikasum 894 tuhat eurot ja 9 kuuga 851 tuhat eurot.

Kasumlikkuse ja müügitulu näitajad olid 2017. aastal suuremad, kuna sellesse perioodi jäi Kodulahe I etapi projekti enamus korterite müügi vormistamine. 125 korteri ja 5 äripinnaga maja valmis 2017. aasta III kvartalis. Vahearuanne avaldamise päevaks on majast müümata veel 1 äripind (millele on sõlmitud üürileping).

2018. aasta III kvartalis jätkusid ehitustööd Kodulahe kvartali II etapis, kuhu tuleb 68 korteriga ja 1 äripinnaga hoone. Projekt on plaanis realiseerida 2019. aasta lõpus. Vahearuanne avaldamise päevaks on eelmüüdnud 41 korterit.

2018. a III kvartalis jätkusid ehitustööd ka Iztok Parkside projektis Sofias. Vahearuanne avaldamise päevaks on eelmüüdnud 44 korterit. Projekt koosneb kolmest kortermajast kokku 67 korteriga (korterite müüdnud pind 7 070 m²).

2018. a I kvartalis soetas kontsern Bulgaarias krundid kogupindalaga 5,3 ha Lozeni projektinime all ning sõlmis ka lepingu I etapi projekteerimistöödeks. III kvartalis projekteerimistööd jätkusid ning need peaksid lõppema 2019. aatsa alguses. Esimeses etapis on plaanis rajada ca 170 kodu (korterid ja eramud), kaubanduspinnad ja lasteaed.

Lätis oli 30.09.2018 seisuga müümata veel 5 Marsili elamukrunti, neist ühele on sõlmitud eelmüügileping. 2018. aasta 9 kuuga müüdi projektis üks elamukrunt.

30.09.2018 seisuga töötas arendusdivisjonis kokku 6 inimest, mis on üks enam kui 2017. aasta lõpus.

Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 30.09.2018

Projekti nimi	Aadress	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m ²	Kogu müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda	Ühikute arv ülevalpool maapinda
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S5/S6	-	7 350	23
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Korterid	S5/S6	-	1 501	16
Iztok Parkside	Iztok, Sofia	Korterid	S4	2 470	7 070	67
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	Elamukrundid	S5	-	8 156	5
Kodulahe I etapp	Lahepea tn 7, Tallinn	Korterid	S5/S6	6 102	134	1
Kodulahe II etapp	Lahepea tn 9, Tallinn	Korterid	S4	3 686	5 079	69
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>
Lozen I etapp	Lozen, Sofia lähedal	Korterid, majad	S3	47 450	<26 000>	<170>
Lozen II etapp	Lozen, Sofia lähedal	Korterid, majad	S1	63 350	<55 000>	<330>

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 30.09.2018 seisuga 138 (31.12.2017 seisuga: 140). 2018. aasta 9 kuu tööjõukulu oli 2,2 miljonit eurot, sellest III kvartalis 0,8 miljonit eurot (2017. aasta samal perioodil vastavalt 1,8 ja 0,7 miljonit eurot).

Kontserni emaeetvõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2018. aasta 9 kuuga 80 tuhat eurot, sellest III kvartalis 26 tuhat eurot (2017. aasta 9 kuuga ja III kvartalis vastavalt 87 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 2021.

Arco Vara AS-i nõukogu on 5-liikmeline. Alates 10. veebruarist 2015 kuuluvad nõukogusse Hillar-Peeter Luutsalu (nõukogu esimees), Allar Niinepuu, Rain Lõhmus, Steven Yaroslav Gorelik ja Kert 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 8 998 367 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil. Aktsia hind sulgus 30.09.2018 seisuga tasemel 1,23 eurot, 2017. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,52 eurot. Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,53 eurot ja madalaim hind 1,22 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30.09.2018 seisuga 11 068 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 0,72 (31.12.2017 seisuga vastavalt 9 891 tuhat eurot ning 1,01). Aktsia P/E (*price to earnings*) suhe oli 30.09.2018 seisuga 31,44, 31.12.2017 seisuga 12,60.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2018. aasta 9 kuu ja kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

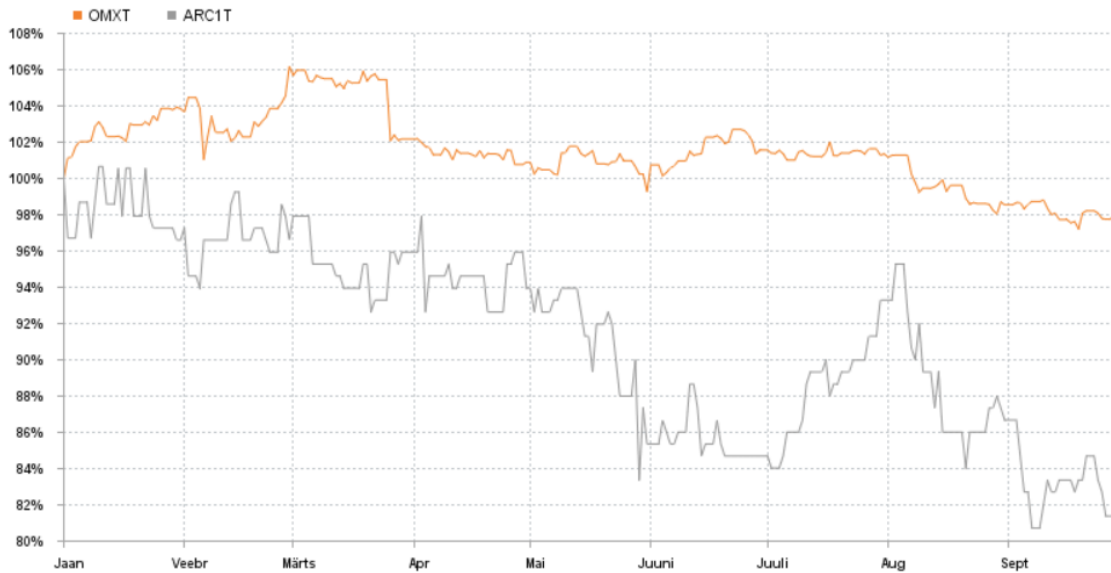
Arco Vara aktsia kauplemisstatistika 2018. aasta 9 kuu jooksul



Arco Vara aktsia kauplemisstatistika perioodil 30.09.2015 kuni 30.09.2018



Arco Vara aktsia hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2018. aasta 9 kuu jooksul

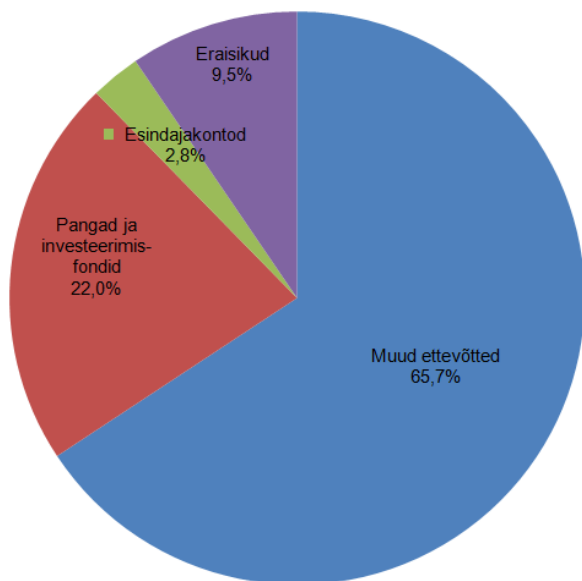


Indeks/aktsia	01.01.2018	30.09.2018	+/-%
OMX Tallinn	1 242,12	1 215,84	-2,12
ARC1T	1,51 EUR	1,23 EUR	-18,61

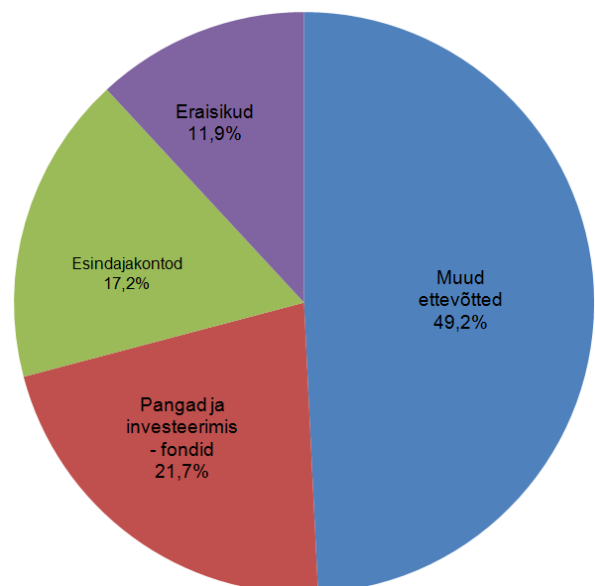
Aktsionäride struktuur

Arco Varal oli 30.09.2018 seisuga kokku 1 373 aktsionäri (31.12.2017 seisuga: 1 403), sealhulgas 1 183 eraisikust aktsionäri (31.12.2017 seisuga: 1 211), kes omasid kokku 9,5% osalust ettevõttes (31.12.2017 seisuga 11,9%). Kogu osaluse jaotus 30.09.2018 ja 31.12.2017 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 30.09.2018



Osaluse struktuur 31.12.2017



Suuremad aktsionärid 30.09.2018

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	2 517 405	28,0%
AS Lõhmus Holdings	850 000	9,4%
Baltplast AS	837 498	9,3%
LHV Pensionifond L	832 026	9,2%
Gamma Holding Investment OÜ	562 893	6,3%
LHV Pensionifond XL	365 619	4,1%
Firebird Republics Fund Ltd	356 428	4,0%
HM Investeeringud OÜ	330 505	3,7%
Firebird Avrora Fund, Ltd.	185 800	2,1%
Firebird Fund L.P.	150 522	1,7%
Teised aktsionärid	2 009 671	22,2%
Kokku	8 998 367	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 30.09.2018

Nimi	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Juhatuse liige/nõukogu liige	2 517 405	28,0%
Rain Lõhmus (AS Lõhmus Holdings)	Nõukogu liige	850 000	9,4%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu esimees	369 259	4,1%
Kert Keskaik (eraisikuna ja läbi K Vara OÜ)	Nõukogu liige	206 371	2,3%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	Nõukogu liige	0	-
Kokku		3 943 035	43,8%

¹ - Steven Yaroslav Gorelik on fondijuhina seotud Arco Vara osalust omava kolme investeerimisfondiga (Firebird Republics Fund Ltd, Firebird Avrora Fund Ltd ja Firebird Fund L.P), mis kokku omavad 692 750 Arco Vara aktsiat (kokku 7,7% osalus).

JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2018. aasta III kvartali ja 9 kuu tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate kontserni äritegevuse arengust, tulemustest ja finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.



Tarmo Sild
Arco Vara AS-i juhataja

8. november 2018

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE**KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE**

	Lisa	9 kuud 2018	9 kuud 2017	III kvartal 2018	III kvartal 2017
EUR tuhandetes					
Jätkuvad tegevusvaldkonnad					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		2 537	8 063	1 045	6 877
Müügitulu teenuste müügist		512	377	211	141
Müügitulu kokku	3,4	3 049	8 440	1 256	7 018
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	5	-2 102	-7 098	-878	-5 919
Brutokasum		947	1 342	378	1 099
Muud äritulud		133	19	92	20
Turustuskulud	6	-96	-107	-28	-35
Üldhalduskulud	7	-837	-672	-260	-205
Muud ärikulud		-62	-33	-15	-20
Kasum tütarettevõtete müügist		15	0	0	0
Ärikasum		100	549	167	859
Finantstulud- ja kulud	8	-375	-384	-150	-113
Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest		-275	165	17	746
Puhaskasum mittejätkuvatest tegevusvaldkondadest		-85	-92	25	-31
Aruandeperioodi puhaskasum		-360	73	42	715
Aruandeperioodi koondkasum		-360	73	42	715
Puhaskasum aktsia kohta jätkuvatest tegevusvaldkondadest (eurodes)					
- tava		-0,03	0,03	0,00	0,11
- lahustatud		-0,03	0,02	0,00	0,11
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	9				
- tava-		-0,04	0,01	0,00	0,11
- lahustatud		-0,04	0,01	0,00	0,10

Seoses teenindusdivisjoni tegevuse lõppemisega alates 01.01.2019 on vastavalt IFRS-i nõuetele koondkasumiaruandes eraldatud jätkuvad ja mittejätkuvad tegevusvaldkonnad

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisa	30.09.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		2 523	2 284
Nõuded ja ettemaksed	10	813	747
Varud	11	14 482	8 974
Käibevara kokku		17 818	12 005
Finantsinvesteeringud		58	34
Nõuded ja ettemaksed	10	18	18
Kinnisvarainvesteeringud	12	11 722	11 299
Materiaalne põhivara		689	704
Immateriaalne põhivara		306	275
Põhivara kokku		12 793	12 330
VARAD KOKKU		30 611	24 335
Laenukohustused	13	2 782	1 871
Võlad ja saadud ettemaksed	14	3 838	2 507
Eraldised		177	38
Lühiajalised kohustused kokku		6 797	4 416
Laenukohustused	13	10 710	10 132
Võlad ja saadud ettemaksed	14	3	0
Pikaajalised kohustused kokku		10 713	10 132
KOHUSTUSED KOKKU		17 510	14 548
Aktsiakapital		6 299	4 555
Ülekurss		2 285	292
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid	9	134	134
Jaotamata kasum		2 372	2 795
OMAKAPITAL KOKKU		13 101	9 787
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		30 611	24 335

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa	9 kuud 2018	9 kuud 2017	III kvartal 2018	III kvartal 2017
EUR tuhandetes					
Laekumised klientidelt		9 155	7 436	3 748	3 795
Tasumised tarnijatele		-8 343	-8 130	-3 448	-1 859
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		-539	-548	-184	-650
Väljamaksed töötajatele		-900	-703	-326	-243
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-29	-278	-6	-290
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-656	-2 223	-216	753
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-99	-74	-27	-26
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja arendamisel		-344	-346	-4	-15
Laekumine tütarettevõtete müügist		41	0	0	0
Tasumised tütarettevõtte soetamisel		-2 939	0	0	0
Antud laenud		0	-7	0	0
Antud laenude tagasimaksed		0	2	0	2
Muud laekumised investeerimistegevusest		14	23	0	23
Muud tasumised investeerimistegevusest		-24	-23	-8	-15
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-3 351	-425	-39	-31
Saadud laenud	13	2 796	5 202	1 342	1 026
Laenukohustuste tagasimaksed	13	-1 434	-1 456	-207	-1 117
Makstud intressid		-390	-616	-100	-165
Makstud dividendid		-90	-65	0	0
Aktsiakapitali suurendamisel laekunud		3 737	0	0	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-373	-104	-42	-60
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		4 246	2 961	993	-316
RAHAVOOD KOKKU		239	313	738	406
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 284	845	1 785	752
Raha ja raha ekvivalentide muutus		239	313	738	406
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		2 523	1 158	2 523	1 158

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE

	Aktiikapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
EUR tuhandetes						
Saldo 31.12.2016	4 555	292	2 011	52	2 075	8 985
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-65	-65
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	73	73
Saldo 30.09.2017	4 555	292	2 011	52	2 083	8 993
Saldo 31.12.2017	4 555	292	2 011	134	2 795	9 787
Aktiikapitali suurendamine	1 744	1 993	0	0	0	3 737
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-90	-90
Tütaretevõtte müük	0	0	0	0	27	27
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-360	-360
Saldo 30.09.2018	6 299	2 285	2 011	134	2 372	13 101

LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2018. aasta III kvartali ja 9 kuu raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2017 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. Mittejätkuvad tegevusvaldkonnad

01.01.2019 Arco Vara AS võõrandab oma kinnisvarabürood nende ettevõtete juhtkondadele. Lisaks on alustatud 15 korteri müüki Madrid Blv hoones Sofias, mida seni on hoitud kogumina ja kasutatud majutusteenuse pakkumiseks. Tuginedes eelolevale on käesolevas vahearuanandes kogu teeninduse segmenti kajastatud mittejätkuva tegevusvaldkonnana.

Mittejätkuva tegevusvaldkonna konsolideeritud kasumiaruanne

	9 kuud 2018	9 kuud 2017	III kvartal 2018	III kvartal 2017
EUR tuhandetes				
Müügitulu teenuste müügist	2 298	1 851	867	666
Müügitulu kokku	2 298	1 851	867	666
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	-1 444	-1 175	-516	-421
Brutokasum	854	676	351	245
Muud äritulud	20	35	5	15
Turustuskulud	-298	-240	-103	-94
Üldhalduskulud	-646	-553	-226	-196
Muud ärikuulud	-15	-10	-2	-1
Ärikasum	-85	-92	25	-31
Mittejätkuva tegevusvaldkonna perioodi puhaskasum (-kahjum)	-85	-92	25	-31

Mittejätkuva tegevusvaldkonna konsolideeritud rahavood

	9 kuud 2018	9 kuud 2017	III kvartal 2018	III kvartal 2017
EUR tuhandetes				
Rahavood äritegevusest	148	132	83	79
Rahavood investeerimistegevusest	-17	35	-14	9
Rahavood finantseerimistegevusest	0	-40	0	-10
Mittejätkuva tegevusvaldkonna rahavood kokku	131	127	69	78

3. Segmendiaruandlus

Kontserni ärisegmendid on:

- Arendus - kinnisvaraarendus: elu- ja ärikeskkonna arendusprojektide teostamine, samuti investeeringud renditulu teenimiseks;
- Teenindus - kinnisvaraga seotud teenused: kinnisvara vahendamine, hindamine, majutus.

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.

Müügitulu ja ärikasum ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Emaettevõte		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	9k 2018	9k 2017	9k 2018	9k 2017	9k 2018	9k 2017	9k 2018	9k 2017	9k 2018	9k 2017
EUR tuhandetes										
Kontsernivälise müügitulu	3 038	8 437	2 298	1 851	11	3	0	0	5 347	10 291
<i>Muutus</i>	-64,0%		24,1%						-48,0%	
Müügitulu teistelt segmentidelt	76	74	304	291	0	0	-380	-365	0	0
Müügitulu kokku	3 114	8 511	2 602	2 142	11	3	-380	-365	5 347	10 291
<i>Muutus</i>	-63,4%		21,5%						-48,0%	
Ärikasum	203	851	-27	-23	-136	-377	-25	6	15	457

Segment	Arendus		Teenindus		Emaettevõte		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	III kv 2018	III kv 2017	III kv 2018	III kv 2017	III kv 2018	III kv 2017	III kv 2018	III kv 2017	III kv 2018	III kv 2017
EUR tuhandetes										
Kontsernivälise müügitulu	1 254	7 017	868	665	2	1	0	0	2 124	7 683
<i>Muutus</i>	-82,1%		30,5%						-72,4%	
Müügitulu teistelt segmentidelt	19	25	74	115	0	0	-93	-140	0	0
Müügitulu kokku	1 273	7 042	942	780	2	1	-93	-140	2 124	7 683
<i>Muutus</i>	-81,9%		20,8%						-72,4%	
Ärikasum	204	894	19	34	-29	-107	-3	6	191	827

Varad ja kohustused ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes								
Varad	29 387	23 104	525	527	699	705	30 611	24 335
Kohustused	15 886	12 569	484	457	1 140	1 522	17 510	14 548

4. Müügitulu

	9 kuud 2018	9 kuud 2017	III kvartal 2018	III kvartal 2017
EUR tuhandetes				
Enda kinnisvara müük	2 537	8 063	1 045	6 877
Kinnisvara rent	428	338	170	126
Haldusteenused	63	36	29	14
Muu müügitulu	21	3	12	1
Müügitulu kokku	3 049	8 440	1 256	7 018

5. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	9 kuud 2018	9 kuud 2017	III kvartal 2018	III kvartal 2017
EUR tuhandetes				
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 11)	-1 841	-6 924	-813	-5 857
Tööjõukulud	-16	0	-9	0
Haldustegevuse kulud	-199	-107	-51	-25
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-1	-1	-1	0
Muud kulud	-45	-66	-4	-37
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-2 102	-7 098	-878	-5 919

6. Turustuskulud

	9 kuud 2018	9 kuud 2017	III kvartal 2018	III kvartal 2017
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-46	-55	-10	-17
Vahendustasud	-6	-9	-1	0
Turu-uuringud	-1	0	0	0
Muud turunduskulud	-43	-43	-17	-18
Turustuskulud kokku	-96	-107	-28	-35

7. Üldhalduskulud

	9 kuud 2018	9 kuud 2017	III kvartal 2018	III kvartal 2017
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-437	-346	-150	-121
Büroo tegevuskulud	-69	-52	-20	-18
IT kulud	-89	-92	-30	-20
Sisseostetud teenused	-103	-94	-24	-25
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-75	-48	-26	-9
Juriidiline teenindus	-40	-12	-1	-3
Sõidukite kulud	-13	-12	-4	-4
Muud kulud	-11	-16	-5	-5
Üldhalduskulud kokku	-837	-672	-260	-205

8. Finantstulud ja -kulud

	9 kuud 2018	9 kuud 2017	III kvartal 2018	III kvartal 2017
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-327	-339	-107	-111
Muud finantstulud ja -kulud	-48	-45	-43	-2
Finantstulud ja -kulud kokku	-375	-384	-150	-113

9. Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. 2018. aasta 9 kuu aktsiate arvu leidmisel on arvestatud, et viimase aktsiaemissiooni käigus emiteeritud 2 491 355 aktsiat registreeriti Äriregistris 29.01.2018.

Lahustatud puhaskasumi leidmiseks võetakse arvesse kõik potentsiaalselt emiteeritavad aktsiad.

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

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1 000 eurot. Vahetusvõlakiri annab kontserni emaettevõtte juhatajale õiguse 2019. aastal märkida kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Vahetusvõlakirjaga seotud optsiooniga seoses on moodustatud omakapitalis reserv summas 134 tuhat eurot. Vaata ka lisa 15.

	9 kuud 2018	9 kuud 2017	III kvartal 2018	III kvartal 2017
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	8 742 843	6 507 012	8 998 367	6 507 012
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	590 000	590 000	590 000	590 000
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	-360	73	42	715
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,04	0,01	0,00	0,11
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,04	0,01	0,00	0,10

10. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	30.09.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	216	192
Nõuded ostjate vastu kokku	216	192
Muud nõuded		
Antud laenud	6	3
Muud lühiajalised nõuded	12	6
Muud nõuded kokku	18	9
Viitlaekumised		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	198	163
Muud viitlaekumised	9	26
Viitlaekumised kokku	207	189
Tehtud ettemaksed	372	357
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	813	747

Pikaajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	30.09.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Tehtud ettemaksed	18	18
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	18	18

11. Varud

	30.09.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	14 470	8 963
Materjalid ja valmistoodang	12	11
Varud kokku	14 482	8 974

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	8 963	14 571
Arenduseks soetatud kinnistud	2 936	12
Kortermajade ehituskulu	3 831	6 228
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	130	267
Varude allahindlus	0	-3
Muud kapitaliseeritud kulud	451	167
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest (lisa 12)	0	10
Müüdüd kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 5)	-1 841	-6 924
Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. september	14 470	14 328

12. Kinnisvarainvesteeringud

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	11 299	10 835
Kapitaliseeritud arenduskulusid	70	30
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	49	0
Ümberklassifitseerimine varudesse (lisa 11)	0	-10
Kinnistute soetamine	304	300
Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. september	11 722	11 155

13. Intressi kandvad kohustused

	30.09.2018			31.12.2017		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	12 436	1 732	10 704	10 625	500	10 125
Võlakirjad	806	800	6	1 127	1 120	7
Kapitalirendikohustused	0	0	0	1	1	0
Muud laenukohustused	250	250	0	250	250	0
Ettemaksed	810	0	810	265	265	0
Kokku	14 302	2 782	11 520	12 268	2 136	10 132

2018. aasta esimese 9 kuuga tasus kontsern laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 1 434 tuhat eurot (9 kuud 2017: 1 456 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 2 796 tuhat eurot (9 kuud 2017: 5 202 tuhat eurot). Laenukohustuste muutustele lisanduvad mitterahalised arveldused ning intressi kandvate ettemaksete muutused.

2018. aasta 9 kuuga on vähendatud järgmisi kohustusi:

- Piraeus pangale 719 tuhat eurot Madrid Blvd projekti pangalaenu;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu 395 tuhat eurot;
- Arco Vara võlakirju 1 120 tuhat eurot (sealhulgas tasaarveldades uute võlakirjadega 800 tuhat).
- intressi kandvaid ettemakse 265 tuhat eurot.

2018. aasta 9 kuuga võttis kontsern järgmisi uusi kohustusi:

- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 2 796 tuhat eurot;
- Arco Vara võlakirju 800 tuhat eurot (tasaarveldades eelmiste võlakirjadega);
- intressi kandvaid ettemakse 110 tuhat eurot.

14. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	30.09.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	713	261
Muud võlad	31	22
Maksuvõlad		
Käibemaks	50	37
Ettevõtte tulumaks	0	30
Sotsiaalmaks	50	48
Üksikisiku tulumaks	35	27
Maamaks	71	70
Prügimaks	133	140
Muud maksuvõlad	3	15
Maksuvõlad kokku	342	367
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	156	170
Intressivõlad	31	61
Muud viitvõlad	191	900
Viitvõlad kokku	378	1 131
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	2 349	695
Tagatisdeposiidid	15	21
Muud ettemakstud tulud	10	10
Saadud ettemaksed kokku	2 374	726
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	3 838	2 507

Pikaajalised võlad

	30.09.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Tagatisrahad	3	0
Pikaajalised võlad kokku	3	0

15. 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 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 kontserni emaettevõtte üle valitsevat mõju).

Tehingud seotud osapooltega

	9 kuud 2018	9 kuud 2017
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Ostetud teenused	21	41
Intressid tasumisele	0	9
Muud seotud osapooled		
Müüdüd teenused	1	2

Saldod seotud osapooltega

	30.09.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Emiteeritud võlakirjad	0	100
Muud seotud osapooled		
Emiteeritud võlakirjad	1	1

Kontserni võtmeisikutele, emaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele arvestati 2018. aasta 9 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 80 tuhat eurot, sellest III kvartalis 26 tuhat eurot (2017. aasta 9 kuuga ja III kvartalis vastavalt 87 tuhat ja 25 tuhat eurot). Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. Oktoobrist 2012 Arco Vara AS-i juhtiva Tarmo Sild-i juhatuse liikme ametilepingus on lahkumistasu suuruseks kuni viie kuu juhatuse liikme põhitasu. Oktoobris 2018 toimunud Arco Vara AS-i nõukogu koosoleku otsusega pikendati Tarmo Sild-i juhatuse liikme volitusi täiendavaks kolmeks aastaks, kuni oktoobrini 2021. Nõukogu liikmete tasustamise aluseid muudeti Arco Vara AS-i üldkoosoleku otsuste põhjal 2013. aasta juulis ja täpsustati veebruaris 2015: nõukogu liikmed saavad tasu 500 eurot (netosumma) iga osaletud koosoleku kohta, kuid mitte rohkem kui 1000 eurot (netosumma) kalendrikuus. Tasu väljamaksmine eelduseks on nõukogu koosoleku protokollil allkirjastamine nõukogu liikme poolt. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nõukogu koosolekul osalemisega seoses tekkinud reisikulud mõistlikus ulatuses. Muud liiki tasusid (preemiad, lahkumishüvitised jm) kontserni võtmeisikutele aruandeperioodil arvestatud ja makstud ei ole.

30.05.2017 Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti 12 vahetusvõlakirja nimiväärtusega 500 eurot, mis annavad ettevõtte võtmetöötajatele õiguse 2020. aastal märkida kokku kuni 200 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia. Lihtaktsiate märkimise tingimusteks on võtmetöötaja lepingulise suhte kehtivus 2020. aastal ning kontserni puhaskasum perioodil 2017-2019 vähemalt 5,5 miljon eurot. Võtmetöötajate optsiooni õiglase väärtuse hindamiseks kasutati Black-Scholes mudelit, mille kohaselt omakapitali reservi moodustatud ei ole.

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti mais 2016. aastal vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1000 eurot. Vahetusvõlakiri annab 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 134 tuhat eurot. Vaata ka lisa 9.

JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2018. 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

8. november 2018