



## **Arco Vara AS**

2020. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE

(AUDITEERIMATA)

**2020. AASTA III KVARTALI JA 9  
KUU  
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE  
(AUDITEERIMATA)**

Ärinimi: Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Aadress: Maakri 19/1, 10145 Tallinn, Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630

E-mail: [info@arcovara.com](mailto:info@arcovara.com)

Kodulehekülg: [www.arcovara.com](http://www.arcovara.com)

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

Majandusaasta: 1. jaanuar 2020 – 31. detsember 2020

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2020 – 30. september 2020

Nõukogu: Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Keskspaik,  
Hillar-Peeter Luutsalu, Allar Niinepuu, Rait Riim

Juhataja: Miko-Ove Niinemäe

Audiitor: KPMG Baltics OÜ

**SISUKORD**

<b>2020. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU TEGEVUSARUANNE .....</b>	<b>3</b>
JUHATAJA KOMMENTAARID .....	3
ÜLDINFO .....	4
Grupi tegevused.....	4
Grupi struktuur .....	4
PÕHILISED NÄITAJAD .....	6
Tegevuste aruanne .....	7
INIMESED.....	8
Tasud .....	8
Juhatus ja nõukogu.....	8
PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS.....	8
Strateegiline risk .....	8
Krediidirisk .....	9
Likviidsus- ja intressirisk .....	9
Valuutarisk .....	9
AKTSIAD JA AKTSIONÄRID .....	9
Aktsiate hind .....	9
Aktsionäride struktuur .....	11
JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE.....	12
<b>KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE .....</b>	<b>13</b>
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	13
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	14
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	15
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE .....	16
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE.....	17
1. Arvestuspõhimõtted .....	17
2. Segmendiaruandlus .....	17
3. Müügitulu .....	18
4. Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu .....	18
5. Turustuskulud .....	18
6. Üldhalduskulud .....	19
7. Finantstulud ja -kulud.....	19
8. Puhaskasum aktsia kohta .....	19
9. Nõuded ja tehtud ettemaksed.....	20
10. Varud .....	20
11. Kinnisvarainvesteeringud.....	20
12. Intressi kandvad kohustused .....	21
13. Võlad ja saadud ettemaksed .....	21
14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega.....	22
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE .....	23



## 2020. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU TEGEVUSARUANNE

### JUHATAJA KOMMENTAARID

Saame lugeda kolmanda kvartali positiivseks. Müügitempo taastumine osutus kiiremaks kui spekulatsioonid, mis kinnitab, et Arco Vara arendused vastavad meie klientide ootustele. Samuti on käimasolevatel arendustel ehitustegevus jätkunud vastavalt planeeritule.

Suuremaks muudatuseks 2020. aasta III kvartalis saame lugeda Bulgaaria juhataja vahetuse 30. juulil. Uue juhataja peamiseks ülesanneteks on Iztok Parkside kasutusloa protsessi lõpule viimine ja vähemalt kahe uue elamukinnisvara arenduste algatamine 2021. aasta I pooles.

Kodulahe III etapi hoonest on aruande esitamise hetkeks eelmüüdnud enam kui ¾ korteritest. Müügitulu on oodata 2021. aasta esimeses kvartalis, kuid soodsate ehitustingimuste jätkumisel pole välistatud lõppmüükide vormistamise algus juba 2020. aasta IV kvartalis. Kodulahe IV ja V etapis käivad läbirääkimised ehituse peatõvõtuks, kuid ehituse algusaeg oleneb soovitud ehitushinna saavutamisest.

Alustasime Kodulahe VI etapi (varasemalt Paldiski mnt 74) projekteerimisega, kuhu on planeeritud ligikaudu 120 korterit. Projekteerimistöde valmimistähtaeg ja planeeritud ehitustööde alustamise aeg on 2021. aasta IV kvartal.

Tartus Kodukalda 30 korteriga arenduses käib ehitus vastavalt graafikule ja eelmüügilepingud on sõlmitud 16 korteri müügiks. Hoonete eeldatav valmimise aeg on detsembris 2020. Müügitulu on oodatud 2020. aasta IV kvartalis.

Bulgaaria Iztok Parkside kortermajad ei ole oodatud kasutusloa saanud. III kvartalis taasalgatasime kasutusloa taotlemise protsessi. Seega oleme jõudnud arenduse protsessi lõppfaasi, mille tulemust ootame 2021. aasta I kvartalis. Eelmüügilepingu sõlminud klientide huvi on tänase päevani säilinud.

Madrid BLVD hoone kontorites teostati värskendustöid, mille abil saavutati taas 100% üürnikega täituvus.

Seoses juhataja vahetusega Bulgaarias näeme muutusi arendusmeeskonna ülesehituses, mis on tõstnud sealse meeskonna motivatsiooni. Samuti on Eesti arendusmeeskond saavutanud häid tulemusi haldamiseks Covid-19 kriisiga seotud piiranguid. Kokkuvõttes, Arco Vara juhatus on optimistlik käimasolevate arenduste realiseerimises, mille potentsiaalseks tulemuseks on müügi ja ehitusmahtude kasv järgnevatel aastatel.

## ÜLDINFO

### Grupi tegevused

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

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

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

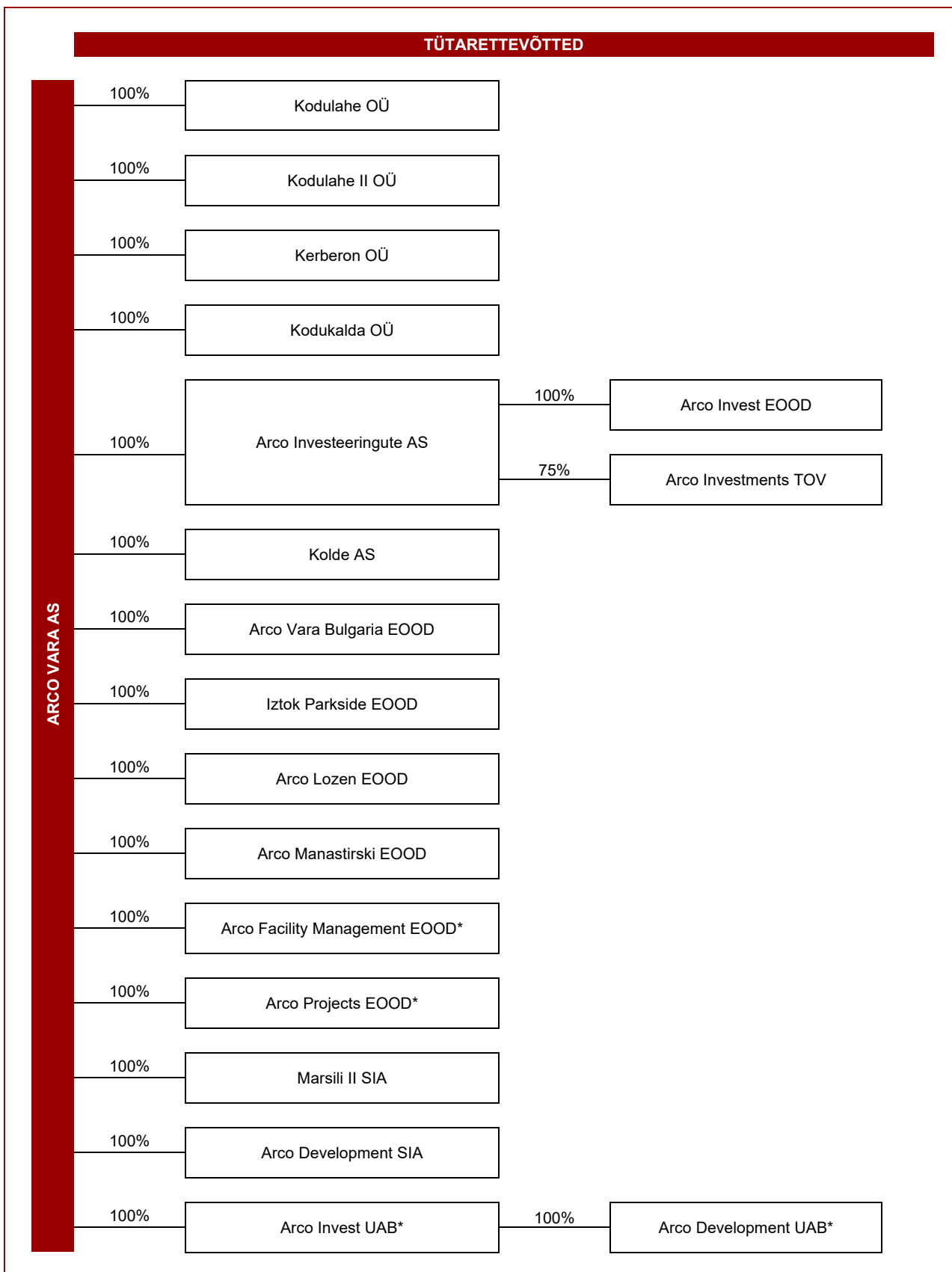
### Grupi struktuur

30.09.2020 seisuga kuulus gruppi 19 ettevõtet, mis on sama palju kui 31.12.2019 seisuga.

#### Olulised tütarettevõtted 30.09.2020

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aktsia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 30.09.2020	Grupi osalus
EUR tuhandetes				
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	31 762	2 691	100%
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	1 433	197	100%
Arco Lozen EOOD	Bulgaaria	2 931	2 214	100%
Kodukalda OÜ	Eesti	3	92	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	3	2 800	100%

**Grupi struktuur 30.09.2020**



\* Likvideerimisel

## PÕHILISED NÄITAJAD

- Grupi 2020. aasta III kvartali müügitulu oli 569 tuhat eurot, mis on 20% enam kui 2019. aasta III kvartali müügitulu 476 tuhat eurot. Grupi 2020. aasta 9 kuu müügitulu 3 758 tuhat eurot on 69% suurem 2019. aasta 9 kuu müügitulust 2 222 tuhat eurot.
- 2020. aasta III kvartali ärikahjumiks (=EBIT) kujunes 126 tuhat eurot ja puhaskahjumiks 228 tuhat (9 kuud 2020: ärikasum 49 tuhat eurot ja puhaskahjum oli 277 tuhat eurot). 2019. aasta III kvartalis sai grupp ärikahjumit 64 tuhat eurot ja puhaskahjumit 174 tuhat eurot (9 kuud 2019: ärikahjum 118 tuhat eurot ja puhaskahjum oli 460 tuhat eurot).
- 2020. aasta III kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 2 korterit (9 kuuga kokku 17 korterit) ja 1 kinnistu Lätis. 2019. aasta III kvartalis müüdi 2 korterit ning 9 kuuga kokku 12 korterit.
- Grupi laenukoormus (netolaenud) tõusis 2020. aasta esimese 9 kuuga 1 901 tuhande euro võrra, tasemele 15 771 tuhat eurot 30.09.2020 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 30.09.2020 seisuga 5,0%, mis on 0,8% võrra kõrgem võrreldes 31.12.2019 seisuga.

## Olulisemad finantsnäitajad

	9 kuud 2020	9 kuud 2019	III kvartal 2020	III kvartal 2019
EUR tuhandetes				
<b>Müügitulu</b>	3 758	2 222	569	476
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	49	-118	-126	-64
Finantstulud ja -kulud	-326	-342	-102	-110
<b>Puhaskahjum</b>	<b>-277</b>	<b>-460</b>	<b>-228</b>	<b>-174</b>
Äritegevuse rahavood	-3 292	-3 365	-1 475	-1 285
Investeeringutegevuse rahavood	-14	41	0	-30
Finantseerimistegevuse rahavood	3 054	1 896	1 312	937
<b>Perioodi rahavood kokku</b>	<b>-252</b>	<b>-1 428</b>	<b>-163</b>	<b>-378</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	870	2 327	781	1 277
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	618	899	618	899
Varad kokku, perioodi lõpus	32 442	35 977		
Investeeringud kapital, perioodi lõpus	29 324	32 430		
Netolaenud, perioodi lõpus	15 771	19 080		
Omakapital, perioodi lõpus	12 935	12 451		

## Müügitulu ja puhaskasum läbi viimaste aastate

	I kv 2018	II kv 2018	III kv 2018	IV kv 2018	Kokku 2018	I kv 2019	II kv 2019	III kv 2019	IV kv 2019	Kokku 2019	I kv 2020	II kv 2020	III kv 2020	Kokku 2020
EUR miljonites														
Müügitulu	2,1	1,1	2,1	1,3	<b>6,6</b>	1,1	0,7	0,4	10,9	<b>13,1</b>	2,1	1,0	0,6	<b>3,7</b>
Puhaskasum (-kahjum)	-0,1	-0,3	0,1	-0,2	<b>-0,5</b>	-0,1	-0,2	-0,2	0,9	<b>0,4</b>	0,0	-0,1	-0,2	<b>-0,3</b>

**Peamised suhtarvud**

	9 kuud 2020	9 kuud 2019	III kvartal 2020	III kvartal 2019
Puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	-0,03	-0,05	-0,03	-0,02
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	-0,03	-0,05	-0,02	-0,02
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	2,0%	-2,1%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	4,4%	-5,0%		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	1,8%	-1,9%		
Omakapitali suhe varadesse	39,9%	34,6%		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,64	1,17		
Likviidsuskordaja	0,07	0,08		
Finantsvõimendus	2,51	2,89		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	1,9	0,5		
Laenude keskmine intress (aastas)	5,0%	4,7%		
Töötajate arv perioodi lõpul	10	17		

**Kasutatud valemite kirjeldus:**

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

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

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

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

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

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

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

Omakapitali suhe varadesse = omakapital / varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja = (käibevarad - varud) / lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = varad kokku / omakapital

Töötajate arv = töölepinguga ja käsunduslepinguga grupi jaoks töötavate isikute arv

**Tegevuste aruanne**

Grupi müügitulu oli 2020. aasta III kvartalis 569 tuhat eurot (III kvartal 2019: 476 tuhat eurot) ja 9 kuuga 3 758 tuhat eurot (9 kuud 2019: 2 222 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas III kvartalis 337 tuhat eurot ja 9 kuuga 3 114 tuhat eurot (2019. aasta: III kvartalis 224 tuhat eurot ja 9 kuuga 1 487 tuhat eurot).

Muust müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2020. aasta III kvartalis oli 178 tuhat eurot ja 9 kuuga 488 tuhat eurot (2019. aasta III kvartalis 186 tuhat eurot ja 9 kuuga 536 tuhat eurot). 2020. aasta II kvartal ja Covid-19 tõi kaasa muudatusi rentnike majanduslikus olukorras. Mitmed rentnikud on lähikuude jooksul vahetunud, aga seda üllatuslikult Arco Varale soodsamas suunas, mistõttu 2020. aasta sügisest on kõik kaubandus- ja kontoripinnad koos kaasnevate parkimiskohtadega välja renditud.

2019. aasta lõpus valminud Kodulahe kvartali II etapis (Lahepea 9) on müümata äripind – viimane korter müüdi 2020. aasta II kvartalis. 2020. aastal sai Lahepea 9 maja kasutusloa.

2020. aasta III kvartalis jätkusid ehitustööd Kodulahe kvartali III etapis, kuhu tuleb 50 korteriga eluhoone aadressile Soodi 4 Merimetsas. Ehitus oli plaanis valmis jõuda 2021. aasta I kvartalis, kuid soodsate ehitustingimuste jätkumisel võib maja valmida juba ka 2020. aasta lõpuks. Vahearuanne avaldamise päevaks on eelmüüdnud 38 korterit.

Kodulahe IV-V etapil on olemas ehitusluba, projekteerimine on lõppenud. IV-V etapi ühist ehitust on plaanis alustada hiljemalt 2021. aastal. Lõppmüügi faasi jõuavad kortermajad umbes poolteist aastat pärast ehituse alustamist.

2020. aasta III kvartalis jätkusid ehitustööd Oa tänava kinnistutel Tartus, kuhu on rajamisel 4 väiksemat kortermaja Kodukalda projektinime all. Ehitus lõppeb 2020. aasta IV kvartalis. Vahearuanne avaldamise päevaks on eelmüüdnud 16 korterit.

Iztoq Parkside projekti realiseerimine Sofias jätkus 2020. aasta III kvartalis, kuid on suuremas osas planeeritud 2021. aasta I kvartalis peale kasutusloa saamist. Aruande avaldamise päevaks on eelmüügi lepinguta 9 korterit. Projekt koosneb kolmest kortermajast kokku 67 korteriga.

Botanica Lozeni projekti projekteerimistööd Bulgaarias Sofia lähedal on lõppenud. Kuna kavandatud oli preemiumklassi arendus, siis hetkel on otsustatud projekt ajutiselt külmutada ning oodata turu taastumist Covid-19st. Ehitus võiks soodsate turutingimuste jätkudes alata 2021. aasta kolmandas kvartalis, jaotatuna väiksemateks etappideks. Projekti raames on plaanis rajada 179 kodu (korterid ja eramud), kaubanduspinnad ja lasteaed. Oodatav ehitusaeg on vähemalt 2 aastat.

2020. aasta III kvartalis müüdi Lätis 1 krunt, mille raamatupidamisklik väärtus puudus. Lätis oli 30.09.2020 ja vahearuanne avaldamise kuupäeva seisuga müümata veel 4 Marsili elamukrunti.



**Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 30.09.2020**

Projekti nimi	Aadress	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m2	Kogu müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda	Ühikute arv ülevalpool maapinda
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S6	-	7 350	22
Iztok Parkside	Iztok, Sofia	Korterid	S5	2 470	5 047	48
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	Elamukrundid	S5	6 153	-	4
Kodulahe II etapp	Lahepea 9, Tallinn	Äripind	S5	3 686	380	1
Kodulahe III etapp	Soodi 4, Tallinn	Korterid	S4	3 199	3 406	50
Kodulahe IV-V etapp	Pagi 3 ja 5, Tallinn	Korterid	S3	7 383	4 774	72
Paldiski mnt 74	Paldiski mnt 74, Tallinn	Korterid	S3	9 525	<9 000>	<123>
Kodukalda	Oa tn, Tartu	Korterid	S4	4 146	1 967	30
Botanica Lozen, I etapp	Lozen, Sofia lähedal	Korterid, eramud	S3	47 450	<25 200>	<179>

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

**Projekti etappide kirjeldus**

S1: Kinnistu soetatud

S2: Ehitusõiguse menetlus

S3: Projekteerimine jm ettevalmistustööd

S4: Ehitus

S5: Turundus ja müük

S6: Kinnisvara haldus, rent

**INIMESED****Tasud**

Grupi heaks töötavate inimeste arv oli 30.09.2020 seisuga 10 (31.12.2019 seisuga: 17). 2020. aasta 9 kuu tööjõukulu oli 381 tuhat eurot, sellest III kvartalis 128 tuhat eurot (2019. aasta 9 kuu ja III kvartali tööjõukulu oli vastavalt 324 tuhat ja 97 tuhat eurot).

Grupi emaeetevõtte juhatajale arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2020. aasta 9 kuuga 67 tuhat eurot, sellest III kvartalis 23 tuhat eurot (2019. aasta 9 kuuga ja III kvartalis vastavalt 64 tuhat ja 21 tuhat eurot). 2020. aasta 9 kuuga maksti nõukogu liikmetele tasu 11 tuhat eurot, sealhulgas III kvartalis 7 tuhat eurot. 2019. aasta 9 kuuga arvestati nõukogule tasu 5 tuhat eurot, III kvartalis tasu ei makstud.

**Juhatus ja nõukogu**

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

Arco Vara AS-i nõukogu on 6-liikmeline. Alates 30. aprillist 2020 kuuluvad nõukogusse Tarmo Sild (nõukogu esimees), Kert Keskpäik, Hillar-Peeter Luutsalu, Allar Niinepuu, Rait Riim ja Steven Yaroslav Gorelik.

Arco Vara võtmeisikute kohta on rohkem infot ettevõtte veebilehel [www.arcovara.com](http://www.arcovara.com).

**PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS****Strateegiline risk**

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

Riski maandamiseks grupp (i) paigutab omakapitali erinevatesse arendusprojektidesse ning erinevatel turgudel (2020: Tallinn ja Sofia), (ii) monitoorib jooksvat nõudlust ja pakkumist oma koduturgudel ning (iii) kasutab võimalusi investeringu tegemise hetke ja nõudluse tekkimise hetke lähendamiseks: sõlmib ostjatega eellepinguid, hangib maad omakapitali paigutamiseks või seda edasi lükates, kasutab erinevaid projekti finantseerimise võimalusi selleks omakapitali kasutamata.

## Krediidirisk

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

## Likviidsus- ja intressirisk

Kõik grupi laenulepingud on sõlmitud eurodes ja baasintressiks on 1, 3 või 6 kuu EURIBOR. Seega on grupp avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Seisuga 30.09.2020 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 16,4 miljonit eurot, millest 10,7 miljonit eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi raha ja raha ekvivalentide saldo 30.09.2020 seisuga on 0,6 miljonit eurot (31.12.2019 seisuga 0,9 miljonit eurot). 2020. aasta III kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 0,1 miljonit eurot intresse (2019. aasta III kvartalis samuti 0,1 miljonit eurot). Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 30.09.2020 seisuga 5,0%, see näitaja on kasvanud 0,8 protsendipunkti võrra võrreldes 2019. aasta lõpu seisuga. Laenukohutuste keskmise intressimäära kasvamise põhjuseks on keskmisest kõrgema intressimääraga Eesti arenduslaenude lisandumine 2020. aastal.

## Valuutarisk

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

## AKTSIAD JA AKTSIONÄRID

### Aktsiate hind

Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 8 998 367 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil. Aktsia hind sulgus 30.09.2020 seisuga tasemel 1,13 eurot, 2019. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,14 eurot. Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,35 eurot ja madalaim hind 0,84 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30.09.2020 seisuga 10 168 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 0,51 (31.12.2019 seisuga vastavalt 10 258 tuhat eurot ning 0,77). Aktsia P/E (*price to earnings*) suhe oli 30.09.2020 17,81, 31.12.2019 seisuga 26,44.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2020. aasta 9 kuu ja viimase kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

### Arco Vara aktsia kauplemisstatistika 2020. aasta 9 kuu jooksul



Allikas: <https://nasdaqbaltic.com> 1.10.2020

**Arco Vara aktsia kauplemissstatistika perioodil 1.10.2017 kuni 30.09.2020**



Allikas: <https://nasdaqbaltic.com> 1.10.2020

**Arco Vara aktsia hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2020. aasta 9 kuu jooksul**



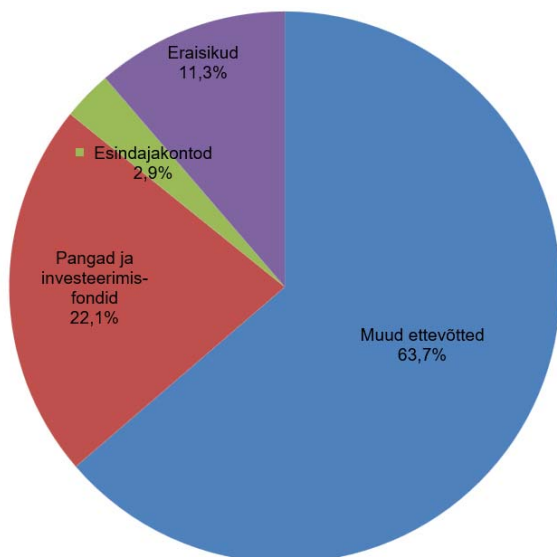
Allikas: <https://nasdaqbaltic.com> 1.10.2020

Indeks/aktsia	01.01.2020	30.09.2020	+/-%
OMX Tallinn	1 279,70	1 156,86	-9,60
ARC1T – Arco Vara	1,12 EUR	1,13 EUR	-0,88

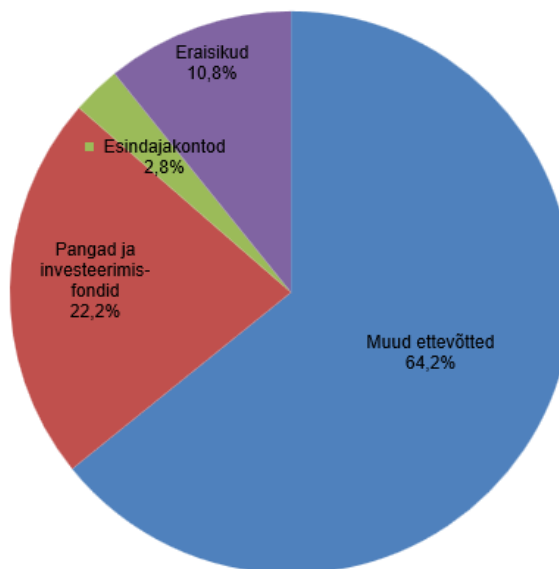
## Aktsionäride struktuur

Arco Varal oli 30.09.2020 seisuga kokku 1 466 aktsionäri (31.12.2019 seisuga 1 315), sealhulgas 1 300 eraisikust aktsionäri (31.12.2019 seisuga: 1 138), kes omasid kokku 11,3% osalust ettevõttes (31.12.2019 seisuga 10,8%). Kogu osaluse jaotus 30.09.2020 ja 31.12.2019 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 30.09.2020



Osaluse struktuur 31.12.2019



## Suuremad aktsionärid 30.09.2020

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	2 517 405	28,0%
LHV Pensionifond L	869 587	9,7%
AS Lõhmus Holdings	850 000	9,4%
Baltplast AS	837 498	9,3%
Gamma Holding Investment OÜ	571 369	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%
Marko Teimann	159 800	1,8%
Teised aktsionärid	1 954 356	21,6%
<b>Kokku</b>	<b>8 998 367</b>	<b>100,0%</b>

## Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 30.09.2020

Nimi	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Nõukogu esimees/ liige	2 517 405	28,0%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	369 259	4,1%
Kert Keskaik (eraisikuna ja läbi K Vara OÜ)	Nõukogu liige	206 371	2,3%
Steven Yaroslav Gorelik <sup>1</sup>	Nõukogu liige	0	-
Miko-Ove Niinemäe	Juhataja	350	-
<b>Kokku</b>		<b>3 093 385</b>	<b>34,4%</b>

<sup>1</sup> - 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 2020. aasta III kvartali ja 9 kuu tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate grupi äritegevuse arengust, tulemustest ja finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.



Miko-Ove Niinemäe  
Arco Vara AS-i juhataja

29. oktoober 2020



## KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

## KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisa	9 kuud 2020	9 kuud 2019	III kvartal 2020	III kvartal 2019
EUR tuhandetes					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		3 114	1 487	337	224
Müügitulu teenuste müügist		644	735	232	252
<b>Müügitulu kokku</b>	2,3	<b>3 758</b>	<b>2 222</b>	<b>569</b>	<b>476</b>
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-2 981	-1 641	-440	-312
<b>Brutokasum</b>		<b>777</b>	<b>581</b>	<b>129</b>	<b>164</b>
Muud äritulud		0	91	0	0
Turustuskulud	5	-66	-204	-9	-51
Üldhalduskulud	6	-654	-538	-239	-156
Muud ärikulud		-8	-48	-7	-21
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>		<b>49</b>	<b>-118</b>	<b>-126</b>	<b>-64</b>
Finantstulud- ja kulud	7	-326	-342	-102	-110
<b>Kahjum enne tulumaksu</b>		<b>-277</b>	<b>-460</b>	<b>-228</b>	<b>-174</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskahjum</b>		<b>-277</b>	<b>-460</b>	<b>-228</b>	<b>-174</b>
<b>Aruandeperioodi koondkahjum</b>		<b>-277</b>	<b>-460</b>	<b>-228</b>	<b>-174</b>
<b>Puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)</b>	8				
- tava-		-0,03	-0,05	-0,03	-0,02
- lahustatud		-0,03	-0,05	-0,02	-0,02

**KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE**

	Lisa	30.09.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		618	870
Nõuded ja ettemaksed	9	368	544
Varud	10	21 680	15 807
<b>Käibevara kokku</b>		<b>22 666</b>	<b>17 221</b>
Nõuded ja ettemaksed	9	5	0
Kinnisvarainvesteeringud	11	9 351	11 051
Materiaalne põhivara		253	265
Immateriaalne põhivara		167	217
<b>Põhivara kokku</b>		<b>9 776</b>	<b>11 533</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>32 442</b>	<b>28 754</b>
Laenukohustused	12	10 298	6 416
Võlad ja saadud ettemaksed	13	3 562	3 135
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>13 860</b>	<b>9 551</b>
Laenukohustused	12	5 647	5 904
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>5 647</b>	<b>5 904</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>19 507</b>	<b>15 455</b>
Aktsiakapital		6 299	6 299
Registreerimata aktsiakapital	8	273	0
Ülekurs		2 285	2 285
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid	8	0	245
Jaotamata kasum		2 067	2 459
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>12 935</b>	<b>13 299</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>32 442</b>	<b>28 754</b>

**KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE**

Lisa	9 kuud 2020	9 kuud 2019	III kvartal 2020	III kvartal 2019
EUR tuhandetes				
Laekumised klientidelt	5 207	2 942	1 244	861
Tasumised tarnijatele	-8 409	-6 767	-2 827	-2 199
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)	212	711	210	132
Väljamaksed töötajatele	-307	-243	-101	-74
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest (neto)	4	-8	-2	-5
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>-3 293</b>	<b>-3 365</b>	<b>-1 476</b>	<b>-1 285</b>
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-5	0	0
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja arendamisel	11	-14	0	-30
Finantsinvesteeringu müügil laekunud	0	69	0	0
Antud laenude tagasimaksed	0	7	0	0
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>-14</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>-30</b>
Saadud laenud	12	5 291	1 799	1 375
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-1 656	-325	-107
Makstud intressid	-495	-612	-161	-239
Makstud dividendid	-360	-90	0	-90
Aktiikapitali suurendamisel laekunud	273	0	0	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest	2	-4	0	-2
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>3 055</b>	<b>1 896</b>	<b>1 313</b>	<b>937</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>-252</b>	<b>-1 428</b>	<b>-163</b>	<b>-378</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	870	2 327	781	1 277
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-252</b>	<b>-1 428</b>	<b>-163</b>	<b>-378</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	618	899	618	899

**KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE**

	Aktiikapital	Registreerimata aktiikapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
EUR tuhandetes							
<b>Saldo 31.12.2018</b>	<b>6 299</b>	<b>0</b>	<b>2 285</b>	<b>2 011</b>	<b>245</b>	<b>2 161</b>	<b>13 001</b>
Dividendide maksmine	0	0	0	0	0	-90	-90
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	0	-460	-460
<b>Saldo 30.09.2019</b>	<b>6 299</b>	<b>0</b>	<b>2 285</b>	<b>2 011</b>	<b>245</b>	<b>1 611</b>	<b>12 451</b>
<b>Saldo 31.12.2019</b>	<b>6 299</b>	<b>0</b>	<b>2 285</b>	<b>2 011</b>	<b>245</b>	<b>2 459</b>	<b>13 299</b>
Aktiikapitali suurendamine	0	273	0	0	0	0	273
Dividendide maksmine	0	0	0	0	0	-360	-360
Muude reservide realiseerumine	0	0	0	0	-245	245	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	0	-277	-277
<b>Saldo 30.09.2020</b>	<b>6 299</b>	<b>273</b>	<b>2 285</b>	<b>2 011</b>	<b>0</b>	<b>2 067</b>	<b>12 935</b>

## LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

### 1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2020. aasta III kvartali ja 9 kuu raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2019 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud aruandega, mis on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nii nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Grupi raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

### 2. Segmendiaruanne

Grupp eraldab geograafilisi segmente: Eesti, Bulgaaria, Läti, sealhulgas aktiivsed segmendid on Eesti ja Bulgaaria.

#### Grupiväline müügitulu asukohamaa lõikes

	9 kuud 2020	9 kuud 2019	III kvartal 2020	III kvartal 2019
EUR tuhandetes				
Eesti	690	101	46	32
Bulgaaria	3 028	2 121	483	444
Läti	40	0	40	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>3 758</b>	<b>2 222</b>	<b>569</b>	<b>476</b>

#### Grupiväline ärikasum (-kahjum) asukohamaa lõikes

	9 kuud 2020	9 kuud 2019	III kvartal 2020	III kvartal 2019
EUR tuhandetes				
Eesti	-280	-417	-91	-237
Bulgaaria	293	306	-74	173
Läti	36	-7	39	0
<b>Ärikasum (-kahjum) kokku</b>	<b>49</b>	<b>-118</b>	<b>-126</b>	<b>-64</b>

#### Grupiväliste varade ja kohustuste jaotus asukohamaa lõikes

	30.09.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
<b>Varad</b>	<b>32 442</b>	<b>28 754</b>
Eesti	13 488	8 082
Bulgaaria	18 827	20 546
Läti	127	126
<b>Kohustused</b>	<b>19 507</b>	<b>15 455</b>
Eesti	8 877	2 859
Bulgaaria	10 630	12 596

#### Põhivara jaotus asukohamaa lõikes

	30.09.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
<b>Põhivarad kokku</b>	<b>421</b>	<b>482</b>
<b>Materiaalsed põhivarad</b>	<b>254</b>	<b>265</b>
Eesti	7	9
Bulgaaria	247	256
<b>Immateriaalsed põhivarad</b>	<b>167</b>	<b>217</b>
Eesti	114	171
Bulgaaria	53	46



### 3. Müügitulu

#### Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	9 kuud 2020	9 kuud 2019	9 kuud 2020	9 kuud 2019	9 kuud 2020	9 kuud 2019	9 kuud 2020	9 kuud 2019
EUR tuhandetes								
Enda kinnisvara müük	558	0	2 516	1 487	40	0	3 114	1 487
Kinnisvara rent	4	3	428	537	0	0	432	540
Haldusteenused	1	0	60	72	0	0	61	72
Frantsiisitulu	92	52	22	25	7	17	121	94
Muu müügitulu	7	3	23	26	0	0	30	29
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>662</b>	<b>58</b>	<b>3 049</b>	<b>2 147</b>	<b>47</b>	<b>17</b>	<b>3 758</b>	<b>2 222</b>

	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	III kvartal 2020	III kvartal 2019	III kvartal 2020	III kvartal 2019	III kvartal 2020	III kvartal 2019	III kvartal 2020	III kvartal 2019
EUR tuhandetes								
Enda kinnisvara müük	0	0	297	224	40	0	337	224
Kinnisvara rent	1	1	156	186	0	0	157	187
Haldusteenused	0	0	21	24	0	0	21	24
Frantsiisitulu	37	19	7	9	2	2	46	30
Muu müügitulu	1	1	7	10	0	0	8	11
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>39</b>	<b>21</b>	<b>488</b>	<b>453</b>	<b>42</b>	<b>2</b>	<b>569</b>	<b>476</b>

### 4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	9 kuud 2020	9 kuud 2019	III kvartal 2020	III kvartal 2019
EUR tuhandetes				
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10, 11)	-2 441	-1 162	-247	-172
Vahendustasud	-140	0	-67	0
Käibemaksukulu	-39	-127	-1	-20
Haldustegevuse kulud	-262	-258	-104	-90
Tööjõukulud	-15	-22	-5	-7
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-56	-63	-14	-21
Muud kulud	-28	-9	-2	-2
<b>Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku</b>	<b>-2 981</b>	<b>-1 641</b>	<b>-440</b>	<b>-312</b>

### 5. Turustuskulud

	9 kuud 2020	9 kuud 2019	III kvartal 2020	III kvartal 2019
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-29	-23	-3	-6
Vahendustasud	0	-161	0	-31
Muud turunduskulud	-37	-20	-6	-14
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-66</b>	<b>-204</b>	<b>-9</b>	<b>-51</b>

**6. Üldhalduskulud**

	9 kuud 2020	9 kuud 2019	III kvartal 2020	III kvartal 2019
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-366	-302	-123	-90
Büroo tegevuskulud	-53	-47	-13	-8
IT kulud	-21	-35	-7	-9
Sisseostetud teenused	-164	-73	-75	-23
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-20	-41	-6	-17
Juriidiline teenindus	-22	-22	-12	-3
Sõidukite kulud	-2	-5	-1	0
Muud kulud	-6	-13	-2	-6
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-654</b>	<b>-538</b>	<b>-239</b>	<b>-156</b>

**7. Finantstulud ja -kulud**

	9 kuud 2020	9 kuud 2019	III kvartal 2020	III kvartal 2019
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-316	-315	-102	-100
Muud finantstulud ja -kulud	-10	-27	0	-10
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>	<b>-326</b>	<b>-342</b>	<b>-102</b>	<b>-110</b>

**8. Puhaskasum aktsia kohta**

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

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1000 eurot. Vahetusvõlakiri andis grupi emaettevõtte juhatajale õiguse 2019. aastal märkida täiendavalt kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Juhataja antud õigust ka täies mahus kasutas. Juhataja vahetumine 30. aprillil 2020. aastal ei vähenda endise juhataja õigust märgitud võlakirjade kasutamiseks. Vaata ka lisa 14.

	9 kuud 2020	9 kuud 2019	III kvartal 2020	III kvartal 2019
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	8 998 367	8 998 367	8 998 367	8 998 367
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	390 000	590 000	390 000	590 000
Puhaskahjum (tuhandetes eurodes)	-277	-460	-228	-174
<b>Puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,05</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,02</b>
<b>Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,05</b>	<b>-0,02</b>	<b>-0,02</b>

## 9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

### Lühiajalised nõuded ja ettemaksed

	30.09.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	133	204
Muud lühiajalised nõuded	12	12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	156	226
Muud viitlaekumised	46	18
Tehtud ettemaksed	21	84
<b>Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>368</b>	<b>544</b>

### Pikaajalised nõuded ja ettemaksed

	30.09.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
Tagatisdeposiit	5	0
<b>Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>5</b>	<b>0</b>

## 10. Varud

	30.09.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	21 671	15 779
Materjalid ja valmistoodang	9	28
<b>Varud kokku</b>	<b>21 680</b>	<b>15 807</b>

### Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2020	2019
EUR tuhandetes		
<b>Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar</b>	<b>15 779</b>	<b>17 467</b>
Kortermajade ehituskulu	6 227	3 675
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	111	206
Muud kapitaliseeritud kulud	228	974
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest (lisa 11)	1 358	468
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 4)	-2 032	0
<b>Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. september</b>	<b>21 671</b>	<b>22 790</b>

## 11. Kinnisvarainvesteeringud

	2020	2019
EUR tuhandetes		
<b>Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar</b>	<b>11 051</b>	<b>12 344</b>
Kapitaliseeritud arenduskulud	38	89
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	14	71
Ümberklassifitseerimine varudesse (lisa 10)	-1 358	-468
Kinnistute müük (lisa 4)	-394	-1 162
<b>Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. september</b>	<b>9 351</b>	<b>10 874</b>

**12. Intressi kandvad kohustused**

	30.09.2020			31.12.2019		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	14 620	8 973	5 647	10 993	5 089	5 904
Võlakirjad	1 325	1 325	0	1 327	1 327	0
<b>Kokku võlakohustused</b>	<b>15 945</b>	<b>10 298</b>	<b>5 647</b>	<b>12 320</b>	<b>6 416</b>	<b>5 904</b>
Võlad tarnijatele	444	444	0	0	0	0
<b>Kokku</b>	<b>16 389</b>	<b>10 742</b>	<b>5 647</b>	<b>12 320</b>	<b>6 416</b>	<b>5 904</b>

2020. aasta 9 kuuga tasus grupp laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 1 656 tuhat eurot (9 kuud 2019: 1 801 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku 5 291 tuhat eurot (9 kuud 2019: 4 403 tuhat eurot).

2020. aasta 9 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 80 tuhat eurot;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 574 tuhat eurot;
- Arco Vara vahetusvõlakirju summas 2 tuhat eurot.

2020. aasta 9 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

- Arvelduskrediit 35 tuhat eurot;
- Kodukalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 888 tuhat eurot;
- Kodulahe III etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 3 368 tuhat eurot.

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

	30.09.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
<b>Võlad tarnijatele</b>	<b>1 288</b>	<b>590</b>
<b>Muud võlad</b>	<b>120</b>	<b>142</b>
<b>Maksuvõlad</b>		
Käibemaks	18	415
Ettevõtte tulumaks	1	1
Sotsiaalmaks	27	14
Üksikisiku tulumaks	17	8
Maamaks	14	0
Prügimaks	35	0
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>112</b>	<b>438</b>
<b>Viitvõlad</b>		
Võlad töövõtjatele	32	82
Intressivõlad	49	41
Muud viitvõlad	234	345
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>315</b>	<b>468</b>
<b>Saadud ettemaksed</b>		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	1 575	1 412
Tagatisdeposiidid	107	61
Ettemakstud tulud	45	24
<b>Saadud ettemaksed kokku</b>	<b>1 727</b>	<b>1 497</b>
<b>Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku</b>	<b>3 562</b>	<b>3 135</b>

## 14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Grupp on teinud tehinguid või omab saldot järgmiste seotud osapooltega:

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

### Tehingud seotud osapooltega

	9 kuud 2020	9 kuud 2019
EUR tuhandetes		
<b>Ettevõtted, millel on grupi emaettevõtte üle oluline mõju</b>		
Ostetud teenused	35	19
Võlakirjade lunastamine	273	0
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Müüdüd teenused	1	0

### Saldod seotud osapooltega

	30.09.2020	31.12.2019
EUR tuhandetes		
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Emiteeritud võlakirjad	0	1

Grupi emaettevõtte juhatajale arvestati 2020. aasta 9 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 67 tuhat eurot, sellest III kvartalis 23 tuhat eurot (2019. aasta 9 kuuga ja III kvartalis vastavalt 64 tuhat ja 21 tuhat eurot).

Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. 30. aprillist 2020 Arco Vara AS-i juhtiva Miko-Ove Niinemäe juhatuse liikme ametilepingu alusel on nõukogu otsusega määratud fikseeritud kuutasu. Juhataja preemiasüsteem kuulub arutamisele 2021. aastal.

Nõukogu liikmetele arvestati 2020. aasta 9 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 11 tuhat eurot, sealhulgas III kvartalis 7 tuhat eurot (2019. aasta 9 kuuga 5 tuhat eurot, III kvartalis tasu ei arvestatud).

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

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti mais 2016. aastal vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1000 eurot. Vahetusvõlakiri andis grupi emaettevõtte juhatajale õiguse 2019. aastal märkida täiendavalt kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta ja seda võimalust juhataja ka kasutas.

Vahetusvõlakirjaga seotud optiooniga seoses omakapitalis moodustatud reserv summas 245 tuhat eurot realiseerus 2020. aasta II kvartalis, mil optiooni eest kanti Arco Varale raha 273 tuhat eurot. Lisandunud 390 000 aktsiat ootavad registreerimist. Vaata ka lisa 8.



## JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2020. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne.

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



Miko-Ove Niinemäe  
Arco Vara AS-i juhataja

29. oktoober 2020