

Arco Vara AS

2021. AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU LÜHENDATUD
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)



**2021. AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)**

Ärinimi: Arco Vara AS
Registrikood: 10261718
Aadress: Maakri 30, 10145 Tallinn, Eesti Vabariik
Telefon: +372 614 4630
E-mail: info@arcovara.com
Kodulehekülg: www.arcovara.com
Põhitegevusalad: Kinnisvaraarendus (EMTAK 41201)
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus
(EMTAK 6820)
Majandusaasta: 1. jaanuar 2021 – 31. detsember 2021
Aruandeperiood: 1. jaanuar 2021 – 31. detsember 2021
Nõukogu: Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Keskaik,
Hillar-Peeter Luitsalu, Allar Niinepuu
Juhataja: Miko-Ove Niinemäe
Audiitor: KPMG Baltics OÜ

SISUKORD

2021. AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU TEGEVUSARUANNE.....	3
JUHATAJA KOMMENTAARID	3
ÜLDINFO	4
Grupi tegevused.....	4
Grupi struktuur	4
PÕHILISED NÄITAJAD	6
Tegevuste aruanne	7
INIMESED.....	8
Tasud	8
Juhatus ja nõukogu.....	8
PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS.....	8
Strateegiline risk	8
Krediidirisk	9
Likviidsus- ja intressirisk	9
Valuutarisk	9
AKTSIAD JA AKTSIONÄRID	9
Aktsiate hind	9
Aktsionäride struktuur	11
JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE.....	12
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE.....	13
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	13
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	14
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	15
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE	16
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE.....	17
1. Arvestuspõhimõtted	17
2. Segmendiaruandlus	17
3. Müügitulu	18
4. 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

2021. AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU TEGEVUSARUANNE

JUHATAJA KOMMENTAARID

Seoses kinnisvaraarenduse tsüklilise iseloomuga, oli 2021. aasta IV kvartal oodatult väikeste müügimahtudega ja rõhk seati uute projektide ettevalmistusse. 12 kuu kokkuvõttes on tänane Arco Vara meeskond tõstnud ettevõtte omakapitali tootluse lati järgmisele tasemele, kuid eesmärk tõsta näitaja 20%-ni vajab veel tööd.

Ehituses olevatest arendustest Kodulahe kõik 72 kodu on leidnud omanikud ning lõppmüükide vormistamine toimub 2022. aasta II kvartalis. Oleme suutnud püsida graafikus nii ajaliselt kui eelarveliselt, mis seab kõrged ootused ka järgmise Kodulahe etapi, Rannakalda jaoks.

Kodulahe Rannakalda eelmüük on aruande ilmumise hetkeks alanud - huviliste nimekirjas on enam kui 1000 inimest. Rannakalda ehituse algatamine mõnevõrra viibis, kuna peatöövõtja leidmine oli keeruline. Peamiseks takistuseks ehituslepingu sõlmimisel oli teadmatus ehitusturul. Arco Vara kasutas ebakindlust ära võimalusena värbamiseks oma ehitusmeeskonda, et Arco Vara oleks ka tuleviku arendusi silmas pidades oma aja peremees, tagades ise võimalused ehitusprotsessi algatamise eelplaneeritud aegadel.

2021. aasta lõpus alustasime butiikhoone projekteerimist Lehiku tee 11 aadressile, mida arendame edaspidi Kuldlehe nime all. Kuldlehe hoonesse tuleb vaid 5 korterit, kõigil maa-alune parkimine ja panipaigad juba hinnas. Ehituse planeeritud algusaeg on 2022. aasta III kvartal ning müügi algus 2022. aasta II kvartal.

Bulgaaria meeskond on tegelenud Botanica Lozen Residences eramute projekteerimisega, mille esimesed 3D fotod on tänaseks leitavad ka arenduse kodulehel. 54 eramut arendatakse välja kolmes etapis. Esimese etapi ehitustegevuse algus on kavandatud 2022. aasta III kvartalis.

Harjumuspäraseks väljakutseks on Sofias asuv Madrid BLVD hoone, kus aruande ilmumise hetkel on vabad 2 kontoripinda 9-st. Vaba netopinda on vähem kui 900 m², kuid uute üürnike leidmine on osutunud esialgsest loodetust aeganõudvamaks. Madrid BLVD hoone kaubanduspindadel vabu ühikuid ei ole.

2022. aasta eesmärk on suurendada mahte ja kasvada läbi uute investeeringute. Arco Vara 2021. aasta omakapitali positsioon oli ajalooliselt kõrgeimal tasemel ning ettevaatlikult, kuid tugevana vaatame otsa 2022. aastale.

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.

Grupp teenib litsentsitulu Arco Vara kaubamärgi kasutamiseõiguse müümisest kinnisvara vahendusbüroodele Eestis, Lätis ja Bulgaarias.

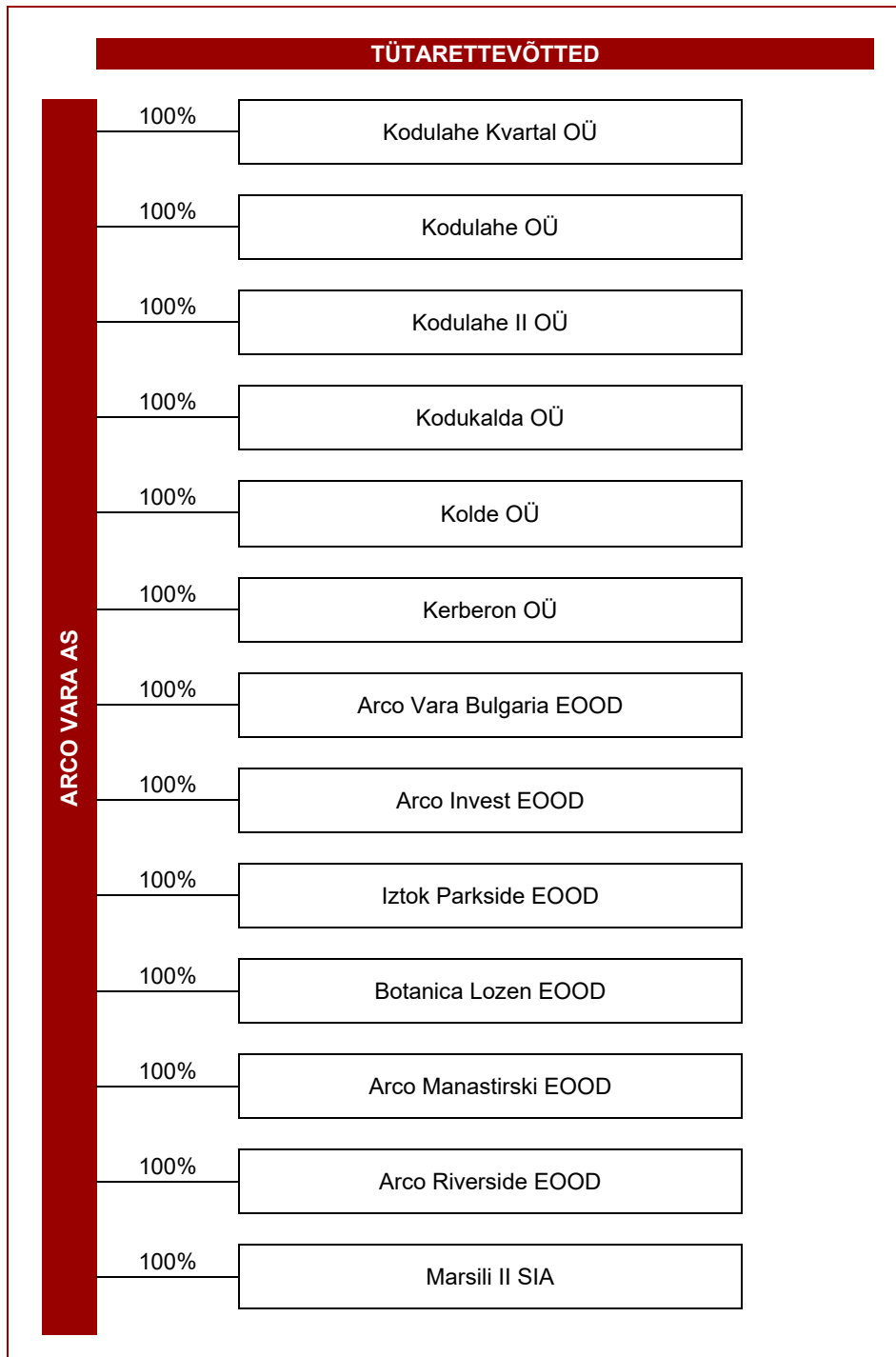
Grupi struktuur

31.12.2021 seisuga kuulus gruppi 14 ettevõtet, mis on 3 vähem kui 31.12.2020 seisuga.

Olulised tütarettevõtted 31.12.2021

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aksia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.12.2021	Grupi osalus
EUR tuhandetes				
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	31 762	3 265	100%
Botanica Lozen EOOD	Bulgaaria	2 931	1 900	100%
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	1 433	2 220	100%
Kerberon OÜ	Eesti	5	1 906	100%
Kodukalda OÜ	Eesti	3	557	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	3	3 476	100%
Kolde OÜ	Eesti	28	138	100%

Grupi struktuur 31.12.2021



PÕHILISED NÄITAJAD

- Grupi 2021. aasta IV kvartali müügitulu oli 330 tuhat eurot, mis on kordi vähem kui 2020. aasta IV kvartali müügitulu 10 298 tuhat eurot, mis oli seotud Iztoki Parkside ning Kodulahe projekti Soodi 4 maja realiseerumisega 2020. a detsembris. Grupi 2021. aasta 12 kuu müügitulu 11 613 tuhat eurot on 17% väiksem 2020. aasta 12 kuu müügitulust 14 056 tuhat eurot.
- 2021. aasta IV kvartali ärikahjumiks (=EBIT) kujunes 155 tuhat eurot ja puhaskahjumiks 354 tuhat (12 kuud 2021: ärikasum 2 569 tuhat eurot ja puhaskasum oli 2 071 tuhat eurot). 2020. aasta IV kvartalis sai grupp ärikasumit 1 400 tuhat eurot ja puhaskasumit 1 289 tuhat eurot (12 kuud 2020: ärikasum 1 449 tuhat eurot ja puhaskasum oli 1 012 tuhat eurot).
- 2021. aasta IV kvartalis vormistati lõppmüük garaažidele ja Lahepea 9 äripinnale, kuid kinnisvarainvesteeringute müüke kajastatakse netosummas muu ärituluna, mistõttu käibena enda kinnisvara müügist kajastus IV kvartalis vaid 37 tuhat eurot. 2021. aasta 12 kuuga müüdi kokku 63 korterit ja 2 äripinda. 2020. aasta IV kvartalis müüdi 64 korterit ning 12 kuuga kokku 81 korterit ja kinnistu Lätis.
- Grupi laenukoormus (netolaenud) tõusis 2021. aasta 12 kuuga 485 tuhande euro võrra, tasemele 11 184 tuhat eurot 31.12.2021 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2021 seisuga 5,2%, mis on 0,4% võrra kõrgem võrreldes 31.12.2020 seisuga.

Olulisemad finantsnäitajad

	12 kuud 2021	12 kuud 2020	IV kvartal 2021	IV kvartal 2020
EUR tuhandetes				
Müügitulu	11 613	14 056	330	10 298
Ärikasum (-kahjum)	2 569	1 449	-155	1 400
Finantstulud ja -kulud	-390	-437	-91	-111
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	2 179	1 012	-246	1 289
Tulumaksukulu	-108	0	-108	0
Puhaskasum (-kahjum)	2 071	1 012	-354	1 289
Äritegevuse rahavood	-2 717	-1 042	-1 849	2 251
Investeeringutegevuse rahavood	-8	-295	-3	-281
Finantseerimistegevuse rahavood	2 388	2 667	2 357	-388
Perioodi rahavood kokku	-337	1 330	505	1 582
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 200	870	1 358	618
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 863	2 200	1 863	2 200
Varad kokku, perioodi lõpus	31 514	28 231		
Investeeritud kapital, perioodi lõpus	29 146	24 923		
Netolaenu, perioodi lõpus	9 321	8 499		
Omakapital, perioodi lõpus	17 962	14 224		

Müügitulu ja puhaskasum läbi viimaste aastate

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

Peamised suhtarvud

	12 kuud 2021	12 kuud 2020	IV kvartal 2021	IV kvartal 2020
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	0,22	0,11	-0,03	0,14
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	0,22	0,11	-0,03	0,14
EBITDA aktsia kohta (eurodes) (jooksev 4 kvartalit)	0,28	0,17		
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	8,0%	3,8%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	12,9%	7,6%		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	7,2%	3,4%		
Omakapitali suhe varadesse	57,0%	50,4%		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,54	2,73		
Likviidsuskordaja	0,66	0,52		
Finantsvõimendus	1,75	1,98		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,0	2,5		
Laenude keskmine intress (aastas)	5,2%	4,8%		
Töötajate arv perioodi lõpul	13	11		

Kasutatud valemite kirjeldus:

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

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

Investeeritud kapital = lühiajalised intressikandvad 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

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 2021. aasta IV kvartalis 330 tuhat eurot (IV kvartal 2020: 10 298 tuhat eurot) ja 12 kuuga 11 613 tuhat eurot (12 kuud 2020: 14 056 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas IV kvartalis 37 tuhat eurot ja 12 kuuga 10 478 tuhat eurot (2020. aasta: IV kvartalis 10 015 tuhat eurot ja 12 kuuga 13 129 tuhat eurot).

Muust müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2021. aasta IV kvartalis oli 202 tuhat eurot ja 12 kuuga 810 tuhat eurot (2020. aasta IV kvartalis 211 tuhat eurot ja 12 kuuga 699 tuhat eurot). Käesoleva aruande ilmumise ajal olid 2 kontori pinda vaba, kuid kõik kaubanduspinnad kaasnevate parkimiskohtadega välja renditud. Rentnikuta kontori pind moodustab 11,7% renditavast büroo- ja kaubanduspinnast.

2020. aasta IV kvartalis lõppesid ehitustööd Merimetsa piirkonnas Kodulahe kvartali III etapis, kus valmis 50 korteriga eluhoone aadressile Soodi 4. Projektis said 2021. aastal kõik korterid müüdud ning majal on olemas kasutusloa.

2020. aasta lõpus alustati Kodulahe IV-V etapi hoonete ehitust. Valmimisel on kaks 36 korteriga eluhoonet aadressile Pagi 3 ja Pagi 5. Ehitus on kulgenud plaanipäraselt. Lõppmüügi faasi jõuavad kortermajad 2022. aasta suvel. Kõik 72 korterit on eelmüüdud.

Kodulahe projekti VI etapi ehitus aadressil Lammi 8 algas 2022. aasta veebruaris Arco Vara enda ehitusettevõtte Arco Tarc OÜ poolt. Plaanis on ehitada paviljon, 4 teeninduspinda ja 108 korterit, millest paljud on merevaatega. Kortereid saavad valmis umbes 2 aastat pärast ehituse algust.

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

2021. aasta II kvartalis lõppesid müügid Oa tänava kinnistutel Tartus, kuhu rajati 4 väiksemat kortermaja kokku 30 korteriga Kodukalda projektinime all. 2021. aasta II kvartalis said Kodukalda majad ka kasutusloa.

Iztok Parkside projekti realiseerimine Sofias hoogustus 2020. aasta detsembris, mil hoone sai kasutusloa. 2021. aasta aprillis müüdi viimane korter. Kuna korterid anti bürokraatlike takistuste tõttu kätte aasta hiljem kui lubatud, soovib 2 klienti hüvitist kokku summas 21 tuhat eurot. Nõudele on koostatud provisjon.

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

Lätis oli 31.12.2021 müümata 4 Marsili elamukrunti, millest 1 on vahearuanne avaldamise kuupäeva seisuga omaniku leidnud.

Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 31.12.2021

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	S6	-	7 350	22
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	Elamukrundid	S5	6 153	-	4
Kodulahe IV-V etapp	Pagi 3 ja 5, Tallinn	Korterid	S4	7 383	4 774	72
Kodulahe Rannakalda	Lammi 8, Tallinn	Korterid, äripinnad	S3	9 525	8 893	113
Kodulahe VII etapp	Soodi 6, Tallinn	Korterid	S1	5 444	<6 500>	<75>
Harku järve arendus	Paldiski mnt 124b, Tallinn	Korterid	S2	69 506	<37 000>	<400>
Botanica Lozen	Lozen, Sofia lähedal	Eramud	S3	47 450	<16 000>	<54>

Märkus: Tabelis toodud väärtused, mis on paigutatud märkide <> vahele, tähistavad oodatavat mahtu, sest arendusprojektid 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 31.12.2021 seisuga 13 (31.12.2020 seisuga: 11). 2021. aasta 12 kuu tööjõukulu oli 699 tuhat eurot, sellest IV kvartalis 336 tuhat eurot (2020. aasta 12 kuu ja IV kvartali tööjõukulu oli vastavalt 468 tuhat ja 87 tuhat eurot).

Grupi emaaetevõtte juhatajale arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2021. aasta 12 kuuga 297 tuhat eurot, sellest IV kvartalis 190 tuhat eurot (2020. aasta 12 kuuga ja IV kvartalis vastavalt 89 tuhat ja 22 tuhat eurot). 2021. aasta 12 kuuga maksti nõukogu liikmetele tasu 24 tuhat eurot, sealhulgas IV kvartalis 6 tuhat eurot. 2020. aasta 12 kuuga arvestati nõukogule tasu 18 tuhat eurot, sealhulgas IV kvartalis 7 tuhat eurot.

Juhatus ja nõukogu

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

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

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

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS**Strateegiline risk**

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

Riski maandamiseks grupp (i) paigutab omakapitali erinevatesse arendusprojektidesse ning erinevatel turgudel (2021: Tallinn ja Sofia), (ii) monitoorib jooksvat nõudlust ja pakkumist oma koduturgudel ning (iii) kasutab võimalusi investeeringu 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 pangalaenude baasintressiks on 3 või 6 kuu EURIBOR. Seega on grupp avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pangalaenude pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Seisuga 31.12.2021 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 11 184 tuhat eurot, millest 6 043 tuhat eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi raha ja raha ekvivalentide saldo 31.12.2021 seisuga on 1 863 tuhat eurot (31.12.2020 seisuga 2 200 tuhat eurot). 2021. aasta IV kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 91 tuhat eurot intresse (2020. aasta IV kvartalis 111 tuhat eurot). Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 31.12.2021 seisuga 5,2%, see näitaja on kasvanud 0,4 protsendipunkti võrra võrreldes 2020. aasta lõpu seisuga. Laenukohustuste keskmise intressimäära kasvamise põhjuseks on madala intressimääraga Bulgaaria arenduslaenude vähenemine 2021. aastal.

Valuutarisk

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

AKTSIAD JA AKTSIONÄRID

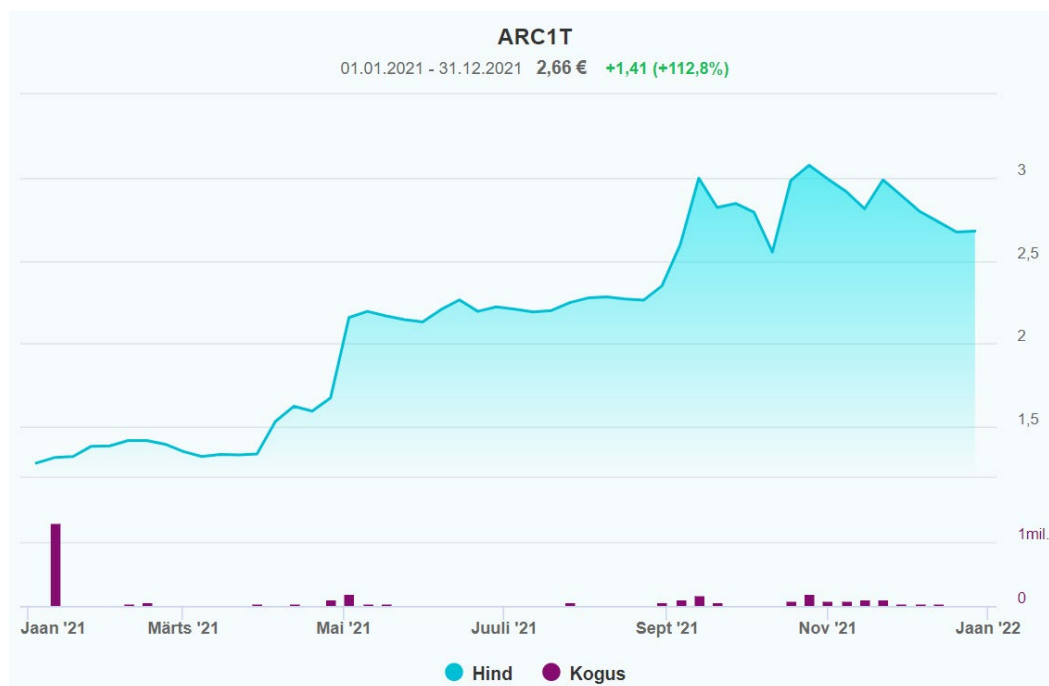
Aktsiate hind

Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 10 388 367 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad (ARC1T, ISIN EE3100034653) on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil, sealhulgas on 2021. aasta emissiooni 1 000 000 aktsiat kaubeldavad alates 28.10.2021.

Aktsia hind sulgus 31.12.2021 seisuga tasemel 2,66 eurot, 2020. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,21 eurot. Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 3,30 eurot ja madalaim hind 1,21 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.12.2021 seisuga 27 633 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 1,54 (31.12.2020 seisuga vastavalt 10 888 tuhat eurot ning 0,77). Aktsia P/E (*price to earnings*) suhe oli 31.12.2021 13,34, 31.12.2020 seisuga 10,76.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2021. aasta 12 kuu ja viimase kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

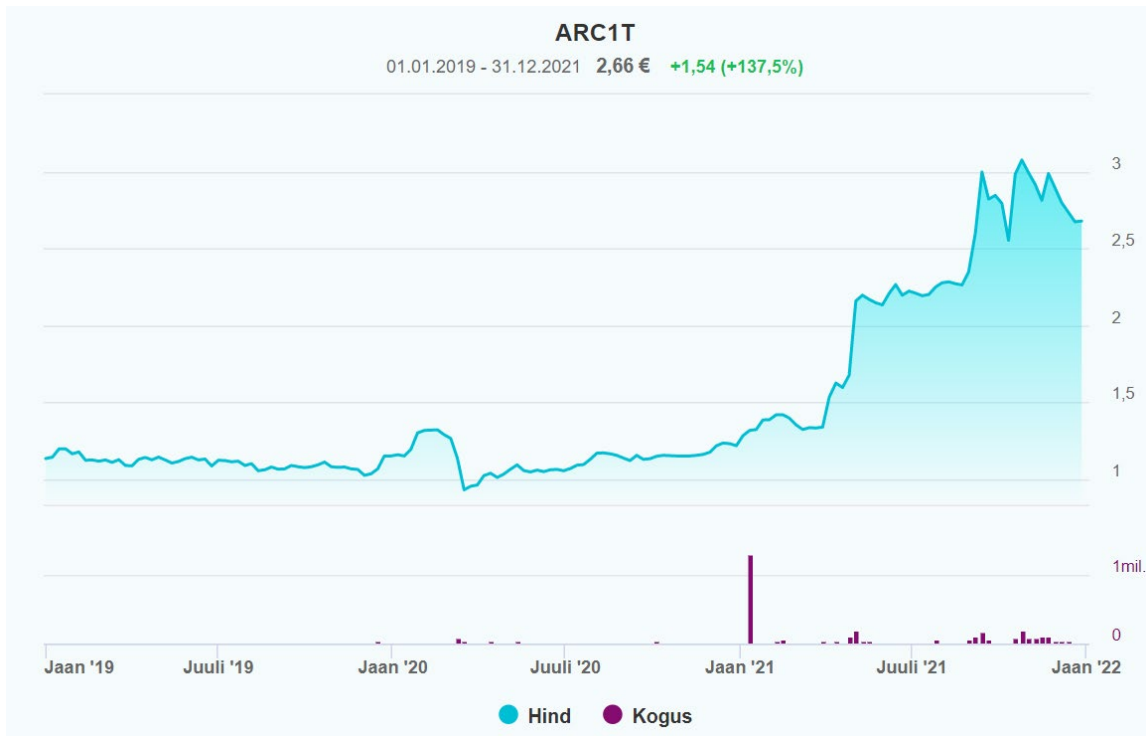
Arco Vara aktsia kauplemisstatistika 2021. aasta 12 kuu jooksul



Allikas: <https://nasdaqbaltic.com> 4.01.2022

11.01.2021 võõrandasid LHV Pensionifond L 869 587, LHV Pensionifond XL 365 619, LHV Pensionifond M 51 240 ning LHV Täiendav Pensionifond 10 391, kokku 1 296 837 neile kuuluvat Arco Vara AS-i aktsiat OÜ-le Alarmo Kapital. Võõrandatud aktsiate arv moodustas 14,41% kõikidest Arco Vara AS aktsiatest.

Arco Vara aktsia kauplemissstatistika perioodil 1.01.2019 kuni 31.12.2021



Allikas: <https://nasdaqbaltic.com> 4.01.2022

Arco Vara aktsia hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2021. aasta 12 kuu jooksul



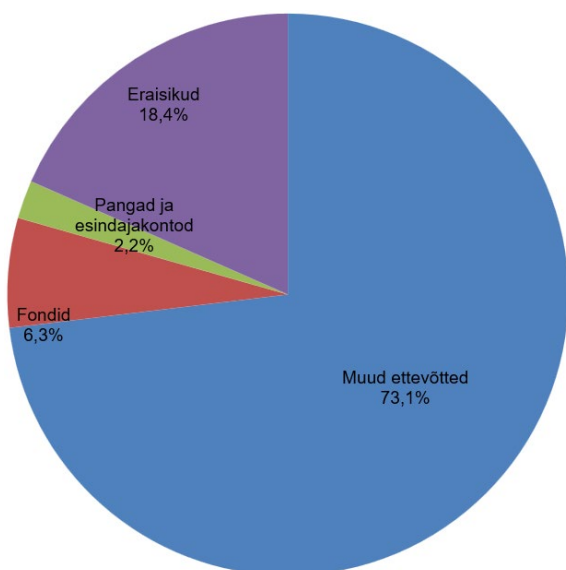
Allikas: <https://nasdaqbaltic.com> 4.01.2022

Indeks/aktsia	31.12.2020	31.12.2021	+/-%
OMX Tallinn GI	1 343,72	2 001,03	+48,92
ARC1T - Arco Vara	1,21	2,66	+119,83

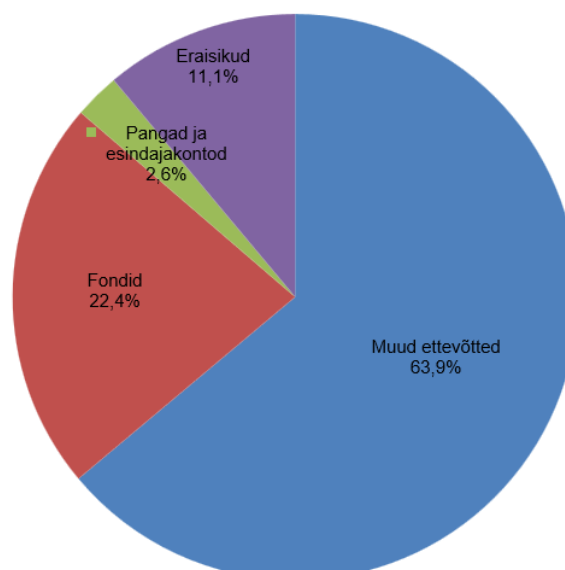
Aksionäride struktuur

Arco Varal oli 31.12.2021 seisuga kokku 9 163 aktsionäri (31.12.2020 seisuga 1 475), sealhulgas 8 286 eraisikust aktsionäri (31.12.2020 seisuga: 1 311), kes omasid kokku 18,4% osalust ettevõttes (31.12.2020 seisuga 11,1%). Kogu osaluse jaotus 31.12.2021 ja 31.12.2020 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 31.12.2021



Osaluse struktuur 31.12.2020



Suuremad aktsionärid 31.12.2021

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	6 338 531	61,0%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	337 529	3,2%
HM Investeeringud OÜ	330 505	3,2%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	180 559	1,7%
Marko Teimann	160 663	1,5%
K VARA OÜ	147 659	1,4%
FIREBIRD FUND L.P.	134 060	1,3%
Aia Tänav OÜ	113 000	1,1%
Olegs Radcenko	62 535	0,6%
Sander Karu	60 887	0,6%
Teised aktsionärid	2 522 439	24,4%
Kokku	10 388 367	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 31.12.2021

Nimi	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Nõukogu esimees/ liige	6 338 531	61,0%
Tarmo Sild (Aia Tänav OÜ)	Nõukogu esimees	116 697	1,1%
Allar Niinepuu (OÜ Kavass)	Nõukogu liige	10 000	0,1%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	369 259	3,6%
Kert Keskaik (eraisikuna, läbi K Vara OÜ ja One Eleven OÜ)	Nõukogu liige	211 467	2,0%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	Nõukogu liige	0	-
Miko-Ove Niinemäe	Juhataja	11 000	0,1%
Kokku		7 056 954	67,9%

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 652 148 Arco Vara aktsiat (kokku 6,3% osalus).

JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2021. aasta IV kvartali ja 12 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

17. veebruar 2022

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisa	12 kuud 2021	12 kuud 2020	IV kvartal 2021	IV kvartal 2020
EUR tuhandetes					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		10 478	13 129	37	10 015
Müügitulu teenuste müügist		1 135	927	293	283
Müügitulu kokku	2,3	11 613	14 056	330	10 298
Müüdid kinnisvara ja teenuste kulu	4	-8 578	-11 313	-123	-8 332
Brutokasum		3 035	2 743	207	1 966
Muud äritulud		277	10	5	10
Turustuskulud	5	-200	-89	-91	-23
Üldhalduskulud	6	-1 106	-922	-475	-268
Muud ärikulud		-95	-273	-37	-265
Kasum kinnisvarainvesteeringutelt	11	658	-20	236	-20
Äri kasum (-kahjum)		2 569	1 449	-155	1 400
Finantstulud- ja kulud	7	-390	-437	-91	-111
Kasum (kahjum) enne tulumaksu		2 179	1 012	-246	1 289
Tulumaksukulu		-108	0	-108	0
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)		2 071	1 012	-354	1 289
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)		2 071	1 012	-354	1 289
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	8				
- tava-		0,22	0,11	-0,03	0,14
- lahustatud		0,22	0,11	-0,03	0,14

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		1 863	2 200
Nõuded ja ettemaksed	9	3 701	1 344
Varud	10	15 761	14 960
Käibevara kokku		21 325	18 504
Nõuded ja ettemaksed	9	5	5
Kinnisvarainvesteeringud	11	9 943	9 564
Materiaalne põhivara	2	154	22
Immateriaalne põhivara	2	87	136
Põhivara kokku		10 189	9 727
VARAD KOKKU		31 514	28 231
Laenukohustused	12	6 043	3 482
Võlad ja saadud ettemaksed	13	2 368	3 308
Lühiajalised kohustused kokku		8 411	6 790
Laenukohustused	12	5 141	7 217
Pikaajalised kohustused kokku		5 141	7 217
KOHUSTUSED KOKKU		13 552	14 007
Aktsiakapital	8	7 272	6 299
Registreerimata aktsiakapital	8	0	273
Ülekurs		3 835	2 285
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Jaotamata kasum		4 844	3 356
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		17 962	14 224
OMAKAPITAL KOKKU		17 962	14 224
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		31 514	28 231

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa	12 kuud 2021	12 kuud 2020	IV kvartal 2021	IV kvartal 2020
EUR tuhandetes					
Laekumised klientidelt		15 894	10 268	968	5 061
Tasumised tarnijatele		-15 516	-10 960	-2 810	-2 551
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		-2 898	44	208	-168
Väljamaksed töötajatele		-426	-380	-201	-73
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest (neto)		229	-14	-14	-18
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-2 717	-1 042	-1 849	2 251
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-9	-8	-3	-8
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja arendamisel		0	-37	0	-23
Muud tasumised ja laekumised investeerimistegevusest		1	-250	0	-250
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-8	-295	-3	-281
Saadud laenud	12	3 944	7 849	490	2 558
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-2 741	-4 369	-128	-2 713
Makstud intressid		-585	-727	-151	-232
Makstud dividendid		-480	-360	-104	0
Aksiakapitali suurendamisel laekunud	8	2 250	273	2 250	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		0	1	0	-1
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		2 388	2 667	2 357	-388
RAHAVOOD KOKKU		-337	1 330	505	1 582
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 200	870	1 358	618
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-337	1 330	505	1 582
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 863	2 200	1 863	2 200

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE

	Aktsiakapital	Registreerimata aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
EUR tuhandetes							
Saldo 31.12.2019	6 299	0	2 285	2 011	245	2 459	13 299
Aktsiakapitali suurendamine	0	273	0	0	0	0	273
Muude reservide realiseerimine	0	0	0	0	-245	245	0
Dividendide maksmine	0	0	0	0	0	-360	-360
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	0	1 012	1 012
Saldo 31.12.2020	6 299	273	2 285	2 011	0	3 356	14 224
Saldo 31.12.2020	6 299	273	2 285	2 011	0	3 356	14 224
Aktsiakapitali suurendamine	973	-273	1 550	0	0	0	2 250
Dividendide maksmine	0	0	0	0	0	-583	-583
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	0	2 071	2 071
Saldo 31.12.2021	7 272	0	3 835	2 011	0	4 844	17 962

LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2021. aasta IV kvartali ja 12 kuu raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2020 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

	12 kuud 2021	12 kuud 2020	IV kvartal 2021	IV kvartal 2020
EUR tuhandetes				
Eesti	6 202	7 610	445	6 920
Bulgaaria	5 411	6 406	-115	3 378
Läti	0	40	0	0
Müügitulu kokku	11 613	14 056	330	10 298

Grupiväline ärikasum (-kahjum) asukohamaa lõikes

	12 kuud 2021	12 kuud 2020	IV kvartal 2021	IV kvartal 2020
EUR tuhandetes				
Eesti	643	103	-149	383
Bulgaaria	1 929	1 310	-5	1 017
Läti	-3	36	-1	0
Ärikasum (-kahjum) kokku	2 569	1 449	-155	1 400

Grupiväliste varade ja kohustuste jaotus asukohamaa lõikes

	31.12.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Varad	31 514	28 231
Eesti	17 610	9 642
Bulgaaria	13 778	18 462
Läti	126	127
Kohustused	13 552	14 007
Eesti	7 965	4 938
Bulgaaria	5 587	9 069

Põhivara jaotus asukohamaa lõikes

	31.12.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Põhivarad kokku	241	158
Materiaalsed põhivarad	154	22
Eesti	147	6
Bulgaaria	7	16
Immateriaalsed põhivarad	87	136
Eesti	48	86
Bulgaaria	39	50

3. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	12 kuud 2021	12 kuud 2020	12 kuud 2021	12 kuud 2020	12 kuud 2021	12 kuud 2020	12 kuud 2021	12 kuud 2020
EUR tuhandetes								
Enda kinnisvara müük	5 902	7 414	4 576	5 675	0	40	10 478	13 129
Kinnisvara rent	8	5	723	614	0	0	731	619
Haldusteenused	0	1	88	84	0	0	88	85
Frantsiisitulu	178	137	61	35	23	12	262	184
Muu müügitulu	29	6	25	33	0	0	54	39
Müügitulu kokku	6 117	7 563	5 473	6 441	23	52	11 613	14 056

	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	IV kvartal 2021	IV kvartal 2020	IV kvartal 2021	IV kvartal 2020	IV kvartal 2021	IV kvartal 2020	IV kvartal 2021	IV kvartal 2020
EUR tuhandetes								
Enda kinnisvara müük	359	6 856	-322	3 159	0	0	37	10 015
Kinnisvara rent	2	1	181	186	0	0	183	187
Haldusteenused	0	0	21	24	0	0	21	24
Frantsiisitulu	45	45	21	13	6	5	72	63
Muu müügitulu	12	-1	5	10	0	0	17	9
Müügitulu kokku	418	6 901	-94	3 392	6	5	330	10 298

4. Müüdid kinnisvara ja teenuste kulu

	12 kuud 2021	12 kuud 2020	IV kvartal 2021	IV kvartal 2020
	EUR tuhandetes			
Müüdid kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10)	-7 967	-10 405	-25	-7 964
Vahendustasud	-220	-276	0	-136
Käibemaksukulu	0	-39	0	0
Haldustegevuse kulud	-249	-347	-68	-85
Tööjõukulud	-4	-15	-4	0
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-39	-84	-9	-28
Varude allahindlused	0	-40	0	-40
Muud kulud	-99	-107	-17	-79
Müüdid kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-8 578	-11 313	-123	-8 332

5. Turustuskulud

	12 kuud 2021	12 kuud 2020	IV kvartal 2021	IV kvartal 2020
	EUR tuhandetes			
Reklaamikulud	-51	-39	-2	-10
Tööjõukulud	-37	0	-37	0
Turu-uuringud	-19	0	-19	0
Muud turunduskulud	-93	-50	-33	-13
Turustuskulud kokku	-200	-89	-91	-23

6. Üldhalduskulud

	12 kuud 2021	12 kuud 2020	IV kvartal 2021	IV kvartal 2020
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-658	-453	-295	-87
Büroo tegevuskulud	-86	-67	-9	-14
IT kulud	-33	-28	-9	-7
Sisseostetud teenused	-261	-310	-131	-146
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-25	-25	-12	-5
Juriidiline teenindus	-23	-22	-11	0
Muud kulud	-20	-17	-8	-9
Üldhalduskulud kokku	-1 106	-922	-475	-268

7. Finantstulud ja -kulud

	12 kuud 2021	12 kuud 2020	IV kvartal 2021	IV kvartal 2020
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-392	-426	-89	-110
Muud finantstulud ja -kulud	2	-11	-2	-1
Finantstulud ja -kulud kokku	-390	-437	-91	-111

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.

Erakorralisel üldkoosolekul 12.08.2021 otsustasid aktsionärid emiteerida 1 000 000 uut aktsiat väljalaskehinnaga 2,25 eurot, millest 0,70 eurot on aktsia nimiväärtus ja 1,55 eurot on ülekurs. Emissioon möödus edukalt. Uute aktsiatega kauplemine algas 28.10.2021.

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. Vahetusvõlakirjaga seotud optsiooniga seoses oli kajastatud omakapitalis reserv summas 245 tuhat eurot. Vahetusvõlakirjaga seotud optsiooniga seoses omakapitalis moodustatud reserv realiseerus 2020. aasta II kvartalis, mil optsiooni eest kanti Arco Varale raha 273 tuhat eurot. Lisandunud 390 000 aktsiat registreeriti 27.05.2021.

	12 kuud 2021	12 kuud 2020	IV kvartal 2021	IV kvartal 2020
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	9 426 888	8 998 367	10 160 106	8 998 367
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	0	390 000	0	390 000
Puhaskasum (-kahjum) (tuhandetes eurodes)	2 071	1 012	-354	1 289
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	0,22	0,11	-0,03	0,14
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	0,22	0,11	-0,03	0,14

9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja ettemaksed

	31.12.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Ostjate tasumata summad	90	1 283
Muud lühiajalised nõuded	6	12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	145	19
Muud viitlaekumised	24	13
Tehtud ettemaksed	3 436	17
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	3 701	1 344

Pikaajalised nõuded ja ettemaksed

	31.12.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Tagatisdeposiit	5	5
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	5	5

10. Varud

	31.12.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	15 754	14 943
Materjalid ja valmistoostang	7	17
Varud kokku	15 761	14 960

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2021	2020
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	14 943	15 779
Arenduseks soetatud kinnistud	5 102	0
Kortermajade ehituskulu	5 737	7 117
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	148	266
Varude allahindlus	0	-40
Muud kapitaliseeritud kulud	1 113	474
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest (lisa 11)	30	1 358
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 4)	-7 967	-10 011
Ümberklassifitseerimine ettemakseteks	-3 352	0
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	15 754	14 943

11. Kinnisvarainvesteeringud

	2021	2020
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	9 564	11 051
Kasum õiglase väärtuse muutusest	468	-20
Kapitaliseeritud arenduskulud	51	42
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	0	14
Ümberklassifitseerimine varudesse (lisa 10)	-30	-1 358
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast	0	229
Kinnistute müük (lisa 4)	-110	-394
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	9 943	9 564

12. Intressi kandvad kohustused

	31.12.2021			31.12.2020		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	8 880	3 844	5 036	8 649	3 212	5 437
Võlakirjad	1 780	1 780	0	1 780	0	1 780
Kapitalirendikohustused	133	28	105	0	0	0
Muud laenukohustused	391	391	0	270	270	0
Kokku	11 184	6 043	5 141	10 699	3 482	7 217

2021. aasta 12 kuuga tasus grupp laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 2 741 tuhat eurot (12 kuud 2020: 4 369 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku 3 944 tuhat eurot (12 kuud 2020: 7 849 tuhat eurot). Uue kontori renti kapitaliseeriti 2021. aasta III kvartalis 140 tuhande euro väärtuses. Tagastatud laenust 852 tuhat eurot tasusid ostjad 2021. aastal otse pangale.

2021. aasta 12 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 391 tuhat eurot;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 864 tuhat eurot;
- Kodukalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu 661 tuhat eurot; kõik otse klientide poolt;
- Kodulahe III etapi kortermaja ehituse pangalaenu 407 tuhat eurot, sh otse klientide poolt 191 tuhat eurot;
- muid laene 270 tuhat eurot.

2021. aasta 12 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

- Kodulahe IV ja V etapi kortermajade ehituse finantseerimise pangalaenu summas 3 554 tuhat eurot;
- kapitaliseeritud rent 140 tuhat eurot;
- muid laene 390 tuhat eurot.

2020. aasta 12 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- Kodulahe III etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 3 646 tuhat eurot, kõik otse ostjalt pangale arveldusena;
- Kodukalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 607 tuhat eurot, sealhulgas 152 tuhat rahaliselt läbi Kodukalda arvelduskonto;
- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 283 tuhat eurot;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 2 786 tuhat eurot;
- Arco Vara vahetusvõlakirju summas 1 148 tuhat eurot.

2020. aasta 12 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

- Kodulahe III etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 3 884 tuhat eurot;
- Kodukalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 2 094 tuhat eurot;
- Arco Vara võlakirjad 1 601 tuhat eurot;
- eraettevõtete ja -isikute laenud 270 tuhat eurot.

13. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	31.12.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	673	811
Muud võlad	10	76
Maksuvõlad		
Käibemaks	24	1 431
Ettevõtte tulumaks	32	1
Sotsiaalmaks	9	14
Üksikisiku tulumaks	6	17
Prügimaks	2	23
Maksuvõlad kokku	73	1 486

	31.12.2021	31.12.2020
EUR tuhandetes		
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	102	17
Intressivõlad	7	44
Dividendivõlad	104	0
Muud viitvõlad	2	100
Viitvõlad kokku	215	161
Saadud ettemaksud		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksud	1 268	631
Tagatisdeposiidid	91	102
Ettemakstud tulud	38	41
Saadud ettemaksud kokku	1 397	774
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksud kokku	2 368	3 308

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

	12 kuud 2021	12 kuud 2020
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on grupi emaettevõtte üle oluline mõju		
Ostetud teenused	67	58
Võlakirjade lunastamine	0	273
Muud seotud osapooled		
Müüdnud teenused	0	1

Grupi emaettevõtte juhatajale arvestati 2021. aasta 12 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 297 tuhat eurot, sellest IV kvartalis 190 tuhat eurot (2020. aasta 12 kuuga ja IV kvartalis vastavalt 89 tuhat ja 22 tuhat eurot).

Nõukogu liikmetele arvestati 2021. aasta 12 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 24 tuhat eurot, sealhulgas IV kvartalis 6 tuhat eurot (2020. aasta 12 kuuga 18 tuhat eurot, sealhulgas III kvartalis 7 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. Lahkumisel on juhatajale ette nähtud lahkumishüvitis 5 kuupalga ulatuses. Lahkumishüvitise reserv kajastub 2021. aasta II kvartali kulus. Juhataja 2021. aastast kehtiv preemiasüsteem koosneb kolmest osast:

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

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

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

JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2021. 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 ettevõte.



Miko-Ove Niinemäe
Arco Vara AS-i juhataja

17. veebruar 2022