



ARCO
VARA

2024. aasta II kvartali ja 6 kuu
lühendatud konsolideeritud vahearuanne

(auditeerimata)

**2024. AASTA II KVARTALI JA 6 KUU LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)**

Ärinimi	Arco Vara AS
Registrikood	10261718
Aadress	Rotermanni tn 10, 10111 Tallinn, Eesti Vabariik
Telefon	+372 614 4630
E-mail	info@arcovara.com
Kodulehekülg	www.arcovara.com
Majandusaasta	1. jaanuar 2024 – 31. detsember 2024
Aruandeperiood	1. jaanuar 2024 – 30. juuni 2024
Nõukogu	Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Keskspaik, Hillar-Peeter Luitsalu, Allar Niinepuu
Juhataja	Miko-Ove Niinemäe
Audiitor	KPMG Baltics OÜ

Sisukord

Juhataja aruanne.....	4
Arco Vara aktiivsed projektid 30.06.2024.....	7
Üldinfo	9
Grupi tegevused	9
Arco Vara missioon ja visioon	9
Grupi struktuur.....	9
Põhilised näitajad	10
Inimesed	13
Peamiste riskide kirjeldus	14
Aktsiad ja aktsionärid.....	15
Aktsiate hind	15
Aktsionäride struktuur	15
Juhataja kinnitus tegevusaruandele	17
Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne.....	18
Konsolideeritud koondkasumiaruanne.....	18
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	19
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	20
Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne	21
Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele.....	22
1. Arvestuspõhimõtted.....	22
2. Segmendiaruandlus.....	22
3. Müügitulu	24
4. Müüdüd kinnisvara ja teenuste kulu	24
5. Turustuskulud.....	25
6. Üldhalduskulud.....	25
7. Finantskulud	25
8. Puhaskasum aktsia kohta	26
9. Nõuded ja tehtud ettemaksed	26
10. Varud	27
11. Kinnisvarainvesteeringud	27
12. Intressi kandvad kohustused	28
13. Võlad ja saadud ettemaksed	29
14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega.....	30
Juhataja deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele	31

Juhataja aruanne

Juba tavaks on saanud D-vitamiini puhangule järgnev kinnisvaravaldkonna madal aktiivsus, mida ilmestab ka Arco Vara teise kvartali tulemus. Sealjuures ei veel ole olulist mõju avaldanud vähene baasintressimäärade langetamine.

Olenemata vähesest aktiivsusest on meie meeskond suutnud jätkata Kodulahe Rannakalda projekti müügiga ja samuti alustasime eelmüüke Kodulahe järgmises etapis. Kui Rannakaldal müüdi eelmises kvartalis 3 kodu, siis aruande ilmumise hetkeks müüdi tulevas Soodi 6 arenduses 8 kodu ja 2 äripinda. Kodulahe järgmise etapi ehitamise algus on planeeritud selle aasta lõppu.

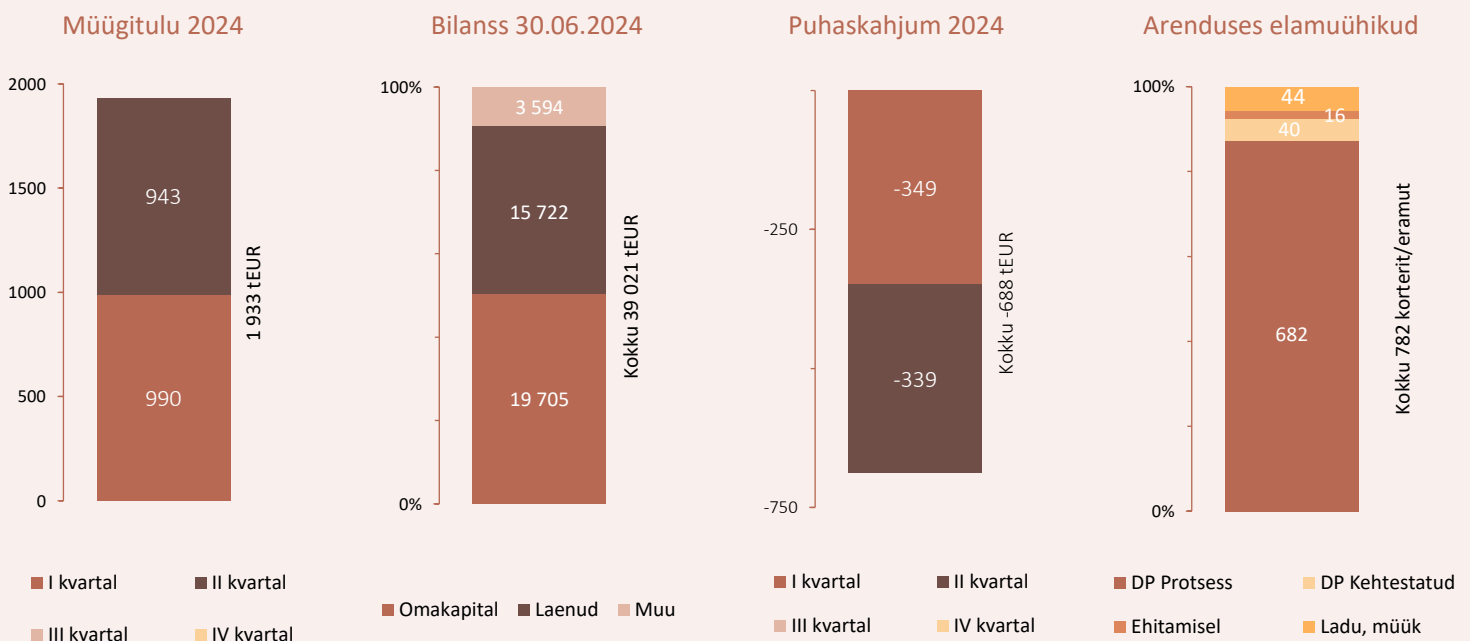
Kodulahe arendusalal oleme jõudnud ka selle viimase etapi, Lammi 6, detailplaneeringu algatamiseni. Lammi 6 alale planeerime ligikaudu 175 kodu, mille ehituse algus on oodata ligikaudu kahe aasta pärast.

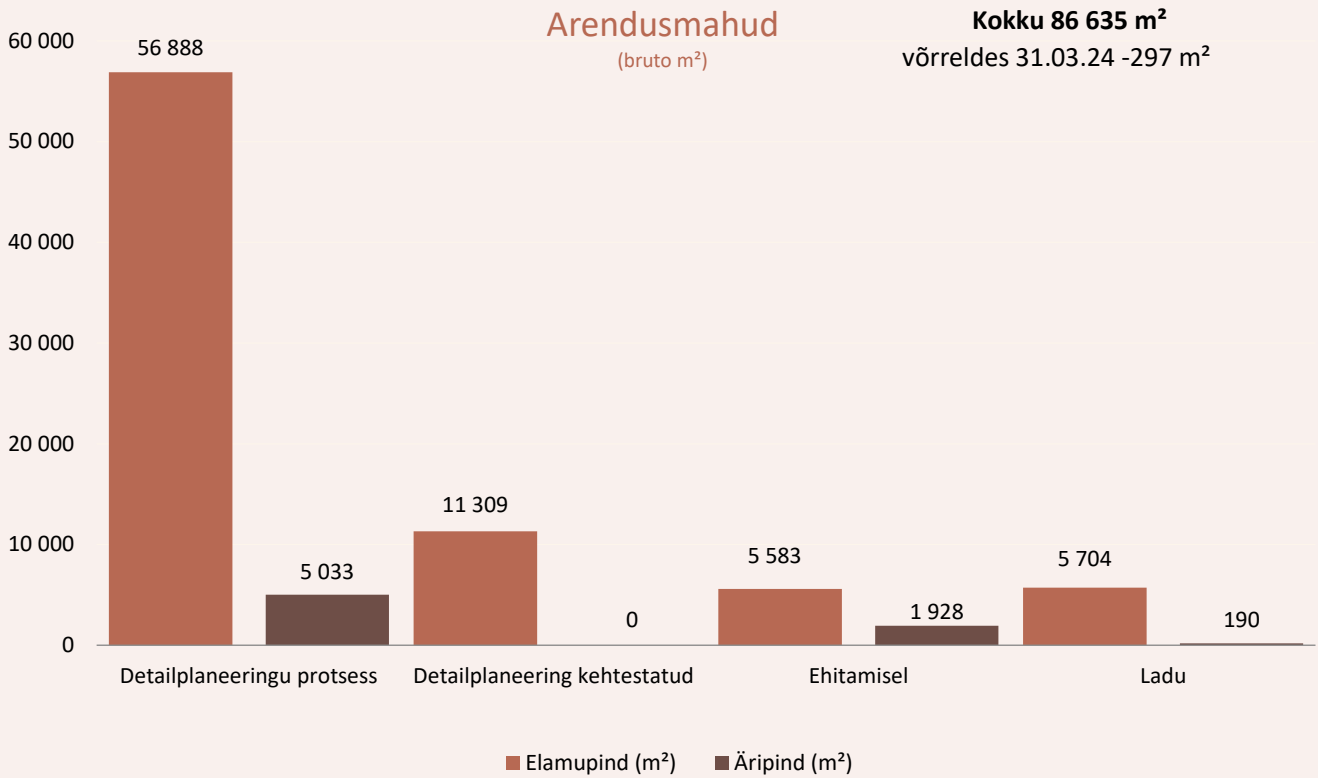
Arco Vara järgmise suurprojekti, Arcojärve, detailplaneeringu menetlus on jõudmas vastuvõtmise faasi. Sellega seoses oleme alustanud I etapi projekteerimisega ja huviliste registreerimisega.

Meie Bulgaaria meeskond jätkab arendustegevusega Botanica Lozen aladel, kus on arenduse mahust müüdud ligikaudu 40% hoonetest. Sealse positiivse määrgina oleme märganud mõningast aktiivsuse suurenemist huviliste osas, kuid oluline on päringute konverteerimine müükideks, mis veel pole saavutanud soovitud efektiivsust.

Arco Tarc-i meeskond jätkab ehitustegevusega Helme 18 kinnistule rajatavas padelikeskuses, mille valmimine on planeeritud juba selle aasta kolmandasse kvartalis. Sealjuures oleme märganud ka vähesel määral ehitushinna langust, mis võimaldab suurendada üürikinnisvara tootluse määra hoone rendiperioodil.

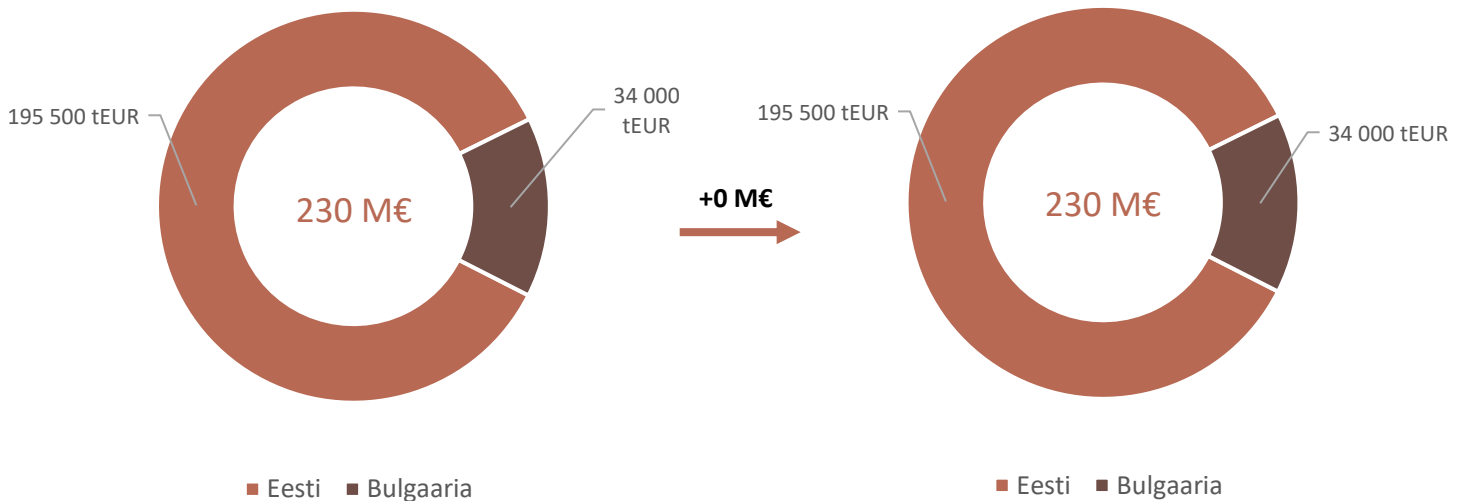
Lähitulevikus on peamiseks väljakutseks Kuldlehe ja Kodulahe valminud kodude müük, mille lepinguta kodude turuväärtus on ligikaudu 15 miljonit eurot. Mainitud projektide puhul on võimalik laekuvat tulu suunata olemasolevatesse projektidesse ja uutesse kinnistutesse.



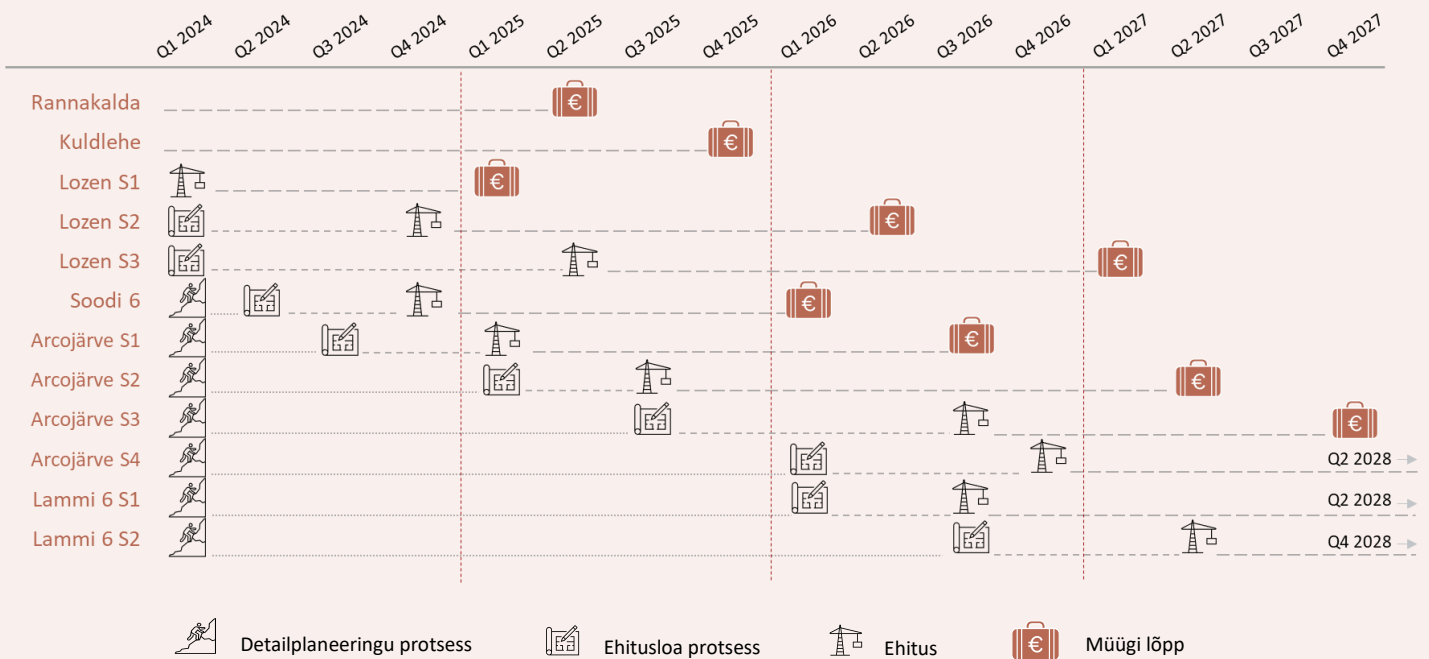


Arendusprojektide potentsiaalne tuleviku müügitulu arenduste valmimisel 31.03.2024 seisuga

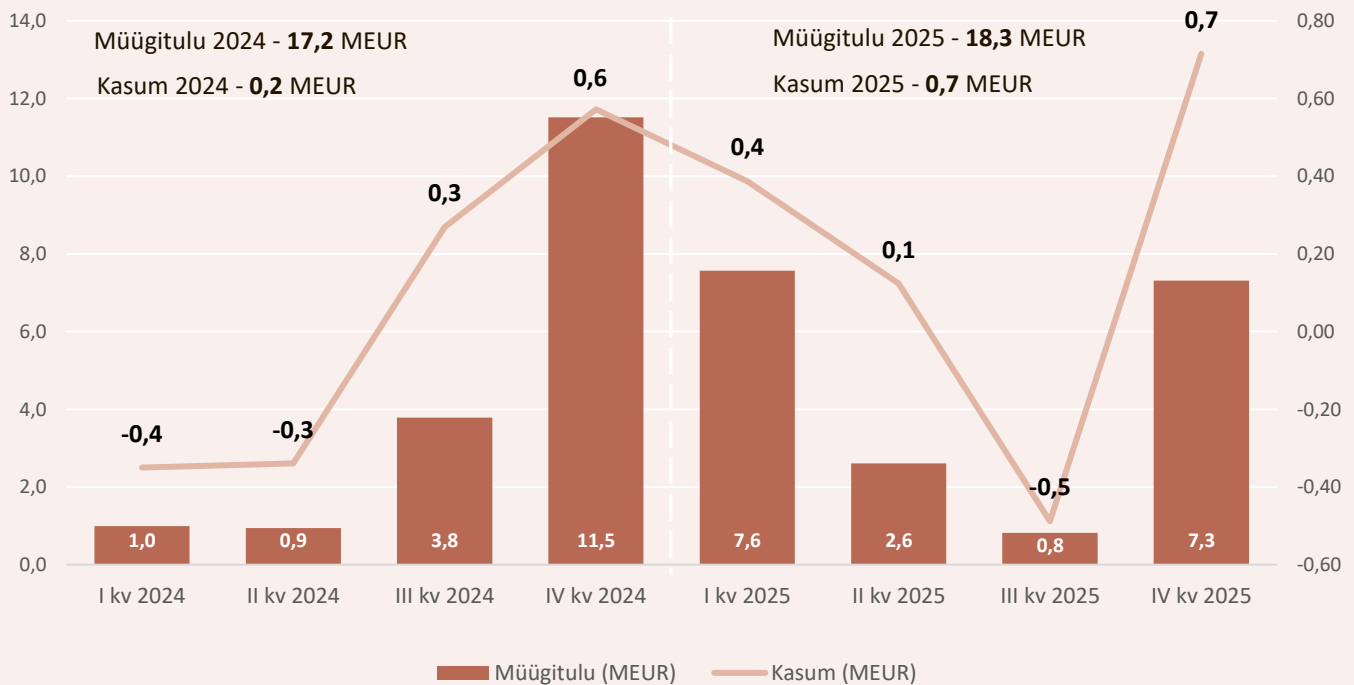
Arendusprojektide potentsiaalne tuleviku müügitulu arenduste valmimisel 30.06.2024 seisuga



Arendusgraafik 2024 - 2027



Arco Vara Grupi müügitulu- ja kasumiprognosis 2024-2025



Arco Vara aktiivsed projektid 30.06.2024



Projekti nimi
Kodulahe Rannakalda

Address
 Lammi 8, Tallinn

Toote peamine liik
 Korterid ja äripinnad

Projekti etapp
 Müük

Kinnistu suurus m²
 9 525

Müüdav pind ülevalpool maapinda
 3 689

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval
 113/40



Projekti nimi
Botanica Lozen I etapp

Address
 Lozen, Sofia linna lähistel

Toote peamine liik
 Eramud

Projekti etapp
 Ehitus

Kinnistu suurus m²
 20 190

Müüdav pind ülevalpool maapinda
 5 485

Ühikute arv ülevalpool maapinda/
 saadaval
 16/10



Projekti nimi
Kuldlehe

Address
 Lehiku tee 11, Tallinn

Toote peamine liik
 Korterid

Projekti etapp
 Müük

Kinnistu suurus m²
 5 219

Müüdav pind ülevalpool maapinda
 922

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval
 5/5



Projekti nimi
Kodulahe VII etapp

Address
 Soodi 6, Tallinn

Toote peamine liik
 Korterid ja äripinnad

Projekti etapp
 Detailplaneeringu protsess

Kinnistu suurus m²
 5 444

Müüdav pind ülevalpool maapinda
 <4 525>

Ühikute arv ülevalpool maapinda
 <66>



Projekti nimi
Botanica Lozen II ja III etapp

Address
 Lozen, Sofia linna lähistel

Toote peamine liik
 Eramud

Projekti etapp
 Detailplaneering kehtestatud

Kinnistu suurus m²
 27 260

Müüdav pind ülevalpool maapinda
 <11 309>

Ühikute arv ülevalpool maapinda
 <40>



Projekti nimi
Arcojärve

Address
 Paldiski mnt 124b, Tallinn

Toote peamine liik
 Korterid ja äripinnad

Projekti etapp
 Detailplaneeringu protsess

Kinnistu suurus m²
 69 506

Müüdav pind ülevalpool maapinda
 <28 852>

Ühikute arv ülevalpool maapinda
 <441>

Arco Vara aktiivsed projektid 30.06.2024



Projekti nimi

Kodulahe VIII etapp

Address

Lammi 6, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid ja äripinnad

Projekti etapp

Detailplaneeringu protsess

Kinnistu suurus m²

14 553

Müüdav pind ülevalpool maapinda

<13 100>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<187>



Projekti nimi

Padelihall

Address

Helme 18, Tallinn

Toote peamine liik

Spordihall

Projekti etapp

Ehitus

Kinnistu suurus m²

5 712

Renditav pind ülevalpool maapinda

1 928

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

1/0

Märkus: 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.

Üldinfo

Grupi tegevused

Arco Vara AS ning tema gruppi kuuluvate ettevõtete (edaspidi „grupp“) tegevus hõlmab kinnisvaraarendust (EMTAK koodid 41201). Grupi turgudeks on Eesti ja Bulgaaria.

Grupi põhitegevus on terviklike elukeskkondade ning sinna juurde kuuluva ärikinnisvara väljaarendamine. Elukeskkonna arendamisel müüakse valminud kodud lõpptarbijale. Grupi fookus on elamukinnisvara arendamine - uut ärikinnisvara arendatakse vaid juhul, kui see on seadusega nõutud eelduseks elamukinnisvara rajamisel.

Grupp ei osuta ise kinnisvara vahendus- ja hindamisteenuseid, kuid Eestis, Lätis ja Bulgaarias jätkub eelnimetatud teenuste osutamine Arco Vara kaubamärkide all litsentsilepingute alusel, millest grupp teenib litsentsitasusid.

Arco Vara missioon ja visioon

Arco Vara visioon:

- Oleme kõige inimesekesksem kinnisvarafirma.
- Tunneme kinnisvara kõige paremini.
- Pakume parima kasutusmugavusega kodusid.

Arco Vara missiooniks on luua kvaliteetset kinnisvara ja läbimõeldud elukeskkondi.

Grupi struktuur

Arco Vara AS kuulub OÜ Alarmo Kapital kontserni. 30.06.2024 seisuga kuulus gruppi 13 ettevõtet, mis on üks vähem kui 31.12.2023 seisuga.

Olulised tütarettevõtted 30.06.2024

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aktsia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 30.06.2024	Grupi osalus
<i>EUR tuhandetes</i>				
Botanica Lozen EOOD	Bulgaaria	2 931	1 260	100%
Kodulahe Kvartal OÜ	Eesti	140	4 461	100%
Kerberon OÜ	Eesti	5	1 726	100%
Arcojärve OÜ	Eesti	28	819	100%

2

riiki

30+

aastat kogemust

2800+

uut kodu

380 000+

arendatud m²

Arco Vara AS tütarettevõtted



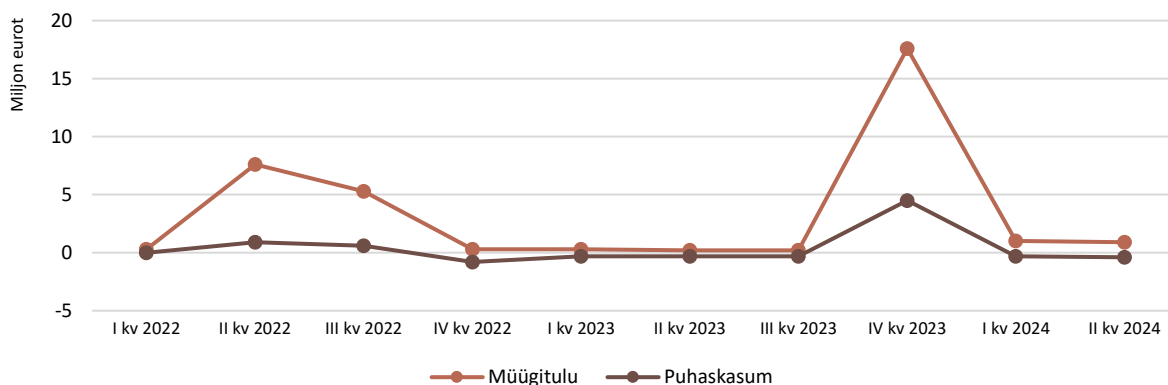
Põhilised näitajad

- Grupi 2024. aasta II kvartali müügitulu oli 943 tuhat eurot, mis on 3,7 korda rohkem kui 2023. aasta II kvartali müügitulu 254 tuhat eurot. Grupi 2024. aasta 6 kuu müügitulu 1 933 tuhat eurot on 3,8 korda suurem kui 2023. aasta 6 kuu müügitulu 507 tuhat eurot.
- 2024. aasta II kvartali ärikahjumiks (=EBIT) kujunes 103 tuhat eurot ja puhaskahjumiks 339 tuhat eurot (6 kuud 2024: ärikahjum 311 tuhat eurot ja puhaskahjum oli 688 tuhat eurot). 2023. aasta II kvartalis sai grupp ärikahjumit 249 tuhat eurot ja puhaskahjumit 347 tuhat eurot (6 kuud 2023: ärikahjum 433 tuhat eurot ja puhaskahjum 638 tuhat eurot).
- 2024. aasta II kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 3 korterit, 2024. aasta 6 kuuga müüdi kokku 7 korterit. 30.06.2024 seisuga oli laos valmis 44 korterit ja 1 äripind. 2023. aasta II kvartalis asjaõiguslepinguid ei sõlmitud (6 kuuga müüdi 1 parkimiskoht), sest siis ettevõttel puudusid valmis korterid.
- Grupi laenukoormus (netolaenud) tõusid 2024. aasta 6 kuuga 5 610 tuhande euro võrra, tasemele 14 218 tuhat eurot 30.06.2024 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 30.06.2024 seisuga 9,4%, mis on 1,2% võrra kõrgem võrreldes 31.12.2023 seisuga.

Olulisemad finantsnäitajad	6 kuud 2024	6 kuud 2023	II kvartal 2024	II kvartal 2023
EUR tuhandetes				
Müügitulu	1 933	507	943	254
Ärikahjum	-311	-433	-103	-249
Finantskulud	-377	-205	-236	-98
Puhaskahjum	-688	-638	-339	-347
Äritegevuse rahavood	-6 103	-332	-3 886	2 408
Investeeringustegevuse rahavood	0	89	0	30
Finantseerimistegevuse rahavood	6 135	7 248	4 656	5 781
Perioodi rahavood kokku	32	7 005	770	8 219
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 472	3 427	734	2 213
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 504	10 432	1 504	10 432
Varad kokku, perioodi lõpus	39 021	56 750		
Investeeringud kapital, perioodi lõpus	35 427	43 045		
Netolaenud, perioodi lõpus	14 218	15 840		
Omakapital, perioodi lõpus	19 705	16 773		

Müügitulu ja puhaskasum/-kahjum läbi viimaste aastate

	I kv 2022	II kv 2022	III kv 2022	IV kv 2022	Kokku 2022	I kv 2023	II kv 2023	III kv 2023	IV kv 2023	Kokku 2023	I kv 2024	II kv 2024	Kokku 2024
Miljonites eurodes													
Müügitulu	0,3	7,6	5,3	0,3	13,5	0,3	0,2	0,2	17,6	18,3	1,0	0,9	1,9
Puhaskasum/-kahjum	0,0	0,9	0,6	-0,8	0,7	-0,3	-0,3	-0,3	4,5	3,6	-0,3	-0,4	-0,7



Peamised suhtarvud

	6 kuud 2024	6 kuud 2023	II kvartal 2024	II kvartal 2023
Puhaskasumi määr (jooksev 4 kvartalit)	18%	-126%	-36%	-137%
Puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	-0,07	-0,06	-0,03	-0,03
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	-0,07	-0,06	-0,03	-0,03
EBITDA aktsia kohta (eurodes) (jooksev 4 kvartalit)	0,40	-0,04		
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	9,7%	-2,6%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	18,5%	-5,0%		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	8,3%	-2,2%		
Omakapitali suhe varadesse	50,5%	29,6%		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	5,35	2,77		
Likviidsuskordaja	1,11	1,24		
Finantsvõimendus	1,98	3,38		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	1,8	2,2		
Laenude keskmine intress aastas	9,4%	6,0%		
Töötajate arv perioodi lõpul	16	20		

Kasutatud valemite kirjeldus:

Puhaskasumi määr = viimase nelja kvartali puhaskasum (-kahjum) / viimase nelja kvartali müügitulu

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

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

EBITDA aktsia kohta = viimase nelja kvartali ärikasumi ning materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsiooni summa / perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv

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

Netolaenu = lühiajalised intressikandvad võlakohustused + pikaajalised intressikandvad kohustused - raha ja raha ekvivalendid

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 2024. aasta II kvartalis 943 tuhat eurot (II kvartal 2023: 254 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendus-projektides moodustas II kvartalis 870 tuhat eurot (2023. aasta II kvartalis 0 eurot). 2023. aastal saadi tulu Madridi ärihoone käitusest Sofias - ärihoone müüdi ära 2023. aastal.

Muu müügitulu 2024. aastal hõlmab peamiselt tulu kinnisvarabüroode frantsiisitasudest Eestist, Lätist ja Bulgaariast. 2024. aasta II kvartali frantsiisitasud olid 73 tuhat eurot (6 kuuga 128 tuhat eurot), 2023. aasta II kvartali frantsiisitulud olid 66 tuhat eurot (6 kuuga 119 tuhat eurot).

2024. aasta II kvartalis algas Kodulahe järgmise etapi eelmüük: Soodi 6 aadressile kerkib kolme maja kujul 62 korterit ning 4 äripinda. Käesoleva aruande ilmumise ajaks on 8 korterit ning 2 äripinda broneeritud. Kodud on planeeritud valmima 2025. aasta lõpuks.

Rannakalda ehk Kodulahe kõige *premium* etapis on valminud paviljon, 4 teeninduspinda ja 108 korterit (kolme eraldiseisva kortermajana), millest paljud on merevaatega. Kvartaliaruande avaldamise kuupäevaks on 113 pinnast 36 vabad.

Arcojärve OÜ 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 nimeks on Arcojärve. 30.06.2024 seisuga on nimetatud maa ettemaks kokku 4 978 tuhat eurot. Arco Vara tütarettevõttel on kohustus tasuda maa ostu eest täiendavalt 1 627 tuhat eurot kolme kuu jooksul alates kinnistule detailplaneeringu kehtestamisest Tallinna Linnavalitsuse poolt, kuid mitte hiljem kui 30.04.2026. Esimese etapi ehituse algus on planeeritud 2025. aastasse.

Kuldlehe projektis ehitati 2023. aastal 5 koduga avar ja eksklusiivne kobarelamu Piritalle. Korteriid on müügis.

Botanica Lozeni projekt näeb ette 54 kodu (eramud) rajamist kolmes etapis. Esimese 16 hoone ehitus ja müük on alanud - esimese etapi eramud valmivad 2024. aasta lõpuks. Kvartaliaruande avaldamise kuupäevaks on 16st majast 6 eelmüüdnud.

Arco Vara tütarettevõtte Kerberon OÜ arendab ehitusfirma Arco Tarc OÜ abil kuue siseväljakuga täisautomaatset padelikeskust aadressile Helme 18. Hall on antud täisrendile ning plaani järgi avab uksed 2024. aasta IV kvartalis.

Inimesed

Tasud

Grupi heaks töötavate inimeste arv oli 30.06.2024 seisuga 16 (31.12.2023 seisuga 18).

2024. aasta 6 kuu tööjõukulu oli 588 tuhat eurot, sellest II kvartalis 353 tuhat eurot (2023. aasta 6 kuu ja II kvartali tööjõukulu oli vastavalt 434 tuhat ja 220 tuhat eurot). Nimetatud tööjõukulud sisaldavad ka ehitusmeeskonna töötasusid, mis kapitaliseeritakse ehitatavate arenduste maksumusse ning mis jõuavad kuludesse läbi müüdüd korterite omahinna.

Tööjõukulud sisaldavad grupi emaettevõtte juhatajale arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga 2024. aasta 6 kuuga 92 tuhat eurot, sellest II kvartalis 46 tuhat eurot (2023. aasta 6 kuuga ja II kvartalis vastavalt 71 tuhat ja 41 tuhat eurot).

2024. aasta 6 kuuga maksti nõukogu liikmetele koos sotsiaalmaksuga tasu kokku 18 tuhat eurot, sealhulgas II kvartalis 13 tuhat eurot. 2023. aasta 6 kuuga arvestati nõukogule tasu kokku 8 tuhat eurot, sealhulgas II kvartalis 6 tuhat eurot.

Juhatus ja nõukogu

Arco Vara AS-i juhatus on tavapäraselt üheliikmeline. Alates 30. aprillist 2020 on Arco Vara AS-i juhataja Miko-Ove Niinemäe. Miko-Ove Niinemäe teatas 2024. aasta II kvartalis tagasiastumisest: tema volitused kestavad kuni 31. augustini 2024.

15.07.2024 alates on juhatuse liige ka Kristina Mustonen. 2024. aasta septembrist saab temast uus Arco Vara AS-i tegevjuht, tema volitused kehtivad 4 aastat.

Arco Vara AS-i nõukogu on 5-liikmeline. Alates 12. jaanuarist 2021 kuuluvad nõukogusse Tarmo Sild (nõukogu esimees), Kert Keskpai, Hillar-Peeter Luitsalu, 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 (2024: 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 paigutamise 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.

Valuutarisk

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

Likviidsus- ja intressirisk

Kõik grupi laenulepingud on sõlmitud euros ja suurem osa laenukohustusi on seotud 6 kuu EURIBORiga. Seega on grupp avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Seisuga 30.06.2024 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 15 722 tuhat eurot, millest 3 391 tuhat eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi intressikandvad kohustused on 2024. aasta 6 kuuga suurenenud 5 642 tuhande euro võrra - tõusu tõi kaasa valminud arenduste refinantseerimine pangalaenuga 2024. aastal. Grupi raha saldo 30.06.2024 seisuga on 1 504 tuhat eurot (31.12.2023 seisuga 1 472 tuhat eurot).

2024. aasta II kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 318 tuhat eurot intresse (2023. aasta II kvartalis 331 tuhat eurot). Makstud intress osaliselt kapitaliseeriti, osaliselt kajastati kulus. Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 30.06.2024 seisuga 9,4%, see näitaja on kasvanud 1,2 protsendipunkti võrra võrreldes 2023. aasta lõpuga. Laenukohustuste keskmise intressimäära tõusu põhjuseks on Rannakalda arenduslaenule euribori komponendi lisandumine.

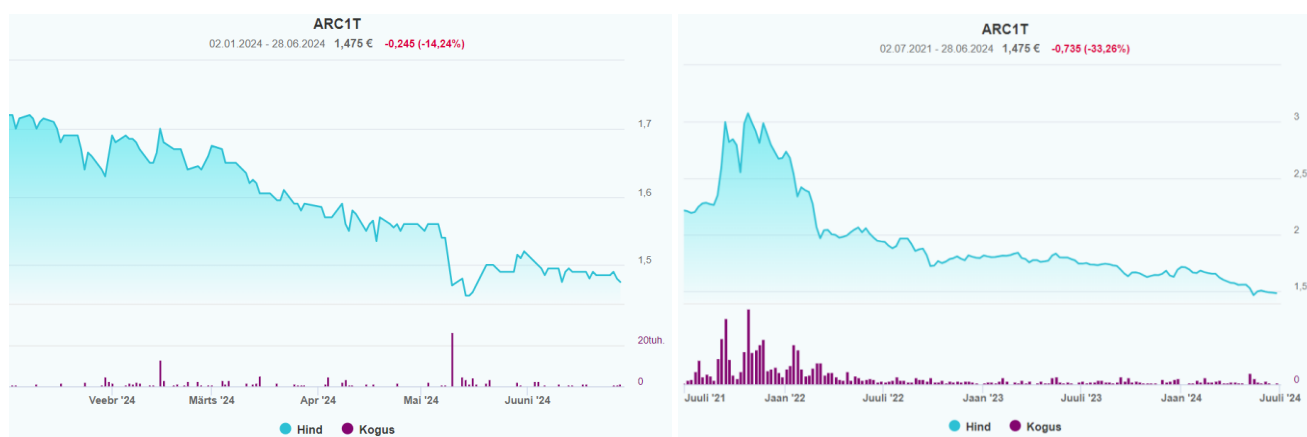
Aktsiad ja aktsionärid

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. Aktsia hind sulgus 30.06.2024 seisuga tasemel 1,475 eurot, 2023. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,705 eurot. 2024. aasta 6 kuu jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,78 eurot ja madalaim hind 1,42 eurot. Omakapital aktsia kohta oli 30.06.2024 seisuga 1,90 eurot, 31.12.2023 seisuga 2,02 eurot.

Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30.06.2024 seisuga 15 323 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 0,78 (31.12.2023 seisuga vastavalt 17 712 tuhat eurot ning 0,84). Aktsia viimase 4 kvartali P/E (*price to earnings*) suhe oli 30.06.2024 4,38, 31.12.2023 seisuga 4,99.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2024. aasta 6 kuu ja viimase kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

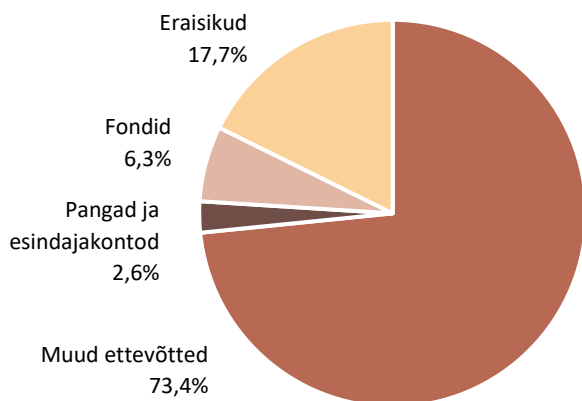


<https://www.nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100034653/trading> 1.07.2024

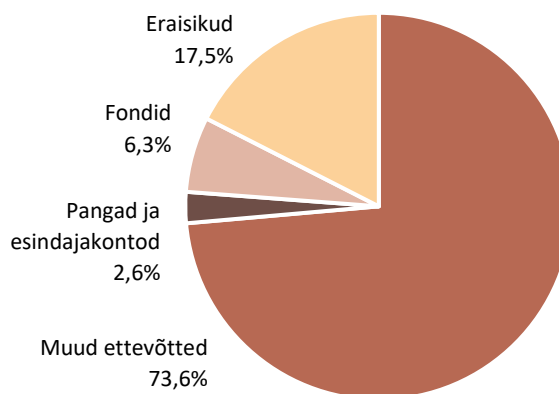
Aktsionäride struktuur

Arco Varal oli 30.06.2024 seisuga kokku 8 137 aktsionäri (31.12.2023 seisuga 8 316), sealhulgas 7 449 eraisikust aktsionäri (31.12.2023 seisuga: 7 596), kes omasid kokku 17,7% osalust ettevõttes (31.12.2023 seisuga 17,5%). Kogu osaluse jaotus aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 30.06.2024



Osaluse struktuur 31.12.2023



Suuremad aktsionärid 30.06.2024

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	6 438 531	62,0%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	337 057	3,2%
HM Investeeringud OÜ	230 505	2,2%
Aia Tänav OÜ	222 000	2,1%
Marko Teimann	192 119	1,8%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	180 343	1,7%
K VARA OÜ	158 742	1,5%
FIREBIRD FUND L.P.	133 948	1,3%
Sander Karu	112 134	1,1%
Citibank (London) / OP Custody Ltd	56 952	0,5%
Teised aktsionärid	2 326 036	22,6%
Kokku	10 388 367	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 30.06.2024

Nimi		Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Nõukogu esimees / liige	6 438 531	62,0%
Tarmo Sild (eraisikuna ja Aia Tänav OÜ)	Nõukogu esimees	238 000	2,3%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	269 259	2,6%
Kert Keskaik (eraisikuna, K Vara OÜ, K24 Invest OÜ, Kolde Invest OÜ ja One Eleven OÜ)	Nõukogu liige	212 796	2,0%
Allar Niinepuu (OÜ Kavass)	Nõukogu liige	28 400	0,3%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	Nõukogu liige	0	-
Miko-Ove Niinemäe	Juhataja	20 000	0,2%
Kokku		7 206 986	69,4%

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 651 348 Arco Vara aktsiat (kokku 6,3% osalus).

Juhataja kinnitus tegevusaruandele

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2024. aasta II kvartali ja 6 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

25. juuli 2024

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	6 kuud 2024	6 kuud 2023	II kvartal 2024	II kvartal 2023
<i>EUR tuhandetes</i>					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		1 797	7	870	0
Müügitulu teenuste müügist		136	500	73	254
Müügitulu kokku	2,3	1 933	507	943	254
Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-1 376	-191	-559	-105
Brutokasum		557	316	384	149
Muud äritulud		0	76	0	54
Turustuskulud	5	-219	-177	-149	-120
Üldhalduskulud	6	-632	-646	-336	-331
Muud ärikulud		-17	-2	-2	-1
Ärikahjum		-311	-433	-103	-249
Finantskulud	7	-377	-205	-236	-98
Kahjum enne tulumaksu		-688	-638	-339	-347
Aruandeperioodi puhaskahjum		-688	-638	-339	-347
Aruandeperioodi koondkahjum		-688	-638	-339	-347
Puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	8				
- tava-		-0,07	-0,06	-0,03	-0,03
- lahustatud		-0,07	-0,06	-0,03	-0,03

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	30.06.2024	31.12.2023
<i>EUR tuhandetes</i>			
Raha ja raha ekvivalendid		1 504	1 472
Nõuded ja ettemaksud	9	6 245	5 798
Varud	10	29 619	27 637
Käibevara kokku		37 368	34 907
Nõuded ja ettemaksud	9	18	18
Kinnisvarainvesteeringud	11	1 430	20
Materiaalne põhivara	2	186	221
Immateriaalne põhivara	2	19	24
Põhivara kokku		1 653	283
VARAD KOKKU		39 021	35 190
Laenukohustused	12	3 391	3 391
Võlad ja saadud ettemaksud	13	3 388	4 013
Garantiireserv		206	80
Lühiajalised kohustused kokku		6 985	7 484
Laenukohustused	12	12 331	6 689
Pikaajalised kohustused kokku		12 331	6 689
KOHUSTUSED KOKKU		19 316	14 173
Aktsiakapital		7 272	7 272
Ülekurss		3 835	3 835
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid	8	56	56
Jaotamata kasum		6 531	7 843
Emattevõtte omanikele kuuluv omakapital		19 705	21 017
OMAKAPITAL KOKKU		19 705	21 017
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		39 021	35 190

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Lisa	6 kuud 2024	6 kuud 2023	II kvartal 2024	II kvartal 2023	
<i>EUR tuhandetes</i>					
Laekumised klientidelt	2 139	10 733	312	9 658	
Tasumised tarnijatele	-5 977	-12 156	-3 308	-7 650	
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)	-1 343	1 378	-159	556	
Väljamaksed töötajatele	-896	-338	-718	-209	
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest	-26	51	-13	53	
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	-6 103	-332	-3 886	2 408	
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-1	0	0	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	90	0	30	
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	0	89	0	30	
Saadud laenud	12	7 452	8 404	5 232	6 435
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-456	-221	-50	-115
Makstud intressid		-549	-618	-318	-331
Makstud dividendid		-312	-312	-208	-208
Muud tasumised ja laekumised finantseerimistevusest		0	-5	0	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		6 135	7 248	4 656	5 781
RAHAVOOD KOKKU		32	7 005	770	8 219
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 472	3 427	734	2 213
Raha ja raha ekvivalentide muutus		32	7 005	770	8 219
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 504	10 432	1 504	10 432

Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Aksiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
<i>EUR tuhandetes</i>						
Saldo 31.12.2022	7 272	3 835	2 011	0	4 917	18 035
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-624	-624
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-638	-638
Saldo 30.06.2023	7 272	3 835	2 011	0	3 655	16 773
Saldo 31.12.2023	7 272	3 835	2 011	56	7 843	21 017
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-624	-624
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-688	-688
Saldo 30.06.2024	7 272	3 835	2 011	56	6 531	19 705

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2024. aasta II kvartali ja 6 kuu raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2023 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. Segmendiaruandlus

2024. aastast analüüsib grupp segmente kahe kombineeritud tunnuse alusel: tegevusala ja piirkond.

Peamised kolm põhisegmenti on Bulgaaria arendus, Eesti arendus ja Eesti ehitus.

Müügitulu jaotus tegevussegmentide lõikes

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	6 kuud 2024	6 kuud 2023	6 kuud 2024	6 kuud 2023	6 kuud 2024	6 kuud 2023	6 kuud 2024	6 kuud 2023	6 kuud 2024	6 kuud 2023	6 kuud 2024	6 kuud 2023
<i>EUR tuhandetes</i>												
Kontserniväline müügitulu	0	0	1 805	10	0	3	128	494	-	-	1 933	507
Müügitulu teistelt segmentidelt	0	115	0	1	1 331	6 717	431	386	-1 762	-7 219	0	0
Müügitulu kokku	0	115	1 805	11	1 331	6 720	559	880	-1 762	-7 219	1 933	507

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	II kv 2024	II kv 2023	II kv 2024	II kv 2023	II kv 2024	II kv 2023	II kv 2024	II kv 2023	II kv 2024	II kv 2023	II kv 2024	II kv 2023
<i>EUR tuhandetes</i>												
Kontserniväline müügitulu	0	0	870	1	0	2	73	251	-	-	943	254
Müügitulu teistelt segmentidelt	0	115	0	1	1 332	3 327	216	366	-1 548	-3 809	0	0
Müügitulu kokku	0	115	870	2	1 332	3 329	289	617	-1 548	-3 809	943	254

Grupivälise müügitulu ja kasumi/kahjumi jaotus segmentide lõikes

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	6 kuud 2024	6 kuud 2023	6 kuud 2024	6 kuud 2023	6 kuud 2024	6 kuud 2023	6 kuud 2024	6 kuud 2023	6 kuud 2024	6 kuud 2023
<i>EUR tuhandetes</i>										
Müügitulu	0	0	1 805	10	0	3	128	494	1 933	507
Ärikasum/ -kahjum	90	-189	-225	-182	-282	-118	106	56	-311	-433
Puhaskasum/ -kahjum	89	-194	-444	-182	-281	-118	-52	-144	-688	-638

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	II kv 2024	II kv 2023	II kv 2024	II kv 2023	II kv 2024	II kv 2023	II kv 2024	II kv 2023	II kv 2024	II kv 2023
<i>EUR tuhandetes</i>										
Müügitulu	0	0	870	1	0	2	73	251	943	254
Ärikasum/ -kahjum	171	-81	-97	57	-212	-111	35	-114	-103	-249
Puhaskasum/ -kahjum	170	-81	-254	57	-211	-111	-44	-212	-339	-347

Grupiväliste varade ja kohustuste jaotus segmentide lõikes

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	30.06.24	31.12.23	30.06.24	31.12.23	30.06.24	31.12.23	30.06.24	31.12.23	30.06.24	31.12.23
<i>EUR tuhandetes</i>										
Varad	8 765	6 503	27 090	27 298	1 992	62	1 174	1 327	39 021	35 190
sealhulgas materiaalne ja immateriaalne põhivara	21	29	0	0	3	4	181	212	205	245
Kohustused	1 718	662	12 859	8 477	570	1 299	4 169	3 735	19 316	14 173

3. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

Segment	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	6 kuud 2024	6 kuud 2023	6 kuud 2024	6 kuud 2023	6 kuud 2024	6 kuud 2023	6 kuud 2024	6 kuud 2023
<i>EUR tuhandetes</i>								
Enda kinnisvara müük	1 797	7	0	0	0	0	1 797	7
Kinnisvara rent	1	1	0	336	0	0	1	337
Haldusteenused	0	0	0	35	0	0	0	35
Frantsiisitulu	89	87	25	17	14	15	128	119
Muu müügitulu	7	3	0	6	0	0	7	9
Müügitulu kokku	1 894	98	25	394	14	15	1 933	507

Segment	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	II kv 2024	II kv 2023	II kv 2024	II kv 2023	II kv 2024	II kv 2023	II kv 2024	II kv 2023
<i>EUR tuhandetes</i>								
Enda kinnisvara müük	869	0	0	0	0	0	869	0
Kinnisvara rent	1	0	0	167	0	0	1	167
Haldusteenused	0	0	0	17	0	0	0	17
Frantsiisitulu	49	34	15	17	9	15	73	66
Muu müügitulu	0	1	0	3	0	0	0	4
Müügitulu kokku	919	35	15	204	9	15	943	254

4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	6 kuud 2024		6 kuud 2023		II kvartal 2024		II kvartal 2023	
<i>EUR tuhandetes</i>								
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10)		-1 021		-5		-355		0
Vahendustasud		-8		-5		-4		-4
Haldustegevuse kulud		-100		-142		-30		-80
Tööjõukulud		-128		-7		-120		-3
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus		0		-10		0		-5
Muud kulud		-119		-22		-50		-13
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku		-1 376		-191		-559		-105

5. Turustuskulud

	6 kuud 2024	6 kuud 2023	II kvartal 2024	II kvartal 2023
<i>EUR tuhandetes</i>				
Reklaamikulud	-82	-74	-62	-57
Tööjõukulud	-46	-31	-24	-21
Muud turunduskulud	-91	-72	-63	-42
Turustuskulud kokku	-219	-177	-149	-120

6. Üldhalduskulud

	6 kuud 2024	6 kuud 2023	II kvartal 2024	II kvartal 2023
<i>EUR tuhandetes</i>				
Tööjõukulud	-414	-396	-212	-218
Büroo tegevuskulud	-42	-41	-18	-18
IT kulud	-17	-21	-8	-12
Sisseostetud teenused	-94	-82	-58	-23
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-40	-40	-20	-21
Juriidiline teenindus	-13	-17	-10	-4
Muud kulud	-12	-49	-10	-35
Üldhalduskulud kokku	-632	-646	-336	-331

7. Finantskulud

	6 kuud 2024	6 kuud 2023	II kvartal 2024	II kvartal 2023
<i>EUR tuhandetes</i>				
Intressikulud	-373	-200	-229	-97
Muud finantskulud	-4	-5	-7	-1
Finantskulud kokku	-377	-205	-236	-98

8. Puhaskasum aktsia kohta

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

	6 kuud 2024	6 kuud 2023	II kvartal 2024	II kvartal 2023
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	10 388 367	10 388 367	10 388 367	10 388 367
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	60 350	63 000	60 350	63 000
Puhaskahjum (tuhandetes eurodes)	-688	-638	-339	-347
Puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	-0,07	-0,06	-0,03	-0,03
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	-0,07	-0,06	-0,03	-0,03

Arco Vara AS 17.05.2022 üldkoosoleku otsuse alusel emiteeritakse kolmele juhtivtöötajale kolme aasta jooksul kokku kuni 63 000 aktsiat, kui 2022. aasta III kvartali kuni 2025. aasta II kvartali keskmine ROE on suurem kui 12%. 17.05.2023 üldkoosoleku otsusega kuulub ettevõtte operatiivjuhile aastas 8750 aktsiat, kui 2023. aasta I kvartali kuni 2025. aasta IV kvartali keskmine ROE kokku on suurem kui 12%.

31.12.2023 hinnangul ROE eeldus ei ole täidetav, mistõttu ei ole tingimuslikele optiooniprogrammidele reservi moodustatud. Juhul, kui ROE nõue siiski täidetakse, on 30.06.2024 seisuga optiooniprogrammi alusel välja teenitud 43 750 aktsiat.

Juhataja 2023. aastast kehtima hakanud preemiaprogrammi alusel on tal õigus staažilt 15 000 aktsiale aastas. Samuti näeb optiooniprogramm sõltuvalt 2023. - 2025. aasta kogukasumist ette lisaaktsiaid, mis hinnanguliselt on 2023. aasta eest 15 600 aktsiat. Raamatupidamislik reserv on koostatud *grant date* 17.05.2023 aktsiahinna alusel, mistõttu optioonidele on moodustatud omakapitalis reserv 56 tuhat eurot.

9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	30.06.2024	31.12.2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	209	301
Muud lühiajalised nõuded	6	6
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	453	274
Muud viitlaekumised	4	4
Tehtud ettemaksed	5 573	5 213
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	6 245	5 798

Pikaajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	30.06.2024	31.12.2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Tagatisdeposiidid	18	18
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	18	18

10. Varud

	30.06.2024	31.12.2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Valmis korterid, äripinnad	12 652	0
Ehituses kinnistud	5 986	17 199
Ehitusloa protsessis kinnistud	2 122	2 182
Detailplaneeringu protsessis kinnistud	8 859	8 256
Varud kokku	29 619	27 637

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2024	2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	27 637	22 474
Kortermajade ehituskulu	2 282	7 855
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	177	421
Muud kapitaliseeritud kulud	632	344
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutesse (lisa 11)	-88	0
Müüdüd kinnistute soetusmaksumus kuluks (vt lisa 4)	-1 021	-5
Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. juuni	29 619	31 089

11. Kinnisvarainvesteeringud

	2024	2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	20	82
Kapitaliseeritud arenduskulud	1 322	0
Ümberklassifitseerimine varudest (lisa 10)	88	0
Kinnistute müük	0	-80
Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. juuni	1 430	2

12. Intressi kandvad kohustused

	30.06.2024			31.12.2023		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
<i>EUR tuhandetes</i>						
Pangalaenu	12 295	61	12 234	6 624	61	6 563
Võlakirjad	2 120	2 120	0	2 120	2 120	0
Kapitalirendikohustused	155	58	97	184	58	126
Muud laenukohustused	1 152	1 152	0	1 152	1 152	0
Kokku	15 722	3 391	12 331	10 080	3 391	6 689

2024. aasta 6 kuuga tasus grupp laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 456 tuhat eurot (6 kuud 2023: 221 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 7 452 tuhat eurot (6 kuud 2023: 8 404 tuhat eurot). Lisaks tasusid ostjad tagastatud laenust otse pangale 2024. aasta 6 kuuga 1 354 tuhat eurot. See summa grupi rahavoogude aruandes ei kajastu.

2024. aasta 6 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- Kodulahe Rannakalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 751 tuhat eurot, sh otse klientide poolt 1 354 tuhat eurot;
- Kodulahe VIII etapi ehk Lammi 6 maa finantseerimise pangalaenu summas 29 tuhat eurot;
- kapitaliseeritud kontori renti 30 tuhat eurot.

2024. aasta II kvartalis võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

- Kodulahe Rannakalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 7 452 tuhat eurot.

2023. aasta 6 kuuga vähendas grupp järgmisi võlakohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu 148 tuhat eurot;
- Kodulahe VIII etapi ehk Lammi 6 maa finantseerimise pangalaenu summas 34 tuhat eurot;
- arvelduste väikelaenu 10 tuhat eurot;
- kapitaliseeritud kontori renti 29 tuhat eurot.

2023. aasta 6 kuuga võttis grupp järgmisi võlakohustusi:

- Kodulahe Rannakalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 6 926 tuhat eurot;
- väikelaen erainvestoritelt 478 tuhat eurot;
- arvelduslaen seotud ettevõttelt 1 000 tuhat eurot.

13. Võlad ja saadud ettemaksud

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksud

	30.06.2024	31.12.2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele	765	740
Maksuvõlad		
Käibemaks	172	1 270
Sotsiaalmaks	118	46
Üksikisiku tulumaks	70	33
Muud maksuvõlad	24	2
Maksuvõlad kokku	384	1 351
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	275	1 048
Dividendivõlad	416	104
Muud viitvõlad	133	215
Viitvõlad kokku	824	1 367
Saadud ettemaksud		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksud	1 415	555
Saadud ettemaksud kokku	1 415	555
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksud kokku	3 388	4 013

31.12.2023 käibemaksuvõlg oli tavapärasest suurem, sest 2023. aasta detsembri Rannakalda korterite lõppmüükide käive oli 6 292 tuhat eurot.

31.12.2023 võlad töövõtjatele sisaldasid ehitusettevõtte boonusreservi 800 tuhat eurot, mis maksti välja 2024. aasta II kvartalis.

14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Grupp on teinud tehinguid või omab saldot järgmiste seotud osapooltega:

- 1) Emaettevõtte OÜ Alarmo Kapital ning 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

	6 kuud 2024	6 kuud 2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Muud seotud osapooled		
Ostetud teenused	23	15

Grupi emaettevõtte juhatajale arvestati 2024. aasta 6 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 92 tuhat eurot, sellest II kvartalis 46 tuhat eurot (2023. aasta 6 kuuga ja II kvartalis vastavalt 71 tuhat ja 41 tuhat eurot).

Nõukogu liikmetele arvestati 2024. aasta 6 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 18 tuhat eurot, sealhulgas II kvartalis 13 tuhat eurot. 2023. aasta 6 kuuga arvestati nõukogule tasu samuti 8 tuhat eurot, sealhulgas II kvartalis 6 tuhat eurot.

Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. Arco Vara AS- i juhtiva Miko-Ove Niinemäe juhatuse liikme ametilepingu alusel on nõukogu otsusega määratud fikseeritud kuutasu 9000 eurot (neto). Juhatajale on lahkumisel ette nähtud lahkumishüvitis 4 kuupalga ulatuses.

Juhataja preemiasüsteem koosneb kolmest osast:

1. staažipremia 15 000 eurot (neto) ning 15 000 aktsiat aastas;
2. kui 2023.-2025. aasta kasum kokku ületab 4 miljonit eurot, täiendav kasumi suurusest sõltuv lisatasu 10 000 kuni 60 000 eurot (neto) ja 10 000 kuni 60 000 aktsiat;
3. täiendavad 100 000 aktsiat, kui 31.12.2025 seisuga ületab bilansimaht 100 miljon eurot ja omakapital 35 miljon eurot ning 2023.-2025. aasta kasum 10 miljon eurot.

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 2024. aasta II kvartali ja 6 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 ettevõte.



Miko-Ove Niinemäe
Arco Vara AS-i juhataja

25. juuli 2024