

# Arco Vara AS

## Majandusaasta aruanne 2024



ARCO  
VARA

## KONSOLIDEERIMISGRUPI MAJANDUSAASTA ARUANNE

Äriniimi	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
Nõukogu	Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Keskaik, Hillar-Peeter Luitsalu, Allar Niinepuu
Juhataja	Kristina Mustonen
Audiitor	KPMG Baltics OÜ

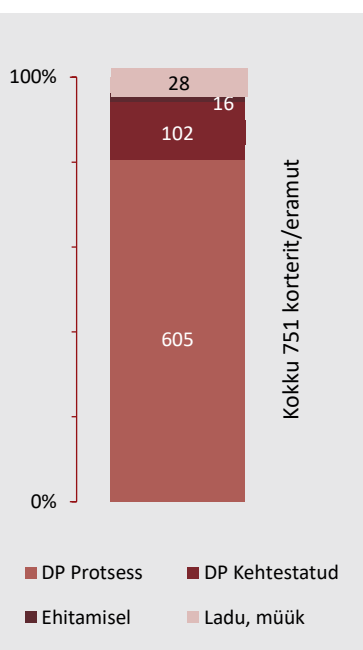
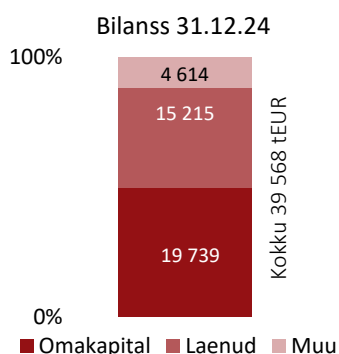
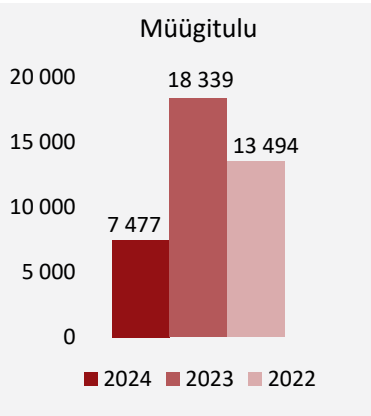
Ühingu konsolideeritud majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Nasdaq Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/>)

## Sisukord

<b>Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne.....</b>	<b>4</b>
Juhataja kommentaarid .....	4
Arco Vara aktiivsed projektid 31.12.2024.....	7
Üldinfo .....	9
Grupi tegevused .....	9
Grupi struktuur.....	9
Põhilised näitajad .....	10
Inimesed .....	13
Peamiste riskide kirjeldus .....	15
Jätkusuutlikkuse põhimõtted .....	16
Keskkonnamõjude hindamine .....	19
Aktsiad ja aktsionärid.....	21
Hea ühingujuhtimise tava aruanne.....	23
Tasustamisaruanne.....	26
Juhataja kinnitus tegevusaruandele .....	27
<b>Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne .....</b>	<b>28</b>
Konsolideeritud koondkasumiaruanne.....	28
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne .....	29
Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....	30
Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne .....	31
Lisad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele.....	32
1. Üldine informatsioon .....	32
2. Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise üldalused.....	32
3. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitlusviisis .....	33
4. Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetes.....	33
5. Tütarettevõtete soetused ja müügid.....	40
6. Segmendiaruandlus .....	40
Lisad koondkasumiaruandele .....	42
7. Müügitulu .....	42
8. Müüdüd kinnisvara ja teenuste kulu .....	42
9. Turustuskulud.....	43
10. Üldhalduskulud.....	43
11. Finantstulud- ja kulud.....	44
12. Puhaskasum aktsia kohta .....	44
Lisad finantsseisundi aruandele.....	45
13. Nõuded ja tehtud ettemaksed .....	45
14. Varud .....	45
15. Kinnisvarainvesteeringud .....	47
16. Materiaalne ja immateriaalne põhivara .....	48
17. Intressi kandvad kohustused .....	49
18. Võlad ja saadud ettemaksed .....	51
19. Aktsiakapital .....	52
20. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine.....	52
Muu informatsioon.....	56
21. Panditud varad .....	56
22. Tingimuslikud kohustused .....	56
23. Tehingud ja saldod seotud osapooltega.....	56
24. Arco Vara grupi struktuur.....	57
25. Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded .....	58
<b>Juhataja deklaratsioon .....</b>	<b>62</b>

# Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne

## Juhataja kommentaarid



2024. aasta tõi kinnisvaraarenduse sektoris kaasa mitmeid väljakutseid, mis nõudsid ettevõtelt paindlikkust, strateegilist planeerimist ja kohanemisvõimet muutuvates turutingimustes. Kinnisvaraarendaja Arco Vara seisis silmitsi keerulise majanduskeskkonnaga, kus madal tarbijate kindlustunne ja kõrged intressimäärad avaldasid mõju kinnisvaraturu aktiivsusele ning ettevõtte finantstulemustele.

Aasta esimeses pooles oli suurimaks väljakutseks valminud korterite müük Kodulahe ja Kuldlehe arendustes, mille turuväärtus ulatus ligikaudu 14 miljoni euron. Kuigi aasta teises pooles ilmnes korterituru tehingute arvus kasvutrend, püsis üldine ostuhuvi tagasihoidlik. Lisaks lükkus Kodulahe järgmise etapi (Soodi 6) ehituse algus ehitusloa menetluse tõttu edasi, mis mõjutas projekti ajakava ning tulevasi tulusid.

Majanduskeskkonna volatiilsus ja kõrged laenukulud seadsid surve alla ettevõtte kasumlikkuse. Hoolimata sellest, suutsime hoida tugevat ja selget suunda tuleviku arendusmahtude kasvatamisel ning jätkata arendustegevust vastavalt strateegiale. 2024. aasta lõppes küll kahjumiga, kuid meie fookus püsis pikaajalise jätkusuutlikkuse tagamisel ja investeeringute strateegilisel juhtimisel.

Aasta teises pooles täheldasime kinnisvaraturul stabiliseerumise märke – euribori langus mõjutas turgu positiivselt ning 2024. aasta neljandas kvartalis kasvas korterite tehingute maht võrreldes nii eelmise aasta sama perioodi kui ka 2024. aasta esimese poolaastaga. Samuti oli märgata hinnapoliitika ja hõivatuse määrade korrigeerumist nii eluasemeturul kui ka kommerts-kinnisvara sektoris.

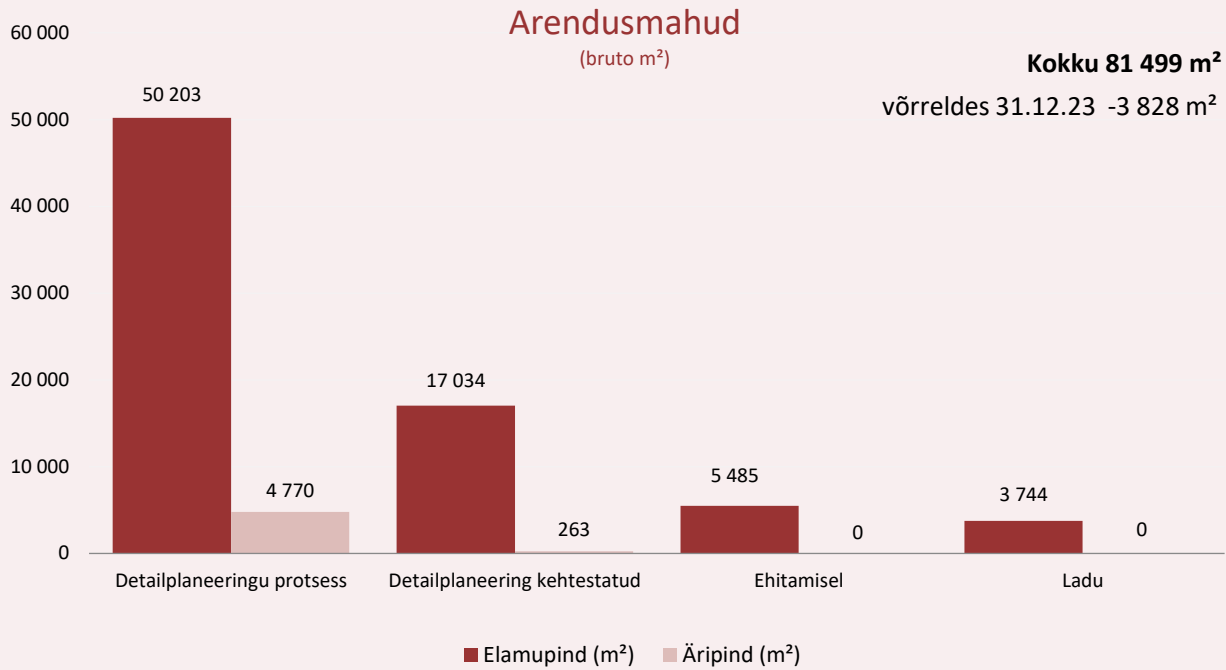
Arco Vara jätkas uute investeeringute otsimist ning olemasolevate projektide arendust. Meie fookus püsis jätkusuutlikkuse edendamisel ning elukaare analüüsi laiendamisel kõigile uutele projektidele. Meie lubadus – ehitame tulevikku, loome väärtust – juhib iga meie otsust ning tegevust.

2024. aastal keskendusime kvaliteetsete elukeskkondade arendamisele, tugeva finantspositsiooni hoidmisele ning paindlikule kohanemisele turumuutustega, et tagada ettevõtte jätkusuutlik kasv ja konkurentsivõime. Meie missiooniks on luua kaasaegseid, kestlikke ja ihaldusväärseid elukeskkondi, kus klient saab kujundada oma unistuste kodu.

Meie visioon on olla koduostjate esimene valik. 360-kraadine kinnisvarateekond, mis ühendab arenduse, ehituse, müügi ja klienditeeninduse, võimaldab pakkuda parimat koduostukogemust ning parima kasutusmugavusega kodusid.

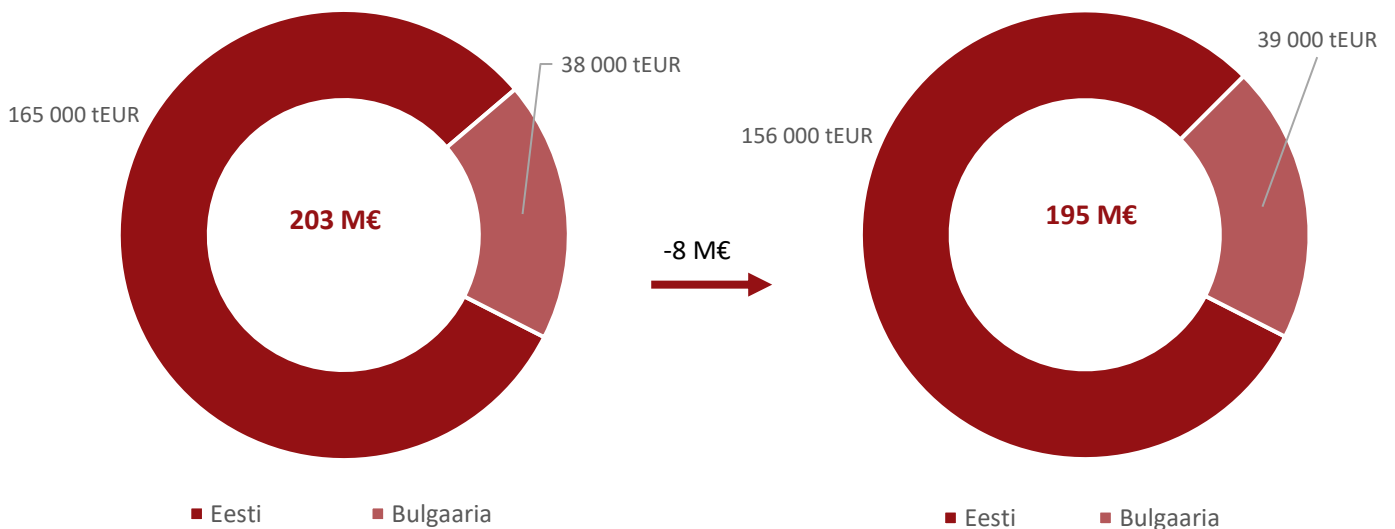
Arco Vara peamine fookus on rahulolev klient – see jääb meie igapäevase töö keskmesse ka edaspidi. Kuigi 2024. aasta oli kohanemise ja tasakaalu leidmise aasta, oleme kindlad, et meie strateegiline suund ja teadlik juhtimine loovad tugeva aluse tulevastele arengutele ning jätkusuutlikule kasvule.

2025. aastal on meie peamisteks eesmärkideks lõpetada Bulgaaria arendusprojekti esimene etapp, müüa maha valmis korterid Kodulahe ja Kuldlehes ning alustada Soodi 6 ehitusega. Samuti liigume edasi Arcojärve projekti arendamisega, kus loodame saada ehitusloa juba aasta lõpuks. Lisaks otsime uusi projekte, mida lisada oma portfelli, et suurendada arenduste mahtu ja tugevdada ettevõtte positsiooni kinnisvaraturul.

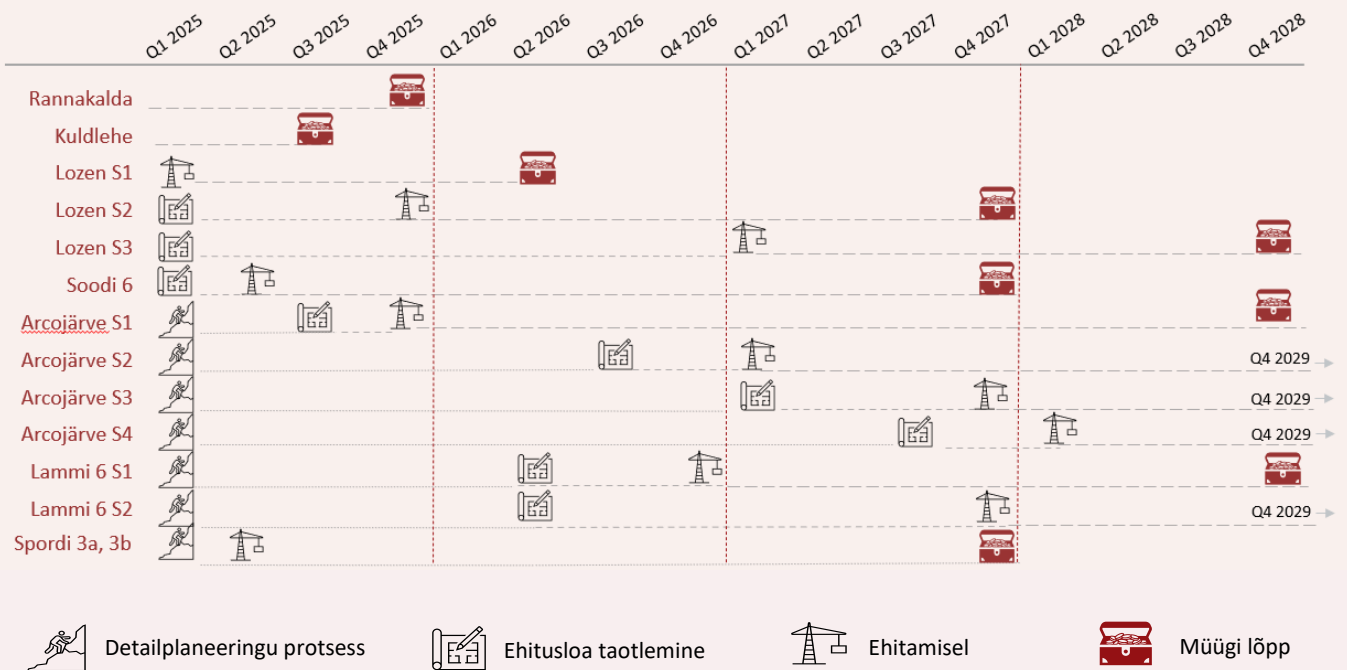


Olemasolevate arendusprojektide  
potentsiaalne müügitulu arenduste  
valmimisel 31.12.2023 seisuga

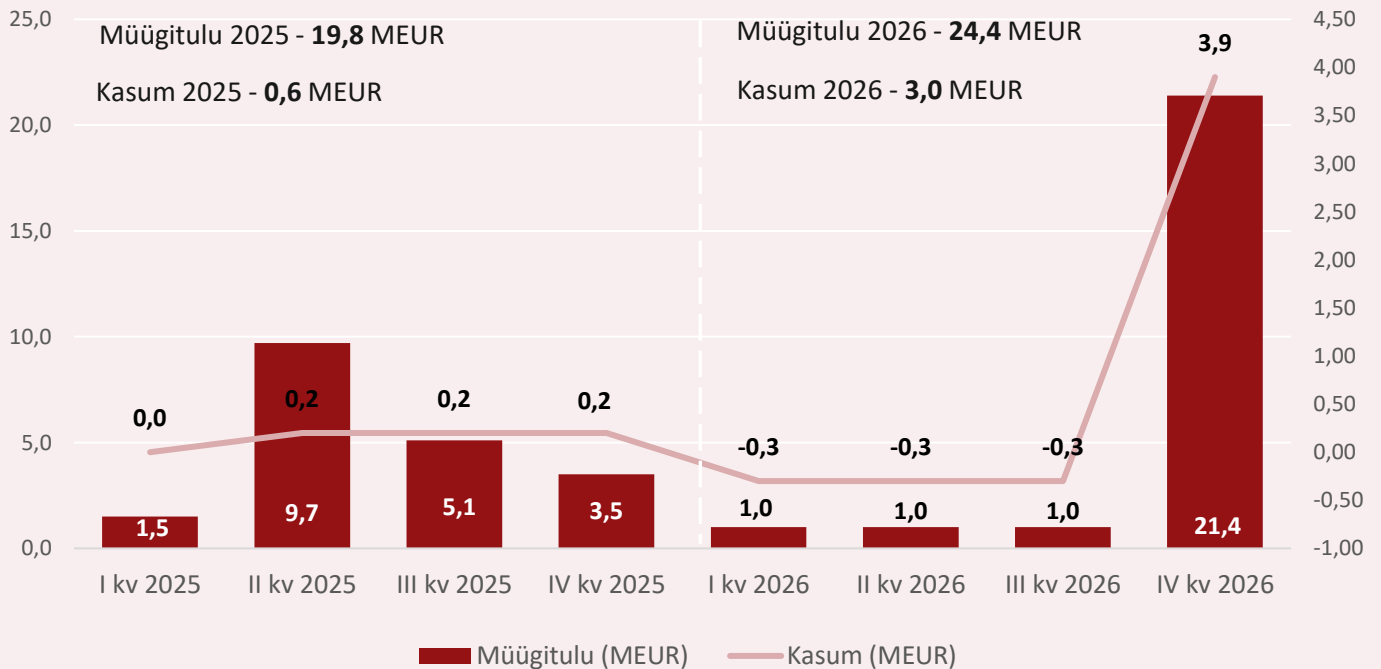
Olemasolevate arendusprojektide  
potentsiaalne müügitulu arenduste  
valmimisel 31.12.2024 seisuga



### Arendusgraafik 2025 - 2028



### Arco Vara Grupi müügitulu- ja kasumiprognosis 2025-2026



## Arco Vara aktiivsed projektid 31.12.2024



Projekti nimi  
**Kodulahe Rannakalda**

Address  
 Lammi 8, Tallinn

Toote peamine liik  
 Korterid ja äripinnad

Projekti etapp  
 Müük

Kinnistu suurus m<sup>2</sup>  
 9 525

Maapealne müügis olev pind  
 2 371

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval  
 113/25



Projekti nimi  
**Botanica Lozen I etapp**

Address  
 Lozen, Sofia linna lähistel

Toote peamine liik  
 Eramud

Projekti etapp  
 Ehitus

Kinnistu suurus m<sup>2</sup>  
 20 190

Maapealne müüdav pind  
 5 485

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval  
 16/7



Projekti nimi  
**Kuldlehe**

Address  
 Lehiku tee 11, Tallinn

Toote peamine liik  
 Korterid

Projekti etapp  
 Müük

Kinnistu suurus m<sup>2</sup>  
 5 219

Maapealne müügis olev pind  
 558

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval  
 5/3



Projekti nimi  
**Kodulahe VII etapp**

Address  
 Soodi 6, Tallinn

Toote peamine liik  
 Korterid ja äripinnad

Projekti etapp  
 Detailplaneering kehtestatud

Kinnistu suurus m<sup>2</sup>  
 5 444

Maapealne müüdav pind  
 4 543

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval  
 66/56



Projekti nimi  
**Botanica Lozen II ja III etapp**

Address  
 Lozen, Sofia linna lähistel

Toote peamine liik  
 Eramud

Projekti etapp  
 Detailplaneering kehtestatud

Kinnistu suurus m<sup>2</sup>  
 27 260

Maapealne müüdav pind  
 <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 m<sup>2</sup>  
 69 506

Maapealne müüdav pind  
 <28 132>

Ühikute arv ülevalpool maapinda  
 <430>

## Arco Vara aktiivsed projektid 31.12.2024



Projekti nimi

### **Kodulahe VIII etapp**

Address

Lammi 6, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid ja äripinnad

Projekti etapp

Detailplaneeringu protsess

Kinnistu suurus m<sup>2</sup>

14 553

Maapealne müüdav pind

<13 100>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<187>



Projekti nimi

### **Padelihall**

Address

Helme 18, Tallinn

Toote peamine liik

Spordihall

Projekti etapp

Rendil

Kinnistu suurus m<sup>2</sup>

5 712

Maapealne renditav pind

1 983

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

1/0

**Märkus:** Väärtused, mis on paigutatud märkide <> vahele, tähistavad oodatavat mahtu, sest arendusprojektile pole veel ehitusluba. Tabel ei kajasta maa-aluseid müüdavaid mahte, sealhulgas parkimiskohti ja panipaiku. Grupil on maapangas veel väiksemaid kinnistuid, mis ei ole aktiivsed projektid.



## 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 lubadus:

**Ehitame tulevikku, loome väärtust.**

Arco Vara visioon:

-  Arco Vara on koduostjate esimene valik.
-  Meie 360-kraadine kinnisvarateekond, mis ühendab arendust, ehitust, müüki ja klienditeenindust, pakub kliendile parimat koduostukogemust.
-  Pakume parima kasutusmugavusega kodusid.

Arco Vara missiooniks on luua kaasaegseid, kestlikke ja ihaldusväärseid elukeskkondi, kus klient saab kujundada oma unistuste kodu.

### Grupi struktuur

Arco Vara AS kuulub OÜ Alarmo Kapital kontserni. 31.12.2024 seisuga kuulus gruppi 13 ettevõtet, mis on üks vähem kui 31.12.2023 seisuga.

### Olulised tütarettevõtted 31.12.2024

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aksia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.12.2024	Grupi osalus
<i>EUR tuhandetes</i>				
Botanica Lozen EOOD	Bulgaaria	2 931	1 306	100%
Kodulahe Kvartal OÜ	Eesti	140	4 581	100%
Kerberon OÜ	Eesti	5	1 533	100%
Arcojärve OÜ	Eesti	28	702	100%
Kodukalda OÜ	Eesti	3	191	100%

# 2

riiki

# 30+

aastat kogemust

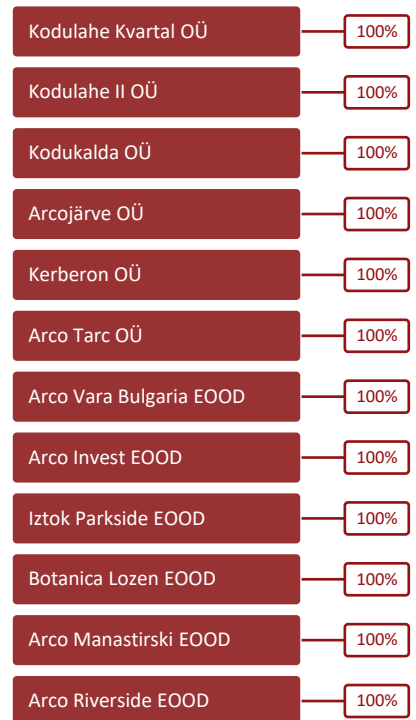
# 2800+

uut kodu

# 380 000+

arendatud m<sup>2</sup>

### Arco Vara AS tütarettevõtted



## Põhilised näitajad

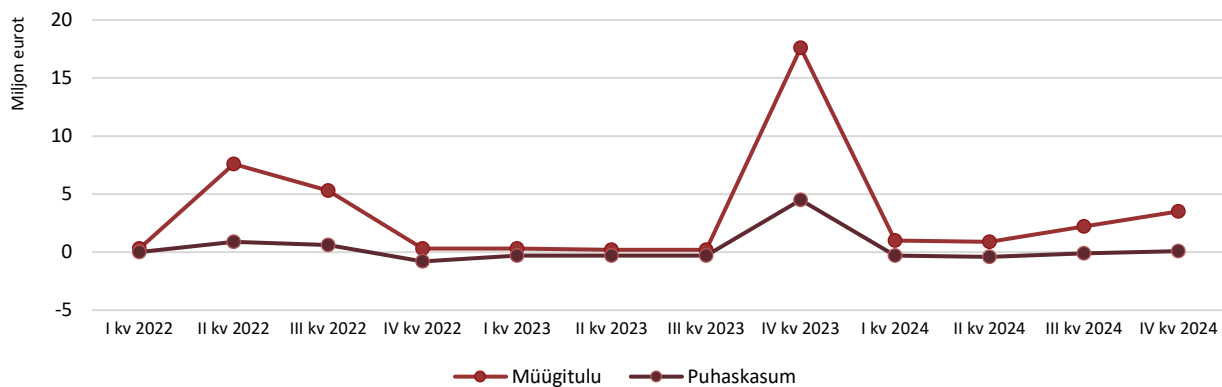
- Grupi 2024. aasta müügitulu 7 477 tuhat eurot on 2,5 korda väiksem kui 2023. aasta müügitulu 18 339 tuhat eurot.
- 2024. aasta ärikasumiks (=EBIT) kujunes 68 tuhat eurot ja puhaskahjum oli 624 tuhat eurot. 2023. aastal sai grupp ärikasumit 3 940 tuhat eurot ja puhaskasum oli 3 550 tuhat eurot.
- 2024. aastal müüdi grupi poolt arendatavates projektides 23 korterit. 2023. aastal müüdi 66 korterit ja 3 äripinda Eestis ning 3 maad Lätis.
- Grupi laenukoormus (netolaenu) kasvas 2024. aastal 4 887 tuhande euro võrra, tasemele 13 495 tuhat eurot 31.12.2024 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2024 seisuga 8,7%, mis on 0,5% võrra suurem võrreldes 31.12.2023 seisuga.

### Olulisemad finantsnäitajad

	2024	2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Müügitulu</b>	<b>7 477</b>	<b>18 339</b>
<b>Ärikasum</b>	<b>68</b>	<b>3 940</b>
Finantskulud	-640	-390
Tulumaksukulu	-52	0
<b>Puhaskasum (-kahjum)</b>	<b>-624</b>	<b>3 550</b>
Äritegevuse rahavood	-6 589	-11 672
Investeeringustegevuse rahavood	-2 282	8 891
Finantseeringustegevuse rahavood	9 119	1 115
<b>Perioodi rahavood kokku</b>	<b>248</b>	<b>-1 666</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 472	3 427
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 720	1 472
Varad kokku, perioodi lõpus	39 568	35 190
Investeeringut kapital, perioodi lõpus	34 954	31 097
Netolaenu, perioodi lõpus	13 495	8 608
Omakapital, perioodi lõpus	19 739	21 017

## 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	III kv 2024	IV kv 2024	Kokku 2024
EUR miljonites															
Müügitulu	0,3	7,6	5,3	0,3	<b>13,5</b>	0,3	0,2	0,2	17,6	<b>18,3</b>	1,0	0,9	2,2	3,4	<b>7,5</b>
Puhaskasum/-kahjum	0,0	0,9	0,6	-0,8	<b>0,7</b>	-0,3	-0,3	-0,3	4,5	<b>3,6</b>	-0,3	-0,4	-0,1	0,2	<b>-0,6</b>



## Peamised suhtarvud

	2024	2023
Puhaskasumi määr	-8%	19%
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,06	0,34
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,06	0,34
EBITDA aktsia kohta (eurodes) (jooksev 4 kvartalit)	0,01	0,39
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	-1,8%	9,5%
ROE (jooksev 4 kvartalit)	-3,1%	19,7%
ROA (jooksev 4 kvartalit)	-1,7%	8,2%
Omakapitali suhe varadesse	49,9%	59,7%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	7,55	4,66
Likviidsuskordaja	1,53	0,97
Finantsvõimendus	2,00	1,67
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,1	2,1
Laenude keskmine intress (aastas)	8,7%	8,2%
Töötajate arv perioodi lõpul	13	18

### Kasutatud valemite kirjeldus:

Puhaskasumi määr = emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / perioodi müügitulu

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)

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 kohustused - raha ja raha ekvivalendid - lühiajalised investeeringud väärtpaberitesse (perioodi lõpus)

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

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

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

Omakapitali suhe varadesse = omakapital / varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Likiivisuskordaja = (käibevarad - varud) / lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = varad kokku / omakapital

Töötajate arv = töölepinguga ja käsunduslepinguga grupi jaoks töötavate isikute arv

## Tegevuste aruanne

Grupi müügitulu oli 2024. aastal 7 477 tuhat eurot (2023: 18 339 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas 2024. aastal 7 145 tuhat eurot ning 2023. aastal 17 581 tuhat eurot.

Muu müügitulu 2024. aastal hõlmab peamiselt tulu kinnisvarabüroode frantsiisitasudest Eestist, Lätist ja Bulgaariast. 2024. aasta frantsiisitasud olid 273 tuhat eurot, 2023. aasta frantsiisitulud olid 252 tuhat eurot.

2024. aastal algas Kodulahe järgmise etapi eelmüük: Soodi 6 aadressile kerkib kolme maja kujul 62 korterit ning 4 äripinda. Käesoleva aruande ilmumise ajaks on eelmüüdnud 8 korterit ja 2 äripinda. Kodud on planeeritud valmima 2026. aastal.

Rannakalda ehk Kodulahe kõige *premium* etapis valmis paviljon, 4 teeninduspinda ja 108 korterit (kolme eraldiseisva kortermajana), millest paljud on merevaatega. Projektis müüdi 2024. aastal 21 korterit. Aastaruande avaldamise kuupäevaks on 113 pinnast 21 vabad.

Arco Vara tütarettevõtte Arcojärve OÜ sõlmis 2021. aastal lepingu maa ostuks Harku järve kaldale, aadressile Paldiski mnt 124b, Tallinn. Arendamisele tuleb enam kui 35 000 m<sup>2</sup> elamu- ja ärikinnisvara (brutoehitusmaht), mille oodatav arendusperiood on 6 aastat. Projekti nimeks on Arcojärve

ning esimese etapi ehituse algus on planeeritud 2025. aastasse.

Pirita Kuldlehe projektis ehitati 2023. aastal 5 avara koduga eksklusiivne kobarelamu Piritale. Aastaruande avaldamise kuupäevaks on 5st korterist 3 vabad.

Botanica Lozeni projekt näeb ette 54 kodu (eramud) rajamist kolmes etapis. Esimese 16 hoone ehitus ja müük on alanud - esimese etapi eramud valmivad 2025. aasta II kvartalis. Aastaruande avaldamise kuupäevaks on 16st majast 9 eelmüüdnud.

Arco Vara tütarettevõtte Kerberon OÜ arendas 2024. aastal ehitusfirma Arco Tarc OÜ abil kuue siseväljakuga täisautomaatse padelikeskuse aadressile Helme 18. Hall on antud pikaajalisele täisrendile ning teenib grupile 2024. aastast renditulu.

Bilansijärgselt soetas grupp ehitusõigusega kinnistu aadressile Spordi 3a, 3b Kristiine Tallinn. Arendusele tuleb kahe maja kujul ning maa-aluse parklaga 7 600 m<sup>2</sup> elamukinnisvara (brutoehitusmaht). Hoonetes on kokku 56 korterit, millest mitmetel on rõdu või terrass. Spordi 3a ja 3b korterite eelmüük algab 2025. aasta II kvartalis ning koduomanikud saavad võtmed kätte 2026. aasta lõpuks. Projekti koguinvesteering on 15 miljonit eurot. Hooned ehitab Arco Vara ehitusettevõtte Arco Tarc OÜ.

## Inimesed

### Tasud

Grupi heaks töötavate inimeste arv oli 31.12.2024 seisuga 13 (31.12.2023 seisuga: 18). 2024. aasta tööjõukulu oli 1 465 tuhat eurot, 2023. aastal 2 252 tuhat eurot. Nimetatud tööjõukulud sisaldavad ka ehitusmeeskonna töötasusid, mis kapitaliseeritakse ehitatavate arenduste maksumusse ning mis jõuavad kuludesse läbi müüdü korterite omahinna.

Tööjõukulud sisaldavad grupi emaettevõtte juhatajale arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga 2024. aastal 244 tuhat eurot ning 2023. aastal 281 tuhat eurot. 2024. aastal maksti nõukogu liikmetele tasu 36 tuhat eurot (koos sotsiaalmaksuga), 2023. aastal 14 tuhat eurot.

### Juhatus



Arco Vara AS-i juhatus on üheliikmeline. Alates 15. juulist 2024 on Arco Vara AS-i juhataja Kristina Mustonen, kelle volitused kestavad 4 aastat. Kristina Mustonen omab ärijuhtimise magistrikraadi Estonian Business School'ist. Aastatel 2007–2020 töötas ta Vilniaus

Prekyba kontsernis, kus ta esialgu töötas Maxima Eesti OÜ ostujuhina, seejärel mitmete osakondade juhina, millest viimased viis aastat kommertsosakonna juhi ja juhatuse liikmena. Hiljem töötas ta Bauhof Group AS-is kommertsosakonna juhina. Aastatel 2020–2023 oli ta HKScan Estonia AS-i juhatuse liige ja Baltikumi äridirektor. 2023. aasta veebruaris naasis ta Maxima Eesti OÜ-sse tegevjuhina, kus töötas kuni 2024. aasta märtsini

### Nõukogu

Arco Vara AS-i nõukogu on 5-liikmeline. Alates 12. jaanuarist 2021 kuuluvad nõukogusse Tarmo Sild (nõukogu esimees), Kert Keskaik, Hillar-Peeter Luutsalu, Allar

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

### Tarmo Sild



Tarmo Sild lõpetas 1998. aastal Tartu Ülikooli õigusteaduskonna B.A., oli täiendõppel Helsingi Ülikooli õigusteaduskonnas 1997.-1998. aastal ja läbis Vrije Universiteit Brussel, PILC, LL.M kiitusega 1999. aastal. Tarmo Sild oli Arco Vara AS juhataja aastatel

2012 kuni 2020. Enne Arco Varaga liitumist oli ta 1998 - 2003 Advokaadibüroos HETA, vandeadvokaat ja juhatuse liige; 2003 - 2012 Advokaadibüroos LEXTAL asutaja, vandeadvokaat, juhatuse liige, nõunik; alates 2008 AS luteCredit Europe asutaja, juhatuse liige. Lisaks on Tarmo Sild järgmiste Arco Vara grupi mittekuuluvate äri- ja mittetulundusühingute juhatuse liige: Aia Tänav OÜ, OÜ Alarmo Kapital, OÜ Catsus, Eesti Kaugpüüdjate Liit, Eesti Porsche Klubi, AS luteCredit Europe.

Steven Yaroslav Gorelik



Steven Yaroslav Gorelik on lõpetanud Columbia ülikooli ja Carnegie Mellon ülikooli. Aastal 2005 liitus ta Firebird Private Equity Advisors LLC-ga ning käesoleval hetkel töötab seal uurimistöö juhi ning portfellihaldurina. Hr. Gorelikul on CFA (Chartered Financial Analyst) litsents.

Hr. Gorelik on Baltijas Apdrošināšanas Nams (LV) ja Georgian Beverages Holdings (GG) nõukogu liige, EPhaG AS juhatuse liige.

Kert Keskaik



Kert Keskaik lõpetas aastal 2007 Tallinna Tehnika Ülikooli ärijuhtimise erialal. Hr. Keskaik on OÜ K Vara juhatuse liige ja OÜ A&K Vara asutaja. Temaga seotud äriühingud on alates aastast 2000 olnud aktiivsed Tallinna Börsi investorid. Samuti asutas hr Keskaik aastal 2001 uisutajate

spordiklubi Spordiklubi Albe Team, kus ta tegutseb juhatuse liikmena, ning ta on võitnud mitmel korral Eesti meistritiitleid kiiruisutamises ja rulluisutamises. Samuti on hr. Keskaik Mittetulundusühing Rulluisufestival, Uisuklubi Albe, Allokatsioon OÜ, Boost Yourself SPV1 OÜ, K24 Invest OÜ, Kolde Invest OÜ, Kusjuures OÜ, Lead Invest OÜ, Merimetsa Invest OÜ, One Eleven OÜ, Sporditurg OÜ, Silverticket SPV1 OÜ, Tagakarman OÜ ja Tripalium OÜ juhatuse liige ning Arco Transport AS nõukogu liige.

Hillar-Peeter Luitsalu



Hillar-Peeter Luitsalu lõpetas aastal 1994 Tartu Ülikooli õigusteaduskonna. Aastal 1993 liitus Arco Varaga ning sellest ajast alates on ta olnud tegev erinevates Arco Vara grupi äriühingute

juhtorganites. Aastatel 1999-2004 oli hr. Luitsalu Arco Vara AS-i juhatuse liige. 2005. aastast on hr. Luitsalu olnud Arco Vara AS-i nõukogu liige (alates 2012. aastast nõukogu esimees).

Hr. Luitsalu on järgmiste Arco Vara grupi mitte kuuluvate mittetulundusühingute ja ettevõtete juhatuse liige: OÜ HM Investeeringud, Loodusvarade Halduse Mittetulundusühing, Noah Villas OÜ, TIK Spordimaja OÜ ja OÜ Silverpool. Lisaks on ta Inglise Kolledži Sihtasutuse nõukogu liige.

Allar Niinepuu



Allar Niinepuu on lõpetanud Eesti Merehariduskeskuse 1992. aastal laevajuhi erialal. Olles töötanud kaks aastat Eesti Merelaevanduses asutas hr. Niinepuu

oma esimese äriühingu AS-i Kavass, mis algelt oli seotud laevade varustamisega ning hiljem omandas ja opereeris Tallinna selvehalle. Hr. Niinepuu on tegutsenud Arco Vara AS-i nõukogu liikmena alates aastast 2013. Samuti on hr. Niinepuu OÜ Alarmo Kapital ja OÜ Kavass juhatuse liige ning AS luteCredit Europe nõukogu esimees.

## 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 investeeringu tegemise hetke ja nõudluse tekkimise hetke lähendamiseks: sõlmib ostjatega eellepinguid, hangib maad omakapitali paigutamisetähtaegade 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. Aruande kuupäeva seisuga enamus laenukohustuste intressimäär sisaldab baasintressina on 6 kuu euribori. Seega on grupp avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Seisuga 31.12.2024 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 15 215 tuhat eurot, millest 234 tuhat eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi intressikandvad kohustused on 2024. aastaga suurenenud 5 135 tuhande euro võrra. Grupi raha ja raha ekvivalentide saldo 31.12.2024 seisuga on 1 720 tuhat eurot (31.12.2023 seisuga 1 472 tuhat eurot). 2024. aastal tasuti intressikandvatelt kohustustelt 1 311 tuhat eurot intresse (2023. aastal 1 326 tuhat eurot). Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 31.12.2024 seisuga 8,7%, see näitaja on kasvanud 0,5 protsendipunkti võrra võrreldes 2023. aasta lõpu seisuga. Laenukohustuste keskmise intressimäära tõusu põhjuseks on Rannakalda arenduslaenule euribori komponendi lisandumine.

### Valuutarisk








Kinnisvara ostu-müügi tehingud sõlmitakse valdavas osas eurodes, 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.

## Jätkusuutlikkuse põhimõtted

Arco Vara põhitegevusala on kinnisvaraarendus. Teadmine, et ligi 40% maailma kasvuhoonegaaside heitest pärineb ehitus- ja hoonestussektorist, on mõjutanud Arco Vara kaardistama oma ettevõtte tegevusi ESG-raamistikus keskkonna (*Environmental*), sotsiaalmõju (*Social*) ja juhtimiskultuuri (*Governance*) katusteemade all. Usume, et globaalse kliima soojenemisega seotud mured peavad kajastuma igas projekteeritavas arenduses. Elamukinnisvara on pikaajaline ja hõlmab lisaks elumajale ka seda ümbritsevat keskkonda, infrastruktuuri ja teenuste kättesaadavust. Vähendamaks sektorist tulenevat keskkonna- ja kliimamõju, peavad selleks koostööd tegema kõik organisatsioonid ja isikud, kes on Arco Vara tarneahelas.





Seetõttu koondasime kolme ESG katusteema – keskkond, sotsiaalmõju ja juhtimiskultuur – alla kokku 15

olulisustemat koos 33 alamteema ja tegevusega, mis Arco Vara vaatest on olulise keskkonnaalase, sotsiaalse või finantsalase mõjuga. Huvigruppide kaasamisel selgitasime välja seitse kõige tähtsamat fookusteemat, millele Arco Vara jätkusuutlikkuse strateegia keskendub. Need teemad kätkevad endast kõige olulisemaid võimalikke positiivseid või negatiivseid mõjukohti keskkonnale ja inimestele ning finantsriske või -võimalusi ettevõttele:

-  Töötervishoid ja -turvalisus
-  Kliendi rahulolu
-  Kogukond ja ühiskonda panustamine
-  Tugeva töökultuuri loomine
-  Eetiline ärikäitumine
-  Mitmekesisus ja kaasatus
-  Energia.






### Töötervishoid ja tööturvalisus

Iga ettevõtte suurim vara on tema töötajad. Ettevõtte igapäevases juhtimises on rakendatud tööohutusmeetmeid, et töökeskkond oleks turvaline ja õnnetuste vaba.

-  Töötajate tervis, ohutus ja heaolu on Arco Varale kõige olulisem.
-  Soovime tagada ohutu, kaasava ja inspireeriva töökeskkonna kõikidele oma töötajatele.
-  Meie töötajad on nagu pereliikmed, kes üheskoos arenevad ja arendavad uudeid jätkusuutlikke lahendusi nii tööelus kui isiklikus karjääris.
-  Läbi erinevate initsiatiivide, regulatsioonide, koolituste ja tööohutusreeglite järgimisega saame tagada õiglase ja turvalise töökeskkonna kõigile oma meeskonna liikmetele.

### Kliendi rahulolu



Säilitamiseks oma kõrge kvaliteedi pakkumist, on kõige paremaks ja vahetumaks tagasisideks meie klientide rahulolu. Kliendi rahulolu teema all on meie juhtmotiivideks:

-  Meie saavutused ja tulemused on hinnatud Arco Vara klientide poolt.
-  Arco Vara annab ainult neid lubadusi, millest suudab ise kinni pidada.
-  Arco Vara tarneajast kinni pidamine on ettevõtte jaoks auasi ja vajadusel astutakse lisasamme, et garanteerida kliendile lubatud ootus.
-  Kliendi rahuolu annab meile kindluse, et me tegutseme õiglaselt, me arendame ja loome elukeskkondi, millel on lisandväärtus.
-  Kvaliteedi tagamiseks kinnisvaras tuleb arvestada erinevate huvirühmade eelduste, vajaduste ja nõudmistega.

### Kogukond ja ühiskonda panustamine

Et teha ühest majast kodu, tuleb planeerimise ja projekteerimise käigus mõelda kaugemale, kuidas põlvkondade vahetus ruumi funktsionaalsuse ja kasutusega rahule jääb ja kas kõigi vajadused saavad rahuldatud, sh arvestatakse kohalike looma- ja taimeliikidega, säilitamiseks looduslik mitmekesisus ja liikide rohkus.

Elukeskkonna loomine ja loodusega kooskõla on Arco Vara jaoks kõige alus:

-  Arco Vara arendused arvestavad loodusliku ökosüsteemiga rajatavas elamukvartalis, säilitades algupärased taimeliigid, mis on vajalikud näiteks tolmendajatele, kellest sõltub looduse mitmekesisuse säilimine ja põllumajandus.
-  Arco Vara peab dialooge kohalike kogukondade ja omavalitsutega, et leida parimaid



KPI on hoida tööõnnetuste arv 0.



lahendusi kõikide osapoolte ootuste tagamiseks ja eluruumi kasutamiseks ja nautimiseks.

- Arco Vara toetab oma töötajaid heategevuses osalemisel ning panustab võimalusel ka ise kogukonda tagasi andes, näiteks annetuste toel.
- Avalik ruum, mis jääb hoone kõrvale, peab pakkuma elamust ja silmailu lastele, noortele, keskealistele ja vanuritele, kes saaksid värskes õhus liikuda, sportida ja puhata ka hoonestatud piirkonnas.

### Tugeva töökultuuri loomine

Igaühe parim panustamine kajastub otseselt meie finantstulemustes, meie töötajate motivatsioonis ja meeskonnavaimu püsimises. Tugev meeskonnavaim viib meid säravate tulemusteni, sest ainult koos saame seatud eesmärkideni püüelda.

- Arco Vara töötaja moto on „Töötan omanikutundega“
- Vastutustundlikkus on meie töötajatele üks kõige suuremaid eeldusi töökohal. Meie töötajad loovad uusi elukeskkondi ja töötajate vastupidavus ja areng on Arco Varale väga oluline.
- Juurutame töötaja ja juhi vahel 1-1 vestlusi, et tõsta töötaja motivatsiooni ja kompetentsi. Hea juhtimiskultuur ja avatus töökohal loob sünergia meeskonnatööks.
- Arco Vara töötajatele võimaldatakse paindlikku töögraafikut, mis aitab kaasa ja loob võimalusi teadmiste tõstmiseks või vajadusel ka töö- ja eraelu ühildamist, mis on eriti oluline lapsevanematele ja kooliskäijatele.
- Meeskonnavaimu hoidmiseks korraldatakse erinevaid üritusi, mis tõstavad nii motivatsiooni kui ka avavad uusi perspektiive.

### Eetiline ärikäitumine

Loomes keskkonna, kus äri tehakse ausalt ja eetiliselt ning korruptsioonile ei ole ruumi. Kõik meie arendused on kooskõlas riigi seadustega alates erinevate keskkonna-, ehituslubadega, lõpetades maksude maksmise ja kvartaalsete majandustulemuste raporteerimisega börsiettevõttena.

- Arco Vara ärikäitumine on aus ja läbipaistev.
- Aus maksekäitumine lähtub kohalikust regulatsioonist, lepingu tähtjast ja õigeaegselt tasutud arvest.
- Eeldame oma partneritelt vastutustundlikku käitumist.
- Arco Vara turundussõnumid on strateegiliselt valitud ja toovad esile kestlikku arengu toetamist.
- Arco Varal on null tolerants korruptiivsele käitumisele, eriti tähtis on see oma töötaja käitumisel ja korruptiivse käitumise ennetuses.
- Kui selgub, et meie äripartner on käitunud ebaeetiliselt, oleme valmis koheselt lõpetama koostöö kuniks ebakõlad on lahendatud.
- Lisaks on Arco Varale oluline, et meie tarneahelas oleks kaitstud töötajate õigused, sh inimõigused:
- Töötajal, sealhulgas meie allhankijatel ja nende töölistel peab olema tagatud riikliku tööõigusega seatud õigused ja nende austamine.
- Lõpetame koostöö, kui ilmneb, et meie partner/tarnija kohtleb oma töötajaid ebaväärikalt või ebainimlikult.
- Lapstööjõudu ei kuritarvitata, riiklikult seatud tööõiguse raames võib noori kasutada lihtsamates töödes, kuid sel juhul tuleb rangelt jälgida riigi poolt seatud piiranguid.

### Mitmekesisus ja kaasatus

Arco Varas on iga töötaja oluline ja tal on kindel eesmärk ja siht – koos tegutsemine annab soovitud eesmärgistatud tulemusi.

- Töötajaid ei tohi diskrimineerida nende rahvuse, nahavärvuse, soo, keele, päritolu, usutunnistuse, poliitiliste või muude veendumuste, samuti varalise ja sotsiaalse seisundi või muude asjaolude tõttu.
- Ettevõtte töötajatele on loodud võrdsed võimalused arenguks.



Arco Vara töötaja moto on „Töötan omanikutundega“

- Arco Vara töötajad ja nende isiklikud eripärad rikastavad meeskonda.
- Arco Vara töökeskkond on ligipääsetav ka vähendatud liikumisvõimalusega inimeste.

## Energia

Hoone energiasäästlikkuse tagamiseks arvestame projekteerimisel näiteks loomuliku päikesevalgusega. Me otsime innovatiivseid lahendusi ja materjale, et meie hoonete mõju keskkonnale oleks väiksem ja saaksime püsida loodusega kooskõlas kauem. Kui arendused asuvad kaugküttevõrgust eemal ja neid ei ole võimalik liita kaugküttevõrku, siis lisame alternatiivsetel kütustel põhinevaid kütelahendusi nagu maaküte. Elektri tarbimise sõltumise vähendamiseks põhivõrgust projekteerime sisse päikesepaneelide lisamise võimaluse. Näeme, et energiaefektiivsed lahendused on järjest rohkem hinnatud ka meie klientide poolt.

Arco Vara arendustel eelistame kasutada lahendusi, mis aitavad edendada energiasäästlikkust, näiteks:

- Projekteerimisel arvestame, et valgustite tehnoloogia oleks LED ja paigaldatud oleksid hämara- või liikumisanduritega lahendused.
- Kütelahendustel kaalume asukohast (ilmakaared, geograafiline asukoht) lähtuvaid kõige säästlikumaid võimalusi.
- Võimalusel lisame arendusele taastuvaid energiaallikaid nagu päikesepaneelid ja maaküte.

## Arco Vara panus ÜRO säästva arengu eesmärkidesse

Ühiskondliku säästva arengu toetamine on osa Arco Vara olemusest. Läbi oma äritegevuse, aitame kaasa ka ülemaailmsete säästva arengu eesmärkide elluviimisele Eestis ja Bulgaarias. Kõige enam saame mõjutada järgmiseid jätkusuutlikkuse arengu tegevuskava eesmarke:



Kõige enam mõjutame Arco Varas ise keskkonda oma arendusi projekteerides, kus saame juba ette arvestada ehitise elujõuks kuluv materjaliressursi ja energiavajadusi. Uute projektide loomisel arvestame loodushoiust tulenevaid teemasid juba maa soetamisel, mil hinnatakse kindlalt looduskooslusi, mida säilitatakse maksimaalselt ka hiljem elamukvartali arendamisel. Kuna oleme arendaja rollis, siis peame suunama järjest rohkem tähelepanu allhankijate igapäevatoösse. Soovime, et töötajate ohutus oleks prioriteet number üks kõikidele meie partneritele. Tavapraktikana on kohustuslik ehitustööliste tutvustada alati töötõrvishoiuga seotud ohutusalasid reegleid ja neile kindlustatakse tööriided. Turvaline töökeskkond annab eelduse ka kvaliteetse töö tegemiseks.

Monitoorime ka uute ehitismaterjalide arendamist ja pakume klientidele uue põlvkonna, näiteks taaskasutusmaterjalidest viimistlusmaterjalide lahendusi, mis peaks kaasa aitama jätkusuutlikkuma tarbimiskultuuri juurutamist ja on väiksema keskkonna jalajäljega. Näeme, et tarbija keskkonnasõbralike valikute tegemine nõuab veel turu harimist ja teadlikkuse tõstmist. See on kindlasti üks sektori kitsaskohti ja vajab rohkem selgitustööd ja turu teadlikkuse tõstmist.

On oluline, et meie, Arco Vara projekteeritud ja ehitatud majad saaksid olla kasutuses mitu põlve ning elamukvartalid pakuksid lisaks emotsioone ja rekreatsioonitegevusi igas vanuses inimestele. Projekteerimise käigus ühendame looduse ilu, hoone funktsionaalsuse ja ligipääsu eluks vajalikele teenustele.



Arco Vara arendas 2023. aastal 117 A energiaklassi korterit ning 2025. aastal on plaanis arendada 118 A energiaklassi korterit.

## Keskkonnamõjude hindamine

Ehitussektori suur saastamispangus on üldtuntud. Alates 2025. aastast muutub Eestis ehitusloa taotlemisel kohustuslikuks arvutada hoone CO<sub>2</sub> jalajälg, võimaldades seeläbi tulevikus ehitada keskkonnasäästlikumalt. 2024. aastal uusi eluhooneid ei valminud, kuid 2023. aasta lõpus valmis Kodulahe Lammi 8 arendus, millel otsustasime omaalgatuslikult mõõta süsiniku jalajälge, et teha järgmiste ehitusse minevate objektide puhul teadlikumad valikud.

### Metoodika

Hoone kliimamõju hindamiseks kasutati Eesti ehituse süsiniku jalajälge arvutusmetoodikat, mille on välja töötanud TalTechi teadlased koostöös Soome ettevõtte One Click LCA ekspertidega Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi tellimusel. Metoodika hõlmab ka Eesti ehitusmaterjalide andmebaasi, mida täiendati vastavalt Arco Vara poolt antud materjalide andmetega.

### Mõisted

Süsiniku jalajälg – kvantitatiivselt väljendatud kasvuhoonegaaside heite koguhulk (mõõdetuna CO<sub>2</sub>-ekvivalentides), mis tekib ettevõtte/organisatsiooni vm üksuse tegevuse tagajärjel. Siin raportis väljendatud ka kui kliimamõju.

Kasvuhoonegaasid (KHG) – atmosfääris olevad gaasid, mis neelavad soojuskiirgust ja põhjustavad kasvuhooneefekti. Nendeks on süsinikdioksiid (CO<sub>2</sub>), metaan (CH<sub>4</sub>), diämmastikoksiid (N<sub>2</sub>O), fluorosüsiniku ühendid (HFC), perfluorosüsiniku ühendid (PFC), väävelheksafluoriid (SF<sub>6</sub>) ja lämmastiktrifluoriid (NF<sub>3</sub>).

CO<sub>2</sub>-ekvivalent (CO<sub>2</sub>-ekv) – süsiniku jalajälge mõõtühik, mis peegeldab kasvuhoonegaaside erinevat potentsiaali globaalse soojenemise tekitamisel väljendatuna CO<sub>2</sub> ekvivalentis.

Globaalse soojenemise potentsiaal (GWP, global warming potential) – näitab, mitu korda on soojusenergia absorbeerumisvõime poolest muu kasvuhoonegaasi üks molekul tugevam kui süsinikdioksiidi molekul.

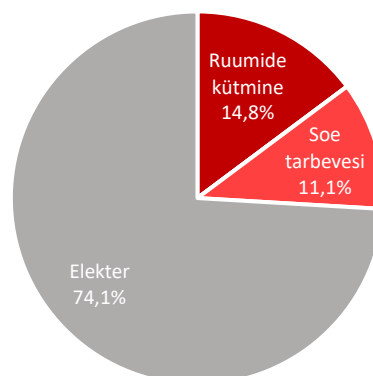
Eriheitetegur (emissioonifaktor) – suhtarv, mis väljendab eralduva kasvuhoonegaasi kogust teatud inimtegevuse valdkonnas toimeühiku kohta (nt 0,173 kg CO<sub>2</sub>-ekv diiselautoga läbitud ühe kilomeetri kohta).

### Hoone kasutusaja süsiniku jalajälg

Kodulahe kasutusajaks on arvestatud 50 aastat vastavalt Eesti meetodile. Selle aja jooksul tekib energiatarbimisest 9 192 tonni CO<sub>2</sub>-ekvivalenti kasvuhoonegaaside heiteid. Energiatarbimine on tavaliselt hoone süsiniku jalajälge domineeriv komponent, sest et Eesti võrguelekttri süsinikusisaldus on Euroopa kõrgeimate hulgas.

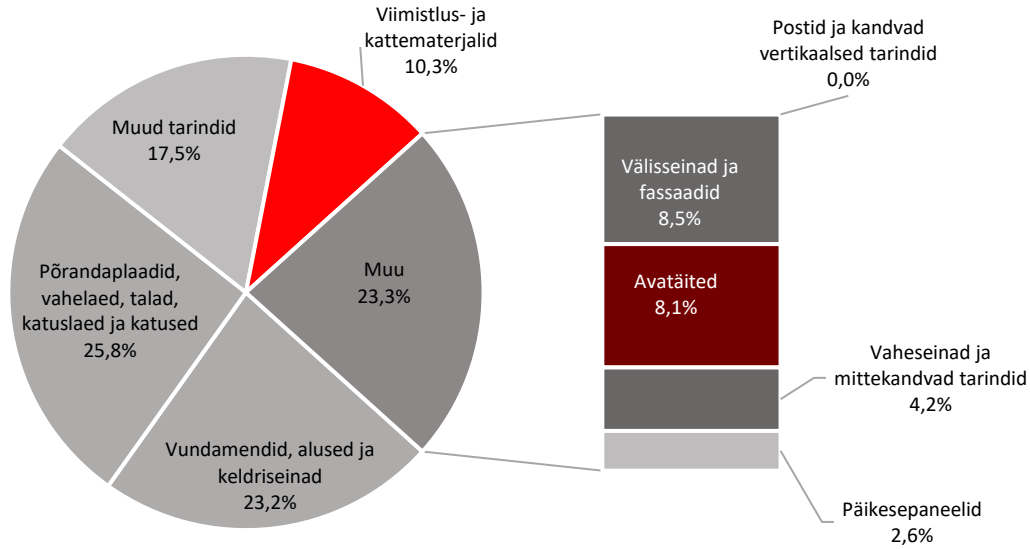
Ruume köetakse kaugküttega, mis on üldiselt üks optimaalsemaid kütteviise. Hoones ei ole ette nähtud tsentraalset jahutust, seega sellel puudub ka kasutusaegne mõju.

Sooja tarbevee kliimamõju tuleneb vee kütmise energiavajadusest.



Arco Vara  
Kodulahe uusarenduse  
süsiniku jalajälg  
16 085 tonni CO<sub>2</sub>-ekv  
31,4 kg CO<sub>2</sub>-ekv/m<sup>2</sup> a  
1,6 t CO<sub>2</sub>-ekv/m<sup>2</sup>  
Netopindala: 10 260,4 m<sup>2</sup>

## Materjalide tootmise süsiniku jalajälg



## Kodulahe Rannakalda uusarenduse kliimamõju

Hoone olelusringi etapp	Kliimamõju, t CO <sub>2</sub> -ekv	Osakaal, %
A1-A3 Ehitusmaterjalid	5 328	33,1
A4 Materjalide transport ehitusplatsile	476	3,0
A5 Ehitus	176	1,1
B4 Materjalide asendamine	365	2,3
B6 Kasutusaegne energia	9 192	57,1
C1 Lammutus	102	0,6
C2 Jäätmete transport	13	0,1
C3 Ümbertöötlus	103	0,6
C4 Ladestus	330	2,0
<b>Kokku</b>	<b>16 085</b>	<b>100,0</b>

## 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 31.12.2024 seisuga tasemel 1,435 eurot, 2023. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,705 eurot. 2024. aasta 12 kuu jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,78 eurot ja madalaim hind 1,31 eurot. Omakapital aktsia kohta oli 31.12.2024 seisuga 1,90 eurot, 31.12.2023 seisuga 2,02 eurot.

Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.12.2024 seisuga 14 907 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 0,76 (31.12.2023 seisuga vastavalt 17 712 tuhat eurot ning 0,84). Aktsia P/E (*price to earnings*) suhe oli 31.12.2024 -23,92, 31.12.2023 seisuga 4,99.

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



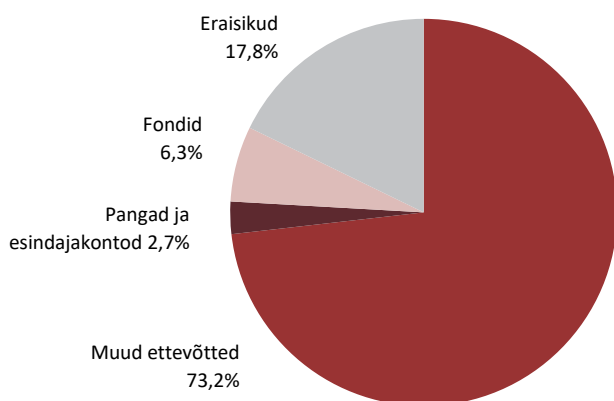
<https://www.nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100034653/trading> 10.01.2025

### Aktsionäride struktuur

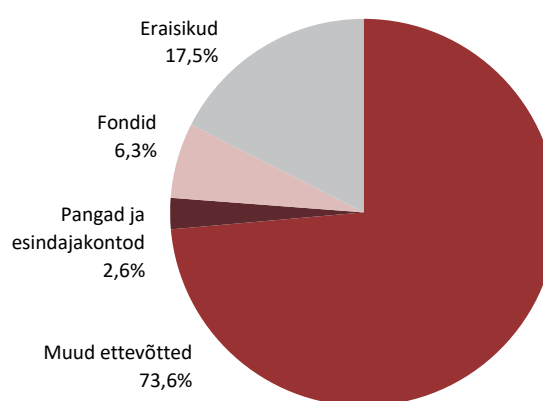
Arco Varal oli 31.12.2024 seisuga kokku 7 891 aktsionäri (31.12.2023 seisuga 8 316), sealhulgas 7 255 eraisikust aktsionäri (31.12.2023 seisuga: 7 596), kes omasid kokku

17,8% osalust ettevõttes (31.12.2023 seisuga 17,5%). Kogu osaluse jaotus aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 31.12.2024



Osaluse struktuur 31.12.2023



## Suuremad aktsionärid 31.12.2024

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	6 457 531	62,2%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	337 057	3,2%
Aia Tänav OÜ	229 000	2,2%
HM Investeeringud OÜ	220 505	2,1%
Marko Teimann	200 029	1,9%
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	2 302 126	22,3%
<b>Kokku</b>	<b>10 388 367</b>	<b>100,0%</b>

## Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 31.12.2024

Nimi		Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Nõukogu esimees / liige	6 457 531	62,2%
Tarmo Sild (eraisikuna ja Aia Tänav OÜ)	Nõukogu esimees	245 000	2,4%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	259 259	2,5%
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 <sup>1</sup>	Nõukogu liige	0	-
Kristina Mustonen	Juhatuse liige	1 500	0,0%
<b>Kokku</b>		<b>7 204 486</b>	<b>69,4%</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 651 348 Arco Vara aktsiat (kokku 6,3% osalus).

## Hea ühingujuhtimise tava aruanne

Arco Vara AS-i aktsiad noteeriti Tallinna Börsi põhinimekirjas 21. juunil 2007. Börsiettevõtteks lähtub Arco Vara AS oma tegevuses Eestis kehtivatest õigusaktidest, NASDAQ OMX Tallinna Börsi nõuetest, reeglitest ja juhistest ning ettevõtte põhiväärtustest.

Koos majandusaasta aruandega esitab ettevõtte ka Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT) aruande, milles ettevõtte

juhtkond kinnitab HÜT nõuete järgimist. Osas, milles HÜT nõudeid järgitud ei ole, on see eraldi välja toodud ning selgitatud mittejärgimise põhjuseid. Majandusaasta aruande koostamisel on järgitud HÜT juhiseid. Käesolev HÜT aruanne on majandusaasta aruande osaks oleva tegevusaruande eraldiseisev peatükk.

### Üldkoosolek

Ettevõtte kõrgeimaks juhtorganiks on aktsionäride üldkoosolek. Üldkoosoleku pädevus, koosolekute kokkukutsumise kord ja otsuste vastuvõtmine on

reguleeritud ettevõtte põhikirja ja äriseadustiku regulatsioonidega.

2024. aastal toimus üks korraline üldkoosolek.

### Korraline üldkoosolek

Korralise aktsionäride üldkoosoleku kutse avaldati 09.04.2024 börsi infosüsteemis ja ettevõtte veebilehel. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus üleriikliku levikuga ajalehes Postimees 09.04.2024. Teates näidati ära, kus on võimalik tutvuda üldkoosoleku materjalidega ning kuhu saavad aktsionärid esitada oma küsimused. Teave esitati

aktsionäridele nii eesti kui ka inglise keeles. Kokku kutsutud korraline aktsionäride üldkoosolek toimus 09.05.2024 ajavahemikul kell 17.15 kuni 17.50 Tallinnas, Lammi 8 Kodulahe paviljonis.

Nõukogu ettepanekud avaldati üldkoosoleku kokkukutsumise kutses. Üldkoosoleku päevakorras oli:

- 2023. aasta majandusaasta aruande kinnitamine
- Kasumi jaotamine ja dividendi maksmine
- Audiitori valimine.

Üldkoosolekul võeti vastu järgmised otsused:

- Kinnitada Arco Vara AS-i 2023. aasta majandusaasta aruanne.
- Kanda 31.12.2023 majandusaasta puhaskasum summas 3 550 tuhat eurot jaotamata kasumi hulka.
- Maksta dividendi 0,06 eurot aktsia kohta. Dividend makstakse välja 4 osas alljärgnevalt:
  - 0,02 eurot aktsia kohta makstakse aktsionäridele 13.06.2024 ülekandega aktsionäri pangaarvele. Aktsionäride, kellel on õigus saada vastavat dividendi, nimekiri (dividendi *record date*) fikseeritakse seisuga 06.06.2024;

- 0,01 eurot aktsia kohta makstakse aktsionäridele 13.09.2024 ülekandega aktsionäri pangaarvele. Vastava dividendi *record date* on 06.09.2024;
- 0,02 eurot aktsia kohta makstakse aktsionäridele 13.12.2024 ülekandega aktsionäri pangaarvele. Vastava dividendi *record date* on 06.12.2024;
- 0,01 eurot aktsia kohta makstakse aktsionäridele 13.03.2025 ülekandega aktsionäri pangaarvele. Vastava dividendi *record date* on 06.03.2025.
- Kinnitada KPMG Baltics OÜ kolmeks aastaks grupi audiitoriks.

Koosolekut juhatas Miko-Ove Niinemäe. Koosolekul osales volitustega ja otse kokku 31 aktsionäri, kelle häältega oli esindatud 75,56% kõigist häältest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva

läbiviimise. Samuti osales üldkoosolekul nõukogu esimees Tarmo Sild ning nõukogu liikmed Allar Niinepuu, Hillar-Peeter Luutsalu ja Kert Keskpai. Audiitor koosolekul ei osalenud.

Hääletamine toimus elektrooniliselt hääletuspultide abil.

## Juhatus

Alates 15.07.2024 on ettevõtte tegevjuht ja juhatuse liige Kristina Mustonen.

Juhatusel on sõlmitud ametileping. Juhatuse liige Kristina Mustonen ei kuulu kontrolliva omaniku või juhatuse liikmena äri- ja mittetulundusühingutes, mis ei kuulu gruppi.

Juhatusel on sõlmitud juhatuse liikme ametilepinguga täpsustatakse juhatuse liikme õigusi, kohustusi ning vastutust, samuti on reguleeritud põhitasu maksmine. Tasu suurus lepiti kokku, arvestades juhatuse liikme

tööülesandeid, tegevust, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi. Juhatuse liikme lahkumishüvitise suurus on vastavalt nende juhatuse liikme ametilepingule kuni nelja kuu juhatuse liikme põhitasu.

Juhataja preemiasüsteemi kohta rohkem vaata infot tasustamisaruandest.

Juhatusel on ametilepinguga võtnud kohustuse konkurentsikeeldu mitte rikkuda. Juhatuse liikme poolt teatatud osaluste omamist ja juhtimisorganites osalemist ei käsitleta konkurentsikeeldu rikkumisena.

## Nõukogu

Nõukogu ülesandeks on ettevõtte tegevuse planeerimine ning korraldamine ja juhatuse tegevuse kontrollimine. Ettevõtte nõukogu liikmed valib aktsionäride üldkoosolek. HÜT kohaselt peavad pooled ettevõtte nõukogu liikmetest olema sõltumatud. Kui nõukogus on paaritu arv liikmeid, siis võib sõltumatuid liikmeid olla üks liige vähem. Ettevõtte täidab HÜT nõudeid sõltumatute nõukogu liikmete punkti osas. 2024. aastal olid Steven Yaroslav Gorelik ja Kert Keskaik sõltumatud nõukogu liikmed.

Alates 2021. aasta veebruarist on nõukogu liikmed Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Keskaik, Hillar-Peeter Luutsalu ja Allar Niinepuu.

Nõukogu liikmed valivad endi hulgast nõukogu esimehe. Alates 30.04.2020 on nõukogu esimees Tarmo Sild.

Nõukogu liikmetele makstakse tasu osaletud koosoleku kohta 500 eurot (netosumma), kuid mitte rohkem kui 1000 eurot (netosumma) kalendrikuus. Tasu väljamaksmine on

sõltuvuses nõukogu koosolekute protokollide allkirjastamisest. Nõukogu esimees saab täiendavat tasu 500 eurot (netosumma) kuus. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nõukogu koosolekul füüsilise osalemisega seoses tekkinud reisikulud mõistlikus ulatuses.

2024. aastal toimus kokku 8 nõukogu koosolekut, millest seitsmest võtsid osa kõik nõukogu liikmed: Tarmo Sild, Hillar-Peeter Luutsalu, Kert Keskaik, Allar Niinepuu ja Steven Yaroslav Gorelik ning ühel puudus Hillar-Peeter Luutsalu.

Lisaks nõukogu liikmete ülesannetele täidavad kõik nõukogu liikmed ka auditikomitee liikmete ülesandeid.

2024. ja 2023. majandusaastal ei toimunud ühtegi turutingimustest erinevat tehingut juhatuse liikme, tema lähedase ega temaga seotud isiku ja ettevõtte vahel, mida nõukogu peaks eraldi heaks kiitma.

## Juhatus ja nõukogu koostöö

Lähtudes ettevõtte põhikirjast ning väljakujunenud töökorraldusest, teevad juhatuse ja nõukogu tihedalt koostööd. Juhatuse ja nõukogu peavad ettevõtte strateegiat puudutavates küsimustes ühiseid koosolekuid ning ettevõtte strateegilise arengu osas vahetatakse pidevalt infot. Samuti annab juhatuse nõukogule koosolekul teavet ettevõtte plaanidest ja eesmärkidest kõrvalkaldumisest ning nende põhjustest. Juhatuse on osalenud kõigil nõukogu koosolekul.

Nõukogu liikmed ei osale ettevõtte igapäevases juhtimises, aga juhatuse hoiab nõukogu jooksvalt kursis oluliste

asjaoludega, mis puudutavad ettevõtte tegevuse planeerimist ja äritegevust. Lisaks on nõukogul igal ajal võimalus pöörduda juhatuse poole täiendavate küsimuste ja/või infopäringutega. Informatsiooni vahetamise osas järgitakse nõukogu poolt kinnitatud siseteabe hoidmise, avaldamise ja ettevõtte aktsiatega tehingute tegemise sisereegleid, samuti juhatuse ja nõukogu lahususe põhimõtteid. Välja on kujunenud tava, et nõukogu koosolekul annab juhatuse nõukogu liikmetele ülevaate ettevõtet puudutavatest olulistest küsimustest ja arengutest.

## Dividendipoliitika

Dividendipoliitika muutmise volitus on üldkoosolekul. 14.05.2021 üldkoosolekul vastu võetud dividendipoliitika järgi makstakse aktsionäridele dividendi igas kvartalis

vähemalt 0,01 eurot aktsia kohta ja täiendav dividendi summa makstakse välja tuginedes eelmise majandusaasta auditeeritud puhaskasumile.



## Teabe avalikustamine

Alates Tallinna Börsil noteerimisest lähtub ettevõtte teabe avalikustamisel Tallinna Börsi poolt kehtestatud nõuetest, Eesti Vabariigi seadusandlusest ja asjakohastest Euroopa Liidu regulatsioonidest ning eesmärgist kohelda kõiki aktsionäre võrdselt.

Arco Vara avalikustab teavet Tallinna Börsi infosüsteemi kaudu ja kodulehel [www.arcovara.com](http://www.arcovara.com) eesti ning inglise keeles. Aktsionäridele suunatud info on kodulehel alajaotises „Investorile“. Ettevõtte avaldab oma veebilehel kõik ettevõttega seotud faktid ja hinnangud, millest on teavitatud finantsanalüütikuid või teisi isikuid. Muuhulgas on avaldatud aktsionäride üldkoosolekuga seonduv informatsioon, ettevõtte üldine informatsioon jms. Kogu ettevõtet üldisemalt ning detailsemalt puudutav informatsioon on veebilehel jaotatud erinevatesse

rubriikidesse. Edastatav informatsioon on loogiliselt struktureeritud ja kergesti leitav.

Ettevõtte veebilehel on avaldatud eesti ja inglise keeles finantskalender kuni 2025. aasta oktoobrini, st kuni 2025. aasta III kvartali auditeerimata vahearuaude avaldamiseni. Ettevõtte veebilehel ei ole kajastatud aktsionäride vahelisi kokkuleppeid, mis käsitlevad aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist, sest ühegi sellise kokkulepe olemasolust ettevõtte teadlik ei ole.

Ettevõtte ei ole korraldanud investoritele ega analüütikutele esitlusi vahetult enne finantsaruandluse avaldamise kuupäeva ega ole kunagi avalikustanud kohtumistel analüütikute või investoritega ettevõtte siseinfot või veel avaldamata finantsandmeid.

## Finantsaruandlus ja auditeerimine

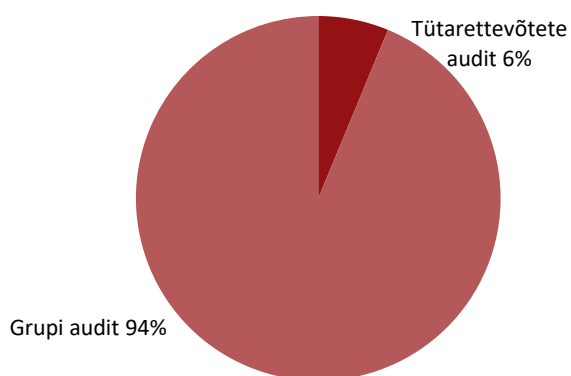
Ettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanded on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS) nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Kvartaalsed vahearuaanded on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuaandlus“ ning on mõeldud lugemiseks koos vahearuaandele eelneva majandusaasta konsolideeritud aastaaruandega. Kvartaalseid vahearuaandeid ei auditeerita.

Ettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeeritakse. Iga-aastasel aktsionäride korralisel üldkoosolekul kinnitatakse audiitor järgmisteks majandusaastateks. 09.05.2024 toimunud korralisel üldkoosolekul kinnitati kolmeks aastaks grupi

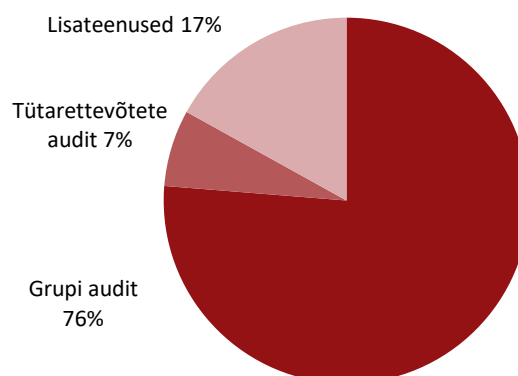
majandusaasta audiitoriks KPMG Baltics OÜ. Audiitori valimisel peab ettevõtte oluliseks auditeerimise hinna ja kvaliteedi suhet ning professionaalsust.

2024. aastal tasuti Grupi uuele audiitorile KPMG Baltics OÜle konsolideeritud aruande auditeerimise eest 23 tuhat eurot ning tütarettevõtte auditeerimise eest 2 tuhat eurot. Endisele audiitorile PricewaterhouseCoopers AS-ile maksti 2024. aastal konsolideeritud aruande auditeerimise eest 22 tuhat eurot ning tütarettevõtete auditeerimise eest 4 tuhat eurot. 2023. aastal tasuti PricewaterhouseCoopers AS-ile konsolideeritud aruande auditeerimise eest 45 tuhat eurot ning tütarettevõtete auditeerimise eest 4 tuhat eurot. 2023. aastal osteti KPMG Baltics OÜ-lt ESG strateegia nõustamise teenust 10 tuhande euro väärtuses.

**2024. aastal audiitoritele makstud tasud**



**2023. aastal audiitoritele makstud tasud**



Ettevõtte riskide paremaks hindamiseks ja juhtimiseks koostavad aktiivset majandustegevust omavad grupi ettevõtted järgnevas majandusaastaks eelarve. Grupi konsolideeritud eelarve kinnitab ettevõtte nõukogu. Kinnitatud eelarvete jooksvat täitmist jälgib ettevõttes finantsjuht. Kvaliteetse finantsaruandluse tagamise eest vastutab ettevõttes finantsjuht. Konsolideeritud aruanded

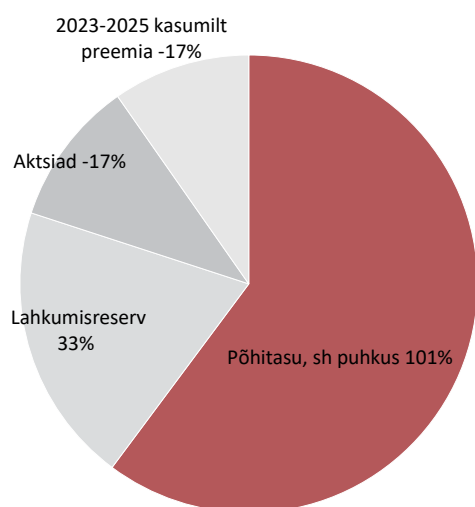
tuginevad ühtsel piiriülesel finantsarvestus- ja raamatupidamistarkvaral. Konsolideerimine on suures osas automaatne ja toimub igakuiselt. Igakuiselt koostatakse aruandlust erinevate tütarettevõtete ja tulemusüksuste kaupa ning esitatakse vastavate üksuste juhtidele.

## Tasustamisaruanne

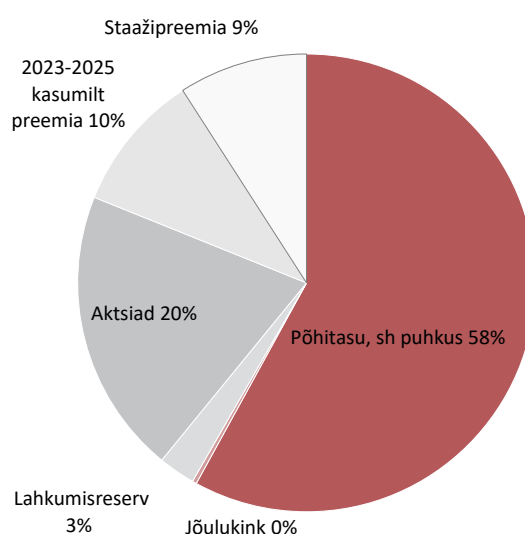
Arco Vara AS-i juhatuse liikmetele arvestati 2024. aastal tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 244 tuhat eurot (2023. aastal 281 tuhat eurot). 2024. aasta juhataja tasu oli 2023. aastast väiksem, kuna 2024. aastal eelmise tegevjuhi lahkumisega seoses tühistati preemiareserve 57 tuhande euro väärtuses. 2024. aastal alustanud juhi aktsiapõhine preemiasüsteem ei ole veel üldkoosoleku poolt kinnitatud.

Juhatajale makstud põhitasu aluseks on juhatuse liikme leping. Arco Vara AS-i 2024. aasta juulist juhtiva Kristina Mustonen juhatuse liikme ametilepingu alusel on nõukogu otsusega määratud fikseeritud kuutasu 11 000 eurot (neto). Juhatajale on lahkumisel ette nähtud lahkumishüvitis 4 kuupalga ulatuses.

Juhatus 2024. aasta tasu osakaalud



Juhatus 2023. aasta tasu osakaalud



Kinnisvara arendusprotsess on pikema kestvuse vältega kui 1 aasta, mistõttu töömaht ning tulemused kasumi näol ei kajastu samal aastal.

	2024	2023	2022	2021	2020
<i>EUR tuhandetes</i>					
Juhataja arvestatud tasud (bruto)	169	232	120	223	67
Keskmine töötajate arv (ilma juhatajata)	16	18	17	11	13
Töötaja keskmine tasu (bruto, ilma juhatajata)	53	84	33	43	31
Puhaskasum (-kahjum)	-624	3 550	695	2 071	1 012
Puhaskasum inimese kohta (koos juhatajaga)	-37	187	39	173	72

Muutused ei ole stabiilsed, sest arenduse kasum kajastub korterite asjaõiguslepingu kuupäeval, mitte jooksvalt eelmüükide või ehitusprotsessi jooksul.

Näitajate muutus võrreldes eelmise aastaga on järgmine:

	2024	2023	2022	2021	2020
Juhataja tasu (bruto)	-27%	93%	-46%	233%	-26%
Keskmine töötajate arv (ilma juhatajata)	-11%	6%	55%	-15%	-26%
Töötaja keskmine tasu (bruto)	-37%	156%	-24%	40%	34%
Puhaskasum (-kahjum)	-118%	411%	-66%	105%	161%
Puhaskasum töötaja kohta (koos juhatajaga)	-120%	384%	-78%	139%	245%

## Juhataja kinnitus tegevusaruandele

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2024. aasta tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate grupi äritegevuse arengust, tulemustest ja finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.

2. aprill 2025

/kinnitatud digitaalselt/

Kristina Mustonen  
Arco Vara AS-i juhataja

# Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaruanne

## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	2024	2023
<i>EUR tuhandetes</i>			
Müügitulu enda kinnisvara müügist	7	7 145	17 581
Müügitulu teenuste müügist	7	332	758
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>6,7</b>	<b>7 477</b>	<b>18 339</b>
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	8	-5 707	-12 740
<b>Brutokasum</b>		<b>1 770</b>	<b>5 599</b>
Muud äritulud		7	107
Turustuskulud	9	-551	-387
Üldhalduskulud	10	-1 127	-1 387
Muud äriksulud		-31	-20
Kasum kinnisvarainvesteeringutest	15	0	28
<b>Äriksaum</b>		<b>68</b>	<b>3 940</b>
Finantstulud- ja kulud	11	-640	-390
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksu</b>		<b>-572</b>	<b>3 550</b>
Tulumaksukulu		-52	0
<b>Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)</b>		<b>-624</b>	<b>3 550</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)</b>		<b>-624</b>	<b>3 550</b>
<b>Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>12</b>		
- tava-		-0,06	0,34
- lahustatud		-0,06	0,34

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.12.2024	31.12.2023
<i>EUR tuhandetes</i>			
Raha ja raha ekvivalendid	20	1 720	1 472
Nõuded ja ettemaksed	13,20	5 690	5 798
Varud	14	29 170	27 637
<b>Käibevara kokku</b>		<b>36 580</b>	<b>34 907</b>
<hr/>			
Nõuded ja ettemaksed	13	18	18
Kinnisvarainvesteeringud	15	2 296	20
Materiaalne põhivara	16	622	221
Immateriaalne põhivara	16	52	24
<b>Põhivara kokku</b>		<b>2 988</b>	<b>283</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>39 568</b>	<b>35 190</b>
<hr/>			
Laenukohustused	17	234	3 391
Võlad ja saadud ettemaksed	18	4 487	4 013
Garantiieraldis		127	80
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>4 848</b>	<b>7 484</b>
<hr/>			
Laenukohustused	17	14 981	6 689
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>14 981</b>	<b>6 689</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>19 829</b>	<b>14 173</b>
<hr/>			
Aktsiakapital	19	7 272	7 272
Ülekurss		3 835	3 835
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid		27	56
Jaotamata kasum		6 594	7 843
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>19 739</b>	<b>21 017</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>39 568</b>	<b>35 190</b>

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	2024	2023
<i>EUR tuhandetes</i>			
Laekumised klientidelt		5 203	9 662
Tasumised tarnijatele		-8 426	-21 316
Maksude tasumine		-3 155	-1 811
Maksutagastused		1 020	2 544
Väljamaksed töötajatele		-1 205	-820
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-26	69
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-6 589</b>	<b>-11 672</b>
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	16	-6	-3
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	15	0	8 894
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel	15	-2 276	0
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-2 282</b>	<b>8 891</b>
Saadud laenud	17	13 246	14 095
Laenukohustuste tagasimaksed	17	-2 193	-11 026
Makstud intressid		-1 311	-1 326
Makstud dividendid	22	-623	-624
Muud tasumised finantseerimistegevusest	12	0	-4
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>9 119</b>	<b>1 115</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>248</b>	<b>-1 666</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	20	1 472	3 427
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>248</b>	<b>-1 666</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus tütarettevõtete müügil		0	-289
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20	1 720	1 472

## Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Aksiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
<i>EUR tuhandetes</i>						
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>7 272</b>	<b>3 835</b>	<b>2 011</b>	<b>0</b>	<b>4 917</b>	<b>18 035</b>
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-624	-624
Muude reservide moodustamine	0	0	0	56	0	56
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	3 550	3 550
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>7 272</b>	<b>3 835</b>	<b>2 011</b>	<b>56</b>	<b>7 843</b>	<b>21 017</b>
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>7 272</b>	<b>3 835</b>	<b>2 011</b>	<b>56</b>	<b>7 843</b>	<b>21 017</b>
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-625	-625
Muude reservide moodustamine	0	0	0	-29	0	-29
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	0	-624	-624
<b>Saldo 31.12.2024</b>	<b>7 272</b>	<b>3 835</b>	<b>2 011</b>	<b>27</b>	<b>6 594</b>	<b>19 739</b>

Aksiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta vaata täiendavat infot lisast 19.

## Lisad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande

### 1. Üldine informatsioon

Arco Vara AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2024 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhataja poolt 03.04.2025. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumijaotuse otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse

koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

Arco Vara AS on Eestis registreeritud ja Eestis asukohaga Rotermanni tänav 10 Tallinn tegutsev äriühing. 2024. aasta lõpu seisuga osutas grupile oma teenuseid töö- või käsunduslepingu alusel kokku 13 inimest (31.12.2023: 18 inimest). Tütarettevõtete kaudu tegutsetakse aktiivselt lisaks Eestile ka Bulgaarias.

Grupi struktuur 31.12.2024 seisuga on esitatud lisas 24.

### 2. Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise üldalused

Arco Vara AS-i ning tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud ja kinnitamiseks esitatud Eesti Vabariigi

raamatupidamise seaduses ning äriseadustikus sätestatud nõuete kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhul, kui lisas 4 „Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest” ei ole öeldud teisiti.

#### Juhtkonna olulised hinnangud

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust aruandepäeval, tingimuslike varade ja

kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsamad hinnangud, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi:

#### Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Aruandepäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude

ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdkond, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

#### Varude neto realiseerimisväärtuse hindamine

Grupil varudes kajastuvad arendustega seotud kinnisvaraobjektid. Seisuga 31.12.2024 ja 31.12.2023 on hinnatud kõigi olulisemate varudena kajastatud kinnisvaraobjektide neto realiseerimisväärtust:

1) võimalikku vara neto realiseerimisväärtuse langust alla vara raamatupidamisliku väärtuse;

2) vajadust varasemate perioodide allahindluse tühistamise järele.



Varude hindamine toimub individuaalselt projektide (kinnistu või ehitise) kaupa. Igale objektile koostatakse äriplaan ning võrreldakse objekti kulusid võimalike tuludega. Arenduses objektide puhul lähtutakse lõppmaksumuse hindamisel eelarvestatud kuludest, mis on vajalikud kuni projekti valmimiseni; valmisobjektide puhul lähtutakse tegelikest tehtud kuludest. Müügihinna määramisel on kasutatud võrdlusmeetodit ning vara müügiks sõlmitud kokkulepete hindamist. Neto realiseerimisväärtuse arvutamisel on võetud arvesse müügiulusid.

### 3. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitlusviisis

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koostatakse järjepidevuse ja võrreldavuse põhimõtete alusel, mis tähendab, et grupp järgib alati samu arvestuspõhimõtteid ja esitlusviisi. Arvestuspõhimõtteid ja esitlusviisi muudetakse üksnes juhul, kui seda nõutakse uute või muudetud rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja nende tõlgenduste alusel või kui uus arvestuspõhimõte või esitlusviis annab

Juhul, kui objekti kulud ületavad objekti realiseerimisel saadavat tulu (neto realiseerimisväärtus), hindab kontsern tulusid ületava kulude summa ulatuses varasid alla. Tulenevalt ehitusturu volatiilsusest ning kinnisvaraturu muutlikust likviidsusest sõltub neto realiseerimisväärtuse leidmine olulisel määral juhtkonna hinnangutest. Vajadusel kaasatakse hindamisprotsessi väliseksperthe. Hindamismeetodeid on täiendavalt kirjeldatud lisades 4 ja 14.

objektiivsema ülevaate grupi finantsseisust, finantstulemustest ja rahavoogudest. Käesoleva aruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida kasutati grupi 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruandes. Mitmetel uutel jõustunud standarditel ei olnud olulist mõju grupi finantsaruannetele seisuga 1. jaanuar 2024 (vt lisa 4).

### 4. Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest

#### Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused alates 01.01.2025

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2024 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldu ja seetõttu pole neid käesoleva konsolideeritud

aruande koostamisel rakendatud. Grupp kavatses neid rakendada siis, kui need jõustuvad.

„Finantsaruannete esitamine ja avalikustamine“ (Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2027 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine.)

Standardiga IFRS 18 asendatakse standard IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“. Peamised muutused nõuetes on esitatud kokkuvõtlikult allpool.

#### Struktureeritud kasumiaruanne

Standardiga IFRS 18 kehtestatakse uute määratlustega vahesummad – „ärikasum“ ja „kasum (kahjum) enne finantseerimist ja tulumaksu“ ning nõue, et kõik tulud ja kulud tuleb jaotada kolme uue eraldiseisva kategooria vahel, lähtudes ettevõtte peamistest tegevustest: äritegevus, investeerimine ja finantseerimine. IFRS 18 kohaselt ei ole ettevõtetel enam lubatud avalikustada tegevuskulusid ainult lisades. Ettevõtte peab esitama

tegevuskulud viisil, mis annab kõige kasulikuma struktureeritud kokkuvõtte tema kuludest, tehes seda:

- olemuse,
- funktsiooni või
- kombineeritud esitlusviisi kaudu. Kui tegevuskulud esitatakse funktsiooni alusel, siis rakenduvad uued avalikustamismõõdud.

#### Juhtkonna määratletud tulemuslikkuse näitajad, mida tuleb avalikustada ja auditeerida

IFRS 18 kohaselt tuleb raamatupidamise aruandes avalikustada ka mõned näitajad, mida nn hea raamatupidamistava ette ei näe. Standardiga kehtestatakse juhtkonna määratletud tulemuslikkuse mõõdikute kitsas määratlus, mille kohaselt:

- need on tulude ja kulude vahesumma;
- neid kasutatakse avalikus kommunikatsioonis väljaspool finantsaruandeid ja

- need peegeldavad juhtkonna hinnangut finantstulemustele.

Iga esitatud juhtkonna määratletud tulemuslikkuse mõõdiku kohta peab ettevõtte ühes raamatupidamise aruande lisa selgitama, miks selle mõõdikuga esitatav teave on kasulik, kuidas see on arvutatud, ja võrdlema seda IFRS standardite kohaselt arvestatud näitajaga.

## Andmete suurem eristamine

Selleks et tagada investoritele parem ülevaade finantstulemustest, antakse uue standardiga täpsemaid juhiseid teabe rühmitamise kohta raamatupidamise aruandes. See hõlmab juhiseid selle kohta, kas teave tuleb esitada põhjaruannetes või esitada detailsemalt lisades. Ettevõtetal ei soovitata kasutada rida „Muud“ ja kui nad seda edaspidi siiski teevad, tuleb neil esitada täiendavat teavet.

Üleminek Raamatupidamise aastaaruandes, mis on koostatud perioodi kohta, mil uut standardit esmakordselt rakendatakse, peab (majandus)üksus esitama sellele

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju Grupile.

## Äriühendused ja konsolideerimise alused

Grupi kuuluvate ettevõtete aruandeaastad ühtivad kalendriaastaga. Ettevõtted kasutavad olulises osas ühtseid arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid või on need vajadusel täiendavalt konsolideerimiseks ühtlustatud.

Konsolideeritud aruannete koostamisel on grupi sisesed tehingud, saldod ja realiseerimata kasumid, mis on tekkinud tehingutest grupi ettevõtete vahel, elimineeritud. Samuti on elimineeritud realiseerimata kahjumid, välja arvatud juhul, kui nende tekkimise sisuliseks põhjuseks on vara väärtuse langus. Tütarettevõtjad konsolideeritakse raamatupidamise aastaaruandes alates valitseva mõju tekkimisest kuni selle lõppemiseni.

Tütarettevõtete soetamist kajastatakse omandamismeetodil, mille korral võetakse omandatavad varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (edaspidi koos ka „netovara“) arvele nende õiglasest väärtusest. Iga äriühenduse puhul teeb grupp valiku, kas kajastada mittekontrolliva osalus omandatavas ettevõttes õiglasest väärtusest või mittekontrolliva osaluse proportsionaalses

perioodile vahetult eelnenud võrdlusperioodi kasumiaruande iga kirje võrdluse, avalikustades:

- IFRS 18 nõuete kohaselt esitatud korrigeeritud summad ja
- IAS 1 kohaselt eelnevalt esitatud summad.

Grupp kavatses uut standardit rakendada alates 1. jaanuarist 2027. grupi hinnangul võib uus standard esmakordsel rakendamisel avaldada tema raamatupidamise aruandele olulist mõju. Grupp hindab parajasti IFRS 18 rakendamisest tulenevat võimalikku mõju tema raamatupidamise aruandele.

osas omandatavast eristatavast netovarast. Kui üleantud tasu, omandatavas ettevõttes oleva mittekontrolliva osaluse ja omandajale eelnevalt omandatavas ettevõttes kuulunud omakapitaliosaluse õiglase väärtuse (omandamise kuupäeva seisuga) summa ületab grupi osalust omandatud eristatavates varades ja ülevõetud kohustustes, kajastatakse vahe firmaväärtusena. Kui eelnimetatud summa on soodusostude puhul väiksem kui omandatud tütarettevõtte netovarade õiglane väärtus, kajastatakse vahe koheselt koondkasumiaruandes. Omandamisega seotud kulutused kajastatakse kuluna. Emaetevõtte konsolideerimata aruannetes kajastatakse investeeringuid tütarettevõtjatesse soetusmaksumus, millest on maha arvatud võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud allahindlused. Kui selgub, et investeeringute tütarettevõtjatesse kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse investeeringute bilansilist jääkmaksumust.

## Aruandlus segmentide lõikes

Segmentide kohta avalikustatav informatsioon on kooskõlas grupi olulisemate äriotsuste langetajatele esitatava sisemise aruandlusega. Grupi olulisemate äriotsuste langetaja on grupi ematettevõtte Arco Vara AS juhataja. Juhataja jälgib äritegevust äritegevuse liikide lõikes, kusjuures iseseisvaks ärisegmentiks on loetud oma toodangu või teenuse poolest selgesti eristuvat ja iseseisva tulemusüksusena funktsioneerivat tegevusvaldkonda.

Segmenti tuludeks on tulud, mille ärisegment saab müügist grupivälistele klientidele ja teistele segmentidele. Segmenti kulud on segmenti põhitegevusest tulenevad otseselt segmentile omistatavad kulud tehingutest grupiväliste tarnijate ja teiste segmentidega. Segmenti kulude hulka ei kuulu finants- ja investeerimistegevuse kulud, grupi üldhalduskulud ning muud grupi kui tervikuga seotud kulud. Segmentile on jaotatud grupi tasandil tekkinud kulutusi vaid juhul, kui need on seotud segmenti

põhitegevusega ja neid saab põhjendatult omistada konkreetsele segmentile.

Realiseerimata kasumid ja kahjumid, mis tekivad grupis ühe segmenti tehingutest teise segmentiga, ei jagata ühelegi segmentile, vaid näidatakse segmentidevaheliste elimineerimistena. Need realiseerimata kasumid ja kahjumid, mis tekivad tehingutest ematettevõtte ja segmentide vahel ning mille puhul on olemas põhjendatud alus segmentile jaotamiseks, näidatakse segmenti ärikasumis.

Segmenti vara on segmenti põhitegevuses rakendatud vara, mida saab otseselt segmenti omaks pidada. Segmenti vara on näiteks segmenti põhitegevuses kasutatav käibevara, kinnisvarainvesteering ning materiaalne ja immateriaalne põhivara. Segmenti vara hulka ei kuulu vara, mida kasutatakse grupi üldvajadusteks või mida ei saa otseselt segmentile jagada.

Segmendi kohustuseks on sellised põhitegevusega seotud kohustused, mida saab otseselt segmendile omistada. Segmendi kohustusteks on näiteks tasumata arved ja muud võlad, viitvõlad, klientide ettemaksed, garantieraldised ja muud toodete ja teenustega seotud kohustused. Segmendi kohustuse hulka kuuluvad ka finantseerimistegevusest tekkinud laenud ja kapitaliseeritud rendi kohustused.

### Välisvaluuta tehingud

Kui tütarettevõtete arvestusvaluuta on erinev emaettevõtte arvestusvaluutast, siis on tütarettevõtete välisvaluutas koostatud aruannete (Bulgaarias) konsolideerimiseks ümberarvestamisel kasutatud nende

### Tulu kajastamine

Müügitulu on tulu, mis tekib Grupi tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida Grupil on õigus saada lubatud kaupade või teenuste kliendile üleandmise eest ja

#### Tulu kinnisvara müügist

Grupp arendab ja müüb kinnisvara (peamiselt korterid). Müügitulu kajastatakse, kui kontroll vara üle on kliendile üle antud. Grupi jaoks puudub varal üldjuhul alternatiivne kasutus tulenevalt lepingutingimustest. Samas, õigus saada

#### Frantsiisitulu

Grupp müüb kaubamärgi frantsiisi kinnisvarabüroodele Eestis, Lätis, Bulgaarias. Tulu kajastatakse igakuiselt teenuse osutamise perioodis. Tulu suurus sõltub

#### Tulu kinnisvara üürimisest ning muudest teenustest

Grupp üüris grupile kuuluvaid äripindasid. Müügitulu teenuste osutamisest kajastatakse perioodil, kui teenuseid

#### Finantseerimise komponent

Grupil puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt

### Raha ja raha ekvivalendid, rahavoogude aruanne

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeringuid, mida on koheselt võimalik muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha,

### Finantsvarad

#### Klassifitseerimine

Grupp klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- need, mida kajastatakse õiglasel väärtuses (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande)

Grupi jagamatute tuludena ja kuludena ning varadena ja kohustustena on esitatud tulud ja kulud ning varad ja kohustused, mis ei ole eeltoodud põhimõtete kohaselt segmentidele jaotatud.

valuutade keskkurse euro suhtes, mistõttu olulisi valuutakursi erinevusi ümberarvestamisest ei teki. Bulgaaria on oma valuuta sidunud euroga.

millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Grupp kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

tasu tekib, kui omandiõigus on kliendile üle läinud. Sellest tulenevalt kajastatakse müügitulu kindlal ajahetkel, kui omandiõigus on kliendile üle läinud.

kinnisvarabüroode käibest, kes raporteerivad tulemusi igakuiselt.

osutatakse ning tulu kasutusrendi tingimustel üüritud äripindadest lineaarselt rendiperioodi jooksul.

ei korrigeeri Grupp tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas.

nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha.

Rahavoogude aruandes on rahavood esitatud otsemeetodil.

- need, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Klassifitseerimine sõltub grupi ärimudelitest finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

### Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärasel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal grupp võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui õigused

### Mõõtmine

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvele võtmisel õiglasel väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtuses

### Võlainstrumendid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub grupi ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest. Grupi kõik võlainstrumendid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

Varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud

### Omakapitaliinstrumendid

Grupp kajastab omakapitaliinstrumendid õiglasel väärtuses. Kui grupp on võtnud vastu pöördumatu otsuse kajastada mitte-kauplemise eesmärgil hoitavate omakapitaliinstrumentide õiglase väärtuse muutused läbi koondkasumiaruande, siis ei ole võimalik omakapitali instrumendi kajastamise lõpetamisel õiglase väärtuse muutuseid ümber klassifitseerida ning kajastada läbi kasumiaruande. Selliste investeringutelt saadud dividendid kajastatakse jätkuvalt kasumiaruandes real

### Väärtuse langus

Grupp hindab korrigeeritud soetusmaksumuses ja õiglasel väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastavate võlainstrumentide oodatavat krediikahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Eeldatava krediikahju mõõtmine võtab arvesse: (i) erapooletut ja tõenäosusega kaalutud summat, mille määramisel hinnatakse mitmeid võimalikke erinevaid tulemusi, (ii) raha ajaväärtust ja (iii) aruande perioodi lõpus ilma liigsete kulude või pingutusteta kättesaadavat mõistlikku ja põhjendatud informatsiooni minevikus toimunud sündmuste, praeguste tingimuste ja tulevaste majandustingimuste prognooside kohta.

Grupp mõõdab väärtuse langust individuaalhindamise meetodil järgmiselt:

### Varud

Varuna kajastatakse grupis eelkõige elamuarenduse eesmärgil soetatud või arendatavad maa ja hooned. Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad sellised otsesed ja kaudsed ehitamise ning varude valmistamisega seotud väljaminekud, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses,

finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja kui ettevõtte annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved.

muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

soetusmaksumuses. Nendest varadest saadav intressitulu kajastatakse finantstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes. Valuutakursi kasumid ja kahjumid ning krediikahjumid kajastatakse kasumiaruandes eraldi ridadel.

muud tulud, kui Grupil on tekkinud dividendide saamise õigus.

Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande mõõdetud omakapitaliinstrumentist saadud kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes real muu tulu/kulu. Õiglasel väärtuses läbi muu koondkasumiaruande kajastatud omakapitaliinstrumentide allahindluseid (ning allahindluse tühistamisi) ei kajastata eraldi õiglase väärtuse muutusest.

- nõudeid ostjate vastu summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediikahjumitega;
- sularaha ja raha ekvivalente, mille krediidiriski aruandeperioodil on hinnatud madalaks (juhtkond peab madalaks krediidiriskiks vähemalt ühe suurema reitinguagentuuri investeerimisjärgu krediidi-reitingut) summas, mis võrdub 12 kuu jooksul oodatavate krediikahjumitega;
- kõigi muude finantsvarade puhul 12 kuu jooksul oodatavate krediikahjumite summas, kui krediidirisk (st finantsvara eeldatava eluea jooksul esinev maksejõuetuse risk) ei ole pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud; kui risk on märkimisväärselt suurenenud, mõõdetakse krediikahjumit summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediikahjumitega.

mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügi valmidusse. Kaudsed kulutused, mis lülitatakse varuna kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, on muu hulgas ka ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud ning arendusjuhtide töötasud.

Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimist alustatakse hetkest, kui on tekkinud laenukasutuse kulutusi ja varude arendamisega seotud kulutusi ning varude arendamist on alustatud. Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse aktiivse arendustegevuse ajal. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis (reeglina seotud ehitisele kasutusloa andmisega) või selle arendamine on pikemaks ajaks peatatud.

Varude arvestamisel kasutatakse kontsernis kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse finantsseisundi aruandes algul arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandepäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandepäeva tegelikest turutingimustest.

- Tulumeetod (diskonteeritud rahavoogude analüüs või tulu kapitaliseerimine). Tulumeetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel või objektide puhul, kus juhatuse hinnangul võrdlusmeetod ei kajasta õiglast väärtust (näiteks kinnisvaraturu vähene likviidsus hinnatava kinnisvaraobjekti piirkonnas, võrdlustehingute puudumine või suur ajaline vahe võrdlustehingu ja hindamiskuupäeva vahel). Tulumeetodil kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmiseks rendivoogu genereeriva kinnisvaraobjekti puhul tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase rendituluseid (sh rent 1 m<sup>2</sup> kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb diskonteeritud rahavoogude analüüsi puhul netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Tulu kapitaliseerimise meetodil rakendatava kapitalisatsioonimäära leidmisel võetakse aluseks konkreetsel turul keskmine investorite oodatav tootlikkus sarnast tüüpi varade osas.
- Võrdlusmeetod. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis rendivoogu ei oma ning mida hoitakse tuleviku arenduspotentsiaali tarbeks või väärtuse kasvu eesmärgil. Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti turuväärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute m<sup>2</sup>

Varud kajastatakse soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Varude allahindlus neto realiseerimisväärtuseni kajastatakse aruandeperioodi kuluna koondkasumiaruande eraldi real kasum (kahjum) varude allahindlusest. Juhul kui varem allahinnatud neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

Arendatud kinnisvara kantakse kuluks müüdüd ruutmeetrite mahus müügi kajastamise kuul.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse koondkasumiaruande real Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringutest. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse järgmiseid meetodeid:

- hinna. Kuna toimunud tehingud, mis on võrdlusmeetodi aluseks, ei ole praktiliselt ühelgi juhul absoluutselt sarnased hinnatava objektiga, korrigeeritakse võrdlusmeetodi puhul toimunud tehingute näitajaid aja, asukoha, suuruse ja detailplaneeringu osas või kasutatakse hoopis muud hindamise meetodit (näiteks tulumeetod), mis kajastab juhatuse hinnangul paremini kinnisvaraobjekti õiglast väärtust.
- Jääkväärtuse meetod. Meetodit kasutatakse arendamist või ümberehitamist vajava vara hindamisel juhtudel, kui võrdlusmeetodit ei ole võimalik kasutada sobiva võrdlusbaasi puudumise tõttu. Meetodi kasutamisel eeldatakse, et vara ostja on nõus maksuma vara eest summa, mis võrdub arendatud või rekonstrueeritud vara väärtusega miinus arendus- või rekonstrueerimiskulud ja arendusprojekti mõistlik kasum.
- Aruandepäeva seisuga toimunud objekti võlaõiguslik müügileping. Kinnisvaraobjektide puhul, mis on aruandepäeva seisuga müüdüd võlaõigusliku müügilepingu alusel, kui asjaõigusleping on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinda kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui grupil on piisav kindlus, et sõlmitakse asjaõiguslik müügileping samadel tingimustel (näiteks ostja on aruandepäeva seisuga teinud arvestatavas summas ettemakse objekti soetamiseks või asjaõiguslik leping on sõlmitud peale aruandepäeva, kuid enne raamatupidamise aastaaruande koostamist juhatuse poolt).

## Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivarana kajastamise piir on 1000 eurot. Erandiks on rendivara: rendivarana kapitaliseeritakse rendileping, mille maksumus kapitaliseerituna ületab 5000 eurot ning periood on pikem kui 1 aasta. Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel bürooruume. Rendilepingutega ei kaasne ettevõttele olulisi lisatingimusi ega piiranguid. Ettevõtte on kajastab lühemaajalisi ning väheväärtuslikke

kasutusõiguse alusel kasutatavaid varasid kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Põhivara rühmade amortisatsioonimäärad aastas on järgmised:

- hooned 2 - 18%
- masinad ja seadmed 8- 20%
- rendivara 20%
- muu inventar, sisseseade 20-40%.

## Immateriaalne põhivara

Immateriaalse põhivarana on grupis kasutusel ainult määratud kasuliku elueaga varad. Immateriaalse põhivara rühmade amortisatsioonimäärad aastas on järgmised:

- äritarkvara 20 - 33%,
- koduleht 10 - 33%.

## Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenu, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest miinus soetamisega otseselt kaasnevad kulutused. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt koondkasumiaruandes finantskuluna. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressikulud on kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse kui laenukasutuse kulutused.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates aruandepäevast või kui grupil pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates aruandepäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus aruandepäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

## Aktsiapõhised maksed

Grupi juhataja ning võtmetöötajatega sõlmitud optioonilepinguid kajastatakse kui tasu omakapitali instrumentide näol grupile osutatud teenuste eest. Grupile osutatud teenuste õiglase väärtuse otsese mõõtmise keerukuse tõttu mõõdetakse grupi juhataja ning võtmetöötajate poolt osutatud teenuste õiglast väärtust omakapitaliinstrumentide õiglasest väärtusest nende väljastamise kuupäeval.

Omakapitaliinstrumentidega arveldatavate aktsiapõhiste maksetehingute soetusmaksumus kajastatakse kuluna ning korrespondeeruvalt omakapitali suurenemisena selles perioodis, millal töötaja osutas teenuseid kuni omakapitaliinstrumentide üleandmise kuupäevani. Igal bilansipäeval kajastab grupi aktsiapõhistest maksetehingutest tulenevaid kulusid lähtuvalt hinnangust lõplikult üleantavate omakapitaliinstrumentide arvu osas. Muutus kumulatiivselt arvatud tasus alates antud aruandeperioodi algusest kajastatakse koondkasumiaruandes vastavalt kuluna või tuluna.

Aktsioptsioonide võimaldamine on tingimuslik, lähtudes töösuhte kehtimisest optsoonide väljastamise kuupäeva ja

optsoonide üleandmise kuupäeva vahel. Aktsioptsioonide õiglase väärtuse hindamisel mõõtmiskuupäeval ei ole võetud turutingimuse kõrval arvesse omandi üleandmise tingimusi. Selle asemel võetakse omandi üleandmise tingimusi arvesse tehingu summa mõõtmisesse kaasatud omakapitaliinstrumentide arvu hindamisel, et võimaldatud omakapitaliinstrumentide eest saadud teenuste kulu põhineks omakapitaliinstrumentide arvul, mille omand üle antakse. Seega ei kajastata kumulatiivsel baasil kulu saadud kaupade või teenuste eest, kui võimaldatud omakapitaliinstrumente üleandmine ebaõnnestub üleandmise tingimuste mittetäitmise tõttu.

Aktsioptsiooni realiseerimisel juhataja või võtmetöötajate poolt emiteerib grupp uusi aktsiaid, mille eest juhataja ning võtmetöötajad on kohustatud tasuma 0,7 eurot aktsia eest. Omakapitali reservi kogunenud aktsioptsiooni õiglase väärtuse summa kantakse jaotamata kasumisse aktsioptsiooni realiseerimisel.

## Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Finantsseisundi aruandes kajastatakse eraldised vaid siis, kui grupil oli aruandepäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas. Eraldisena kajastatakse näiteks garantiireservi. Garantiireservi moodustatakse protsendina ehitusmahust Ettevõtte eelneva kogemuse baasil: protsent on sõltuvalt objektist 0,2%-0,5%. Lisaks ettevõtte garantiieraldisele, annavad

ehitusele garantii ehituse allhankijad, kelle tasust peetakse vastav osa kinni garantiiperioodi lõpuni.

Muud kohustused, mis võivad teatud (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena. Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka aruandepäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

## Tulumaks

Tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja -tulud rühmitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele

kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena.

### Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütaretevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse koondkasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis edasilükkunud tulumaksukohustusena planeeritava dividendi väljamakse ulatuses. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Edasilükkunud tulumaksukohustust kajastatakse seoses tütaretevõttesse tehtud investeeringutega, v.a juhul, kui kontsern saab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistamise ajastust ja on tõenäoline, et tagasipööramist lähitulevikus ei toimu. Kuna emaettevõtte kontrollib dividendide maksmist, investeeringu müümist või likvideerimist ning muid tehinguid tütaretevõttes, saab ta kontrollida nende investeeringutega seotud maksustatavate ajutiste erinevuste tühistamise ajastust. Seega, kui emaettevõtte on otsustanud, et teenitud kasumit lähitulevikus ei jaotata, ei kajasta emaettevõtte edasilükkunud tulumaksu kohustust. Kui emaettevõtte hindab, et dividendid makstakse välja lähitulevikus,

mõõdetakse edasilükkunud tulumaksukohustust kavandatud dividendimakse ulatuses tingimusel, et aruande kuupäeva seisuga on dividendide ja omakapitali maksmiseks piisavalt vahendeid, mille arvelt lähitulevikus kasumit jaotada.

2024. aastal oli kehtiv tulumaksumäär 20% (20/80 makstavatest netodividendidest) ning kehtis erikord, mis nägi ette madalama tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Alates 1. jaanuarist 2025 on dividendide tulumaksumäär 22% (22/78 makstavatest netodividendidest). Regulaarsetele kasumijaotistele varem kehtinud soodusmäär 14% (14/86) on kaotatud ning kõigile dividendidele rakendub ühtne maksustamine. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse perioodi kuluna dividendide väljakuulutamisel.

Finantsseisundi aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekib, kui kogu jaotamata kasumit makstakse välja dividende. Emaettevõtte maksimaalne tulumaksukohustus kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel omanikele on toodud lisas 22.

### Bulgaaria tütaretevõtted

Bulgaarias on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Bulgaarias on tulumaksumääraks 10% maksustatavast tulust. Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Välismaiste tütaretevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi aruandepäeval

esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse finantsseisundi aruandes vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

## Investeeringud tütaretevõttesse Eesti raamatupidamise seadusega nõutud emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded (lisa 25) esitatakse täiendava informatsioonina kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ning need põhjaruanded ei

ole emaettevõtte eraldiseisvad finantsaruanded IAS 27 mõistes.

Emaettevõtte	konsolideerimata	finantsaruannetes
kajastatakse	investeeringud	tütaretevõttesse

soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglasel väärtuses ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Väärtuse langemisele viitavate asjaolude ilmnemisel viib grupp läbi

investeeringute kaetava väärtuse hindamise testi. Allahindlused kajastatakse koondkasumiaruandes muudes ärikuude real või eraldi real, kui summa on oluline. Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse nõudeõiguse tekkimisel tuluna.

## 5. Tütarettevõtete soetused ja müügid

### Konsolideerimise ulatus

31.12.2024 seisuga kuulus gruppi 13 ettevõtet, mis on üks vähem kui 31.12.2023. 2024. aastal likvideeriti tütarettevõtte Lätis. 2023. aasta jooksul müüdi grupis kolm ettevõtet ja Kodulahe OÜ ning Kodulahe Kvartal OÜ ühinesid Kodulahe Kvartal OÜ nime alla. Grupi struktuur on esitatud lisas 25.

### Tütarettevõtete likvideerimine 2024. aastal

16.01.2024 likvideeriti Marsili II SIA. Sellega lõppes grupi arendustegevus Läti Vabariigis.

### Tütarettevõtete müümine 2023. aastal

30.06.2023 müüdi Bulgaarias kolm Arco Invest EOOD tütarettevõtet: Office Cherkovna EOOD, Trade Center

Cherkovna EOOD, Oborishte Premium Apartments EOOD. Nende tütarettevõtete loomise eesmärk oli Sofias asuva Madridi ärihoone müük läbi erinevate teenussuundade ning see tehing jõudis 2023. aastal lõpuni.

### Tütarettevõtete ühendamine 2023. aastal

30. novembril 2023. aastal jõustus Kodulahe OÜ ning Kodulahe Kvartal OÜ ühendamine, Kodulahe OÜ kustutati. Mõlemad ettevõtted tegelesid Kodulahe Kvartali piirkonnas kodude arendamisega ning nende ühendamine vähendab grupi halduskoormust.

## 6. Segmentiaruandlus

Grupp analüüsib segmente kahe kombineeritud tunnuse alusel: tegevusala ja piirkond. Peamised kolm põhisegmenti on Bulgaaria arendus, Eesti arendus ja Eesti

ehitus. Muu tegevusvaldkond sisaldab frantsiisitasusid, Läti maade müüki ning 2023. aastal müüdnud Madrid Blvd ärihoone tulused ja kasumeid.

### Grupivälise müügitulu, amortisatsioonikulu, intressi ja kasumi (kahjumi) jaotus segmentide lõikes

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<i>EUR tuhandetes</i>										
Müügitulu	0	0	7 204	17 612	0	6	273	721	7 477	18 339
Amortisatsioonikulu	-11	-11	-4	0	-3	-3	-67	-80	-85	-94
Ärikasum (-kahjum)	131	-1 003	284	5 337	-394	-246	47	-148	68	3 940
Intressikulu	0	-7	-652	-50	0	3	0	-336	-652	-390
Puhaskasum (-kahjum)	129	-1 010	-376	5 287	-391	-243	14	-484	-624	3 550

Müügitulu kohta vt lisa 7, intressikulu kohta vaata lisa 11.



**Müügitulu jaotus segmentide lõikes**

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<i>EUR tuhandetes</i>												
Kontserniväline müügitulu	0	0	7 204	17 612	0	6	273	721	-	-	7 477	18 339
Müügitulu teistelt segmentidelt	0	284	0	2	2 255	11 968	890	768	-3 145	-13 022	0	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>0</b>	<b>284</b>	<b>7 204</b>	<b>17 614</b>	<b>2 255</b>	<b>11 974</b>	<b>1 163</b>	<b>1 489</b>	<b>-3 145</b>	<b>-13 022</b>	<b>7 477</b>	<b>18 339</b>

**Grupiväliste varade ja kohustuste jaotus segmenti lõikes**

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
<i>EUR tuhandetes</i>										
Varad	12 154	6 503	25 869	27 298	252	62	1 293	1 327	<b>39 568</b>	35 190
sealhulgas materiaalne põhivara	3	7	475	0	1	4	143	210	<b>622</b>	221
sealhulgas immateriaalne põhivara	12	22	0	0	0	0	40	2	<b>52</b>	24
Kohustused	3 549	662	11 595	8 477	279	1 299	4 406	3 735	<b>19 829</b>	14 173

Materiaalse ja immateriaalse põhivara kohta vaata lisa 16.

## Lisad koondkasumiaruandele

### 7. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

Segment	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<i>EUR tuhandetes</i>								
Enda kinnisvara müük	7 145	17 488	0	0	0	93	7 145	17 581
Kinnisvara rent	52	1	0	336	0	0	52	337
Haldusteenused	0	0	0	35	0	0	0	35
Frantsiisitulu	182	174	63	48	28	30	273	252
Muu müügitulu	7	128	0	6	0	0	7	134
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>7 386</b>	<b>17 791</b>	<b>63</b>	<b>425</b>	<b>28</b>	<b>123</b>	<b>7 477</b>	<b>18 339</b>

Kinnisvara rent, haldusteenus ning frantsiisitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodi jooksul, kuid enda kinnisvara müügitulu kajastatakse asjaõiguslepingu sõlmimise hetkel.

### 8. Müüdüd kinnisvara ja teenuste kulu

	2024	2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Müüdüd kinnisvara soetusmaksumus (lisa 14)	-5 500	-11 880
Haldustegevuse kulud	-166	-200
Vahendustasud	-96	-57
Tööjõukulud (lisa 10)	-131	-7
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisa 16)	-1	-13
Kasum (kahjum) varude allahindlusest (lisa 14)	487	-528
Muud kulud	-300	-55
<b>Müüdüd kinnisvara ja teenuste kulu kokku</b>	<b>-5 707</b>	<b>-12 740</b>

2023. aastal hinnati Botanica Lozeni arendust neto realiseerimisväärtuseni alla 528 tuhat eurot, kuid muutnud olukorra tõttu 2024. aastal allahindlus tühistati (vaata lisa 14).

## 9. Turustuskulud

	2024	2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Reklaamikulud	-239	-174
Korporatiivturundus	-194	-131
Tööjõukulud (lisa 10)	-99	-73
Turu-uuringud	-16	-9
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisa 16)	-3	0
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-551</b>	<b>-387</b>

## 10. Üldhalduskulud

	2024	2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Tööjõukulud	-678	-937
Büroo tegevuskulud	-88	-85
IT kulud	-36	-44
Sisseostetud teenused	-200	-145
Põhivara kulum ja väärtuse muutus (lisa 16)	-81	-83
Juriidiline teenindus	-17	-28
Muud kulud	-27	-65
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-1 127</b>	<b>-1 387</b>

Grupi tööjõukulud olid 2024. aastal 1 465 tuhat eurot, sealhulgas üldhalduskuludes 678 tuhat, otse müüdü kinnisvara ja teenuste kulus 131 tuhat (vt lisa 8), turustuskuludes 99 tuhat eurot (vt lisa 9) ning kapitaliseeritud aasta jooksul varude maksumusse 557 tuhat eurot.

2023. aasta tööjõukulud olid 2 252 tuhat eurot, sealhulgas üldhalduskuludes 937 tuhat, otse müüdü

kinnisvara ja teenuste kulus 7 tuhat (vt lisa 8), turustuskuludes 73 tuhat eurot (vt lisa 9) ning kapitaliseeritud aasta jooksul varude maksumusse 1 235 tuhat eurot.

31.12.2024 seisuga töötas grupi heaks 10 inimest töölepinguga ja 3 juhatuse liikme lepinguga (31.12.2023 15 töölepinguga ja 3 juhatuse liikme lepinguga).

## 11. Finantstulud- ja kulud

	2024	2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Intressikulud (lisa 6)	-652	-391
Intressitulud	18	9
Muud finantskulud	-6	-8
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>-640</b>	<b>-390</b>

Intressikulud koosnevad olulises osas kinnisvaraprojektide soetamiseks ja ehitamiseks võetud laenude intressidest. Intressikulud, mis tekivad seoses pooleliolevate arendusprojektide finantseerimiseks võetud laenudega, on 100% kapitaliseeritud varudesse ja kinnisvarainvesteeringutesse. Arendusprojekti

ehituse lõppemisel intresside kapitaliseerimine lõpetatakse ning edasine intressikulu kajastatakse jooksvalt perioodikuluna. Kapitaliseeritud intresside summa moodustas 2024. aastal 673 tuhat eurot ja 2023. aastal 924 tuhat eurot (vt lisa 14).

## 12. 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.

	2024	2023
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	10 388 367	10 388 367
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	290 000	60 350
Puhaskasum (-kahjum) (tuhandetes eurodes)	-624	3 550
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	-0,06	0,34
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	-0,06	0,34

2023. aasta preemiaprogrammi alusel on 2024. aastal lahkunud tegevjuhil õigus staažilt 15 000 aktsiale. Reserv on koostatud *grant date* 17.05.2023 aktsiahinna alusel, mistõttu optsioonidele on moodustatud omakapitalis reserv 27 tuhat eurot.

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%. 31.12.2024 ja 31.12.2023 hinnangul ROE eeldus ei ole täidetav, mistõttu ei ole tingimuslikele optsiooniprogrammidele reservi moodustatud. Juhul, kui ROE nõue siiski täidetakse, on 31.12.2024 seisuga optsiooniprogrammi alusel välja teenitud 35 000 aktsiat.

Uue tegevjuhi optsiooniprogrammi kuni 240 000 aktsiat kuulub kinnitamisele 2025. aasta üldkoosolekul.

## Lisad finantsseisundi aruandele

### 13. Nõuded ja tehtud ettemaksed

#### Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.12.2024	31.12.2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	352	301
Muud lühiajalised nõuded	6	6
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	152	274
Muud viitlaekumised	6	4
Tehtud ettemaksed	5 174	5 213
<b>Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>5 690</b>	<b>5 798</b>

#### Pikaajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.12.2024	31.12.2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Tagatisdeposiidid	18	18
<b>Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>18</b>	<b>18</b>

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete saldo koosneb korterelamute ehitamisel tekkivast sisendkäibemaksu nõudest.

Grupp on tasunud Harku järve äärse kinnistu eest ettemaksu 4 977 tuhat eurot. Botanica Lozeni projektis

on 31.12.2024 seisuga hankijatele tehtud ettemakse summas 106 tuhat eurot (31.12.2023 153 tuhat eurot). 2024. ning 2023. aastal nõudeid ostjatele alla ei hinnatud. Enam kui 30 päeva üle maksetähtaja arveid bilansipäevadel ei olnud.

### 14. Varud

	31.12.2024	31.12.2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Valmis korterid, äripinnad	8 106	0
Ehituses kinnistud	7 973	17 199
Ehitusloa protsessis kinnistud	5 630	2 182
Detailplaneeringu protsessis kinnistud	7 461	8 256
<b>Varud kokku</b>	<b>29 170</b>	<b>27 637</b>

**Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud**

	2024	2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar</b>	<b>27 637</b>	<b>22 474</b>
Kortermajade ehituskulu	4 763	15 727
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	669	924
Varude allahindlus (allahindluse tühistus) (lisa 8)	487	-528
Muud kapitaliseeritud kulud	1 676	920
Müüdü kinnistute soetusmaksumus kuluks (vt lisa 8)	-5 500	-11 880
Ümberklassifitseerimine põhivarasse (vt lisa 16)	-474	0
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutesse (lisa 15)	-88	0
<b>Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember</b>	<b>29 170</b>	<b>27 637</b>

2023. aastal hinnati Botanica Lozeni arendust neto realiseerimisväärtuseni alla 528 tuhat eurot, kuid muutnud hinnangu tõttu 2024. aastal allahindlus tühistati (vaata lisa 8). Hinnangu muutuse põhjustas asjaolu, et projekti lisandus uusi müüke ning kõrgema hinna põhjendatus sai kindlust.

Grupi juhtkond hindab, et 31.12.2024 seisuga on grupil ühe aasta jooksul realiseeritavaid varusid kokku summas 16 033 tuhat eurot ja 13 137 tuhat eurot on selliseid varusid, mille realiseerimine võtab aega rohkem kui üks aasta.

Laenu tagatiseks panditud varude kohta vaata lisa 21.

Varudes kajastatud arendamisel olevaid projekte on neto realiseerimisväärtuse tuvastamiseks hinnatud võrdlusmeetodil ja neto realiseerimisväärtust allahindluse vajaduse tuvastamiseks võrreldud nende tegeliku soetusmaksumusega. Grupi varud hinnati 2024. aastal 72% sisemiste ja 28% väliste ekspertide poolt, 2023. aastal 89% sisemiste ja 11% väliste ekspertide poolt. Hindamistel kasutatud eeldused põhinevad tegelikel turuhindadel ja grupi enda lähimineviku kogemusel sarnaste varadega.

	31.12.2024	31.12.2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Soetusmaksumuses kajastatavad varud	27 057	23 900
Neto realiseerimismaksumusele hinnatud varud	2 113	3 737
<b>Varud kokku</b>	<b>29 170</b>	<b>27 637</b>

Varude tundlikkuse risk tuleneb enim korterite tuleviku müügihindadest: juhtkonna hinnangul sisaldavad osa arendusi ebakindlust ning eksisteerib oht, et valminud kinnisvara müügihindasid peab tulevastel aruandeperioodidel korrigeerima alla varude neto realiseerimisväärtuse. Varude allahindluse tundlikkuse test näitas, et juhtkonna poolt varude neto realiseerimisväärtuse ülehindamisel 5% võrra, oleks vaja teha täiendavat allahindlust 31.12.2024 seisuga

Kuldlehes 106 tuhat eurot (31.12.2023 seisuga Botanica Lozenis ja Kuldlehes kokku 520 tuhat eurot). Teiste arenduste kasumimarginaal on kõrgem ning juhtkond allahindluse riski ei näe.

Varudesse kapitaliseeriti 2024. aastal seotud osapooltelt ostetud arendusjuhtimise teenuseid 54 tuhande euro väärtuses (vaata lisa 23).

## 15. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab grupp järgmiseid varasid:

- 1) renditulu teenivat spordihalli Tallinnas (31.12.2024 bilansiline väärtus seisuga 2 276 tuhat eurot, 31.12.2023 selliseid varasid ei olnud);
- 2) arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei ole veel kindel (bilansiline väärtus 31.12.2024 ja 31.12.2023 seisuga 20 tuhat eurot). Juhul kui arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei olnud algselt veel kindel, otsustatakse müümise asemel ise arendama hakata, klassifitseeritakse vara ümber varudesse.

	31.12.2024	31.12.2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Maa	20	20
Renditavad pinnad	2 276	0
<b>Kokku kinnisvarainvesteeringud</b>	<b>2 296</b>	<b>20</b>

### Kinnisvarainvesteeringud põhivaras

	2024	2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar</b>	<b>20</b>	<b>82</b>
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0	18
Kapitaliseeritud arenduskulud	2 184	0
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	4	0
Ümberklassifitseerimine varudest (lisa 14)	88	0
Kinnistute müük	0	-80
<b>Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember</b>	<b>2 296</b>	<b>20</b>

### Kinnisvarainvesteeringud käibevaras

	2024	2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar</b>	<b>0</b>	<b>9 050</b>
Kinnisvarainvesteeringute müük	0	-9 050
<b>Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

2024. aastal ehitati Tallinna padelihall, mis teenib grupile renditulu. Kinnisvarainvesteeringute müügist saadi 2023. aastal kasumit 10 tuhat eurot. Koos kasumiga õiglase väärtuse muutusest 18 tuhat eurot oli kinnisvarainvesteeringutelt saadud kasum 2023. aastal 28 tuhat eurot.

2023. aastal viidi Madridi ärihoone müük lõpuni, mistõttu 2024. aastal käibevaras enam kinnisvarainvesteeringuid ei ole. Panditud varade kohta vaata lisa 21

## Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused

### Maa hindamine

Kinnisvarainvesteeringutena finantsseisundi aruandes kajastatud maatükkide hindamisel on kasutatud võrdlusmeetodit: turuhindu arvesse võttes on spetsialist hinnanud, millise hinna eest on neid võimalik ühe aasta jooksul realiseerida. Grupi kinnisvarainvesteeringuid

maasse hinnati 2024. aastal sisemiste ekspertide poolt; 2023. aastal osaliselt sisemiste, osaliselt väliste ekspertide poolt.

### Spordikeskuse hindamine

Tallinna padelihall hinnati 2024. aastal väliste ekspertide poolt; hindamiseks kasutati tulumeetodit.

	31.12.2024	31.12.2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Hinnatud võrdlusmeetodil	20	20
Hinnatud tulumeetodil	2 276	0
<b>Kinnisvarainvesteeringud kokku</b>	<b>2 296</b>	<b>20</b>

### Kasutusrent: grupp kui rendileandja

Kinnisvarainvesteeringuna kajastuvalt padelihallilt teeniti 2024. aastal renditulu 51 tuhat eurot. Madrid Blvd hoone Sofias teenis 2023. aastal rendi- ja haldusteenuse tulu 371 tuhat eurot. Hoone müüdi 30.06.2023.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud olid 2024. aastal 22 tuhat eurot (2023. aastal 82 tuhat eurot), sealhulgas 2 tuhat eurot (2023. aastal 3 tuhat eurot) olid kulud kinnisvarainvesteeringutele, millelt grupp tulu ei teeni.

## 16. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

### Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Kontori inventar	Materiaalne põhivara kokku
<i>EUR tuhandetes</i>			
<b>Jääkväärtus 31.12.2022</b>	<b>243</b>	<b>41</b>	<b>284</b>
sh soetusmaksumus	286	196	482
sh akumulatsioonid	-43	-155	-198
Soetused	0	9	9
Amortisatsioonikulu (lisa 6)	-58	-14	-72
<b>Jääkväärtus 31.12.2023</b>	<b>185</b>	<b>36</b>	<b>221</b>
sh soetusmaksumus	286	200	486
sh akumulatsioonid	-101	-164	-265
Soetused	0	6	6
Müük	0	-1	-1
Maha kandmine	0	-3	-3
Ümberklassifitseerimine varudest (lisa 14)	474	0	474
Amortisatsioonikulu (lisa 6)	-62	-13	-75
<b>Jääkväärtus 31.12.2024</b>	<b>597</b>	<b>25</b>	<b>622</b>
sh soetusmaksumus	760	54	814
sh akumulatsioonid	-163	-29	-192

Materiaalse põhivara amortisatsioon on kajastatud 2024. aastal müüdnud kinnisvara ja teenuste kulus üks tuhat eurot (vt lisa 8), turustuskulus kolm tuhat eurot (vt lisa 9) ja üldhalduskulus 71 tuhat eurot (vt lisa 10), 2023. aastal müüdnud kinnisvara ja teenuste kulus üks tuhat

eurot (vt lisa 8) ja üldhalduskulus 72 tuhat eurot (vt lisa 10). 31.12.2024 ja 31.12.2023 seisuga ei olnud täielikult amortiseeritud, kuid veel kasutusel olevat materiaalsel põhivara.



## Immateriaalne põhivara

		Immateriaalne põhivara kokku
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Jääkväärtus 31.12.2022</b>		<b>46</b>
sh soetusmaksumus		525
sh akumuleerunud kulum		-479
Amortisatsioonikulu (lisa 6)		-22
<b>Jääkväärtus 31.12.2023</b>		<b>24</b>
sh soetusmaksumus		488
sh akumuleerunud kulum		-464
Ostud		38
Amortisatsioonikulu (lisa 6)		-10
<b>Jääkväärtus 31.12.2024</b>		<b>52</b>
sh soetusmaksumus		526
sh akumuleerunud kulum		-474

Immateriaalse põhivara amortisatsioon on kajastatud 2024. aastal üldhalduskulus 10 tuhat eurot (vt lisa 10), 2023. aastal müüdnud kinnisvara ja teenuste kulus 12 tuhat eurot (vt lisa 8) ja üldhalduskulus 10 tuhat eurot (vt lisa 10). Grupi immateriaalne põhivara koosneb suures osas Arco Vara arendatud äritarkvarast AVIS,

soetusmaksumuses kokku 407 tuhat eurot. AVISEle 2024. ja 2023. aastal arendustöid ei tehtud. 31.12.2024 seisuga täielikult amortiseeritud, kuid kasutusel immateriaalse põhivara soetusmaksumus oli 410 tuhat eurot (31.12.2023: 412 tuhat eurot).

## 17. Intressi kandvad kohustused

Netolaenude muutuste ülevaade on järgmine:

	Raha ja raha ekvivalendid	Pangalaenu	Võlakirjad	Muud laenukohustused	Kokku
<i>EUR tuhandetes</i>					
Netolaenu 31.12.2022	3 427	-15 566	-2 120	-403	-14 662
Muutus	-1 955	8 942	0	-933	6 054
Netolaenu 31.12.2023	1 472	-6 624	-2 120	-1 336	8 608
Muutus	248	-4 410	-1 880	1 155	4 887
Netolaenu 31.12.2024	1 720	-11 034	-4 000	-181	13 495

Intressikandvad kohustused koosnevad järgnevalt:

	31.12.2024			31.12.2023		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
<i>EUR tuhandetes</i>						
Pangalaenu	11 034	121	10 913	6 624	61	6 563
Võlakirjad	4 000	0	4 000	2 120	2 120	0
Rendikohustused	126	58	68	184	58	126
Muud laenukohustused	55	55	0	1 152	1 152	0
<b>Kokku</b>	<b>15 215</b>	<b>234</b>	<b>14 981</b>	<b>10 080</b>	<b>3 391</b>	<b>6 689</b>

2024. aasta tasus grupp laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 2 193 tuhat eurot (2023: 11 026 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 13 246 tuhat eurot (2023: 14 095 tuhat eurot).

Lisaks tasusid ostjad tagastatud laenust otse pangale 2024. aastal 5 927 tuhat eurot, 2023. aastal 10 597 tuhat eurot. See summa grupi rahavoogude aruandes ei kajastu.

2024. aastal on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- ▣ Kodulahe Rannakalda kortermaja finantseerimise pangalaenu summas 5 268 tuhat eurot, sh otse klientide poolt 4 871 tuhat eurot;
- ▣ Kuldlehe kortermaja pangalaenu summas 1 056 tuhat eurot, kõik otse klientide poolt;
- ▣ Kodulahe VIII etapi ehk Lammi 6 maa finantseerimise pangalaenu summas 63 tuhat eurot;
- ▣ Arco Vara võlakirjad 2 120 tuhat eurot, sh rahaliselt tagastati 1 490 tuhat eurot ning 630 tuhat konverteerisid järgmisteks võlakirjadeks;
- ▣ väikelaen erainvestoritelt 1 152 tuhat eurot, sh rahaliselt tagastati 181 tuhat eurot ning 971 tuhat konverteerisid laenu võlakirjadeks;
- ▣ Helme padelihalli finantseerimise pangalaenu 4 tuhat eurot;
- ▣ kapitaliseeritud kontori renti 58 tuhat eurot.

2024. aastal võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

- ▣ Kodulahe Rannakalda kortermaja finantseerimise pangalaenu summas 7 452 tuhat eurot;
- ▣ Kuldlehe kortermaja pangalaenu summas 2 000 tuhat eurot, sh pank laekus 1 990 tuhat, 10 tuhat kattis lepingutasu;
- ▣ Arco Vara võlakirjad 4 000 tuhat eurot, sh 1 568 tuhande euro eest pikendati vanu laenukohte ning raha laekus 2 432 tuhat eurot;
- ▣ väikelaen investoritelt 55 tuhat eurot, sh 33 tuhande euro eest pikendati vanu laenukohte ning raha laekus 22 tuhat eurot;
- ▣ Helme padelihalli finantseerimise pangalaenu 1 350 tuhat eurot.

2023. aastal on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- ▣ Madrid Blvd projekti pangalaen 5 036 tuhat eurot;
- ▣ Kodulahe Rannakalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaen summas 15 388 tuhat eurot, sh otse klientide poolt 10 597 tuhat eurot;
- ▣ Kodulahe VIII etapi maa finantseerimise pangalaen summas 64 tuhat eurot;
- ▣ arvelduslaen seotud ettevõttelt 1 000 tuhat eurot;
- ▣ väikelaen investoritelt 558 tuhat eurot, sh tasaarveldusega nõude vastu 478 tuhat eurot;
- ▣ kapitaliseeritud kontori renti 58 tuhat eurot.

2023. aastal võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

- ▣ Kodulahe Rannakalda ehituse finantseerimise pangalaen summas 11 545 tuhat eurot;
- ▣ väikelaen investoritelt 1 550 tuhat eurot;
- ▣ arvelduslaen seotud ettevõttelt 1 000 tuhat eurot.

#### Intressi kandvate kohustuste tagasimaksetähtajad, summad ja intressimäärad

Kohustuse kirjeldus	Tagasimakse lõpptähtaeg (kuu/aasta)	Kohustuse summa, EUR tuhandetes		Intressimäär, %		Intressitüüp
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	
Pangalaen, refinantseering	9/2029	1 346	-	5,8	-	6 kuu euribor
Pangalaen, arendus	4/2026	5 371	3 188	8,5	5,0	6 kuu euribor
Pangalaen, arendus	7/2026	944	0	9,1	-	6 kuu euribor
Pangalaen, maa soetus	11/2027	3 373	3 436	8,8	9,6	6 kuu euribor
Võlakirjad, arendus	12/2026	4 000	2 120	10,0	10,0	Fikseeritud
Kapitaliseeritud rent	8/2026	126	184	2,5	2,5	Fikseeritud
Muu laen, arveldused	12/2025	55	-	7,0	-	Fikseeritud
Muu laen, arveldused	12/2024	0	1 152	10,0	10,0	Fikseeritud
<b>Kokku</b>		<b>15 215</b>	<b>10 080</b>			

Intressi kandvate võlakohustuste kaalutud keskmine intressimäär 31.12.2024 seisuga oli 8,7% (31.12.2023: 8,2%).

Grupi juhtkonna hinnangul ei erine grupi laenukohustuste bilansilised väärtused oluliselt nende õiglasest väärtusest, sest lepingute kehtivad intressimäärad vastavad turuintressimääradele.

Juhtkonna hinnangul ei ole grupi riskimarginaalid oluliselt muutunud võrreldes laenude saamise ajaga. Laenukohustuste tagatiseks panditud varade kohta on täiendavalt informatsiooni lisas 21.

2024. aastal osales Ettevõtte juhataja võlakirjade märkimises 150 tuhande euroga ning nõukogu liikmega seotud ettevõtte 160 tuhande euroga. Nõukogu liikmega seotud ettevõttelt varasemalt saadud laen summas 120 tuhat eurot konverteeriti 13.12.2024 võlakirjadeks, rahavoogude aruandes 2024. aastal tehing ei kajastu. Vaata tehingute kohta seotud osapooltega ka lisast 23.

## 18. Võlad ja saadud ettemaksed

### Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	31.12.2024	31.12.2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Võlad tarnijatele</b>	<b>1 869</b>	<b>740</b>
<b>Maksuvõlad</b>		
Käibemaks	4	1 270
Sotsiaalmaks	14	46
Üksikisiku tulumaks	7	33
Muud maksuvõlad	1	2
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>26</b>	<b>1 351</b>
<b>Viitvõlad</b>		
Võlad töövõtjatele	136	1 048
Dividendivõlad	104	104
Muud viitvõlad	188	215
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>428</b>	<b>1 367</b>
<b>Saadud ettemaksed</b>		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	2 110	555
Tagatisdeposiidid	54	0
<b>Saadud ettemaksed kokku</b>	<b>2 164</b>	<b>555</b>
<b>Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku</b>	<b>4 487</b>	<b>4 013</b>

31.12.2024 seisuga olid ettemaksed klientidelt Botanica Lozeni villade eelmüügist 1 889 tuhat eurot, 31.12.2023 555 tuhat eurot. 31.12.2024 oli ettemaks Soodi 6 klientidelt 219 tuhat eurot.

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

31.12.2023 võlad töövõtjatele sisaldasid grupisisesid valminud arenduste edukustasusid 800 tuhat eurot.

## 19. Aktsiakapital

	31.12.2024	31.12.2023
Väljalastud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	10 388 367	10 388 367
Aktsiakapital (EUR tuhandetes)	7 272	7 272
Ülekurs (EUR tuhandetes)	3 835	3 835
Kohustuslik reservkapital (EUR tuhandetes)	2 011	2 011

Arco Vara AS-i aktsiakapitali suurus või selle miinimum- ja maksimumkapital määratakse kindlaks ettevõtte põhikirjas. Vastavalt põhikirjale on ettevõtte aktsiakapitali miinimumsuurus 2 500 tuhat eurot ja maksimaalne suurus 10 000 tuhat eurot. Ettevõtte on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 70 senti, millest igaüks annab aktsionärile ühe hääle. Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja aktsiaseltsi lõpetamisel

aktsiaseltsi allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused.

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peab aktsiaselts iga-aastase kasumi summast eraldama vähemalt 5% kohustuslikku reservkapitali kuni kohustuslik reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiaseltsi aktsiakapitalist. Ettevõtte kohustuslik reservkapital on selle nõudega kooskõlas, 31.12.2024 seisuga moodustas reservkapital 28% aktsiakapitalist.

## 20. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

Grupi tegevusega kaasnevad mitmed finantsriskid: krediidirisk, likviidsusrisk ja tururisk.

Grupi riskijuhtimine keskendub finantsturgude prognoosimatusest tulenevate ebasoodsate mõjude minimeerimisele grupi finantstegevusele. Grupp ei ole viimastel aastatel näinud vajadust kasutada tuletisinstrumente teatud riskipositsioonide maandamiseks.

Grupi riskijuhtimine tugineb arusaamisel, et grupi edukus sõltub riskide pidevast jälgimisest, täpsest hindamisest ning oskuslikust käsitlemisest. Finantsriskide tsentraliseeritud juhtimine on grupi finantsteenistuse ülesandeks. Riskijuhtimise peamiseks

eesmärgiks on ära hoida kahjusid, mis võiksid seada ohtu Arco Vara grupi omakapitali ning tegevuse jätkuvuse. Riskide maandamiseks töötatakse välja poliitikaid ning rakendatakse tegevusi, mille eesmärgiks on riskide määratlemine ja hindamine, hajutamine ajaliselt, tegevusvaldkonnade lõikes ning geograafiliselt. Riskide maandamiseks välja töötatud ja vajalikke tegevusi viivad ellu grupi kuuluvate ettevõtete juhid.

Grupi finantsriskide juhtimise protsessis on oluline jälgida riskile avatust eelkõige arendustegevuses, kuna enamus grupi likviidsus- ja intressiriskist on kontsentreerunud Eestis ja Bulgaarias asutavatesse arendustesse.

### Krediidirisk

Krediidiriski all käsitletakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustusi grupi ees. Krediidiriskile on avatud raha pangadeposiitidel, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Raha ja raha ekvivalendid koosnevad nõudmiseni hoiustest kommertspankades.

	31.12.2024	31.12.2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Nõudmiseni hoiused	1 720	1 472
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>1 720</b>	<b>1 472</b>

Grupi raha ja raha ekvivalente hoitakse erinevates pankades, mis vähendab panga deposiitidega seotud krediidiriski. Kolme panga, mille teenuseid grupp kõige

rohkem kasutab ja kus on 31.12.2024 seisuga hoiustatud pea kõik grupi rahalised vahendid, krediidireitingud on toodud järgnevas tabelis.

Pank või pangagrupp	Panga osakaal grupi raha saldos	Moody's	Fitch
United Bulgarian Bank	29,18%	pole reitingut	A-
LHV Pank AS	60,08%	Baa3	pole reitingut
Coop Pank AS	10,74%	Baa2	pole reitingut

Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et grupil ei tekiks olulisi akumulunud krediidiriski kontsentratsioone. Grupi tegevus krediidiriski ennetamiseks ja minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist, samuti toimub müügi- ning ehitustegevuse finantseerimine osaliselt ostjate või tellijate ettemaksetega. Sellest tulenevalt hindab grupp klientide maksevõimetusest tulenevat koguriski enda jaoks olulises osas maandatuks.

Krediidiriskile on avatud ka muud finantsvarad: nõuded ostjatele ja muud lühiajalised nõuded, kokku summas 561 tuhat eurot seisuga 31.12.2024. Grupi ettevõtte teevad tehinguid vaid eelnevalt krediidikõlblikuks

tunnistatud osapooltega ning tehingud toimuvad reeglina osalise ettemaksega. Krediidi saamiseks nõutakse vastaspoolelt riski katvaid täiendavaid tagatisi. Sellest lähtuvalt on juhtkonna hinnangul krediidiriski täiendava maandamise vajadus minimaalne. Lisaks, tulenevalt grupi müügi spetsiifikast, st oma kinnistute müügil ja rendil laekuvad nõuded üldjuhul väga lühikese ajaperioodi jooksul, on ülevalpool kirjeldatud põhimõtete alusel nõuete allahindlus 31. detsembri 2024 ja võrdlusperioodi seisuga ebaoluline.

Kõik krediidiriskile avatud finantsvarad on kajastatud amortiseeritud soetusmaksumuses.

Finantsvarade kogusumma, mis on avatud krediidiriskile, on 31.12.2024 seisuga 2 281 tuhat eurot (31.12.2023: 2 019 tuhat eurot).

### Finantsvarad realiseerumise tähtaja järgi

Realiseerumise tähtaja alusel	31.12.2024			
	< 3 kuud	3-12 kuud	1-2 aastat	Kokku
<i>EUR tuhandetes</i>				
Raha ja raha ekvivalendid	1 720	0	0	1 720
Nõuded ostjatele ja muud nõuded (lisa 13)	561	0	0	561
<b>Kokku</b>	<b>2 281</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 281</b>

Realiseerumise tähtaja alusel	31.12.2023			
	< 3 kuud	3-12 kuud	1-2 aastat	Kokku
<i>EUR tuhandetes</i>				
Raha ja raha ekvivalendid	1 472	0	0	1 472
Nõuded ostjatele ja muud nõuded (lisa 13)	547	0	0	547
<b>Kokku</b>	<b>2 019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 019</b>

### Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsetest finantsseisundi muutustest, mis vähendavad grupi võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt oma kohustusi. Samuti seisneb likviidsusrisk grupi suutmatuses realiseerida vara turuhinnaga ja kiiresti. Grupi likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- grupi ettevõtete võime iseseisvalt genereerida äritegevuse positiivseid netorahavoogusid ning nimetatud rahavoogude volatiilsus;
- varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- pikaajaliste aktive turukõlblikkus;
- kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- finantseerimisstruktuur.

Lühiajalise likviidsuse juhtimisel lähtutakse eelkõige grupi pidevalt jälgitavast igakuisest rahavoo prognoosist. Lühiajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on piisaval hulgal väga likviidsete vahendite (so raha ja

raha ekvivalendid ning kiiresti realiseeritavad paigutused finantsinstrumentidesse) olemasolu tagamine. Lühiajalise likviidsuse juhtimine Eestis ja väljaspool Eestit asuvates ettevõtetes toimub peamiselt läbi grupisisesest laenamist emaettevõtetelt.

Pikaajalise likviidsuse juhtimine on enim mõjutatud investeerimisotsustest. Investeeritakse põhimõttel, et ettevõtete äritegevuse netorahavood koos investeerimistegevuse netorahavoogudega kokku peavad katma kogu grupi väljaminekud finantseerimisest. Seega pikaajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on kinnisvara (investeeringute) portfelli piisava likviidsuse tagamine, investeerimis- ja finantseerimisrahavoogude tekkimise aja ühtlustamine ning optimaalse finantseerimisstruktuuri kasutamine. Pikaajaliste projektide puhul jälgitakse, et investeerimistegevuse rahavoogude tähtajad ja summad ei erineks oluliselt finantseerimistegevuse rahavoogude tähtaegadest ja summadest.

## Finantskohustuste realiseerumise tähtajalisus

Realiseerumise tähtaja alusel	31.12.2024			
	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
<i>EUR tuhandetes</i>				
Intressikandvad kohustused	43	191	14 981	15 215
Intressimaksud	331	991	1 361	2 683
Muud finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad, va võlad töövõtjatele)	2 187	0	0	2 187
<b>Kokku</b>	<b>2 561</b>	<b>1 182</b>	<b>16 342</b>	<b>20 085</b>

Realiseerumise tähtaja alusel	31.12.2023			
	< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
<i>EUR tuhandetes</i>				
Intressikandvad kohustused	30	3 361	6 689	10 080
Intressimaksud	206	247	943	1 396
Muud finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad, va võlad töövõtjatele)	2 410	0	0	2 410
<b>Kokku</b>	<b>2 646</b>	<b>3 608</b>	<b>7 632</b>	<b>13 886</b>

Vastavalt laenuportfelli koosseisus olevate kohustuste tagasimakse tähtaegadele kujunes seisuga 31.12.2024 laenukohustuste kaalutud kestvuseks 2,12 aastat (31.12.2023 oli antud näitaja 2,08 aastat). Laenude kohta vaata ka lisa 17.

Intressikandvad kohustused ja muud finantskohustused on diskonteerimata. Grupi juhtkonna hinnangul ei erine

grupi finantskohustuste bilansilised väärtused oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Kohustuste refinantseerimisega seotud riski juhitakse grupis igapäevase likviidsuspositsiooni jälgimisega ning erinevate finantseerimisvõimaluste järjepideva analüüsimisega, kaasates juba algusjärgus protsessi partnerpangad erinevates riikides.

## Tururisk

### Intressirisk

Intressiriskina käsitletakse sellist riski, kus intressimäär muutustes võib kohustustelt tasutavate intressikulude suurenemine märkimisväärselt mõjutada grupi tegevuse tulemuslikkust. Grupp on avatud intressiriskile:

- ujuva intressimääraga laenude kasutamisel;
- kohustuse refinantseerimisel lõpptähtaja saabumisel;
- uute laenude kaasamisel investimisplaani elluviimiseks olukorras, kus volatiilsus finantsturgudel kasvab ning majanduskeskkond on muutumises.

Grupi 31.12.2024 laenukohustuse saldodest 73%-l on 6-kuu euribori komponent intressi osa, mistõttu ollakse sõltuvuses rahvusvahelistel finantsturgudel toimuvatest arengutest. Grupi intressiriski juhtimisel on oluliseks tegevuseks jälgida rahaturu intressikõvera liikumisi, mis väljendab turuosaliste ootusi turuintresside osas ning võimaldab hinnata euro intressimäärade kujunemise trendi.

### Valuutarisk

Et grupi ainsa olulise valuuta euro kõrval, Bulgaaria levi, kurss on euro suhtes fikseeritud, siis tuleneb grupi peamine valuutarisk Bulgaaria levi devalveerimise ohust. Grupi valuutariski vähendab ka asjaolu, et

Grupi puhaskasumi tundlikkuse analüüs tuginedes laenukohustustele seisuga 31.12.2024 näitab, et ujuva intressimääraga laenude intressimäär muutus 1% võrra (tõus või langus) avaldaks mõju aasta puhaskasumile summas 110 tuhat eurot vastavalt kas suurenemise või alanemise suunas (31.12.2023: 34 tuhat eurot).

Lühiajaliste intressiriskide juhtimisel võrdleb grupp regulaarselt intressimäärade muutustest tulenevaid võimalikke kahjumeid nende maandamiseks tehtavate kuludega. Lühiajalise intressiriski maandamiseks finantsinstrumentidega tehinguid senini sõlmitud ei ole, kuna juhtkonna hinnangul oleksid maandamisega seotud kulud ületanud intressimäärade muutustest tuleneda võivaid kahjumeid.

Fikseeritud intressimääraga kohustuste intressimäär vastab juhtkonna hinnangul sarnase riskitasemega grupile ligipäätavate võlainstrumentide intressimääradele.

enamus tehinguid tehakse ja kõik olulised lepingud, kaasaarvatud laenulepingud, sõlmitakse eurodes. Nimetatud asjaoludest tulenevalt peab grupi juhatuse valuutariski ebaoluliseks.

## Finansinstrumentide õiglase väärtuse hinnang

Juhtkonna hinnangul ei erine grupi finantsvarade ja -kohustuste bilansiline väärtus oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Nõuded ostjatele ja võlad hankijatele on lühiajalised ja seega on juhtkonna hinnangul nende bilansiline väärtus lähedane nende õiglasele väärtustele. Suurem osa grupi pikaajalistest võlakohustustest baseeruvad ujuval intressimääral, mis muutub vastavalt turu intressimäärale. Juhtkonna hinnangul ei ole grupi riskimarginaalid oluliselt muutunud võrreldes laenude

saamise ajaga ja grupi võlakohustuste intressimäärad vastavad turutingimustele. Eelnevast tulenevalt hindab juhtkond, et kohustuste ja nõuete õiglased väärtused on ligilähedased nende bilansilistele väärtustele. Õiglase väärtuse määramiseks on kasutatud diskonteeritud rahavoogude analüüsi, diskonteerides lepingulisi tuleviku rahavooge kehtivate turuintressimääradega, mis on grupile kättesaadavad sarnaste finanssinstrumentide kasutamisel.

Finanssinstrumentide õiglase väärtus on tase 3.

## Kapitali juhtimine

Eesti Vabariigis kehtiv äriseadustik kehtestab Eestis registreeritud ettevõtetele aktsiakapitali osas järgmised nõudmised:

- aktsiaseltsi minimaalne aktsiakapital peab olema vähemalt 25 tuhat eurot;
- aktsiaseltsi netovara peab moodustama vähemalt poole ettevõtte aktsiakapitalist, aga mitte vähem kui 25 tuhat eurot.

Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurus ning selle miinimum- ja maksimumkapital määratakse kindlaks ettevõtte põhikirjas, kusjuures miinimumkapitali suurus peab olema vähemalt 1/4 maksimumkapitalist. 31.12.2024 seisuga koosneb Arco Vara AS-i aktsiakapital 10 388 367 lihtaktsiast (nominaalväärtusega 70 euro senti üks aktsia), mille eest on täielikult tasutud. Vastavalt Arco Vara AS-i kehtivale põhikirjale võib põhikirja muutmata Ettevõtte aktsiakapitali muuta vahemikus 2 500 – 10 000 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2024 oli Arco Vara AS-i aktsiakapital 7 272 tuhat eurot ja netovara 19 739 tuhat eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Lisaks seadustest tulenevatele omakapitali nõuetele on grupi tütarettevõtete omakapitalidele seatud eritingimusi krediidiasutuste laenulepingutes, millele mittevastavuse korral võib laenuandja rakendada kõrgemaid intressimäärasid senistele

laenukohustustele. Need viitavad seadusest tulenevatele nõuetele äriühingu kapitali osas ja piirduvad tingimustega saada krediidiasutustelt kirjalik nõusolek, näiteks soovile muuta laenu võtva ettevõtte aktsia- või osakapitali suurus. 31.12.2024 ja 31.12.2023 olid laenu võtnud grupi ettevõtete omakapitalid positiivsed.

Kogukapitaliks loeb Arco Vara intressikandvate lühi- ja pikaajaliste laenukohustuste ning omakapitali summat, millest on maha arvestatud raha ja raha ekvivalendid. 31.12.2024 seisuga oli kogu kapitali suurus 33 234 tuhat eurot (31.12.2023: 29 625 tuhat eurot).

Kapitali juhtimisel juhendatakse printsibiist tagada ettevõtte usaldusvärsus ja jätkusuutlik areng. Grupp kasutab oma äritegevuse finantseerimiseks nii võõrkapitali kui ka omakapitali. Kuna kinnisvaraarendustegevus on väga kapitalimahukas valdkond, lähtutakse investeerimistegevuse finantseerimisel põhimõttest, mille kohaselt paigutatakse omakapitali projektidesse üldreeglina vähemalt 30% ulatuses investeringu kogumaksumusest.

Grupp jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ning riskide hindamisel omakapitali osakaalu varade mahust. Seisuga 31.12.2024 moodustab grupi omakapital 49,9% (31.12.2023: 59,7%) varade mahust.

## Muu informatsioon

### 21. Panditud varad

Grupp on oma laenu- ja garantiikohustuste tagamiseks pantinud järgmised varad:

	31.12.2024	31.12.2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Varud	17 001	18 114
Kinnisvarainvesteeringud	2 276	0
Materiaalne põhivara	471	0
<b>Kokku tagatiseks panditud varade raamatupidamislik väärtus</b>	<b>20 248</b>	<b>18 114</b>

### 22. Tingimuslikud kohustused

#### Tingimuslik dividendide tulumaksu kohustus

Grupi jaotamata kasum seisuga 31.12.2024 moodustas 6 594 tuhat eurot (31.12.2023 seisuga: 7 843 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb alates 01.01.2025 tavapäraselt tulumaksukulu 22/78 netodividendidena väljamakstavalt summalt, aga Bulgaaria tütarettevõtelt saadud dividende võib maksuvabalt edasi maksta. 2024. ja 2023. aastal sellist võimalust ka kasutati, kui omanikele maksti dividende

summas 624 tuhat eurot aastas (0,06 eurot ühe aktsia kohta) ning tulumaksu ei olnud vaja täismahus tasuda. 31.12.2024 seisuga omab Arco Vara õigust maksuvabalt edasi maksta dividende 62 tuhat eurot. Ettevõtte kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel 2025. aastal tekiks tulumaksu kohustus 1 437 tuhat eurot ning omanikele väljamakstav dividendide summa oleks sellisel juhul 5 157 tuhat eurot.

#### Tingimuslikud kohustused seoses Harku järve äärses maa ostuga

Arco Vara tütarettevõtte Arcojärve OÜ sõlmis lepingu maa ostuks Harku järve kaldale, aadressile Paldiski mnt 124b, Tallinn ning maksis 4 977 tuhat eurot. Arendada plaanitakse enam kui 30 000 m<sup>2</sup> elamu- ja ärikinnisvara (brutoehitusmaht). Sellega seoses on Arco Vara

tütarettevõttel kohustus tasuda Harku järve äärses 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.

### 23. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Grupp on teinud tehinguid või omab saldod 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).

#### Saldod seotud osapooltega

	31.12.2024	31.12.2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Nõuded ostjatele	0	18
Lühiajalised laenukohustused	0	120
Võlakirjad	310	0

Vaata täiendavat infot lisast 17.



## Tehingud seotud osapooltega

	2024	2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Müüdnud enda kinnisvara	0	1 919
Ostetud teenused	54	36
Intresside tasumine	12	16

## Võtmeisikutele makstud tasud ja nende arvestamise alused

Grupi võtmeisikuteks on Arco Vara AS-i juhataja ja nõukogu liikmed. Emaettevõtte juhatajale arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga moodustas 2024. aastal 244 tuhat eurot, 2023. aastal 281 tuhat eurot. Grupi nõukogu liikmetele arvestati tasusid 2024. aastal 36 tuhat eurot, 2023. aastal 14 tuhat eurot.

Arco Vara AS- i juhtiva Kristina Mustonen juhatusel liikme ametilepingu alusel on nõukogu otsusega määratud fikseeritud kuutasu 11 000 eurot (neto). Juhatajale on lahkumisel ette nähtud lahkumishüvitis 4 kuupalga ulatuses.

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 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). Kõik tehingud seotud osapooltega on 2024. ja 2023. aastal tehtud turutingimustel ja nõuetele seotud osapoolte vastu ei ole allahindlusi tehtud.

## 24. Arco Vara grupi struktuur

Ettevõtte	Asukohamaa	Grupi osalus	
		31.12.2024	31.12.2023
%			
<b>Arenduse segment</b>			
Tütarettevõtted			
Kerberon OÜ	Eesti	100	100
Arcojärve OÜ	Eesti	100	100
Kodulahe Kvartal OÜ	Eesti	100	100
Kodukalda OÜ	Eesti	100	100
Kodulahe II OÜ	Eesti	100	100
Arco Vara Bulgaria EOOD	Bulgaaria	100	100
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	100	100
Botanica Lozen EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Manastirski EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Riverside EOOD	Bulgaaria	100	100
Marsili II SIA*	Läti	0	100
<b>Ehituse segment</b>			
Tütarettevõtte			
Arco Tarc OÜ	Eesti	100	100

\*Marsili II SIA likvideeriti 16.01.2024.

## 25. Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on konsolideeritud majandusaastaruande lisades avaldatud informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta. Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud, kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, v.a tütarettevõtted, mida kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes soetusmaksumuse meetodil.

### KONSOLIDEERIMATA KOONDKASUMIARUANNE

	2024	2023 korrigeeritud
<i>EUR tuhandetes</i>		
Müügitulu teenuste müügist	1 163	1 017
Müüdud teenuste kulu	-8	-17
<b>Brutokasum</b>	<b>1 155</b>	<b>1 000</b>
Turustuskulud	-228	-143
Üldhalduskulud	-941	-941
Muud ärikulud	-8	-5
<b>Ärikahjum</b>	<b>-22</b>	<b>-89</b>
Kasum investeeringutelt tütarettevõttesse	87	8 192
Intressitulud	1 276	1 579
Intressikulud	-526	-528
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>	<b>837</b>	<b>9 243</b>
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	<b>815</b>	<b>9 154</b>
Tulumaksukulu	-52	0
<b>Aruandeaasta puhaskasum</b>	<b>763</b>	<b>9 154</b>
Aruandeaasta koondkasum	763	9 154

31.12.2023 seisuga on investeeringuid tütarettevõttesse ja 2023. aasta kasumit investeeringutelt tütarettevõttesse korrigeeritud 9 154 tuhande eurot võrra, kuna 31.12.2023 seisuga jäi investeeringute allahindluse tühistamine kajastamata.

## KONSOLIDEERIMATA FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	31.12.2024	31.12.2023 korrigeeritud
<i>EUR tuhandetes</i>		
Raha ja raha ekvivalendid	815	1 011
Nõuded ja ettemaksed	1 028	799
<b>Käibevara kokku</b>	<b>1 843</b>	<b>1 810</b>
Investeeringud tütarettevõtetesse	13 659	18 663
Nõuded ja ettemaksed	17 623	13 651
Materiaalne põhivara	143	210
Immateriaalne põhivara	39	2
<b>Põhivara kokku</b>	<b>31 464</b>	<b>32 526</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>33 307</b>	<b>34 336</b>
Laenukohustused	154	3 330
Võlad ja ettemaksed	629	1 749
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>783</b>	<b>5 079</b>
Laenukohustused	8 473	5 316
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>8 473</b>	<b>5 316</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>9 256</b>	<b>10 395</b>
Aktsiakapital	7 272	7 272
Ülekurss	3 835	3 835
Kohustuslik reservkapital	2 011	2 011
Muud reservid	27	56
Jaotamata kasum	10 906	10 767
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>24 051</b>	<b>23 941</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>33 307</b>	<b>34 336</b>

31.12.2023 seisuga on investeeringuid tütarettevõtetesse ja 2023. aasta kasumit investeeringutelt tütarettevõtetesse korrigeeritud 9 154 tuhande eurot võrra, kuna 31.12.2023 seisuga jäi investeeringute allahindluse tühistamine kajastamata.

## KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE

(otsemeetod)

	2024	2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Raha laekumine ostjatelt	1 305	421
Tasumised tarnijatele	-545	-488
Maksude tasumine	-4 085	-1 588
Maksutagastused	3 325	5 153
Väljamaksed töötajatele	-446	-308
Muud laekumised ja tasumised äritegevusest (neto)	10	4
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>-436</b>	<b>3 194</b>
Materiaalse põhivara soetamisel tasutud	-1	-2
Antud laenud	-7 476	-9 368
Antud laenude tagasimaksed	7 645	2 090
Saadud intressid	0	9
Muud laekumised inventeerimistegevusest	4	90
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>172</b>	<b>-7 181</b>
Saadud laenud	3 754	5 948
Laenukohustuste tagasimaksed	-2 736	-1 570
Makstud dividendid	-624	-623
Makstud intressid	-326	-254
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>68</b>	<b>3 501</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>-196</b>	<b>-486</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 011	1 497
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-196	-486
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	815	1 011

## KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum korrigeeritud	Kokku
<i>EUR tuhandetes</i>						
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>7 272</b>	<b>3 835</b>	<b>2 011</b>	<b>0</b>	<b>2 237</b>	<b>15 355</b>
Dividendid	0	0	0	0	-624	-624
Reservide moodustamine	0	0	0	56	0	56
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	9 154	9 154
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>7 272</b>	<b>3 835</b>	<b>2 011</b>	<b>56</b>	<b>10 767</b>	<b>23 941</b>
Dividendid	0	0	0	0	-624	-624
Reservide moodustamine	0	0	0	-29	0	-29
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	763	763
<b>Saldo 31.12.2024</b>	<b>7 272</b>	<b>3 835</b>	<b>2 011</b>	<b>27</b>	<b>10 906</b>	<b>24 051</b>

### Korrigeeritud konsolideerimata omakapital

	31.12.2024	31.12.2023 korrigeeritud
<i>EUR tuhandetes</i>		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	24 051	23 941
Tütarettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes (-)	-13 659	-18 663
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (+)	9 347	15 739
<b>Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital</b>	<b>19 739</b>	<b>21 017</b>

31.12.2023 seisuga on investeeringuid tütaretevõttesse ja 2023. aasta kasumit investeeringutelt tütaretevõttesse korrigeeritud 9 154 tuhande eurot võrra, kuna 31.12.2023 seisuga jäi investeeringute allahindluse tühistamine kajastamata.

## Juhataja deklaratsioon

Juhataja kinnitab, et tema parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2024. aasta raamatupidamisaruanne õige ja õiglase ülevaate Arco Vara AS-i ja grupi kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist.

Samuti kinnitab juhataja, et Arco Vara grupp on jätkuvalt tegutsev.

2. aprill 2025

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristina Mustonen  
Arco Vara AS-i juhataja

# Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

## Arco Vara AS-i aktsionäridele

### Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

#### Märkusega arvamused

Oleme auditeerinud Arco Vara AS-i ja selle tütarettevõtete (koos nimetatud *kontsern*) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2024, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulist informatsiooni arvestuspõhimõtete kohta ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab eespool mainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

#### Märkusega arvamuse alus

Kontserni konsolideeritud finantsseisundi aruandes on seisuga 31. detsember 2024 varude koosseisus kajastatud müügiks arendatavaid kinnisvaraobjekte summas 29 170 tuhat eurot, millest ühel kinnisvaraobjektil summas 2 207 tuhat eurot esineb tunnuseid, et selle neto realiseerimisväärtus võib olla oluliselt madalam selle raamatupidamislikust väärtusest. Juhtkond on seda objekti alla hinnanud 35 tuhande euro võrra võrdsustades raamatupidamisliku väärtuse ligikaudu korterite müügihinnaga. Tuvastasime varude neto realiseerimisväärtuse hindamise protseduuride käigus, et kinnisvaraobjekti summas 2 207 tuhat eurot pole suudetud pikalt müüa, kuid me ei suutnud hankida piisavalt andmeid, et hinnata, kas ja millises summas võib selle objekti neto realiseerimisväärtus olla madalam selle raamatupidamislikust väärtusest ning kas ja millises summas oleks pidanud kajastama kulu väärtuse langusest. Eeltoodust tulenevalt ei olnud meil võimalik hinnata, kas ja millisel määral on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne väärkajastatud, sealhulgas, kas ja mis summas tuleks korrigeerida aruandeaasta kahjumit ning varude raamatupidamislikku väärtust seisuga 31. detsember 2024. Antud asjaolude võimalikud mõjud eksisteerisid ka seisuga 31. detsember 2023 ning sellest tulenevalt võivad nimetatud asjaolud mõjutada ka jaotamata kasumit ja algsaldosid seisuga 31. detsember 2023.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

## Peamised auditi asjaolud

Oleme otsustanud, et peale osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolusid puuduvad muud peamised auditi asjaolud, mille kohta tuleb meie aruandes infot esitada.

## Muu asjaolu

Kontserni 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet auditeeris AS PricewaterhouseCoopers. AS PricewaterhouseCoopersi 3. aprillil 2024 väljastatud sõltumatu vandeaudiitori aruanne oli modifitseeritud osaliselt samade asjaolude tõttu, mis on esitatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“.

## Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, sealhulgas hea ühingujuhtimise tava aruannet ja tasustamisaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei esita selle kohta mitte mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Vastavalt väärtpaperituru seadusele on meie kohustus kontrollida tasustamisaruande vastavust § 135<sup>3</sup> lõikes 3 kehtestatud nõuetele.

Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, ei ole meil sellega seoses millestki teavitada. Avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Meie hinnangul on tasustamisaruanne koostatud vastavalt väärtpaperituru seaduse § 135<sup>3</sup> lõikele 3.

## Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas kontsern suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatses kontserni likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad kontserni finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest.

## Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise

Meie sõltumatu vandeaudiitori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalst, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik võimalik, et PDF-versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamuste tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes ülimuslik.



esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel. Lisaks:

- teeme kindlaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeaudiitori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et kontsern ei jätku oma tegevust;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil;
- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuse finantsinformatsiooni kohta piisavalt asjakohast tõendusmaterjali, et avaldada arvamust kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Vastutame kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostamise eest. Oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

Esitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, avalduse, milles kinnitame, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid, ning edastame neile informatsiooni kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mille puhul võib põhjendatult arvata, et need kahjustavad meie sõltumatust ja, juhul kui see on asjakohane, informatsiooni vastavate kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, esitatud asjaolude seast määratleme need, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsemad ja on seega peamised auditi asjaolud. Kirjeldame neid asjaolusid vandeaudiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud mõne asjaolu kohta informatsiooni avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et mõne asjaolu kohta ei tohiks meie aruandes informatsiooni avaldada, sest võib põhjendatult eeldada, et avaldamise kahjulikud tagajärjed kaaluvad üles avalikes huvides avaldamisest tõusva kasu.

## Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta

### Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande iXBRL-vormingus elektrooniliste märgendite vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandevormingu regulatiivsete tehniliste standardite (ESEF RTS) nõuetele

Oleme teostanud põhjendatud kindlust andva töövõtu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande iXBRL-vormingus elektrooniliste märgendite osas, mis sisalduvad Arco Vara AS-i koostatud digitaalsetes andmefailides nimega 097900BHCB0000066171-2024-12-31-0-et.zip.

#### Juhatus kohustused seoses digitaalsete andmefailide koostamisega vastavalt ESEF RTS-i nõuetele

Juhatus vastutab digitaalsete andmefailide koostamise eest vastavalt ESEF RTS-i nõuetele. See vastutus hõlmab:

- asjakohaste iXBRL-märgendite valimist ja rakendamist, kasutades vajadusel otsustust;
- digitaalse teabe ja inimloetavas vormingus esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande vastavuse tagamist;
- ESEF RTS-i kohaldamisega seotud sisekontrollide kavandamist, rakendamist ja alalhoidmist.

#### Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kogutud tõendusmaterjali põhjal arvamust selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande elektrooniline märgistamine vastab olulises osas ESEF-i regulatiivsetele tehnilistele standarditele (ESEF RTS).

Me rakendame rahvusvahelist kvaliteedijuhtimise standardit (Eesti) 1 (täiendatud) ja sellest tulenevalt on kehtestanud mitmekülgse kvaliteedikontrollisüsteemi, mis sisaldab dokumenteeritud poliitikaid ja protseduure vastavuse osas eetikanõuetele, kutsestandarditele ning rakendatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevatele nõuetele.

Me oleme Arco Vara AS-st sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperide eetikaakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid) ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele.

Viisime läbi põhjendatud kindlust andva töövõtu vastavalt rahvusvahelisele kindlustandvate teenuste standardile (Eesti) 3000 (muudetud) „Kindlustandvad teenused, mis on muud kui möödunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaatused“ (ISAE (EE) 3000 (muudetud)).

Standardi ISAE (EE) 3000 (muudetud) kohane põhjendatud kindlust andev töövõtt hõlmab protseduuride läbiviimist, et koguda tõendusmaterjali vastavuse kohta ESEF RTS-iga. Protseduuride olemuse, ajastuse ja ulatuse valik sõltub vandeaudiitori otsustest, sealhulgas hinnangust ESEF RTS-i nõuetest pettuse või vea tõttu olulise kõrvalekaldumise riski kohta. Põhjendatud kindlust andev töövõtt sisaldab:

- arusaamise omandamist märgistamisest ja ESEF RTS-ist, sealhulgas töövõtuga hõlmatud märgistamisprotsessi suhtes rakendatud sisekontrollidest;
- märgistatud andmete võrdlemist auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aruandega seisuga 31. detsember 2024;
- konsolideeritud raamatupidamise aruande märgistamise täielikkuse hindamist;
- aruandva üksuse poolt ESEF-i põhitaksonoomiast valitud iXBRL-elementide ja sobiva põhitaksonoomia elemendi puudumisel laiendtaksonoomia elemendi loomise asjakohasuse hindamist;
- aruandva üksuse poolt kasutatud laiendtaksonoomia elementide kinnistamist põhitaksonoomia elementide külge.

Usume, et meie hangitud tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Meie arvates on Arco Vara AS-i 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta aastaaruandes sisalduv konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne andmekogumis nimega 097900BHCB0000066171-2024-12-31-0-et.zip märgistatud kooskõlas ESEF-i regulatiivsete tehniliste standarditega (ESEF RTS).

#### Muud audiitori aruande nõuded tulenevalt Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrusest (EL) nr 537/2014

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, määrasid meid esmakordselt 9. mail 2024 auditeerima Arco Vara AS seisuga 31. detsember 2024 kuni 31. detsember 2026 lõppevate majandusaastate konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandeid. Audiitorteenust oleme osutanud katkematult 1 aasta ja see hõlmab perioodi, mis lõppes 31. detsembril 2024.

Meie sõltumatu vandeaudiitori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalist, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik võimalik, et PDF-versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamuste tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes ülimuslik.

Me kinnitame, et:

- meie auditiarvamus on kooskõlas kontserni nõukogule esitatud täiendava aruandega;
- me ei ole osutanud kontsernile keelatud auditiväliseid teenuseid, millele on viidatud määruse (EL) nr 537/2014 artikli 5 lõikes 1. Me olime auditi tegemisel auditeeritavast üksusest sõltumatud.

Tallinn, 2. aprill 2025

/allkirjastatud digitaalselt/

**Indrek Alliksaar**

Vandeauditiitori number 446

**KPMG Baltics OÜ**

Auditoortevõtja tegevusluba nr 17

**KPMG Baltics OÜ**

Ahtri tn 4

Tallinn 10151

Estonia

Tel +372 626 8700

[www.kpmg.ee](http://www.kpmg.ee)



Meie sõltumatu vandeauditiitori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalist, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik võimalik, et PDF-versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamuste tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes ülimuslik.