



2023. aasta IV kvartali ja 12 kuu lühendatud
konsolideeritud vahearuanne
(auditeerimata)



ARCOVARA

2023. AASTA IV KVARTALI ja 12 KUU LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD
VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)

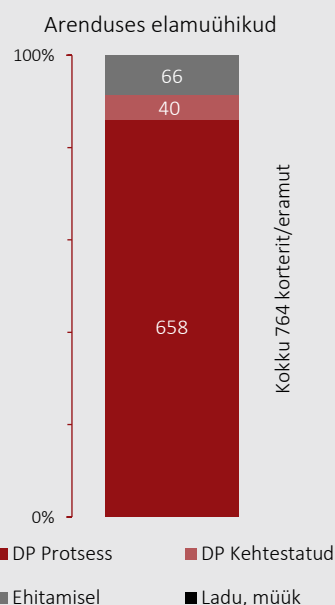
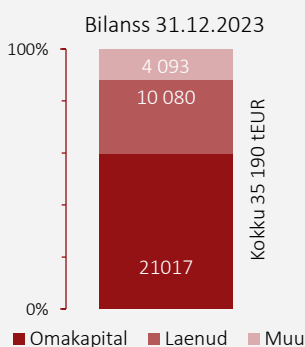
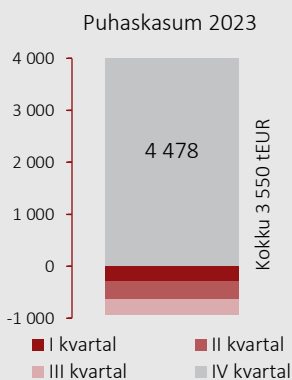
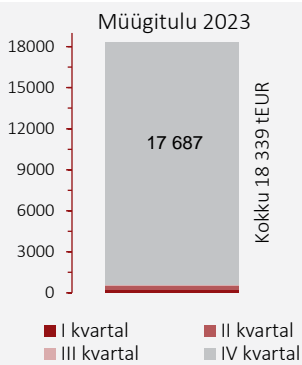
Ärinimi	Arco Vara AS
Registrikood	10261718
Aadress	Rotermanni tn 10, 10111 Tallinn, Eesti Vabariik
Telefon	+372 614 4630
E-mail	info@arcovara.com
Kodulehekül	www.arcovara.com
Majandusaasta	1. jaanuar 2023 – 31. detsember 2023
Aruandeperiood	1. jaanuar 2023 – 31. detsember 2023
Nõukogu	Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Kesksaik, Hillar-Peeter Luutsalu, Allar Niinepuu
Juhataja	Miko-Ove Niinemäe
Audiitor	PricewaterhouseCoopers AS

2023. aasta IV kvartali ja 12 kuu tegevusaruanne 4

Juhataja aruanne	4
Arco Vara aktiivsed projektid 31.12.2023.....	7
Üldinfo	9
Grupi tegevused	9
Grupi struktuur	9
Põhilised näitajad	10
Inimesed	13
Peamiste riskide kirjeldus	14
Aktsiad ja aktsionärid.....	15
Juhataja kinnitus tegevusaruandele	17

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne 18

Konsolideeritud koondkasumiaruanne.....	18
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	19
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	20
Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne	21
Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele.....	22
1. Arvestuspõhimõtted	22
2. Segmendiaruandlus.....	22
3. Müügitulu.....	24
4. Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu.....	24
5. Turustuskulud	25
6. Üldhalduskulud	25
7. Finantskulud.....	25
8. Puhaskasum aktsia kohta	26
9. Nõuded ja tehtud ettemaksed	26
10. Varud.....	27
11. Kinnisvarainvesteeringud	27
12. Intressi kandvad kohustused.....	28
13. Võlad ja saadud ettemaksed	29
14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega	30
Juhataja deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele	31



Pimeda perioodi kiuste tegi Arco Vara meeskond neljandas kvartalis hiilgava tulemuse. Saime nautida pikaajalise töö vilju ja meie kliendid tutvuda Arco Tarci pakutava kõrge ehituskvaliteediga. Läänud kvartalis algas Kodulahe Rannakalda kodude üleandmine, mis tagas kvartali kasumiks 4,5 miljonit eurot ja enam kui 17,5 miljonit eurot müügitulu. IV kvartalis vormistati ligi 3 miljoni euro ulatuses uusi müüke, mis peegeldab usku Arco Vara projektidesse.

Ehitustegevus Kodulahe Kvartalis jõudis IV kvartalis järgmise verstepostini: Rannakalda ehitustööd lõppesid ja 66 kodu anti üle. Päringute arv Kodulahe Kvartali kodudele oli ka aasta viimases kvartalis kõrge, mis loob kindlust 47 ühiku lõppmüügiks, väärtusega ligikaudu 14,5 miljonit eurot, 2024. aastal.

Rannakalda projekti valmimine tähistas ka Arco Vara ehitusmeeskonna esimese objekti lõppu: suutsime kvaliteedis järeleandmisi tegemata jõuda eesmärgist parema tulemini. Arco Tarci järgmiseks projektiks on uue spordihoone ehitamine Kolde puiestee ääres, kus aruande esitamise hetkeks oleme juba ettevalmistustöödega alustanud. Uues ligikaudu 2000 m² spordihoones saab iga huviline alustada padeli mängimist juba 2024. aasta lõpus.

Häid uudiseid raporteerime ka Bulgaarias ehitatavast Botanica Lozen Residences projektist, kus 16-st eramajast enamik on saavutanud täiskõrguse. Projekti visuaalsel edenemisel on suurenenud ka tõsise huviga klientide hulk, mis vormistusid eelmises kvartalis eelmüükideks 1,2 miljoni euro ulatuses. 2023. aasta lõpu seisuga on projektis müüdud 5 eramaja, mille eeldatav valmimisaeg on 2024. aasta IV kvartalis.

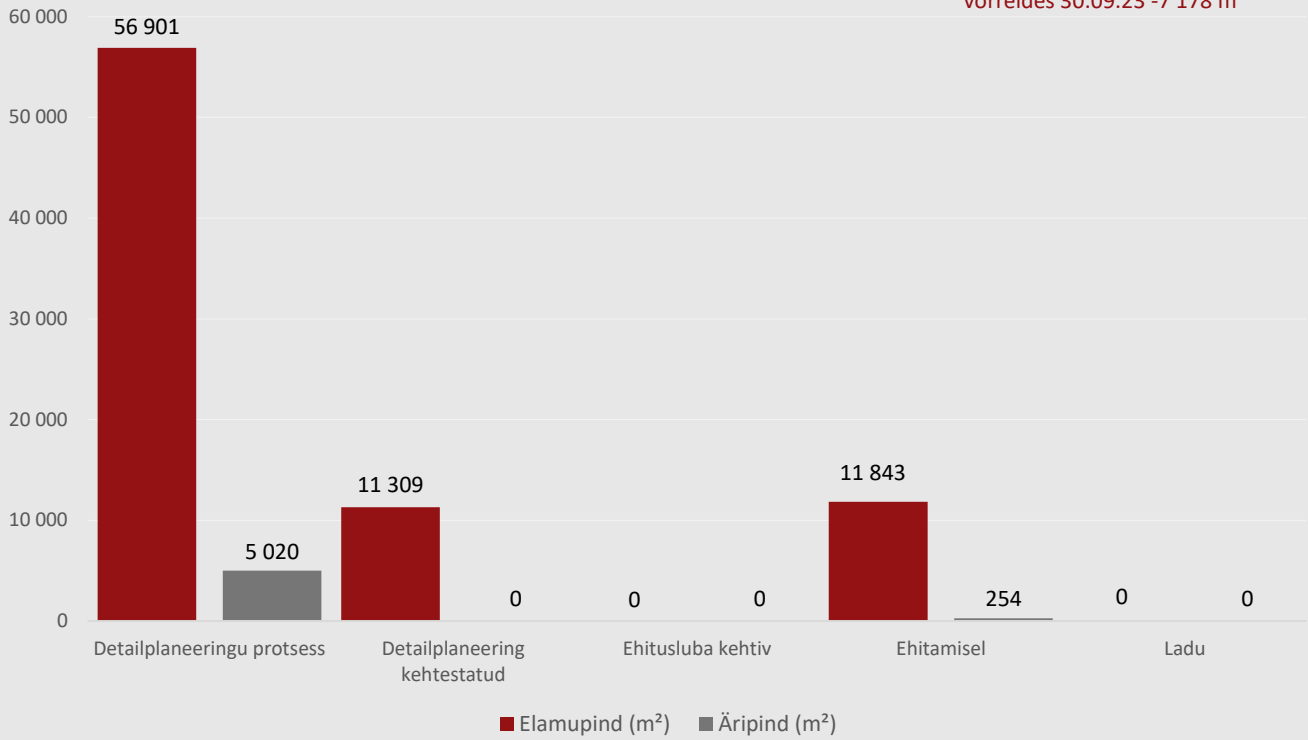
Samuti jätkub ehitus vastavalt graafikule Pirital, Kuldlehe arendusprojektis. Sealsed kodud ootavad veel õnnelikke residentide, keda tervitatakse uues kodus juba 2024. aasta I kvartali lõpust alates.

Arenduste projekteerimisprotsessi aeglane turuolukord ei mõjuta. Oleme ootusärevad meie detailplaneeringus olevate projektide osas, sest sooviksime Soodi 6 ehitustegevusega alustada juba 2024. aasta I pooles ja Arcojärve arenduse esimese etapiga 2024. aasta lõpus.

2023. aastal Arco Vara ületas oma eesmärged. Jõudsime sihiks seatud 20%-lise omakapitali tootluseni ja arendusvaldkonnas erakordse kasumimarginaalini. Ettevõttel on tugev kapitalipositsioon nii finantsstatistiliselt kui personali näol, millega/kellega järgnevatel perioodidel edu edasi vormistame.

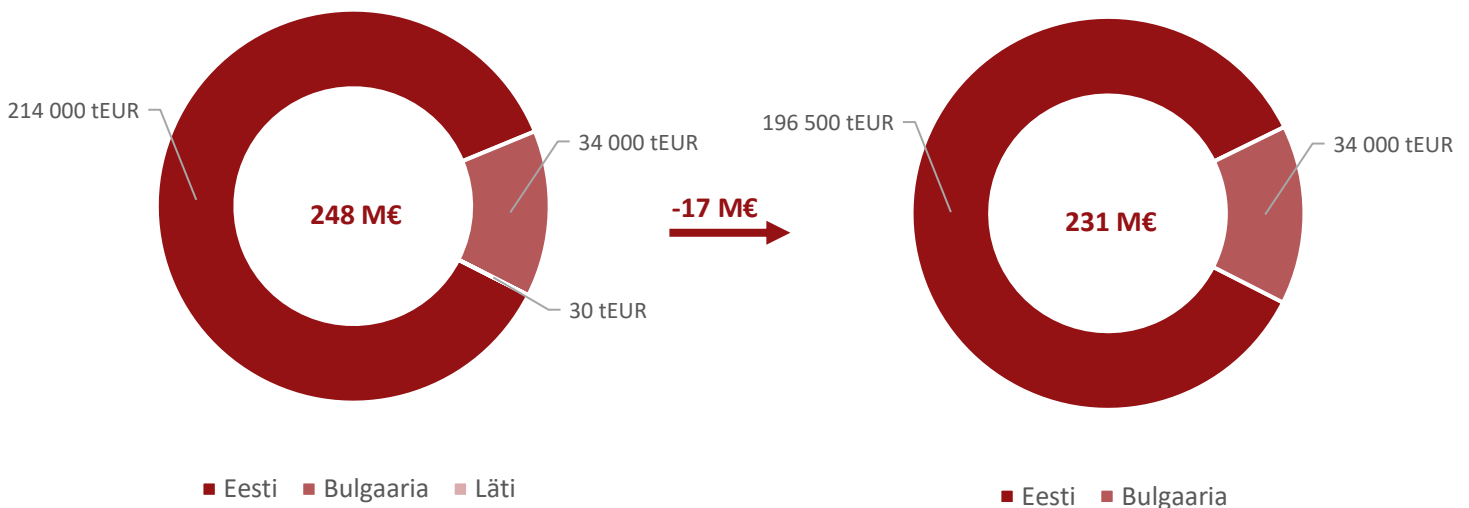
Arendusmahud (bruto m²)

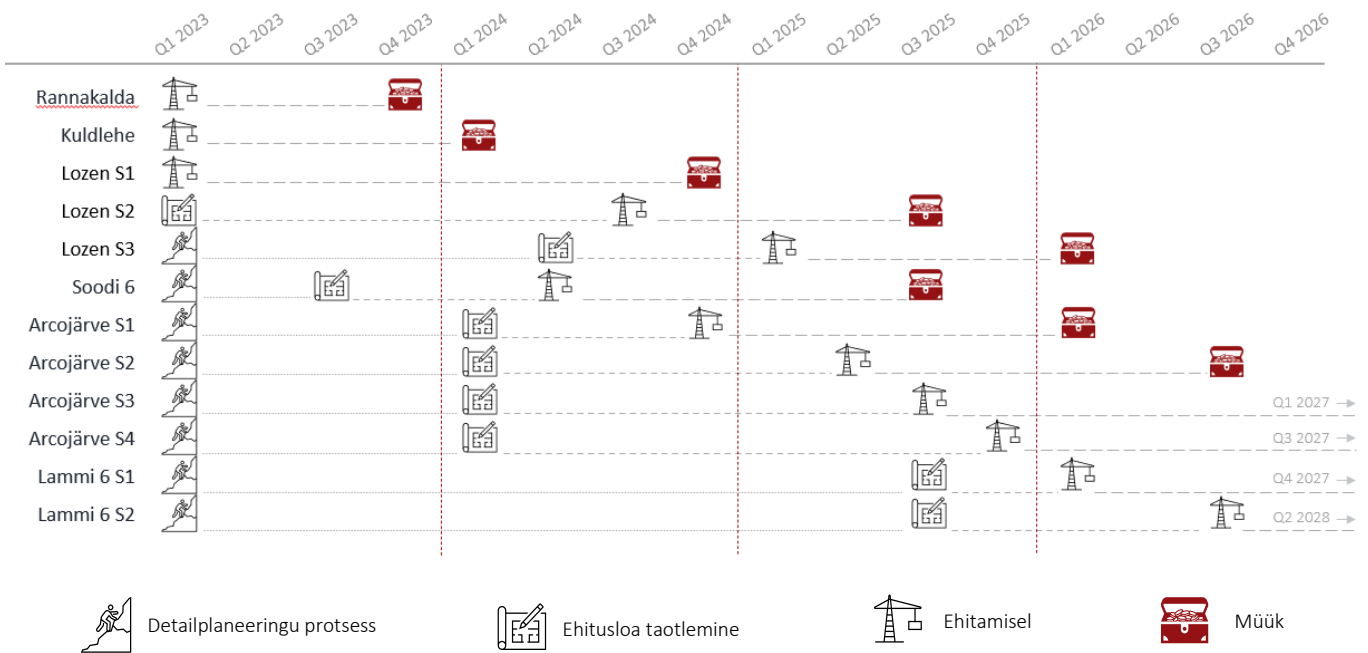
Kokku 85 327 m²
võrreldes 30.09.23 -7 178 m²



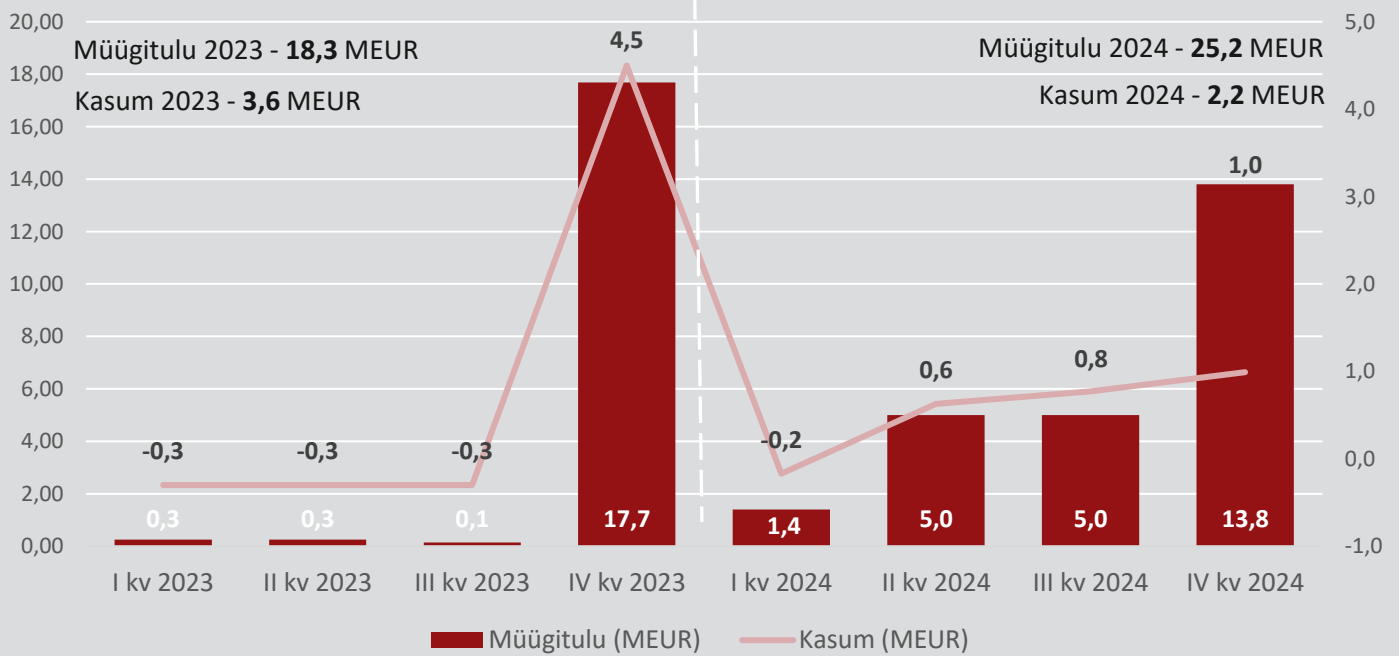
Arendusprojektide potentsiaalne tuleviku müügitulu arenduste valmimisel 30.09.2023 seisuga

Arendusprojektide potentsiaalne tuleviku müügitulu arenduste valmimisel 31.12.2023 seisuga





Arco Vara Grupi müügitulu- ja kasumiprognosis 2023-2024



Arco Vara aktiivsed projektid 31.12.2023



Projekti nimi

Kodulahe Rannakalda

Address

Lammi 8, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid ja äripinnad

Projekti etapp

Müük

Kinnistu suurus m2

9 525

Müügis pind ülevalpool maapinda

4 184

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

113/47



Projekti nimi

Botanica Lozen I etapp

Address

Lozen, Sofia linna lähistel

Toote peamine liik

Eramud

Projekti etapp

Ehitus

Kinnistu suurus m2

20 190

Müüdav pind ülevalpool maapinda

5 485

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

16/11



Projekti nimi

Kuldlehe

Address

Lehiku tee 11, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid

Projekti etapp

Ehitus

Kinnistu suurus m2

5 219

Müüdav pind ülevalpool maapinda

922

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

5/5



Projekti nimi

Kodulahe VII etapp

Address

Soodi 6, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid ja äripinnad

Projekti etapp

Detailplaneeringu protsess

Kinnistu suurus m2

5 444

Müüdav pind ülevalpool maapinda

<4 491>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<63>



Projekti nimi

Botanica Lozen II ja III etapp

Address

Lozen, Sofia linna lähistel

Toote peamine liik

Eramud

Projekti etapp

Detailplaneeringu kehtestatud

Kinnistu suurus m2

27 260

Müüdav pind ülevalpool maapinda

<11 309>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<40>



Projekti nimi

Arcojärve

Address

Paldiski mnt 124b, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid ja äripinnad

Projekti etapp

Detailplaneeringu protsess

Kinnistu suurus m2

69 506

Müüdav pind ülevalpool maapinda

<28 852>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<441>

Arco Vara aktiivsed projektid 31.12.2023



Projekti nimi

Kodulahe VIII etapp

Aadress

Lammi 6, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid ja äripinnad

Projekti etapp

Detailplaneeringu protsess

Kinnistu suurus m2

14 553

Müüdav pind ülevalpool maapinda

<13 100>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<187>

Projekti nimi

Padelihall

Aadress

Helme 18, Tallinn

Toote peamine liik

Spordihall

Projekti etapp

Projekteerimine

Kinnistu suurus m2

5 712

Renditav pind ülevalpool maapinda

<1 928>

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

1/ 0

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

Üldinfo

Grupi tegevused

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

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

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

Arco Vara missioon ja visioon

Arco Vara visioon:

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

Arco Vara missiooniks on luua kvaliteetset kinnisvara ja läbimõeldud elukeskkondi.

Grupi struktuur

Arco Vara AS sai 2021. aastal enamusosaniku ning seetõttu Arco Vara AS kuulub 2021. aastast OÜ Alarmo Kapital kontserni.

31.12.2023 seisuga kuulus gruppi 14 ettevõtet, mis on neli vähem kui 31.12.2022 seisuga.

Olulised tütarettevõtted 31.12.2023

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aksia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.12.2023	Grupi osalus
<i>EUR tuhandetes</i>				
Botanica Lozen EOOD	Bulgaaria	2 931	1 129	100%
Kodulahe Kvartal OÜ*	Eesti	140	9 926	100%
Kerberon OÜ	Eesti	5	1 816	100%
Kolde OÜ	Eesti	28	756	100%

* 2023. aasta IV kvartalis Kodulahe Kvartal OÜ ja Kodulahe OÜ ühinesid.

** Marsili II SIA likvideeriti 16.01.2024.

2

riiki

30+

aastat kogemust

2800+

uut kodu

380 000+

arendatud m²

Arco Vara AS tütarettevõtted

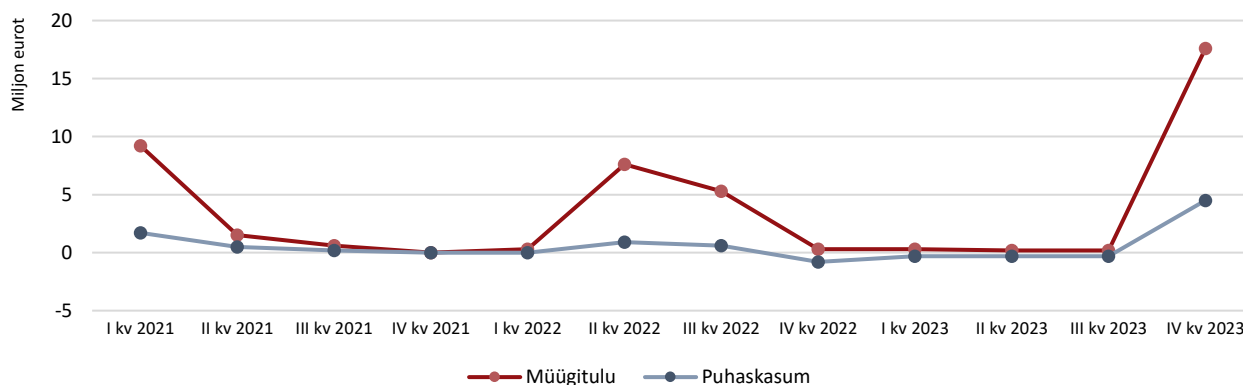


- Grupi 2023. aasta IV kvartali müügitulu oli 17 687 tuhat eurot, mis on kordi rohkem kui 2022. aasta IV kvartali müügitulu 327 tuhat eurot. Grupi 2023. aasta 12 kuu müügitulu 18 339 tuhat eurot on 36% suurem kui 2022. aasta 12 kuu müügitulu 13 494 tuhat eurot.
- 2023. aasta IV kvartali ärikasumiks (=EBIT) kujunes 4 594 tuhat eurot ja puhaskasumiks 4 478 tuhat eurot (12 kuud 2023: ärikasum 3 940 tuhat eurot ja puhaskasum oli 3 550 tuhat eurot). 2022. aasta IV kvartalis sai grupp ärikahjumit 723 tuhat eurot ja puhaskahjumit 811 tuhat eurot (12 kuud 2022: ärikasum 1 062 tuhat eurot ja puhaskasum oli 695 tuhat eurot).
- 2023. aasta IV kvartalis müüdi 63 korterit, 3 äripinda ja 3 maad Lätis – 2023. aasta 12 kuu müük oli sama. 2022. aasta IV kvartalis vormistati lõppmüüke grupi poolt arendatavates projektides vaid 12 parkimiskohale; 12 kuuga müüdi lisaks 72 korterit ja 1 maa Lätis.
- Grupi laenukoormus (netolaenu) langes 2023. aasta 12 kuuga 6 054 tuhande euro võrra, tasemele 8 608 tuhat eurot 31.12.2023 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2023 seisuga 8,2%, mis on 2,4% võrra kõrgem võrreldes 31.12.2022 seisuga.

Olulisemad finantsnäitajad

	12 kuud 2023	12 kuud 2022	IV kvartal 2023	IV kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>				
Müügitulu	18 339	13 494	17 687	327
Ärikasum/ -kahjum	3 940	1 062	4 594	-723
Finantskulud	-390	-367	-116	-88
Puhaskasum/-kahjum	3 550	695	4 478	-811
Äritegevuse rahavood	-11 880	-7 780	1 429	-5 264
Investeeringutegevuse rahavood	8 891	645	-2	0
Finantseerimistegevuse rahavood	1 323	8 699	-871	7 054
Perioodi rahavood kokku	-1 666	1 564	556	1 790
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 427	1 863	916	1 637
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 472	3 427	1 472	3 427
Varad kokku, perioodi lõpus	35 190	39 805		
Investeeringud kapital, perioodi lõpus	31 097	36 124		
Netolaenu, perioodi lõpus	8 608	14 662		
Omakapital, perioodi lõpus	21 017	18 035		

	I kv 2021	II kv 2021	III kv 2021	IV kv 2021	Kokku 2021	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
EUR miljonites															
Müügitulu	9,2	1,5	0,6	0,3	11,6	0,3	7,6	5,3	0,3	13,5	0,3	0,2	0,2	17,6	18,3
Puhaskasum/-kahjum	1,7	0,5	0,2	-0,3	2,1	0,0	0,9	0,6	-0,8	0,7	-0,3	-0,3	-0,3	4,5	3,6



Peamised suhtarvud

	12 kuud 2023	12 kuud 2022	IV kvartal 2023	IV kvartal 2022
Puhaskasumi (-kahjumi) määr	19%	5%	25%	-248%
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	0,34	0,07	0,43	-0,08
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	0,34	0,07	0,43	-0,08
EBITDA aktsia kohta (eurodes) (jooksev 4 kvartalit)	0,39	0,11		
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	9,5%	2,3%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	19,7%	3,8%		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	8,2%	2,1%		
Omakapitali suhe varadesse	59,7%	45,3%		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,66	4,41		
Likviidsuskordaja	0,97	1,89		
Finantsvõimendus	1,67	2,21		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,1	2,6		
Laenude keskmine intress (aastas)	8,2%	5,8%		
Töötajate arv perioodi lõpul	18	19		

Kasutatud valemite kirjeldus:

Puhaskasumi määr = emaettevõtte omanikele kuuluv perioodi 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 intressikandvad kohustused - raha ja raha ekvivalendid

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

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

Varade tootlus (ROA) = viimase nelja kvartali puhaskasum / keskmine varad kokku Omakapitali suhe varadesse = omakapital / varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused Likviidsuskordaja = (käibevarad - varud) / lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = varad kokku / omakapital

Töötajate arv = töölepinguga ja käsunduslepinguga grupi jaoks töötavate isikute arv

Tegevuste aruanne

Grupi müügitulu oli 2023. aasta IV kvartalis 17 687 tuhat eurot (IV kvartal 2022: 327 tuhat eurot) ja 12 kuuga 18 339 tuhat eurot (12 kuud 2022: 13 494 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas IV kvartalis 17 567 tuhat eurot ja 12 kuuga 17 581 tuhat eurot (2022. aasta: IV kvartalis 89 tuhat eurot ja 12 kuuga 12 426 tuhat eurot).

Muust müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade rendi- ja haldustulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 6 kuuga oli 371 tuhat eurot (2022. aastal 12 kuuga 756 tuhat eurot). Madridi hoone müügiprotsess jõudis 2023. aasta juulis lõpule. Hoone müügist ei saadud 2023. aastal kasumit ega kahjumit, sest allahindlused kajastati 2022. aastal. Tehing ei kajastu müügitulus, kuna tegemist on kinnisvarainvesteeringu müügiga. Tehingust vabanes 4,1 miljoni euro väärtuses omakapitali.

Rannakalda ehk Kodulahe kõige *premium* etapi peatöövõtjaks oli Arco Vara enda ehitusettevõtte Arco Tarc OÜ. 2023. aasta lõpuks valmis paviljon, 4 teeninduspinda ja 108 korterit (kolme eraldiseisva kortermajana), millest paljud on merevaatega.

Kvartaliaruande avaldamise kuupäevaks on 113 pinnast 69 müüdnud.

Osaühing Kolde sõlmis 2021. aastal lepingu maa ostuks Harku järve kaldale, aadressile Paldiski mnt 124b, Tallinn. Arendamisele tuleb enam kui 35 000 m² elamu- ja ärikinnisvara (brutoehitusmaht), mille oodatav arendusperiood on 6 aastat. Projekti nimeks on Arcojärve. 2023. aasta II kvartalis tasuti järgmine maaostu ettemaks 1 626 tuhat eurot, 31.12.2023 seisuga on nimetatud maa ettemaks kokku 4 978 tuhat eurot. Esimese etapi ehituse algus on planeeritud 2024. aastasse.

Kuldlehe projektis ehitati 2023. aastal 5 koduga avar ja eksklusiivne kobarelamu Piritale. Projekti müük on alanud.

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

Tasud

Grupi heaks töötavate inimeste arv oli 31.12.2023 seisuga 18 (31.12.2022 seisuga: 19).

2023. aasta 12 kuu tööjõukulu oli 2 175 tuhat eurot, sellest IV kvartalis 490 tuhat eurot (2022. aasta 12 kuu ja IV kvartali tööjõukulu oli vastavalt 809 tuhat ja 245 tuhat eurot). Loetletud tööjõukulud sisaldavad ka ehitusmeeskonna töötasusid, mis kapitaliseeritakse ehitatavate arenduste maksumusse ning mis jõuavad kuludesse läbi müüdüd korterite omahinna.

Tööjõukulud sisaldavad grupi emattevõtte juhatajale arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga 2023. aasta 12 kuuga 281 tuhat eurot, sellest IV kvartalis 164 tuhat eurot (2022. aasta 12 kuuga ja IV kvartalis vastavalt 160 tuhat ja 40 tuhat eurot).

2023. aasta 12 kuuga arvestati nõukogu liikmetele koos sotsiaalmaksuga tasu 14 tuhat eurot, sealhulgas IV kvartalis 3 tuhat eurot. 2022. aasta 12 kuuga arvestati nõukogule tasu 24 tuhat eurot, sealhulgas IV kvartalis 10 tuhat eurot.

Juhatus ja nõukogu

Arco Vara AS-i juhatus on üheliikmeline. Alates 30. aprillist 2020 on Arco Vara AS-i juhataja Miko-Ove Niinemäe, kelle volitused kestavad kuni 10. aprillini 2026.

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

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

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 (2023: Tallinn ja Sofia), (ii) monitoorib jooksvat nõudlust ja pakkumist oma koduturgudel ning (iii) kasutab võimalusi investeringu tegemise hetke ja nõudluse tekkimise hetke lähendamiseks: sõlmib ostjatega eellepinguid, hangib maad omakapitali paigutamiseks või seda edasi lükates, kasutab erinevaid projekti finantseerimise võimalusi selleks omakapitali kasutamata.

Krediidirisk

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

Valuutarisk

Kinnisvara ostu-müügi tehingud sõlmitakse valdavas osas eurodes, millest tulenevalt grupi varade ja

kohustuste struktuur ei kannu endas olulist valuutariski. Grupp ei ole kaitstud valuutade devalveerimise vastu. Enamus likviidsetest vahenditest hoitakse nõudmiseni ja lühiajalise tähtajaga eurohoiustel või arveldusarvetel.

Likviidsus- ja intressirisk

Kõik grupi laenulepingud on sõlmitud eurodes ja enamus laenukohustusi on fikseeritud intressimääraga, välja arvatud Tallinnas Lammi 6 maa finantseerimise laenul on baasintressiks 6 kuu EURIBOR. Seega on grupp osaliselt avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Seisuga 31.12.2023 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 10 080 tuhat eurot, millest 3 391 tuhat eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi intressikandvad kohustused on 2023. aasta 12 kuuga vähenenud 8 009 tuhande euro võrra - languse tõi kaasa 2023. aastal müüdud korterite finantseerimise tagastamine pangale. Grupi raha ja raha ekvivalentide saldo 31.12.2023 seisuga on 1 472 tuhat eurot (31.12.2022 seisuga 3 427 tuhat eurot).

2023. aasta IV kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 343 tuhat eurot intresse (2022. aasta IV kvartalis 196 tuhat eurot), 12 kuu jooksul tasuti 2023. aastal intresse 1 326 tuhat eurot (2022. aasta 12 kuuga 746 tuhat eurot). Suurem perioodi keskmine laenusaldo tähendab ka suuremaid intressimakseid. Makstud intress osaliselt kapitaliseeriti, osaliselt kajastati kulus. Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 31.12.2023 seisuga 8,2%, see näitaja on kasvanud 2,4 protsendipunkti võrra võrreldes 2022. aasta lõpuga. Laenukohustuste keskmise intressimäära kasvu põhjuseks on Madridi ärihoone müügi järel madala intressimääraga laenu lõppemine 2023. aasta suvel ning 2023. aasta IV kvartalis Rannakalda soodsa arenduslaenu osaline tagastamine.

Aksiade 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 31.12.2023 seisuga tasemel 1,705 eurot, 2022. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,792 eurot. 2023. aasta 12 kuu jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,878 eurot ja madalaim hind 1,58 eurot. Omakapital aktsia kohta oli 31.12.2023 seisuga 2,02 eurot, 31.12.2022 seisuga 1,74 eurot.

Aksiade turukapitalisatsioon oli 31.12.2023 seisuga 17 712 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 0,84 (31.12.2022 seisuga vastavalt 18 616 tuhat eurot ning 1,03). Aktsia P/E (*price to earnings*) suhe oli 31.12.2023 4,99, 31.12.2022 seisuga 26,79.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2023. aasta 12 kuu ja viimase kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

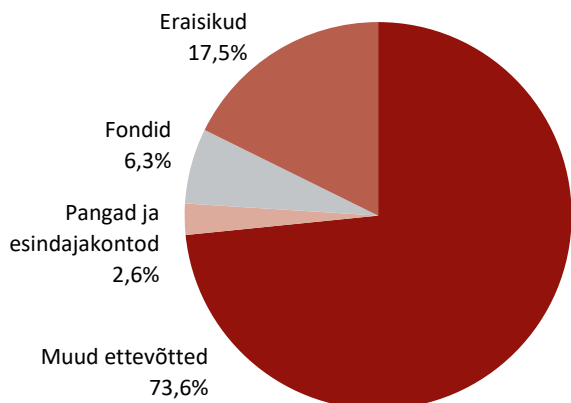


<https://www.nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100034653/trading> 15.01.2024

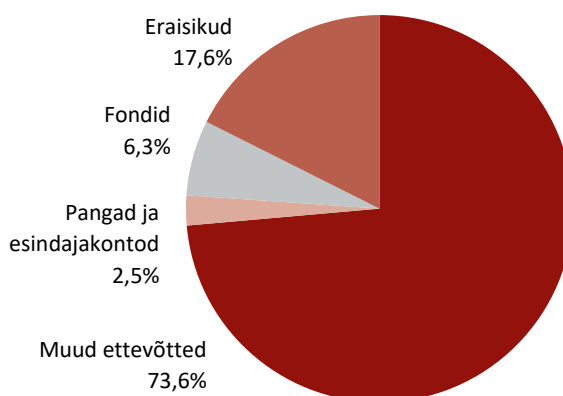
Aktsionäride struktuur

Arco Varal oli 31.12.2023 seisuga kokku 8 316 aktsionäri (31.12.2022 seisuga 8 692), sealhulgas 7 596 eraisikust aktsionäri (31.12.2022 seisuga: 7 916), kes omasid kokku 17,5% osalust ettevõttes (31.12.2022 seisuga 17,6%). Kogu osaluse jaotus aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 31.12.2023



Osaluse struktuur 31.12.2022



Suuremad aktsionärid 31.12.2023

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	6 438 531	62,0%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	337 057	3,2%
HM Investeeringud OÜ	230 505	2,2%
Aia Tänav OÜ	221 000	2,1%
Marko Teimann	192 119	1,8%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	180 343	1,7%
K VARA OÜ	153 119	1,5%
FIREBIRD FUND L.P.	133 948	1,3%
Sander Karu	110 875	1,1%
Citibank (London) / OP Custody Ltd	56 952	0,5%
Teised aktsionärid	2 333 918	22,6%
Kokku	10 388 367	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 31.12.2023

Nimi		Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Nõukogu esimees / liige	6 438 531	62,0%
Tarmo Sild (eraisikuna, lähikondsed ja Aia Tänav OÜ)	Nõukogu esimees	233 869	2,3%
Allar Niinepuu (OÜ Kavass)	Nõukogu liige	23 700	0,2%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	269 259	2,6%
Kert Keskaik (eraisikuna, K Vara OÜ, K24 Invest OÜ, Kolde Invest OÜ ja One Eleven OÜ)	Nõukogu liige	207 173	2,0%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	Nõukogu liige	0	-
Miko-Ove Niinemäe	Juhataja	19 000	0,2%
Kokku		7 191 532	69,3%

¹ - Steven Yaroslav Gorelik on fondijuhina seotud Arco Vara osalust omava kolme investeerimisfondiga (Firebird Republics Fund Ltd, Firebird Avrora Fund Ltd ja Firebird Fund L.P), mis kokku omavad 651 348 Arco Vara aktsiat (kokku 6,3% osalus).

Juhataja kinnitus tegevusaruandele

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2023. aasta IV kvartali ja 12 kuu tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate grupi äritegevuse arengust, tulemustest ja finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.



Miko-Ove Niinemäe
Arco Vara AS-i juhataja

15. veebruar 2024

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	12 kuud 2023	12 kuud 2022	IV kvartal 2023	IV kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		17 581	12 426	17 567	89
Müügitulu teenuste müügist		758	1 068	120	238
Müügitulu kokku	2,3	18 339	13 494	17 687	327
Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-12 212	-10 913	-12 003	-248
Brutokasum		6 127	2 581	5 684	79
Muud äritulud		107	67	11	-142
Turustuskulud	5	-387	-249	-119	-96
Üldhalduskulud	6	-1 387	-1 118	-463	-354
Muud ärikulud		-20	-14	-9	-5
Kahjum varude allahindlusest	10	-528	0	-528	0
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringutest		28	-205	18	-205
Äri kasum/ -kahjum		3 940	1 062	4 594	-723
Finantskulud	7	-390	-367	-116	-88
Kasum/ kahjum enne tulumaksu		3 550	695	4 478	-811
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum		3 550	695	4 478	-811
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum		3 550	695	4 478	-811
Puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurodes)	8				
- tava-		0,34	0,07	0,43	-0,08
- lahustatud		0,34	0,07	0,43	-0,08

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
<i>EUR tuhandetes</i>			
Raha ja raha ekvivalendid		1 472	3 427
Nõuded ja ettemaksed	9	5 798	4 387
Varud	10	27 637	22 511
Müügiootel kinnisvarainvesteering	11	0	9 050
Käibevara kokku		34 907	39 375
Nõuded ja ettemaksed	9	18	18
Kinnisvarainvesteeringud	11	20	82
Materiaalne põhivara	2	221	284
Immateriaalne põhivara	2	24	46
Põhivara kokku		265	430
VARAD KOKKU		35 190	39 805
Laenukohustused	12	3 391	5 255
Võlad ja saadud ettemaksed	13	4 013	3 681
Garantiireserv		80	0
Lühiajalised kohustused kokku		7 484	8 936
Laenukohustused	12	6 689	12 834
Pikaajalised kohustused kokku		6 689	12 834
KOHUSTUSED KOKKU		14 173	21 770
Aktsiakapital		7 272	7 272
Ülekurss		3 835	3 835
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid	8	56	0
Jaotamata kasum		7 843	4 917
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		21 017	18 035
OMAKAPITAL KOKKU		21 017	18 035
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		35 190	39 805

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	12 kuud 2023	12 kuud 2022	IV kvartal 2023	IV kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>					
Laekumised klientidelt		9 662	10 385	6 983	1 221
Tasumised tarnijatele		-21 316	-16 229	-4 041	-6 639
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		733	-1 179	-1 225	333
Väljamaksed töötajatele		-820	-515	-285	-179
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		69	-242	-3	0
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-11 672	-7 780	1 429	-5 264
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-3	-27	-2	0
Materiaalse põhivara müük		0	2	0	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist		8 894	670	0	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		8 891	645	-2	0
Saadud laenud	12	14 095	12 176	4 568	7 930
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-11 026	-2 107	-4 888	-472
Makstud intressid		-1 326	-746	-343	-196
Makstud dividendid		-624	-624	-208	-208
Muud tasumised ja laekumised finantseerimistegevusest		-4	0	0	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		1 115	8 699	-871	7 054
RAHAVOOD KOKKU		-1 666	1 564	556	1 790
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		3 427	1 863	916	1 637
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 666	1 564	556	1 790
Raha ja raha ekvivalentide muutus tütarettevõtete müügil		-289	0	0	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 472	3 427	1 472	3 427

Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Aktiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
<i>EUR tuhandetes</i>						
Saldo 31.12.2021	7 272	3 835	2 011	0	4 844	17 962
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-622	-622
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	695	695
Saldo 31.12.2022	7 272	3 835	2 011	0	4 917	18 035
Saldo 31.12.2022	7 272	3 835	2 011	0	4 917	18 035
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
Saldo 31.12.2023	7 272	3 835	2 011	56	7 843	21 017

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2023. aasta IV kvartali ja 12 kuu raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2022 lõppenud majandusaasta

auditeeritud konsolideeritud aruandega, mis on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nii nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

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

2. Segmendiaruandlus

2023. aastast analüüsib grupp segmente kahe kombineeritud tunnuse alusel: tegevusala ja piirkond.

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

Müügitulu jaotus tegevussegmentide lõikes

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	12 kuud 2023	12 kuud 2022	12 kuud 2023	12 kuud 2022	12 kuud 2023	12 kuud 2022	12 kuud 2023	12 kuud 2022	12 kuud 2023	12 kuud 2022	12 kuud 2023	12 kuud 2022
<i>EUR tuhandetes</i>												
Kontserniväline müügitulu	0	0	17 612	12 404	6	2	721	1 088	-	-	18 339	13 494
Müügitulu teistelt segmentidelt	284	235	2	0	11 968	8 362	1 053	678	-13 307	-9 275	0	0
Müügitulu kokku	284	235	17 614	12 404	11 974	8 364	1 774	1 766	-13 307	-9 275	18 339	13 494

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	IV kv 2023	IV kv 2022	IV kv 2023	IV kv 2022	IV kv 2023	IV kv 2022	IV kv 2023	IV kv 2022	IV kv 2023	IV kv 2022	IV kv 2023	IV kv 2022
<i>EUR tuhandetes</i>												
Kontserniväline müügitulu	0	0	17 598	94	2	2	87	231	-	-	17 687	327
Müügitulu teistelt segmentidelt	121	72	0	0	1 621	4 156	496	177	-2 238	-4 405	0	0
Müügitulu kokku	121	72	17 598	94	1 623	4 158	583	408	-2 238	-4 405	17 687	327

Grupivälise müügitulu ja kasumi jaotus segmentide lõikes

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	12 kuud 2023	12 kuud 2022	12 kuud 2023	12 kuud 2022	12 kuud 2023	12 kuud 2022	12 kuud 2023	12 kuud 2022	12 kuud 2023	12 kuud 2022
<i>EUR tuhandetes</i>										
Müügitulu	0	0	17 612	12 404	6	2	721	1 088	18 339	13 494
Ärikasum/ -kahjum	-1 003	-256	5 337	1 781	-246	-132	-148	-331	3 940	1 062
Puhaskasum/ -kahjum	-1 010	-257	5 287	1 781	-243	-132	-484	-697	3 550	695

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	IV kv 2023	IV kv 2022	IV kv 2023	IV kv 2022	IV kv 2023	IV kv 2022	IV kv 2023	IV kv 2022	IV kv 2023	IV kv 2022
<i>EUR tuhandetes</i>										
Müügitulu	0	0	17 598	94	2	2	87	231	17 687	327
Ärikasum/ -kahjum	-687	-81	5 570	-80	-77	-60	-212	-502	4 594	-723
Puhaskasum/ -kahjum	-688	-81	5 519	-80	-76	-60	-277	-590	4 478	-811

Grupiväliste varade ja kohustuste jaotus segmentide lõikes

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
<i>EUR tuhandetes</i>										
Varad	6 503	4 490	27 298	22 529	62	745	1 327	12 041	35 190	39 805
sealhulgas materiaalne ja immateriaalne põhivara	27	33	0	0	4	6	214	291	245	330
Kohustused	662	47	8 477	12 099	1 299	1 203	3 735	8 421	14 173	21 770

3. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

Segment	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	12 kuud 2023	12 kuud 2022	12 kuud 2023	12 kuud 2022	12 kuud 2023	12 kuud 2022	12 kuud 2023	12 kuud 2022
<i>EUR tuhandetes</i>								
Enda kinnisvara müük	17 488	12 395	0	0	93	31	17 581	12 426
Kinnisvara rent	1	6	336	682	0	0	337	688
Haldusteenused	0	2	35	74	0	0	35	76
Frantsiisitulu	174	190	48	63	30	39	252	292
Muu müügitulu	128	3	6	9	0	0	134	12
Müügitulu kokku	17 791	12 596	425	828	123	70	18 339	13 494

Segment	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	IV kvartal 2023	IV kvartal 2022	IV kvartal 2023	IV kvartal 2022	IV kvartal 2023	IV kvartal 2022	IV kvartal 2023	IV kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>								
Enda kinnisvara müük	17 474	89	0	0	93	0	17 567	89
Kinnisvara rent	0	2	0	146	0	0	0	148
Haldusteenused	0	2	0	15	0	0	0	17
Frantsiisitulu	43	42	16	18	7	8	66	68
Muu müügitulu	54	3	0	2	0	0	54	5
Müügitulu kokku	17 571	138	16	181	100	8	17 687	327

4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	12 kuud 2023	12 kuud 2022	IV kvartal 2023	IV kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>				
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10)	-11 880	-10 474	-11 871	-89
Vahendustasud	-57	-46	-46	-2
Haldustegevuse kulud	-200	-312	-58	-139
Tööjõukulud	-7	-12	0	-3
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-13	-34	-2	-10
Muud kulud	-55	-35	-26	-5
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-12 212	-10 913	-12 003	-248

5. Turustuskulud

	12 kuud 2023	12 kuud 2022	IV kvartal 2023	IV kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>				
Reklaamikulud	-174	-79	-56	-38
Tööjõukulud	-73	-39	-21	-9
Turu-uuringud	-9	-3	-5	-2
Muud turunduskulud	-131	-128	-37	-47
Turustuskulud kokku	-387	-249	-119	-96

6. Üldhalduskulud

	12 kuud 2023	12 kuud 2022	IV kvartal 2023	IV kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>				
Tööjõukulud	-937	-626	-347	-187
Büroo tegevuskulud	-85	-38	-25	-23
IT kulud	-44	-92	-12	-10
Sisseostetud teenused	-145	-210	-40	-66
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-83	-74	-23	-22
Juriidiline teenindus	-28	-38	-10	-17
Muud kulud	-65	-40	-6	-29
Üldhalduskulud kokku	-1 387	-1 118	-463	-354

7. Finantskulud

	12 kuud 2023	12 kuud 2022	IV kvartal 2023	IV kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>				
Intressikulud	-391	-367	-118	-88
Muud finantskulud	1	0	2	0
Finantskulud kokku	-390	-367	-116	-88

8. Puhaskasum aktsia kohta

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

	12 kuud 2023	12 kuud 2022	IV kvartal 2023	IV kvartal 2022
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	10 388 367	10 388 367	10 388 367	10 388 367
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	60 350	63 000	60 350	63 000
Puhaskasum/-kahjum (tuhandetes eurodes)	3 550	695	4 478	-811
Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes)	0,34	0,07	0,43	-0,08
Lahustatud puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes)	0,34	0,07	0,43	-0,08

Arco Vara AS 17.05.2022 üldkoosoleku otsuse alusel emiteeritakse kolmele juhtivtöötajale kolme aasta jooksul kokku kuni 63 000 aktsiat, kui 2022. aasta III kvartali kuni 2025. aasta II kvartali keskmine ROE on suurem kui 12%.

17.05.2023 üldkoosoleku otsusega kuulub ettevõtte operatiivjuhile aastas 8750 aktsiat, kui 2023. aasta I kvartali kuni 2025. aasta IV kvartali keskmine ROE kokku on suurem kui 12%.

31.12.2023 hinnangul ROE eeldus ei ole täidetav, mistõttu ei ole tingimuslikele optsooniprogrammidele reservi moodustatud. Juhul, kui ROE nõue siiski täidetakse, on 31.12.2023 seisuga optsooniprogrammi alusel välja teenitud 29 750 aktsiat.

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

9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.12.2023	31.12.2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	301	122
Muud lühiajalised nõuded	6	12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	274	594
Muud viitlaekumised	4	25
Tehtud ettemaksed	5 213	3 634
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	5 798	4 387

Pikaajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.12.2023	31.12.2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Tagatisdeposiidid	18	18
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	18	18

10. Varud

	31.12.2023	31.12.2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	27 637	22 474
Materjalid ja valmistoodang	0	37
Varud kokku	27 637	22 511

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2023	2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	22 474	15 754
Arenduseks soetatud kinnistud	0	5 288
Kortermajade ehituskulu	15 727	10 109
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	924	381
Varude allahindlus	-528	0
Muud kapitaliseeritud kulud	890	1 475
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest (lisa 11)	0	-59
Müüdüd kinnistute soetusmaksumus kuluks (vt lisa 4)	-11 850	-10 474
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	27 637	22 474

11. Kinnisvarainvesteeringud

	2023	2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	82	9 943
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	18	-350
Kapitaliseeritud arenduskulud	0	5
Ümberklassifitseerimine varudesse (lisa 10)	0	59
Ümberklassifitseerimine müügioteel kinnisvarainvesteeringuks	0	-9 050
Kinnistute müük (lisa 4)	-80	-525
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	20	82

2023. aastal müüdi ka Madrid Blvd ärihoone Bulgaarias, mis kajastus 31.12.2022 bilansis müügioteel kinnisvarainvesteeringuna summas 9 050 tuhat eurot.

12. Intressi kandvad kohustused

	31.12.2023			31.12.2022		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
<i>EUR tuhandetes</i>						
Pangalaenu	6 624	61	6 563	15 567	5 037	10 530
Võlakirjad	2 120	2 120	0	2 120	0	2 120
Kapitalirendikohustused	184	58	126	242	58	184
Muud laenukohustused	1 152	1 152	0	160	160	0
Kokku	10 080	3 391	6 689	18 089	5 255	12 834

2023. aasta 12 kuuga tasus grupp laenukohustusi rahaliselt 11 026 tuhat eurot (12 kuud 2022: 2 107 tuhat eurot) ning uusi laene võeti kokku summas 14 095 tuhat eurot (12 kuud 2022: 12 176 tuhat eurot).

Tagastatud laenust tasusid ostjad otse pangale 2023. aastal 11 093 tuhat eurot ning 2022. aastal 6 383 tuhat eurot. Samuti tasaarveldati 478 tuhande väärtuses väikelaenu tagasimaksust erainvestorilt korteri müügi nõudega. Lisaks võeti 2022. aastal laenu Kodulahe VIII etapi maa finantseerimiseks. Need summad grupi rahavoogude aruandes ei kajastu.

2023. aasta 12 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu 5 036 tuhat eurot;
- Kodulahe Rannakalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 15 884 tuhat eurot, sh otse klientide poolt 11 093 tuhat eurot;
- Kodulahe VIII etapi maa finantseerimise pangalaenu summas 59 tuhat eurot;
- arvelduslaen seotud ettevõttelt 1 000 tuhat eurot;
- väikelaen erainvestoritelt 558 tuhat eurot, sh tasaarveldusega nõude vastu 478 tuhat eurot;
- kapitaliseeritud kontori renti 60 tuhat eurot.

2023. aasta 12 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

- Kodulahe Rannakalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 11 545 tuhat eurot;
- väikelaen erainvestoritelt 1 550 tuhat eurot;
- arvelduslaen seotud ettevõttelt 1 000 tuhat eurot.

2022. aasta 12 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 290 tuhat eurot;
- Kodulahe IV ja V etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu 7 800 tuhat eurot, sh otse klientide poolt 6 383 tuhat eurot;
- Arco Vara võlakirju 400 tuhat eurot.

2022. aasta 12 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

- Kodulahe IV ja V etapi kortermajade ehituse finantseerimise pangalaenu summas 4 246 tuhat eurot;
- Kodulahe Rannakalda kortermajade ehituse pangalaenu summas 7 030 tuhat eurot;
- Kodulahe VIII etapi maa rahastamise pangalaenu summas 3 500 tuhat eurot (pank tasus otse müüjale);
- kapitaliseeritud kontori rent 139 tuhat eurot (tekkepõhine kohustus);
- Arco Vara võlakirju 900 tuhat eurot.

13. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	31.12.2023	31.12.2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele	740	1 162
Muud võlad	0	11
Maksuvõlad		
Käibemaks	1 270	53
Sotsiaalmaks	46	25
Üksikisiku tulumaks	33	17
Muud maksuvõlad	2	3
Maksuvõlad kokku	1 351	98
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	1 048	102
Intressivõlad	0	9
Dividendivõlad	104	104
Muud viitvõlad	215	261
Viitvõlad kokku	1 367	476
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	555	1 824
Tagatisdeposiidid	0	75
Ettemakstud tulud	0	35
Saadud ettemaksed kokku	555	1 934
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	4 013	3 681

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 sisaldavad ehitusettevõtte boonusereservi 800 tuhat eurot.

14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Grupp on teinud tehinguid või omab saldot järgmiste seotud osapooltega:

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

Tehingud seotud osapooltega

	12 kuud 2023	12 kuud 2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Muud seotud osapooled		
Müüdid korterid	1 919	0
Ostetud teenused	36	86
Makstud intressid	16	0

Ettevõtte nõukogu liikmed soetasid 2023. aastal Kodulahe Kvartalisse korterid, nende poolt tehtud ettemaksed olid 31.12.2022 seisuga 277 tuhat eurot.

Grupi emaettevõtte juhatajale arvestati 2023. aasta 12 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 281 tuhat eurot, sellest IV kvartalis 164 tuhat eurot (2022. aasta 12 kuuga ja III kvartalis vastavalt 160 tuhat ja 40 tuhat eurot).

Nõukogu liikmetele arvestati 2023. aasta 12 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 14 tuhat eurot, sealhulgas IV kvartalis 3 tuhat eurot. 2022. aasta 12 kuuga arvestati nõukogule tasu 24 tuhat eurot, sealhulgas IV kvartalis 10 tuhat eurot.

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

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2023	31.12.2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Muud seotud osapooled		
Saadud ettemaksed	0	277

Juhataja preemiasüsteem koosneb kolmest osast:

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

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

Juhataja deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2023. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud raamatupidamise vahearuande.

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



Miko-Ove Niinemäe
Arco Vara AS-i juhataja

15. veebruar 2024