



Arco Vara AS

2022. aasta IV kvartali ja 12 kuu
lühendatud konsolideeritud vahearuanne
(auditeerimata)

 ARCO VARA

2022. AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU LÜHENDATUD
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)

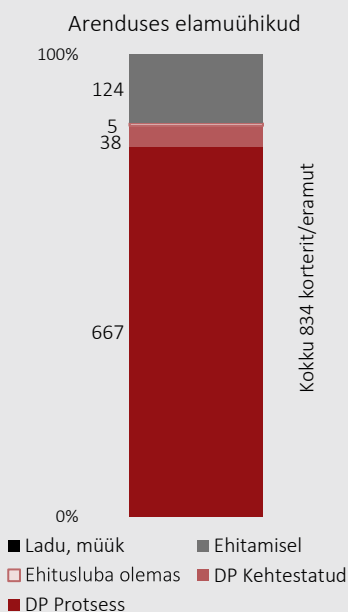
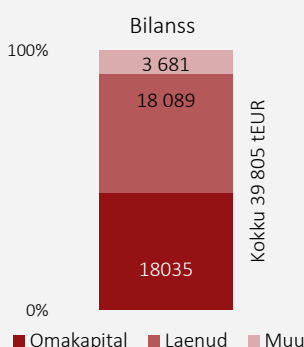
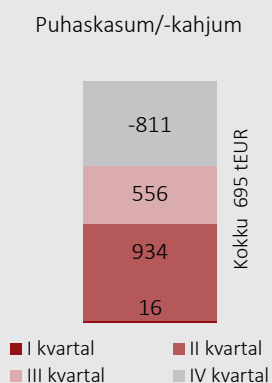
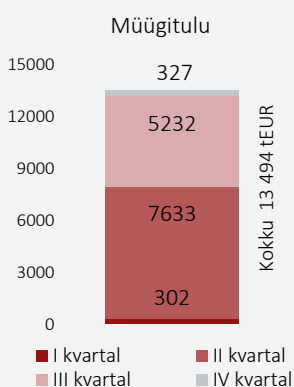
Ärinimi	Arco Vara AS
Registrikood	10261718
Aadress	Rotermanni tn 10, 10111 Tallinn, Eesti Vabariik
Telefon	+372 614 4630
E-mail	info@arcovara.com
Kodulehekül	www.arcovara.com
Majandusaasta	1. jaanuar 2022 – 31. detsember 2022
Aruandeperiood	1. jaanuar 2022 – 31. detsember 2022
Nõukogu	Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Keskspaik, Hillar-Peeter Luitsalu, Allar Niinepuu
Juhataja	Miko-Ove Niinemäe
Audiitor	PricewaterhouseCoopers AS

2022. aasta IV kvartali ja 12 kuu tegevusaruanne 4

Juhataja aruanne	4
Arco Vara aktiivsed projektid 31.12.2022.....	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.....	23
1. Arvestuspõhimõtted	23
2. Segmendiaruandlus.....	23
3. Müügitulu	26
4. Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu	26
5. Turustuskulud	27
6. Üldhalduskulud.....	27
7. Finantskulud	27
8. Puhaskasum aktsia kohta.....	28
9. Nõuded ja tehtud ettemaksud	28
10. Varud	29
11. Kinnisvarainvesteeringud.....	29
12. Intressi kandvad kohustused	30
13. Võlad ja saadud ettemaksud	30
14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega	31
Juhataja deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele.....	33



Vaadeldes tagasi eelmisele kvartali kinnisvaraturule, saab seda iseloomustada vaid sõnaga “ootus”. Paistab, et ostjatel on ootus kinnisvara müügihindade langemisele ja müüjatel ootus intressimäärade tõstmise rahunemise suunas. Tegelikult oodatakse uue reaalsusega harjumist.

Kodulahe Kvartalis jätkab Arco Tarc planeeritud ehitustegevust. Oleme end häälestanud müügiperioodiks 2023. aasta teises pooles, mil meie hinnangul kasvab nõudlus optimaalsete ülalpidamiskuludega korteritele ning intressimäärad on stabiliseerumas. Sellele aitab kaasa ehitustegevuse üldine langus 2022. ja 2023. aastal. Sealjuures soosivad Arco Vara maapanga ülesehitus ja arenduses projektid selgelt tegevusmahtude edasist tõstmist.

Bulgaaria eramuarendus Botanica Lozen Residences on jõudnud ehituse alguseni, kus hetkel on käimas vundamendi- ja kaevetööd. Esimeses etapis ehitatavast 16st kodust on ühele hoonele sõlmitud broneerimisleping. Tuleb ära mainida, et Bulgaaria ei ole seotud Euroopa Keskpanga baasintressimäärade tõusuga ning kohalik baasintressimäär on tõusnud 1,3%-ni, mis hoiab energiat üleval ka sealsel kinnisvara müügiturul.

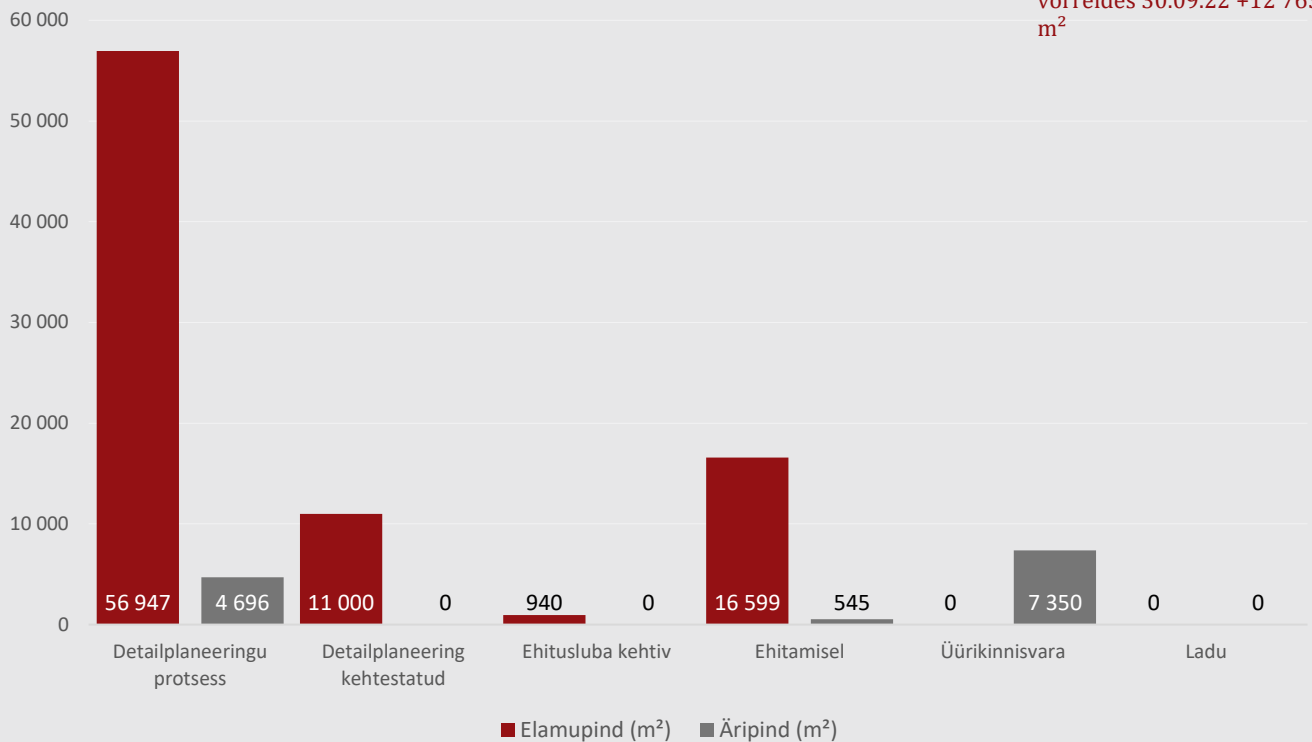
Möödunud kvartali tulemustest jääb silma ligi 800 tuhande euro suurune kahjum, mille oluline komponent on seotud juhatuse otsusega peale 10-aastaseid jõupingutusi teenida stabiilset üüritulu, müüa Madrid BLVD hoone. Otsus on seotud Arco Vara ootusega teenida 20% omakapitali tootlust aastas, mida ettevõtte ärikinnisvara rentides ei ole suutnud. Vabanev 4,1 miljonit eurot suunatakse arendustegevusse ehk hoone müügist tulenev ühekordne kahjum ei ole väärt kapitali edasist puuris hoidmist.

Finantsnäitajatele keskendudes saab positiivseks pidada kõrget likviidsuse taset ning madalat laenuintressi tõusu, mille võimaldasid varasemad fikseeritud intressimääraga laenulepingud, mis ka edasistes perioodides hoiavad Arco Vara intressikulusid kontrolli all.

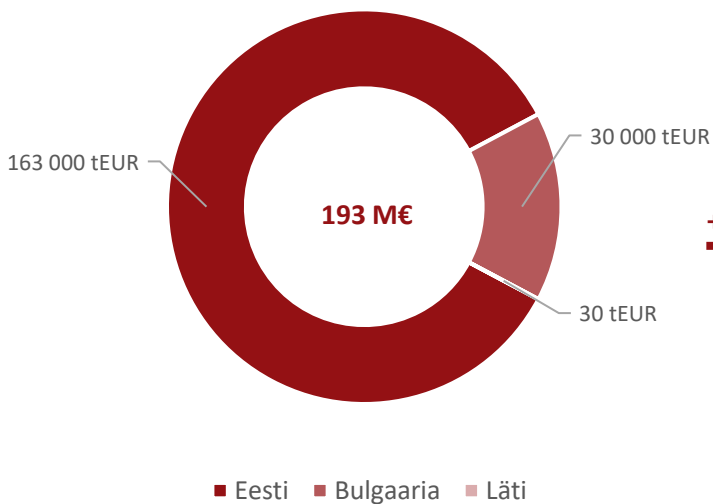
Kokkuvõtvalt on ettevõtte eesmärgid jäänud samaks ja jätkame ettevõtte vundamendi tugevdamist jõudmaks klientidele müüa vähemalt 200 kodu aastas. 2023. aasta peamiseks eesmärgiks on suurendada arenduses olevate ühikute arvu, kuid juba käimasolevates arendustes peame suuremat rõhku suunama innovatsioonile luues järgmisel tasemel Arco Vara.

Arendusmahud (bruto m²)

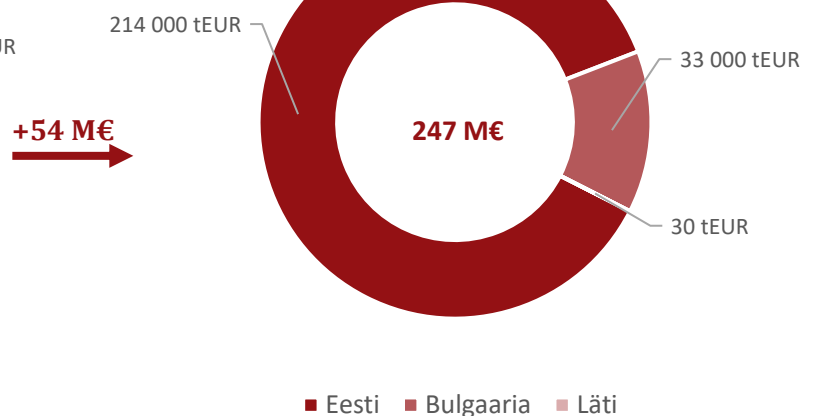
Kokku 98 077
võrreldes 30.09.22 +12 763
m²

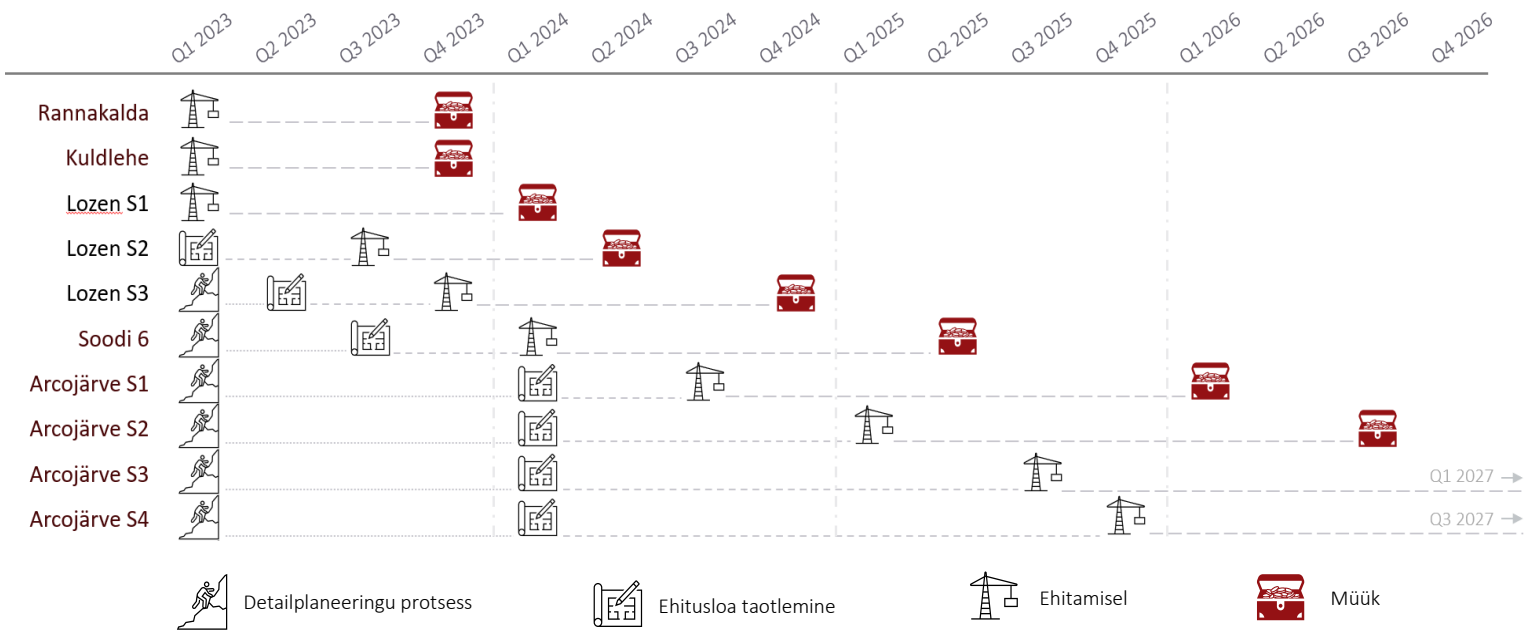


Arendusprojektide potentsiaalne müügitulu arenduste valmimisel 30.09.2022 seisuga

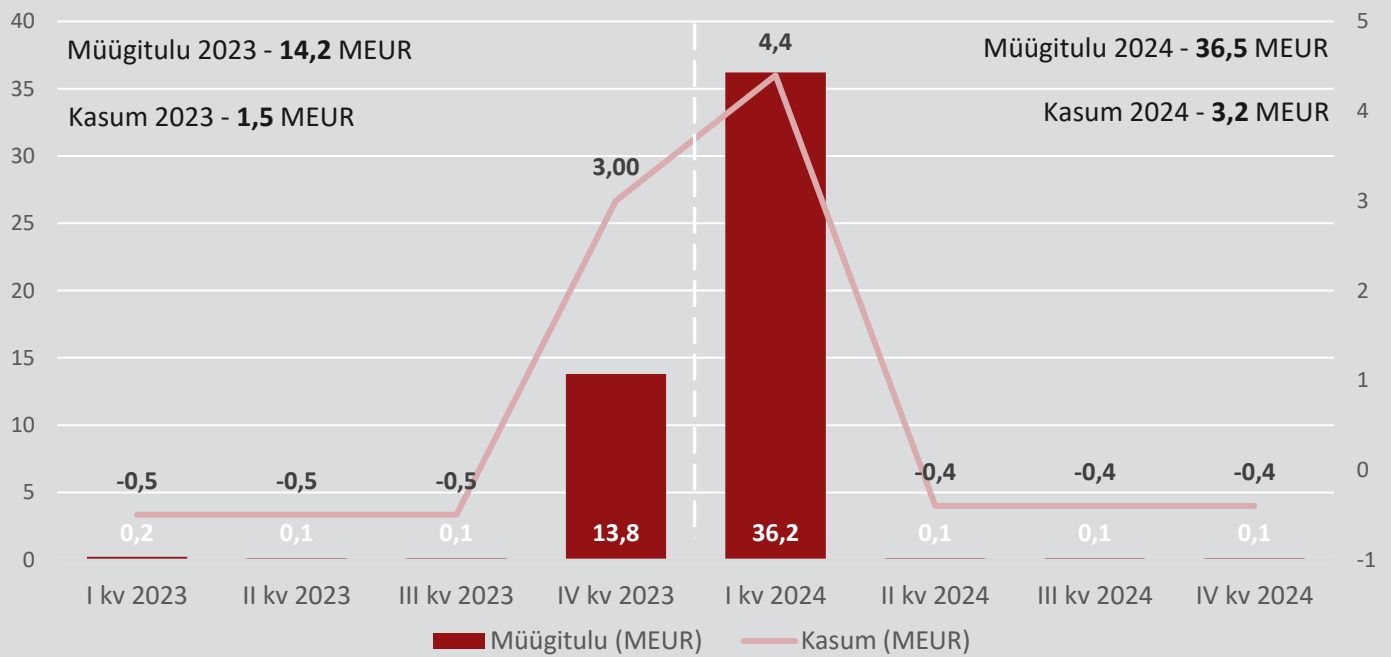


Arendusprojektide potentsiaalne müügitulu arenduste valmimisel 31.12.2022 seisuga





Arco Vara Grupi müügitulu ja kasumiprognosis 2023-2024



Arco Vara aktiivsed projektid 31.12.2022



Projekti nimi

Kodulahe Rannakalda

Address

Lammi 8, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid ja äripinnad

Projekti etapp

Ehitus

Kinnistu suurus m2

9 525

Müügis/renditav pind ülevalpool maapinda

8 888

Ühikute arv ülevalpool maapinda saadaval

113



Projekti nimi

Botanica Lozen I etapp

Address

Lozen, Sofia linna lähistel

Toote peamine liik

Eramud

Projekti etapp

Ehitus

Kinnistu suurus m2

47 450

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

5 485

Ühikute arv ülevalpool maapinda

16



Projekti nimi

Kuldlehe

Address

Lehiku tee 11, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid

Projekti etapp

Ehituse ettevalmistus

Kinnistu suurus m2

5 219

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

853

Ühikute arv ülevalpool maapinda

5



Projekti nimi

Kodulahe VII etapp

Address

Soodi 6, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid

Projekti etapp

Detailplaneeringu protsess

Kinnistu suurus m2

5 444

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

<5 070>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<75>



Projekti nimi

Botanica Lozen II ja III etapp

Address

Lozen, Sofia linna lähistel

Toote peamine liik

Eramud

Projekti etapp

Detailplaneering kehtestatud

Kinnistu suurus m2

47 450

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

<10 515>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<40>



Projekti nimi

Arcojärve

Address

Paldiski mnt 124b, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid

Projekti etapp

Ehitusõiguse menetlus

Kinnistu suurus m2

69 506

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

<26 750>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<435>

Arco Vara aktiivsed projektid 31.12.2022



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/renditav pind ülevalpool maapinda

<11 000>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<170>



Projekti nimi

Marsili elamukrundid

Aadress

Marsili, Riia lähedal

Toote peamine liik

Eramud

Projekti etapp

Turundus ja müük

Kinnistu suurus m²

4 700

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

-

Ühikute arv ülevalpool maapinda

3



Projekti nimi

Madrid BLVD

Aadress

Madrid Blvd, Sofia

Toote peamine liik

Rent: kaubandus/kontor

Projekti etapp

Kinnisvara haldus, rent

Kinnistu suurus m²

-

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

7 350

Ühikute arv ülevalpool maapinda

22

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.

Grupi tegevused

Arco Vara AS ning tema grupp kuuluvate ettevõtete (edaspidi „grupp“) tegevus hõlmab kinnisvaraarendust ning kinnisvaraga seotud teenuseid (EMTAK koodid 41201, 6820, 6832). Grupi aktiivseteks 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. Varasemast tegevusest omab grupp ärikinnisvaraobjekte, millelt teenitakse renditulu.

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

Arco Vara missioon ja visioon

Arco Vara visioon:

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

Arco Vara missiooniks on luua kvaliteetse 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.

31.12.2022 seisuga kuulus gruppi 18 ettevõtet, mis on neli rohkem kui 31.12.2021 seisuga.

Olulised tütarettevõtted 31.12.2022

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aksia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.12.2022	Grupi osalus
<i>EUR tuhandetes</i>				
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	31 762	3 026	100%
Botanica Lozen EOOD	Bulgaaria	2 931	1 561	100%
Kodulahe Kvartal OÜ	Eesti	140	439	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	3	5 410	100%
Kerberon OÜ	Eesti	5	2 006	100%
Kolde OÜ	Eesti	28	117	100%

3

riiki

30

aastat kogemust

2700+

uut kodu

380 000+

arendatud m²

Arco Vara AS tütarettevõtted

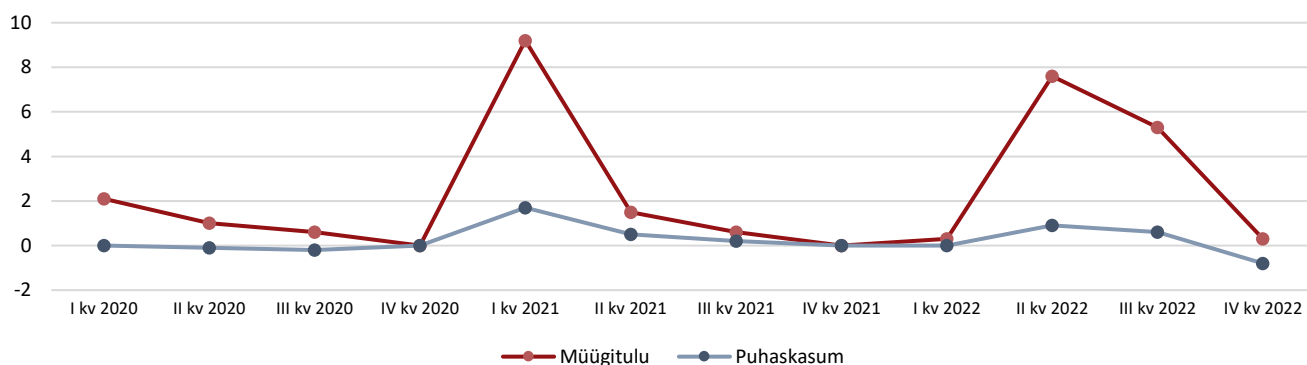


- Grupi 2022. aasta IV kvartali müügitulu oli 327 tuhat eurot, mis on 1% vähem kui 2021. aasta IV kvartali müügitulu 330 tuhat eurot. Grupi 2022. aasta 12 kuu müügitulu 13 494 tuhat eurot on 16% suurem kui 2021. aasta 12 kuu müügitulu 11 613 tuhat eurot.
- 2022. aasta IV kvartali ärikahjumiks (=EBIT) kujunes 723 tuhat eurot ja puhaskahjumiks -811 tuhat eurot (12 kuud 2022: ärikasum 1 062 tuhat eurot ja puhaskasum oli 695 tuhat eurot). 2021. aasta IV kvartalis sai grupp ärikahjumit 155 tuhat eurot ja puhaskahjumit 354 tuhat eurot (12 kuud 2021: ärikasum 2 569 tuhat eurot ja puhaskasum oli 2 071 tuhat eurot).
- 2022. aasta IV kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 12 parkimiskohta (12 kuuga kokku 72 korterit ja 1 maa Lätis). 2021. aasta IV kvartalis kuulus käibesse samuti vaid garaažide lõppmüük, kuid 12 kuuga müüdi lisaks 63 korterit ja 2 äripinda.
- Grupi laenukoormus (netolaenu) tõusis 2022. aasta 12 kuuga 5 341 tuhande euro võrra, tasemele 14 662 tuhat eurot 31.12.2022 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2022 seisuga 5,8%, mis on 0,6% võrra suurem võrreldes 31.12.2021 seisuga.

Olulisemad finantsnäitajad

	12 kuud 2022	12 kuud 2021	IV kvartal 2022	IV kvartal 2021
<i>EUR tuhandetes</i>				
Müügitulu	13 494	11 613	327	330
Ärikasum/ -kahjum	1 062	2 569	-723	-155
Finantskulud	-367	-390	-88	-91
Tulumaks	0	-108	0	-108
Puhaskasum/-kahjum	695	2 071	-811	-354
Äritegevuse rahavood	-7 780	-2 717	-5 264	-1 849
Investeeringustegevuse rahavood	645	-8	0	-3
Finantseerimistegevuse rahavood	8 699	2 388	7 054	2 357
Perioodi rahavood kokku	1 564	-337	1 790	505
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 863	2 200	1 637	1 358
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 427	1 863	3 427	1 863
Varad kokku, perioodi lõpus	39 805	31 514		
Investeeringud kapital, perioodi lõpus	36 124	29 146		
Netolaenu, perioodi lõpus	14 662	9 321		
Omakapital, perioodi lõpus	18 035	17 962		

	I kv 2020	II kv 2020	III kv 2020	IV kv 2020	Kokku 2020	I kv 2021	II kv 2021	III kv 2021	IV kv 2021	Kokku 2021	I kv 2022	II kv 2022	III kv 2022	IV kv 2022	Kokku 2022
EUR miljonites															
Müügitulu	2,1	1,0	0,6	10,3	14,0	9,2	1,5	0,6	0,3	11,6	0,3	7,6	5,3	0,3	13,5
Puhaskasum	0,0	-0,1	-0,2	1,3	1,0	1,7	0,5	0,2	-0,3	2,1	0,0	0,9	0,6	-0,8	0,7



Peamised suhtarvud

	12 kuud 2022	12 kuud 2021	IV kvartal 2022	IV kvartal 2021
Puhaskasumi määr	5%	18%	-248%	-107%
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,07	0,22	-0,08	-0,03
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,07	0,22	-0,08	-0,03
EBITDA aktsia kohta (eurodes) (jooksev 4 kvartalit)	0,11	0,28		
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	2,3%	8,0%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	3,8%	12,9%		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	2,1%	7,2%		
Omakapitali suhe varadesse	45,3%	57,0%		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,41	2,54		
Likviidsuskordaja	1,89	0,66		
Finantsvõimendus	2,21	1,75		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,6	2,0		
Laenude keskmine intress (aastas)	5,8%	5,2%		
Töötajate arv perioodi lõpul	19	13		

Kasutatud valemite kirjeldus:

Puhaskasumi määr = emaeetevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / perioodi müügitulu

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

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

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

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

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

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

keskmise 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 2022. aasta IV kvartalis 327 tuhat eurot (IV kvartal 2021: 330 tuhat eurot) ja 12 kuuga 13 494 tuhat eurot (12 kuud 2021: 11 613 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendus-projektides moodustas IV kvartalis 89 tuhat eurot ja 12 kuuga 12 426 tuhat eurot (2021. aasta: IV kvartalis 37 tuhat eurot ja 12 kuuga 10 478 tuhat eurot).

Muust müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade rendi- ja haldustulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2022. aasta IV kvartalis oli 161 tuhat eurot ja 12 kuuga 756 tuhat eurot (2021. aasta IV kvartalis 202 tuhat eurot ja 12 kuuga 810 tuhat eurot). Käesoleva aruande ilmumise ajal oli kõik rendivalmis kontoripinnad välja renditud, samuti olid kõik kaubanduspinnad kaasnevate parkimiskohtadega välja renditud. 9% kontoripinnast on renoveerimises.

Madridi hoonel on pooleli müügi protsess, mis prognooside järgi jõuab lõpule 2023. aasta II kvartalis. Hoone müügist ei saada 2023. aastal kasumit ega kahjumit, sest allahindlused kajastati 2022. aastal. Tehing ei kajastu müügitulus, kuna tegemist on kinnisvarainvesteeringu müügiga. Tehingust oodatakse 4,1 miljoni euro väärtuses omakapitali vabanemist.

2022. aastal loodi ehitusettevõtte Arco Tarc OÜ, mis pani aluse uuele ärisegmendile. Pakutakse grupisisest ehitusteenust fikseeritud kasumimarginaaliga 4%.

Kodulahe IV-V etapi hoonete ehitus lõppes 2022. a II kvartalis. Valmis kaks 36 korteriga eluhoonet

aadressile Pagi 3 ja Pagi 5. Hoonete müügitulu kajastub 2022. aruandes, müümata kortereid ei ole.

Rannakalda ehk Kodulahe projekti VI etapi müük ja ehitus aadressil Lammi 8 algasid 2022. aasta veebruaris. Hoone peatöövõtjaks on Arco Vara enda ehitusettevõtte Arco Tarc OÜ. Ehitamises on paviljon, 4 teeninduspinda ja 108 korterit (kolme eraldiseisva kortermajana), millest paljud on merevaatega. Üks korterelamud saab valmis 2023. aasta lõpus, teised majad 2024. aasta alguses. Kvartaliaruande avaldamise kuupäevaks on 113 pinnast 42 eelmüüdnud.

Arco Vara tütarettevõtte Aktsiaselts Kolde sõlmis 2021. aastal lepingu maa ostuks Harku järve kaldale, aadressile Paldiski mnt 124b, Tallinn. Arendamisele tuleb enam kui 35 000 m² elamu- ja ärikinnisvara (brutoehitusmaht), mille oodatav arendusperiood on 6 aastat. Projekti nimeks on Arcojärve. Projekti esimese etapi ehituse algus on planeeritud 2024. aastasse.

Pirita Kuldlehe projektis on plaanis 2023. aastal ehitada 5 koduga eksklusiivne ning kvaliteetne kobarelamu. Teede ja kommunikatsioonide ehitus on valminud. Maja valmib aasta jooksul. Projekti müük on alanud.

Botanica Lozeni projekt näeb ette 54 kodu (eramud) rajamist kolmes etapis. Esimese 16 hoone ehitus ja müük on alanud. Kogu projekti ehitusaeg on vähemalt 2 aastat.

Lätis oli 31.12.2022 ja vahearuaruande avaldamise kuupäeva seisuga varudes 3 Marsili elamukrunti.

Tasud

Grupi heaks töötavate inimeste arv oli 31.12.2022 seisuga 19 (31.12.2021 seisuga: 13). 2022. aasta 12 kuu tööjõukulu oli 677 tuhat eurot, sellest IV kvartalis 199 tuhat eurot (2021. aasta 12 kuu ja IV kvartali tööjõukulu oli vastavalt 699 tuhat ja 336 tuhat eurot).

Tööjõukulud sisaldavad grupi emaettevõtte juhatajale arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga 2022. aasta 12 kuuga 160 tuhat eurot, sellest IV kvartalis 40 tuhat eurot (2021. aasta 12 kuuga ja IV kvartalis vastavalt 297 tuhat ja 190 tuhat eurot).

2022. aasta 12 kuuga maksti nõukogu liikmetele koos sotsiaalmaksuga tasu 24 tuhat eurot, sealhulgas IV kvartalis 10 tuhat eurot. 2021. aasta 12 kuuga arvestati nõukogule tasu 24 tuhat eurot, sealhulgas IV kvartalis 6 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 Keskaik, Hillar-Peeter Luitsalu, 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 (2022: Tallinn ja Sofia), (ii) monitoorib jooksvat nõudlust ja pakkumist oma koduturgudel ning (iii) kasutab võimalusi investeeringu tegemise hetke ja nõudluse tekkimise hetke lähendamiseks: sõlmib ostjatega eellepinguid, hangib maad omakapitali paigutamiseks või seda edasi lükates, kasutab erinevaid projekti finantseerimise võimalusi selleks omakapitali kasutamata.

Krediidirisk

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

Likviidsus- ja intressirisk

Kõik grupi laenulepingud on sõlmitud eurodes ja kuigi aruande kuupäeva seisuga enamus laenukohustusi on fikseeritud intressimääraga, siis Tallinnas Lammi 6 maa finantseerimise laenul on baasintressiks on 6 kuu EURIBOR. Seega on grupp osaliselt avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Seisuga 31.12.2022 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 18 089 tuhat eurot, millest 5 255 tuhat eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi intressikandvad kohustused on 2022. aasta 12 kuuga suurenenud 6 905 tuhande euro võrra. Grupi raha ja raha ekvivalentide saldo 31.12.2022 seisuga on 3 427 tuhat eurot (31.12.2021 seisuga 1 863 tuhat eurot). 2022. aasta IV kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 88 tuhat eurot intresse (2021. aasta IV kvartalis 91 tuhat eurot). Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 31.12.2022 seisuga 5,8%, see näitaja on kasvanud 0,6 protsendipunkti võrra võrreldes 2021. aasta lõpu seisuga. Laenukohustuste keskmise intressimäära tõusmise põhjuseks on uue EURIBORiga maalaenu võtmine 2022. aasta lõpus.

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.

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 31.12.2022 seisuga tasemel 1,792 eurot, 2021. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 2,66 eurot. 2022. aasta 12 kuu jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 2,77 eurot ja madalaim hind 1,65 eurot. Omakapital aktsia kohta oli 31.12.2022 seisuga 1,74 eurot, 31.12.2021 seisuga 1,73 eurot.

Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.12.2022 seisuga 18 616 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 1,03 (31.12.2021 seisuga vastavalt 27 633 tuhat eurot ning 1,54). Aktsia P/E (*price to earnings*) suhe oli 31.12.2022 26,79, 31.12.2021 seisuga 13,34.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2022. aasta 12 kuu ja viimase kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

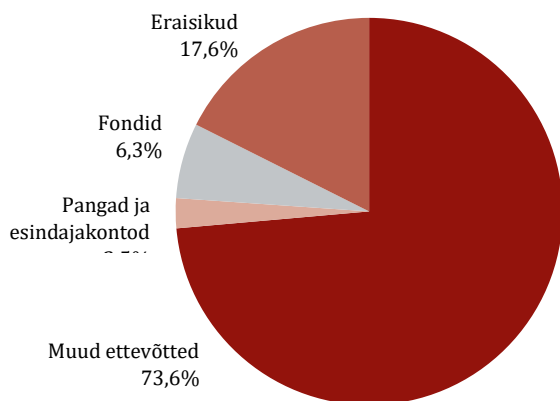


<https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100034653/trading?date=2023-01-20>

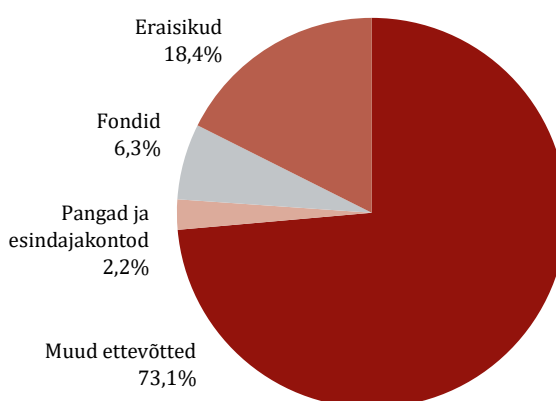
Aktsionäride struktuur

Arco Varal oli 31.12.2022 seisuga kokku 8 692 aktsionäri (31.12.2021 seisuga 9 163), sealhulgas 7 916 eraisikust aktsionäri (31.12.2021 seisuga: 8 286), kes omasid kokku 17,6% osalust ettevõttes (31.12.2021 seisuga 18,4%). Kogu osaluse jaotus aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 31.12.2022



Osaluse struktuur 31.12.2021



Suuremad aktsionärid 31.12.2022



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%
Marko Teimann	188 174	1,8%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	180 343	1,7%
Aia Tänav OÜ	160 960	1,5%
K VARA OÜ	150 901	1,5%
FIREBIRD FUND L.P.	133 948	1,3%
Rafiko OÜ	70 606	0,7%
SANDER KARU	68 609	0,7%
Teised aktsionärid	2 428 733	23,4%
Kokku	10 388 367	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 31.12.2022

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	169 829	1,6%
Allar Niinepuu (OÜ Kavass)	Nõukogu liige	10 000	0,1%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	269 259	2,6%
Kert Keskspaik (eraisikuna, K Vara OÜ, K24 Invest OÜ, Kolde Invest OÜ ja One Eleven OÜ)	Nõukogu liige	204 958	2,0%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	Nõukogu liige	0	-
Miko-Ove Niinemäe	Juhataja	15 000	0,1%
Kokku		7 107 577	68,4%

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

Juhataja kinnitus tegevusaruandele

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2022. 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

16. veebruar 2023

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	12 kuud 2022	12 kuud 2021	IV kvartal 2022	IV kvartal 2021
<i>EUR tuhandetes</i>					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		12 426	10 478	89	37
Müügitulu teenuste müügist		1 068	1 135	238	293
Müügitulu kokku	2,3	13 494	11 613	327	330
Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-10 913	-8 578	-248	-123
Brutokasum		2 581	3 035	79	207
Muud äritulud		212	258	3	-14
Turustuskulud	5	-249	-200	-96	-91
Üldhalduskulud	6	-1 118	-1 106	-354	-475
Muud ärikulud		-14	-76	-5	-18
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	11	-350	658	-350	236
Ärikasum/ -kahjum		1 062	2 569	-723	-155
Finantskulud	7	-367	-390	-88	-91
Kasum/kahjum enne tulumaksu		695	2 179	-811	-246
Tulumaksukulu		0	-108	0	-108
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum		695	2 071	-811	-354
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum		695	2 071	-811	-354
Puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurodes)	8				
- tava-		0,07	0,22	-0,08	-0,03
- lahustatud		0,07	0,22	-0,08	-0,03

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
<i>EUR tuhandetes</i>			
Raha ja raha ekvivalendid		3 427	1 863
Nõuded ja ettemaksud	9	4 387	3 701
Varud	10	22 511	15 761
Müügijootel kinnisvarainvesteering	11	9 050	0
Käibevara kokku		39 375	21 325
Nõuded ja ettemaksud	9	18	5
Kinnisvarainvesteeringud	11	82	9 943
Materiaalne põhivara	2	284	154
Immateriaalne põhivara	2	46	87
Põhivara kokku		430	10 189
VARAD KOKKU		39 805	31 514
Laenukohustused	12	5 255	6 043
Võlad ja saadud ettemaksud	13	3 681	2 368
Lühiajalised kohustused kokku		8 936	8 411
Laenukohustused	12	12 834	5 141
Pikaajalised kohustused kokku		12 834	5 141
KOHUSTUSED KOKKU		21 770	13 552
Aktsiakapital	8	7 272	7 272
Ülekurss		3 835	3 835
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Jaotamata kasum		4 917	4 844
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		18 035	17 962
OMAKAPITAL KOKKU		18 035	17 962
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		39 805	31 514

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	12 kuud 2022	12 kuud 2021	IV kvartal 2022	IV kvartal 2021
<i>EUR tuhandetes</i>					
Laekumised klientidelt		10 385	15 894	1 221	968
Tasumised tarnijatele		-16 229	-15 516	-6 639	-2 810
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		-1 179	-2 898	333	208
Väljamaksed töötajatele		-515	-426	-179	-201
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-242	229	0	-14
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-7 780	-2 717	-5 264	-1 849
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-27	-9	0	-3
Materiaalse põhivara müük		2	0	0	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist		670	1	0	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEgevusest KOKKU		645	-8	0	-3
Saadud laenud	12	12 176	3 944	7 930	490
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-2 107	-2 741	-472	-128
Makstud intressid		-746	-585	-196	-151
Makstud dividendid		-624	-480	-208	-104
Aktsiakapitali suurendamisel laekunud		0	2 250	0	2 250
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		1 645	2 388	7 054	2 357
RAHAVOOD KOKKU		1 564	-337	1 790	505
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 863	2 200	1 637	1 358
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 564	-337	1 790	505
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		3 427	1 863	3 427	1 863

Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Aktiakapital	Registreerimata aktiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
<i>EUR tuhandetes</i>						
Saldo 31.12.2020	6 299	273	2 285	2 011	3 356	14 224
Aktiakapitali suurendamine	973	-273	1 550	0	0	2 250
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-583	-583
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	2 071	2 071
Saldo 31.12.2021	7 272	0	3 835	2 011	4 844	17 962
Saldo 31.12.2021	7 272	0	3 835	2 011	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	0	3 835	2 011	4 917	18 035

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2022. aasta IV kvartali ja 12 kuu raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2021 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

Grupp analüüsib tegevust ehituse ja arenduse segmendis. Samuti eraldatakse geograafilisi

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

Grupivälise müügitulu jaotus tegevussegmendi ja müüja asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	12 kuud 2022	12 kuud 2021	12 kuud 2022	12 kuud 2021	12 kuud 2022	12 kuud 2021	12 kuud 2022	12 kuud 2021
<i>EUR tuhandetes</i>								
Eesti	12 404	5 940	2	-	291	262	12 697	6 202
Bulgaaria	766	5 411	-	-	-	-	766	5 411
Läti	31	0	-	-	-	-	31	0
Müügitulu kokku	13 201	11 351	2	0	291	262	13 494	11 613

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	IV kv 2022	IV kv 2021	IV kv 2022	IV kv 2021	IV kv 2022	IV kv 2021	IV kv 2022	IV kv 2021
<i>EUR tuhandetes</i>								
Eesti	94	373	2	-	67	72	163	445
Bulgaaria	164	-115	-	-	-	-	164	-115
Müügitulu kokku	258	258	2	0	67	72	327	330

Müügitulu jaotus tegevussegmentide lõikes

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	12 kuud 2022	12 kuud 2021	12 kuud 2022	12 kuud 2021	12 kuud 2022	12 kuud 2021	12 kuud 2022	12 kuud 2021	12 kuud 2022	12 kuud 2021
<i>EUR tuhandetes</i>										
Kontserniväline müügitulu	13 201	11 351	2	-	291	262	0	0	13 494	11 613
Müügitulu teistelt segmentidelt	0	0	8 364	-	646	600	-9 010	-600	0	0
Müügitulu kokku	13 201	11 351	8 366	0	937	862	-9 010	-600	13 494	11 613

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	IV kv 2022	IV kv 2021	IV kv 2022	IV kv 2021	IV kv 2022	IV kv 2021	IV kv 2022	IV kv 2021	IV kv 2022	IV kv 2021
<i>EUR tuhandetes</i>										
Kontserniväline müügitulu	258	258	2	-	67	72	0	0	327	330
Müügitulu teistelt segmentidelt	0	0	4 158	-	153	141	-4 311	-141	0	0
Müügitulu kokku	258	258	4 160	0	220	213	-4 311	-141	327	330

Grupivälise ärikasumi (-kahjumi) jaotus tegevussegmenti ja asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	12 kuud 2022	12 kuud 2021	12 kuud 2022	12 kuud 2021	12 kuud 2022	12 kuud 2021	12 kuud 2022	12 kuud 2021
<i>EUR tuhandetes</i>								
Eesti	1 078	261	-129	-	350	382	1 299	643
Bulgaaria	-236	1 929	-	-	-	-	-236	1 929
Läti	-1	-3	-	-	-	-	-1	-3
Müügitulu kokku	841	2 187	-129	0	350	382	1 062	2 569

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	IV kv 2022	IV kv 2021	IV kv 2022	IV kv 2021	IV kv 2022	IV kv 2021	IV kv 2022	IV kv 2021
<i>EUR tuhandetes</i>								
Eesti	-782	-598	-57	-	556	449	-283	-149
Bulgaaria	-439	-5	-	-	-	-	-439	-5
Läti	-1	-1	-	-	-	-	-1	-1
Müügitulu kokku	-1 222	-604	-57	0	556	449	-723	-155

Grupiväliste varade ja kohustuste jaotus tegevussegmenti ja asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
<i>EUR tuhandetes</i>								
Eesti	22 529	15 900	745	-	2 182	1 710	25 456	17 610
Bulgaaria	14 250	13 778	-	-	-	-	14 250	13 778
Läti	99	126	-	-	-	-	99	126
Varad kokku	36 878	29 804	745	-	2 182	1 710	39 805	31 514

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
<i>EUR tuhandetes</i>								
Eesti	12 100	5 415	1 203	-	2 794	2 550	16 097	7 965
Bulgaaria	5 673	5 587	-	-	-	-	5 673	5 587
Kohustused kokku	17 773	11 002	1 203	-	2 794	2 550	21 770	13 552

Põhivarade jaotus tegevussegmenti ja asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
<i>EUR tuhandetes</i>								
Eesti	0	1	6	-	272	146	278	147
Bulgaaria	6	7	-	-	-	-	6	7
Materiaalsed põhivarad	6	8	6	-	272	146	284	154
Eesti	0	0	0	-	14	48	14	48
Bulgaaria	32	39	-	-	-	-	32	39
Immateriaalsed põhivarad	32	39	0	-	14	48	46	87
Põhivarad kokku	38	47	6	-	286	194	330	241

3. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

Segment	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	12 kuud 2022	12 kuud 2021	12 kuud 2022	12 kuud 2021	12 kuud 2022	12 kuud 2021	12 kuud 2022	12 kuud 2021
<i>EUR tuhandetes</i>								
Enda kinnisvara müük	12 395	5 902	0	4 576	31	0	12 426	10 478
Kinnisvara rent	6	8	682	723	0	0	688	731
Haldusteenused	2	0	74	88	0	0	76	88
Frantsiisitulu	190	178	63	61	39	23	292	262
Muu müügitulu	3	29	9	25	0	0	12	54
Müügitulu kokku	12 596	6 117	828	5 473	70	23	13 494	11 613

Segment	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	IV kvartal 2022	IV kvartal 2021	IV kvartal 2022	IV kvartal 2021	IV kvartal 2022	IV kvartal 2021	IV kvartal 2022	IV kvartal 2021
<i>EUR tuhandetes</i>								
Enda kinnisvara müük	89	359	0	-322	0	0	89	37
Kinnisvara rent	2	2	146	181	0	0	148	183
Haldusteenused	2	0	15	21	0	0	17	21
Frantsiisitulu	42	45	18	21	8	6	68	72
Muu müügitulu	3	12	2	5	0	0	5	17
Müügitulu kokku	138	418	181	-94	8	6	327	330

4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	12 kuud 2022	12 kuud 2021	IV kvartal 2022	IV kvartal 2021
<i>EUR tuhandetes</i>				
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10)	-10 474	-7 967	-89	-25
Vahendustasud	-46	-220	-2	0
Haldustegevuse kulud	-312	-249	-139	-68
Tööjõukulud	-12	-4	-3	-4
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-34	-39	-10	-9
Muud kulud	-35	-99	-5	-17
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-10 913	-8 578	-248	-123

5. Turustuskulud

	12 kuud 2022	12 kuud 2021	IV kvartal 2022	IV kvartal 2021
<i>EUR tuhandetes</i>				
Reklaamikulud	-79	-51	-38	-2
Tööjõukulud	-39	-37	-9	-37
Turu-uuringud	-3	-19	-2	-19
Muud turunduskulud	-128	-93	-47	-33
Turustuskulud kokku	-249	-200	-96	-91

6. Üldhalduskulud

	12 kuud 2022	12 kuud 2021	IV kvartal 2022	IV kvartal 2021
<i>EUR tuhandetes</i>				
Tööjõukulud	-626	-658	-187	-295
Büroo tegevuskulud	-38	-86	-23	-9
IT kulud	-92	-33	-10	-9
Sisseostetud teenused	-210	-261	-66	-131
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-74	-25	-22	-12
Juriidiline teenindus	-38	-23	-17	-11
Muud kulud	-40	-20	-29	-8
Üldhalduskulud kokku	-1 118	-1 106	-354	-475

7. Finantskulud

	12 kuud 2022	12 kuud 2021	IV kvartal 2022	IV kvartal 2021
<i>EUR tuhandetes</i>				
Intressikulud	-366	-392	-87	-89
Muud finantskulud	-1	2	-1	-2
Finantskulud kokku	-367	-390	-88	-91

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 2022	12 kuud 2021	IV kvartal 2022	IV kvartal 2021
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	10 388 367	9 426 888	10 388 367	10 160 016
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	63 000	0	63 000	0
Puhaskasum/ -kahjum (tuhandetes eurodes)	695	2 071	-811	-354
Puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurodes)	0,07	0,22	-0,08	-0,03
Lahustatud puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurodes)	0,07	0,22	-0,08	-0,03

Arco Vara AS 17.05.2022 üldkoosoleku otsuse alusel emiteeritakse kolmele juhtivtöötajale kolme aasta jooksul kokku 63 000 aktsiat, kui 2022. aasta III kvartali kuni 2025. aasta II kvartali keskmine ROE on suurem kui 12%. 31.12.2022 hinnangul ROE eeldus ei ole täidetud, mistõttu reservi ei ole optiooniprogrammiks moodustatud.

9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.12.2022	31.12.2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	122	90
Muud lühiajalised nõuded	12	6
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	594	145
Muud viitlaekumised	25	24
Tehtud ettemaksed	3 634	3 436
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	4 387	3 701

Pikaajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.12.2022	31.12.2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
Tagatisdeposiidid	18	5
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	18	5

10. Varud

	31.12.2022	31.12.2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	22 474	15 754
Materjalid ja valmistoodang	37	7
Varud kokku	22 511	15 761

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2022	2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	15 754	14 943
Arenduseks soetatud kinnistud	5 288	5 102
Kortermajade ehituskulu	10 109	5 737
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	381	148
Muud kapitaliseeritud kulud	1 475	1 113
Müüdüd kinnistute soetusmaksumus kuluks (vt lisa 4)	-10 474	-7 967
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega (lisa 11)	-59	30
Ümberklassifitseerimine ettemakseteks	0	-3 352
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	22 474	15 754

11. Kinnisvarainvesteeringud

	2022	2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	9 943	9 564
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	-354	468
Kapitaliseeritud arenduskulud	9	51
Ümberklassifitseerimine varudega (lisa 10)	59	-30
Kinnistute müük	-525	-110
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	9 132	9 943

12. Intressi kandvad kohustused

	31.12.2022			31.12.2021		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
<i>EUR tuhandetes</i>						
Pangalaenu	15 567	5 037	10 530	8 880	3 844	5 036
Võlakirjad	2 120	0	2 120	1 780	1 780	0
Kapitalirendikohustused	242	58	184	133	28	105
Muud laenukohustused	160	160	0	391	391	0
Kokku	18 089	5 255	12 834	11 184	6 043	5 141

2022. aasta 12 kuuga tasus grupp laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 2 107 tuhat eurot (12 kuud 2021: 2 741 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 12 176 tuhat eurot (12 kuud 2021: 3 944 tuhat eurot). Tagastatud laenust tasusid ostjad otse pangale 2022. aastal 6 383 tuhat eurot, 2021. aastal 852 tuhat eurot; need grupi rahavoogude aruandes ei kajastu.

2022. aasta 12 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu 290 tuhat eurot;
- Kodulahe IV ja V etapi kortermajade ehituse finantseerimise pangalaenu summas 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 VI etapi ehk Rannakalda kortermajade ehituse pangalaenu summas 7 030 tuhat eurot;
- kapitaliseeritud kontori rent 139 tuhat eurot (tekkepõhine kohustus);
- Arco Vara võlakirju 900 tuhat eurot.

2021. aasta 12 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

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

2021. aasta 12 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

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

13. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	31.12.2022	31.12.2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele	1 162	673
Muud võlad	11	10
Maksuvõlad		
Käibemaks	53	24
Ettevõtte tulumaks	0	32
Sotsiaalmaks	25	9
Üksikisiku tulumaks	17	6
Muud maksuvõlad	3	2
Maksuvõlad kokku	98	73
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	102	102
Intressivõlad	9	7
Dividendivõlad	104	104
Muud viitvõlad	261	2
Viitvõlad kokku	476	215
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	1 824	1 268
Tagatisdeposiidid	75	91
Ettemakstud tulud	35	38
Saadud ettemaksed kokku	1 934	1 397
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	3 681	2 368

14. 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).

Tehingud seotud osapooltega

	12 kuud 2022	12 kuud 2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ettevõtted, millel on grupi emaettevõtte üle oluline mõju		
Ostetud teenused	0	25
Muud seotud osapooled		
Ostetud teenused	86	42

Ettevõtte nõukogu liikmed plaanivad soetada Kodulahe Kvartalis korterid, mistõttu on nende poolt tehtud ettemakseid 277 tuhat eurot (31.12.2021 ettemakseid 148 tuhat eurot).

Grupi emaettevõtte juhatajale arvestati 2022. aasta 12 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 160 tuhat eurot, sellest IV kvartalis 40 tuhat eurot (2021. aasta 12 kuuga ja IV kvartalis vastavalt 297 tuhat ja 190 tuhat eurot).

Nõukogu liikmetele arvestati 2022. aasta 12 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 24 tuhat eurot, sealhulgas IV kvartalis 10 tuhat eurot. 2021. aasta 12 kuuga arvestati nõukogule tasu 24 tuhat eurot, sealhulgas IV kvartalis 6 tuhat eurot.

Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. Arco Vara AS-i juhtiva Miko-Ove Niinemäe juhatuse liikme ametilepingu alusel on nõukogu otsusega määratud fikseeritud kuutasu. Juhatajale on lahkumisel ette nähtud lahkumishüvitis 5 kuupalga ulatuses. Juhataja 2021. aastast kehtiv preemiasüsteem koosneb kolmest osast:

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2022	31.12.2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
Muud seotud osapooled		
Saadud ettemaksud	277	148

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

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

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

Juhataja deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2022. 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

16. veebruar 2023