



KODULAHE

**Arco Vara AS**  
**2023. aasta III kvartali ja 9 kuu lühendatud**  
**konsolideeritud vahearuanne**  
**(auditeerimata)**

 ARCO VARA

2023. AASTA III KVARTALI ja 9 KUU LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD  
VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)

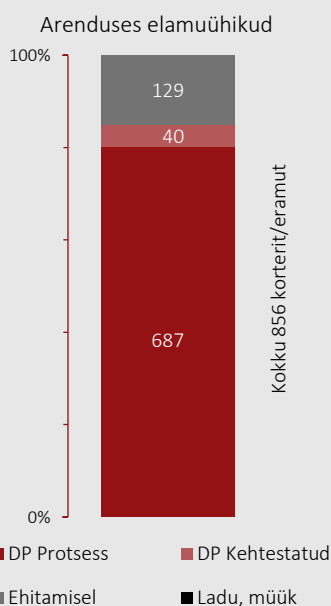
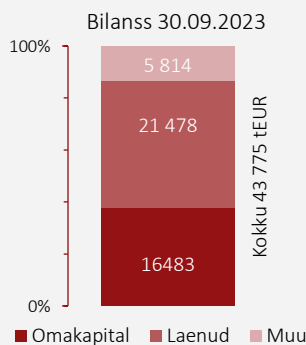
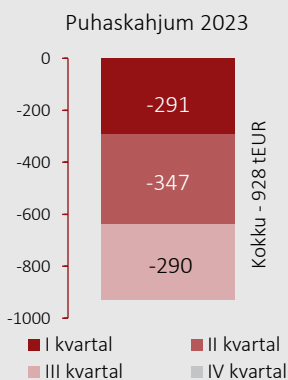
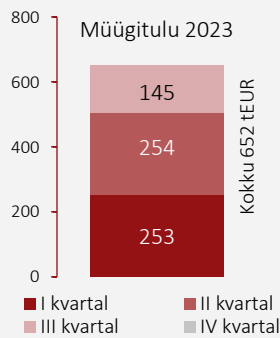
Ärinimi	Arco Vara AS
Registrikood	10261718
Aadress	Rotermanni tn 10, 10111 Tallinn, Eesti Vabariik
Telefon	+372 614 4630
E-mail	info@arcovara.com
Kodulehekülg	www.arcovara.com
Majandusaasta	1. jaanuar 2023 – 31. detsember 2023
Aruandeperiood	1. jaanuar 2023 – 30. september 2023
Nõukogu	Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Kesksaik, Hillar-Peeter Luutsalu, Allar Niinepuu
Juhataja	Miko-Ove Niinemäe
Audiitor	PricewaterhouseCoopers AS

## 2023. aasta III kvartali ja 9 kuu tegevusaruanne ..... 4

Juhataja aruanne .....	4
Arco Vara aktiivsed projektid 30.09.2023.....	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



Suvekuudele on harjumuspärane vähene aktiivsus kinnisvaraturul, kuid sel aastal ei saa seda öelda Arco Vara kohta, vaadates tagasi kolmandale kvartalile. Kuigi jätkub kõrge baasintresside tsüklil, on Arco Vara kollektiiv olnud edukas eelmüükide lainel, sealjuures on päringute arv meie kodude vastu läinud kogu aasta vältel kasvutrendis. Kuidas suurem hulk päringuid müükideks vormistada on tänasel turul aga miljoni dollari küsimus.

Kodulahe Kvartalis õnnestus jätkata ehituse ja müügitegevust vastavalt planeeritule, mis võimaldab juba aruande ilmumise hetkeks alustada kodude üleandmisega meie Kodulahe Rannakalda arenduses. Sellega seoses oleme korrigeerinud vastavalt üleandmise graafikule oodatavat müügitulu ja kasumit 2023. aastaks, kui kõigi eelduste kohaselt saab uue kodu 65 klienti. 48 ühiku lõppmüügid on planeeritud 2024. aastasse.

Arendustegevus Kodulahe Kvartali alal saab jätku Soodi 6 aadressil, mille arendamise raames toimus arhitektuurikonkurss loomaks kvartalile uusi väärtusi välialade ja välisilme näol. Konkursi võitis arhitektuuribüroo APEX, kelle välialade lahendus ühendab läbi Kodulahe Kvartali Stroomi rannaala Paldiski maantee kergliikluse alaga, pidades silmas liiklejate turvalisust ja käiguteede kompaktsust.

Lisaks jätkub ehitustegevus Botanica Lozenis, mille 16-st eramust on õnneliku ostja leidnud 3 maja. Ehituse planeeritud ajakava järgselt ootame hoonete üleandmist 2024. aasta II pooles, mil on planeeritud ka uue etapi 24 hoone ehitustegevuse algus.

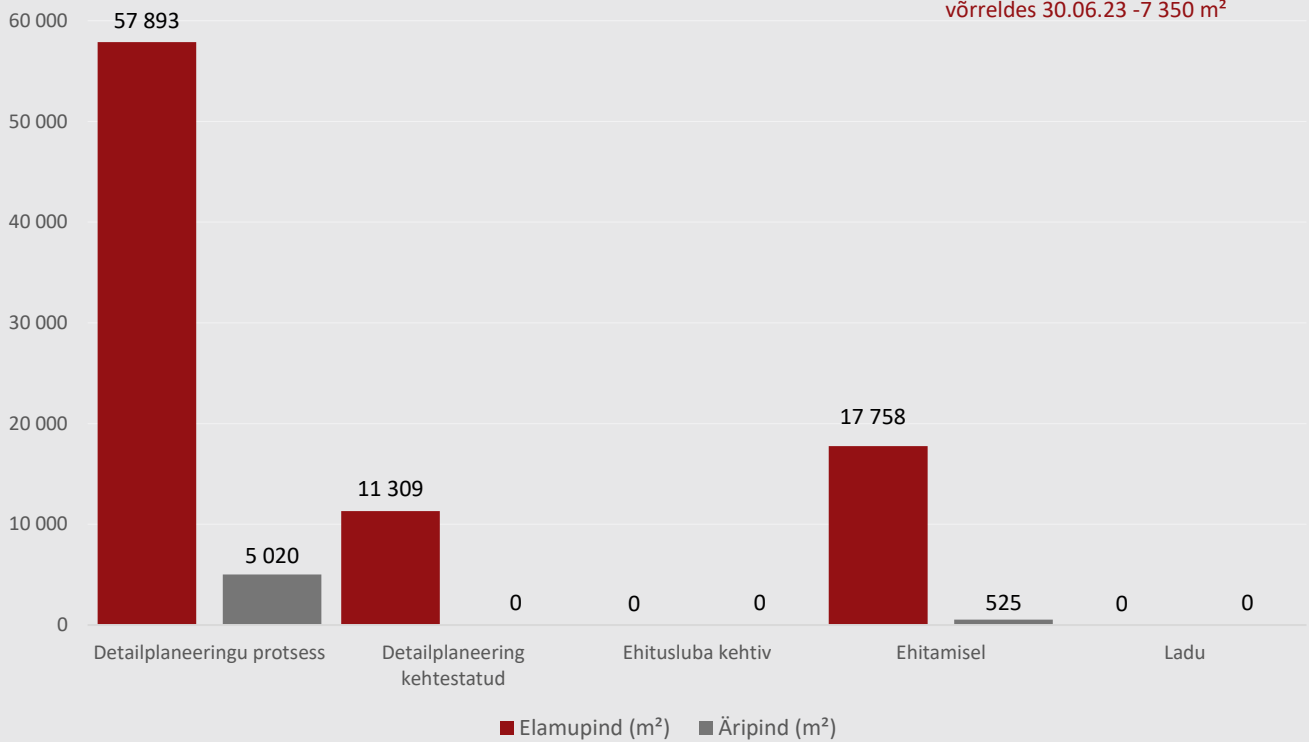
Kuldlehe butiikhoone ehitus jätkub vastavalt planeeritule, kuid hoone ootab veel ostjaid. Sealsed unikaalsed kodud, mis asuvad vaikeses tupiktänavas, valmivad 2024. aasta esimeses pooles.

Pärast suvekuude möödumist saab väita, et harjumine muutunud majanduskeskkonnaga jätkub ka kinnisvaraturul, mida näitab jätkuvalt keskmisest madalam tehingute aktiivsus. Arco Vara bilansi ja omakapitali suhe on väga tervislikus seisundis ning intressimäärade tõus ei ole märgatavalt mõjutanud ettevõtte rahavoogu. Sellele tuginedes jätkame kodude müügi ja turundusega vastavalt planeeritule, mille toel jõuame ligi 3 miljoni euro suuruse kasumini juba sel aastal.

### Arendusmahud (bruto m<sup>2</sup>)

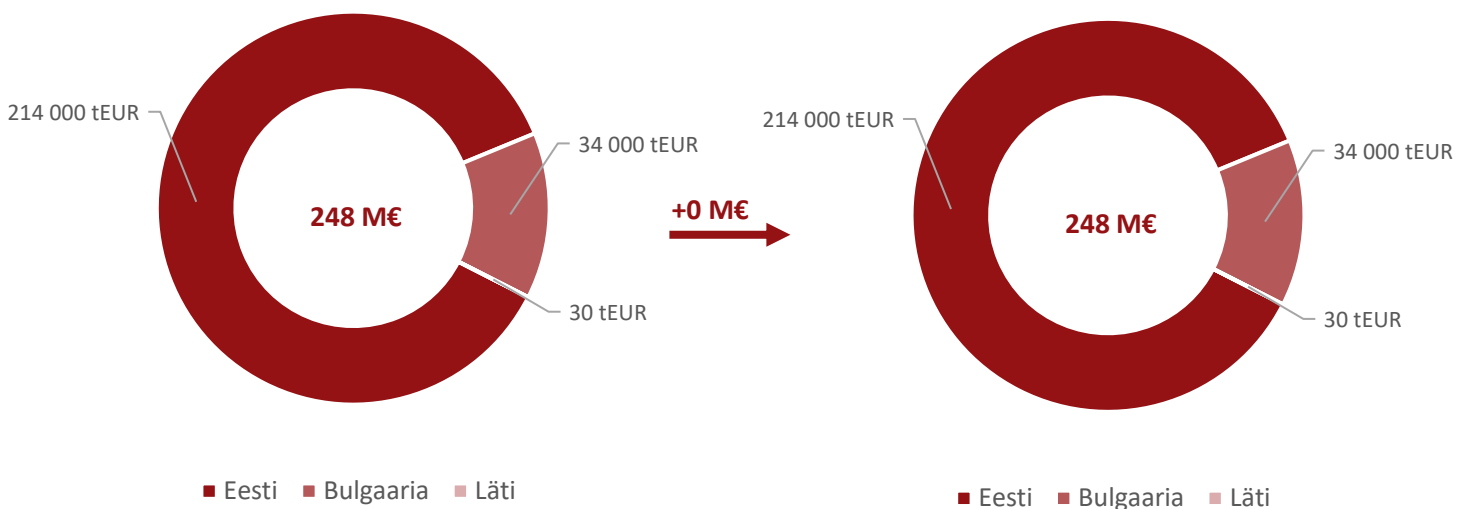
**Kokku 92 505 m<sup>2</sup>**

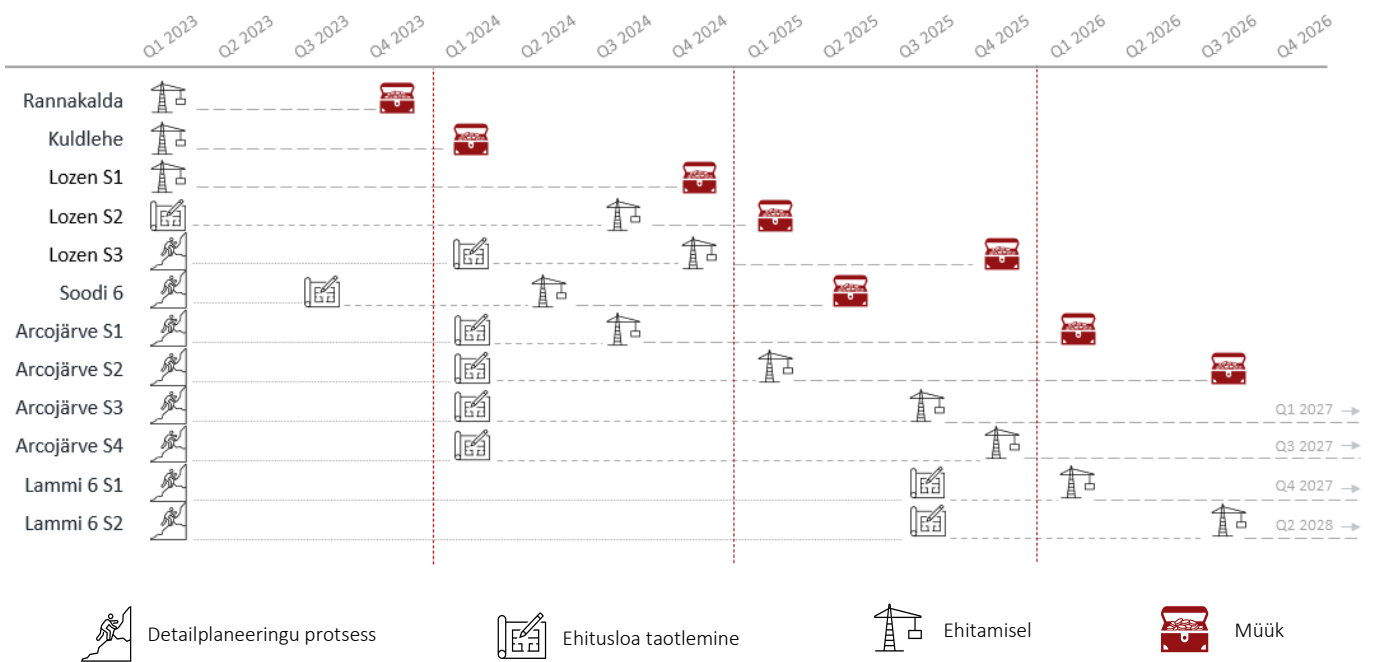
võrreldes 30.06.23 -7 350 m<sup>2</sup>



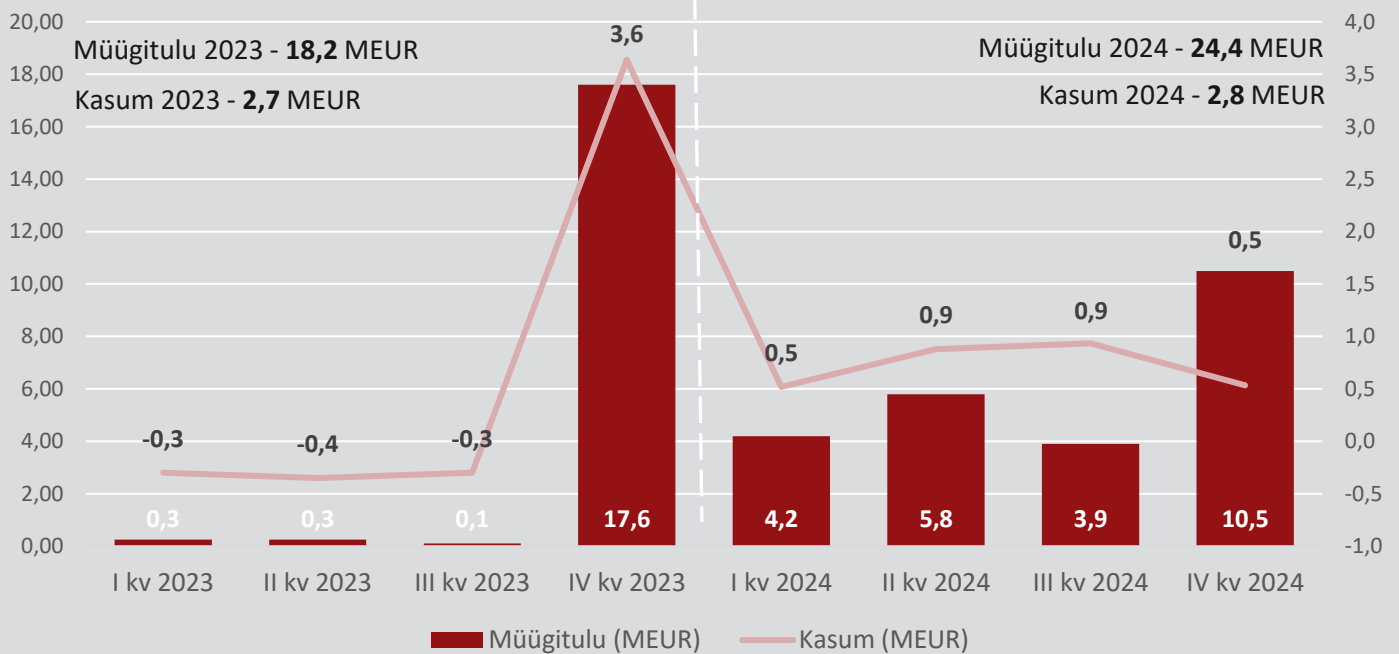
### Arendusprojektide potentsiaalne müügitulu arenduste valmimisel 30.06.2023 seisuga

### Arendusprojektide potentsiaalne müügitulu arenduste valmimisel 30.09.2023 seisuga





Arco Vara Grupi müügitulu- ja kasumiprognosis 2023-2024



# Arco Vara aktiivsed projektid 30.09.2023



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

113/52



Projekti nimi

## Botanica Lozen I etapp

Address

Lozen, Sofia linna lähistel

Toote peamine liik

Eramud

Projekti etapp

Ehitus

Kinnistu suurus m2

20 190

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

5 485

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

16/13



Projekti nimi

## Kuldlehe

Address

Lehiku tee 11, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid

Projekti etapp

Ehitus

Kinnistu suurus m2

5 219

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

922

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

5/5



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

<69>



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/renditav 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/renditav pind ülevalpool maapinda

<29 300>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<464>

# Arco Vara aktiivsed projektid 30.09.2023



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

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

<13 400>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<187>

**Märkus:** Väärtused, mis on paigutatud märkide <> vahele, tähistavad oodatavat mahtu, sest arendusprojektile 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 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 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.

30.09.2023 seisuga kuulus grupp 15 ettevõtet, mis on kolm vähem kui 31.12.2022 seisuga.

## Olulised tütarettevõtted 30.09.2023

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aktsia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 30.09.2023	Grupi osalus
<i>EUR tuhandetes</i>				
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	31 762	3 108	100%
Botanica Lozen EOOD	Bulgaaria	2 931	1 289	100%
Kodulahe Kvartal OÜ	Eesti	140	146	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	3	5 528	100%
Kerberon OÜ	Eesti	5	1 881	100%
Kolde OÜ	Eesti	28	63	100%

3

riiki

30

aastat kogemust

2700+

uut kodu

380 000+

arendatud m<sup>2</sup>

Arco Vara AS  
tütarettevõtted



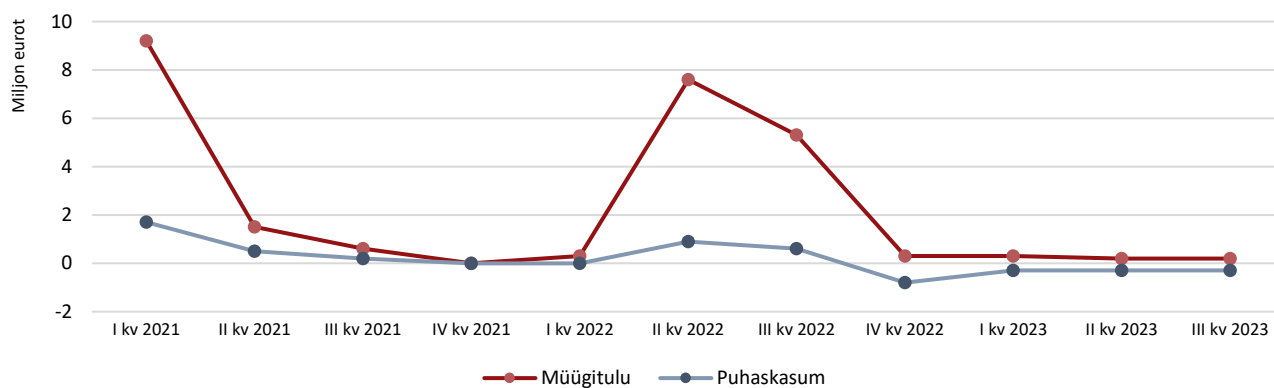
## Põhilised näitajad

- 2023. aastal ei ole kortermajasid veel müügijärku jõudnud, mistõttu arendustöö sisu vaadates ei ole kvartal eelmise aasta sama perioodiga võrreldav. Grupi 2023. aasta III kvartali müügitulu oli 145 tuhat eurot, mis on kordi vähem kui 2022. aasta III kvartali müügitulu 5 232 tuhat eurot. Grupi 2023. aasta 9 kuu müügitulu 652 tuhat eurot on oluliselt väiksem kui 2022. aasta 9 kuu müügitulu 13 167 tuhat eurot.
- 2023. aasta III kvartali ärikahjumiks (=EBIT) kujunes 221 tuhat eurot ja puhaskahjumiks 290 tuhat eurot (9 kuud 2023: ärikahjum 654 tuhat eurot ja puhaskahjum oli 928 tuhat eurot). 2022. aasta III kvartalis sai grupp ärikasumit 659 tuhat eurot ja puhaskasumit 556 tuhat eurot (9 kuud 2022: ärikasum 1 785 tuhat eurot ja puhaskasum oli 1 506 tuhat eurot).
- 2023. aasta III kvartalis asjaõiguslepinguid ei sõlmitud (9 kuuga müüdi 1 parkimiskoht). 2022. aasta III kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 31 korterit, 9 kuuga müüdi kokku 72 korterit ja 1 maa Lätis.
- Grupi laenukoormus (netolaenu) tõusis 2023. aasta 9 kuuga 3,388 tuhande euro võrra, tasemele 21,477 tuhat eurot 30.09.2023 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 30.09.2023 seisuga 6,2%, mis on 0,4% võrra kõrgem võrreldes 31.12.2022 seisuga.

### Olulisemad finantsnäitajad

	9 kuud 2023	9 kuud 2022	III kvartal 2023	III kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>				
<b>Müügitulu</b>	<b>652</b>	<b>13 167</b>	<b>145</b>	<b>5 232</b>
<b>Ärikasum/ -kahjum</b>	<b>-654</b>	<b>1 785</b>	<b>-221</b>	<b>659</b>
Finantskulud	-274	-279	-69	-103
<b>Puhaskasum/ -kahjum</b>	<b>-928</b>	<b>1 506</b>	<b>-290</b>	<b>556</b>
Äritegevuse rahavood	-13 101	-2 516	-3 965	-501
Investeeringutegevuse rahavood	8 893	645	0	-1
Finantseerimisegevuse rahavood	1 986	1 645	-5 262	-410
<b>Perioodi rahavood kokku</b>	<b>-2 222</b>	<b>-226</b>	<b>-9 227</b>	<b>-912</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 427	1 863	10 432	2 549
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	916	1 637	916	1 637
Varad kokku, perioodi lõpus	43 775	29 184		
Investeeringud kapital, perioodi lõpus	37 961	26 017		
Netolaenu, perioodi lõpus	20 562	5 509		
Omakapital, perioodi lõpus	16 483	18 844		

	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	Kokku 2023
EUR miljonites														
Müügitulu	9,2	1,5	0,6	0,3	<b>11,6</b>	0,3	7,6	5,3	0,3	<b>13,5</b>	0,3	0,2	0,2	<b>0,7</b>
Puhaskasum/-kahjum	1,7	0,5	0,2	-0,3	<b>2,1</b>	0,0	0,9	0,6	-0,8	<b>0,7</b>	-0,3	-0,3	-0,3	<b>-0,9</b>



### Peamised suhtarvud

	9 kuud 2023	9 kuud 2022	III kvartal 2023	III kvartal 2022
Puhaskasumi (-kahjumi) määr	-142%	11%	-200%	11%
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	-0,09	0,14	-0,03	0,05
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	-0,09	0,14	-0,03	0,05
EBITDA aktsia kohta (eurodes) (jooksev 4 kvartalit)	-0,12	0,17		
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	-4,8%	4,1%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	-9,9%	6,5%		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	-4,1%	3,7%		
Omakapitali suhe varadesse	37,7%	64,6%		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	6,63	3,65		
Likviidsuskordaja	1,05	1,20		
Finantsvõimendus	2,66	1,55		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,4	2,2		
Laenude keskmine intress (aastast)	6,2%	5,0%		
Töötajate arv perioodi lõpul	17	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

2023. aasta III kvartalis kortermajad veel asjaõiguslepingutesse ei jõudnud, mistõttu grupi müügitulu oli 145 tuhat eurot (2022. aasta III kvartalis oli müügitulu 5 232 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. aasta 6 kuuga 406 tuhat eurot). Madridi hoone müügi protsess 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 on Arco Vara enda ehitusettevõtte Arco Tarc OÜ. Ehitamises on paviljon, 4 teeninduspinda ja 108 korterit (kolme eraldiseisva kortermajana), millest paljud on merevaatega. Kortere lamud saavad valmis 2023. aasta IV kvartalis. Kvartaliaruande avaldamise

kuupäevaks on 113 pinnast 53 eelmüüdud ning 8 müüdud.

Osaühing Kolde 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. 2023. aasta II kvartalis tasuti järgmine maaostu ettemaks 1 626 tuhat eurot, 30.09.2023 seisuga on nimetatud maa ettemaks kokku 4 978 tuhat eurot. Esimese etapi ehituse algus on planeeritud 2024. aastasse.

Kuldlehe projektis käib ehitus. Plaanis on 2023. aastal ehitada 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 3 eelmüüdud.

## Tasud

Grupi heaks töötavate inimeste arv oli 30.09.2023 seisuga 17 (31.12.2022 seisuga: 19). 2023. aasta 9 kuu tööjõukulu oli 649 tuhat eurot, sellest III kvartalis 209 tuhat eurot (2022. aasta 9 kuu ja III kvartali tööjõukulu oli vastavalt 451 tuhat ja 152 tuhat eurot).

Tööjõukulud sisaldavad grupi emaettevõtte juhatajale arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga 2023. aasta 9 kuuga 117 tuhat eurot, sellest III kvartalis 46 tuhat eurot (2022. aasta 9 kuuga ja III kvartalis vastavalt 120 tuhat ja 32 tuhat eurot).

2023. aasta 9 kuuga maksti nõukogu liikmetele koos sotsiaalmaksuga tasu 11 tuhat eurot, sealhulgas III kvartalis 3 tuhat eurot. 2022. aasta 9 kuuga arvestati nõukogule tasu 14 tuhat eurot, sealhulgas III 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 Luutsalu, Allar Niinepuu ja Steven Yaroslav Gorelik.

Arco Vara võtmeisikute kohta on rohkem infot ettevõtte veebilehel [www.arcovara.com](http://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 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.

## 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 30.09.2023 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 21 477 tuhat eurot, millest 747 tuhat eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi intressikandvad kohustused on 2023. aasta 9 kuuga suurenenud 3 388 tuhande euro võrra - tõusu tõi kaasa plaanipärane käimasolevate arenduste finantseerimine. Grupi raha ja raha ekvivalentide saldo 30.09.2023 seisuga on 916 tuhat eurot (31.12.2022 seisuga 3 427 tuhat eurot).

2023. aasta III kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 365 tuhat eurot intresse (2022. aasta III kvartalis 173 tuhat eurot) – suurem laenusaldo tähendab ka suuremaid intressimakseid. Makstud intress osaliselt kapitaliseeriti, osaliselt kajastati kulus. Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 30.09.2023 seisuga 6,2%, see näitaja on kasvanud 0,4 protsendipunkti võrra võrreldes 2022. aasta lõpuga. Laenukohustuste keskmise intressimäära kasvu põhjuseks on Madridi ärihoone müügi tõttu madala intressimääraga laenu lõppemine 2023. aasta suvel.

## Aksiaste hind

Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 10 388 367 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad (ARC1T, ISIN EE3100034653) on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil. Aktsia hind sulgus 30.09.2023 seisuga tasemel 1,65 eurot, 2022. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,792 eurot. 2023. aasta 9 kuu jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,878 eurot ja madalaim hind 1,58 eurot. Omakapital aktsia kohta oli 30.09.2023 seisuga 1,59 eurot, 31.12.2022 seisuga samuti 1,74 eurot.

Aksiaste turukapitalisatsioon oli 30.09.2023 seisuga 17 141 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 1,04 (31.12.2022 seisuga vastavalt 18 616 tuhat eurot ning 1,03). Aktsia P/E (*price to earnings*) suhe oli 30.09.2023 -9,86, 31.12.2022 seisuga 26,79.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2023. aasta 9 kuu ja viimase kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

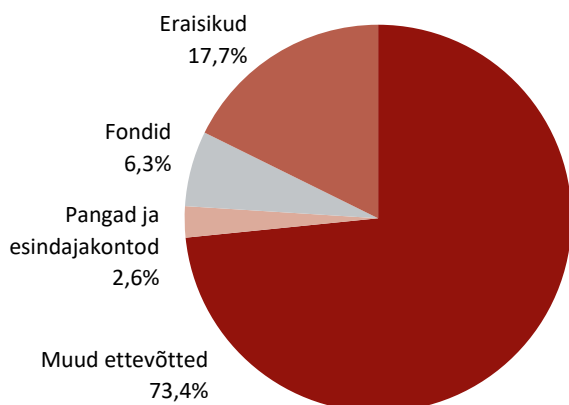


<https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100034653/trading> 6.10.2023

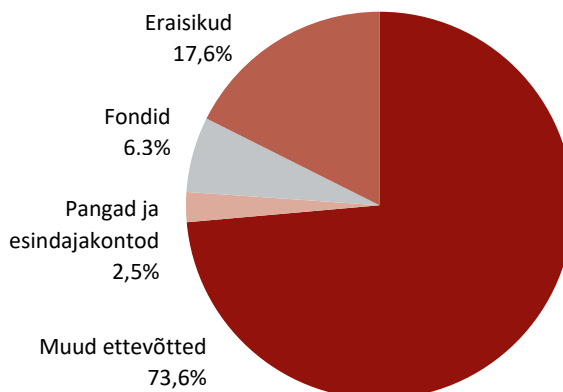
## Aktsionäride struktuur

Arco Varal oli 30.09.2023 seisuga kokku 8 449 aktsionäri (31.12.2022 seisuga 8 692), sealhulgas 7 721 eraisikust aktsionäri (31.12.2022 seisuga: 7 916), kes omasid kokku 17,4% osalust ettevõttes (31.12.2022 seisuga 17,6%). Kogu osaluse jaotus aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 30.09.2023



Osaluse struktuur 31.12.2022



## Suuremad aktsionärid 30.09.2023

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	201 000	1,9%
Marko Teimann	192 119	1,8%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	180 343	1,7%
K VARA OÜ	150 901	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	2 356 136	22,8%
<b>Kokku</b>	<b>10 388 367</b>	<b>100,0%</b>

## Juhatus ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 30.09.2023

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	209 869	1,9%
Allar Niinepuu (OÜ Kavass)	Nõukogu liige	10 000	0,1%
Hillar-Peeter Luitsalu (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	204 955	2,0%
Steven Yaroslav Gorelik <sup>1</sup>	Nõukogu liige	0	-
Miko-Ove Niinemäe	Juhataja	19 000	0,2%
<b>Kokku</b>		<b>7 151 614</b>	<b>68,8%</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).



# Juhataja kinnitus tegevusaruandele

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2023. aasta III kvartali ja 9 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

26. oktoober 2023

## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	9 kuud 2023	9 kuud 2022	III kvartal 2023	III kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		14	12 337	7	4 960
Müügitulu teenuste müügist		638	830	138	272
<b>Müügitulu kokku</b>	2,3	<b>652</b>	<b>13 167</b>	<b>145</b>	<b>5 232</b>
Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-209	-10 665	-18	-4 282
<b>Brutokasum</b>		<b>443</b>	<b>2 502</b>	<b>127</b>	<b>950</b>
Muud äritulud		106	209	30	7
Turustuskulud	5	-268	-153	-91	-45
Üldhalduskulud	6	-924	-764	-278	-251
Muud ärikulud		-11	-9	-9	-2
<b>Ärikasum/ -kahjum</b>		<b>-654</b>	<b>1 785</b>	<b>-221</b>	<b>659</b>
Finantskulud	7	-274	-279	-69	-103
<b>Kasum/ kahjum enne tulumaksu</b>		<b>-928</b>	<b>1 506</b>	<b>-290</b>	<b>556</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum</b>		<b>-928</b>	<b>1 506</b>	<b>-290</b>	<b>556</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum</b>		<b>-928</b>	<b>1 506</b>	<b>-290</b>	<b>556</b>
<b>Puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurodes)</b>	8				
- tava-		-0,09	0,14	-0,03	0,05
- lahustatud		-0,09	0,14	-0,03	0,05

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	30.09.2023	31.12.2022
<i>EUR tuhandetes</i>			
Raha ja raha ekvivalendid		916	3 427
Nõuded ja ettemaksed	9	5 972	4 387
Varud	10	36 600	22 511
Müügiootel kinnisvarainvesteering	11	0	9 050
<b>Käibevara kokku</b>		<b>43 488</b>	<b>39 375</b>
<hr/>			
Nõuded ja ettemaksed	9	18	18
Kinnisvarainvesteeringud	11	2	82
Materiaalne põhivara	2	239	284
Immateriaalne põhivara	2	28	46
<b>Põhivara kokku</b>		<b>287</b>	<b>430</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>43 775</b>	<b>39 805</b>
<hr/>			
Laenukohustused	12	747	5 255
Võlad ja saadud ettemaksed	13	5 814	3 681
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>6 561</b>	<b>8 936</b>
<hr/>			
Laenukohustused	12	20 731	12 834
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>20 731</b>	<b>12 834</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>27 292</b>	<b>21 770</b>
<hr/>			
Aktsiakapital	8	7 272	7 272
Ülekurss		3 835	3 835
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Jaotamata kasum		3 365	4 917
<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>		<b>16 483</b>	<b>18 035</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>16 483</b>	<b>18 035</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>43 775</b>	<b>39 805</b>

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	9 kuud 2023	9 kuud 2022	III kvartal 2023	III kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>					
Laekumised klientidelt		2 679	9 164	750	5 068
Tasumised tarnijatele		-17 275	-9 590	-5 119	-3 393
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		1 958	-1 512	580	-1 820
Väljamaksed töötajatele		-535	-336	-197	-139
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		72	-242	21	-217
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-13 101</b>	<b>-2 516</b>	<b>-3 965</b>	<b>-501</b>
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-1	-27	0	-1
Materiaalse põhivara müük		0	2	0	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist		8 894	670	0	0
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>8 893</b>	<b>645</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>
Saadud laenud	12	9 527	4 246	1 123	0
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-6 138	-1 635	-5 917	-133
Makstud intressid		-983	-550	-365	-173
Makstud dividendid		-416	-416	-104	-104
Muud tasumised ja laekumised finantseerimistegevusest		-4	0	1	0
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>1 986</b>	<b>1 645</b>	<b>-5 262</b>	<b>-410</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>-2 222</b>	<b>-226</b>	<b>-9 227</b>	<b>-912</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		3 427	1 863	10 432	2 549
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>-2 222</b>	<b>-226</b>	<b>-9 227</b>	<b>-912</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus tütarettevõtete müügil		-289	0	-289	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		916	1 637	916	1 637

## Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Aksiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
<i>EUR tuhandetes</i>					
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>7 272</b>	<b>3 835</b>	<b>2 011</b>	<b>4 844</b>	<b>17 962</b>
Dividendide maksmine	0	0	0	-624	-624
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	1 506	1 506
<b>Saldo 30.09.2022</b>	<b>7 272</b>	<b>3 835</b>	<b>2 011</b>	<b>5 726</b>	<b>18 844</b>
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>7 272</b>	<b>3 835</b>	<b>2 011</b>	<b>4 917</b>	<b>18 035</b>
Dividendide maksmine	0	0	0	-624	-624
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	-928	-928
<b>Saldo 30.09.2023</b>	<b>7 272</b>	<b>3 835</b>	<b>2 011</b>	<b>3 365</b>	<b>16 483</b>

## Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

### 1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2023. aasta III kvartali ja 9 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. Segmendiaruanne

2023. aastast analüüsib grupp segmente kahe kombineeritud tunnuse alusel: tegevusala ja piirkond. Peamised kolm põhisegmenti on Bulgaaria arendus, Eesti arendus ja Eesti ehitus. Kvartaluaruande

avaldamise hetkel on Madridi ärihoone Sofias müügi lõpufaasis, mistõttu seda ei ole välja toodud eraldi põhisegmentina.

#### Müügitulu jaotus tegevussegmentide lõikes

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	9 kuud 2023	9 kuud 2022	9 kuud 2023	9 kuud 2022	9 kuud 2023	9 kuud 2022	9 kuud 2023	9 kuud 2022	9 kuud 2023	9 kuud 2022	9 kuud 2023	9 kuud 2022
<i>EUR tuhandetes</i>												
Kontserniväline müügitulu	0	0	14	12 310	4	0	634	857	-	-	652	13 167
Müügitulu teistelt segmentidelt	163	163	2	0	10 347	4 206	557	215	-11 069	-4 870	0	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>163</b>	<b>163</b>	<b>16</b>	<b>12 310</b>	<b>10 351</b>	<b>4 206</b>	<b>1 191</b>	<b>1 358</b>	<b>-11 069</b>	<b>-4 870</b>	<b>652</b>	<b>13 167</b>

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	III kv 2023	III kv 2022	III kv 2023	III kv 2022	III kv 2023	III kv 2022	III kv 2023	III kv 2022	III kv 2023	III kv 2022	III kv 2023	III kv 2022
<i>EUR tuhandetes</i>												
Kontserniväline müügitulu	0	0	4	4 961	1	0	140	271	-	-	145	5 232
Müügitulu teistelt segmentidelt	48	71	1	0	3 630	2 529	171	286	-3 850	-2 886	0	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>48</b>	<b>71</b>	<b>5</b>	<b>4 961</b>	<b>3 631</b>	<b>2 529</b>	<b>311</b>	<b>557</b>	<b>-3 850</b>	<b>-2 886</b>	<b>145</b>	<b>5 232</b>

**Grupivälise müügitulu ja kasumi jaotus segmentide lõikes**

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	9 kuud 2023	9 kuud 2022	9 kuud 2023	9 kuud 2022	9 kuud 2023	9 kuud 2022	9 kuud 2023	9 kuud 2022	9 kuud 2023	9 kuud 2022
<i>EUR tuhandetes</i>										
Müügitulu	0	0	14	12 310	4	0	634	857	652	13 167
Ärikasum/ -kahjum	-316	-175	-233	1 861	-169	-72	64	171	-654	1 785
Puhaskasum/ -kahjum	-322	-176	-232	1 861	-167	-72	-207	-107	-928	1 506

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	III kv 2023	III kv 2022	III kv 2023	III kv 2022	III kv 2023	III kv 2022	III kv 2023	III kv 2022	III kv 2023	III kv 2022
<i>EUR tuhandetes</i>										
Müügitulu	0	0	4	4 961	1	0	140	271	145	5 232
Ärikasum/ -kahjum	-127	-44	-51	392	-51	236	8	75	-221	659
Puhaskasum/ -kahjum	-128	-52	-50	349	-49	236	-63	23	-290	556

**Grupiväliste varade ja kohustuste jaotus segmentide lõikes**

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	30.09.23	31.12.22	30.09.23	31.12.22	30.09.23	31.12.22	30.09.23	31.12.22	30.09.23	31.12.22
<i>EUR tuhandetes</i>										
Varad	7 390	4 490	35 371	22 529	236	745	778	12 041	43 775	39 805
sealhulgas materiaalne ja immateriaalne põhivara	32	33	7	0	0	6	228	291	267	330
Kohustused	818	47	21 137	12 099	1 785	1 203	3 552	8 421	27 292	21 770

### 3. Müügitulu

#### Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

Segment	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	9 kuud 2023	9 kuud 2022	9 kuud 2023	9 kuud 2022	9 kuud 2023	9 kuud 2022	9 kuud 2023	9 kuud 2022
<i>EUR tuhandetes</i>								
Enda kinnisvara müük	14	12 306	0	0	0	31	14	12 337
Kinnisvara rent	1	4	336	536	0	0	337	540
Haldusteenused	0	0	35	59	0	0	35	59
Frantsiisitulu	131	148	32	45	23	31	186	224
Muu müügitulu	74	0	6	7	0	0	80	7
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>220</b>	<b>12 458</b>	<b>409</b>	<b>647</b>	<b>23</b>	<b>62</b>	<b>652</b>	<b>13 167</b>

Segment	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	III kvartal 2023	III kvartal 2022	III kvartal 2023	III kvartal 2022	III kvartal 2023	III kvartal 2022	III kvartal 2023	III kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>								
Enda kinnisvara müük	7	4 960	0	0	0	0	7	4 960
Kinnisvara rent	0	1	0	172	0	0	0	173
Haldusteenused	0	0	0	18	0	0	0	18
Frantsiisitulu	44	49	15	14	8	16	67	79
Muu müügitulu	71	0	0	2	0	0	71	2
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>122</b>	<b>5 010</b>	<b>15</b>	<b>206</b>	<b>8</b>	<b>16</b>	<b>145</b>	<b>5 232</b>

### 4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	9 kuud 2023		9 kuud 2022		III kvartal 2023		III kvartal 2022	
<i>EUR tuhandetes</i>								
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10)		-9		-10 385		-4		-4 198
Vahendustasud		-11		-44		-6		-13
Haldustegevuse kulud		-142		-173		0		-57
Tööjõukulud		-7		-9		0		-3
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus		-11		-24		-1		-5
Muud kulud		-29		-30		-7		-6
<b>Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku</b>		<b>-209</b>		<b>-10 665</b>		<b>-18</b>		<b>-4 282</b>



## 5. Turustuskulud

	9 kuud 2023	9 kuud 2022	III kvartal 2023	III kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>				
Reklaamikulud	-118	-41	-44	-4
Tööjõukulud	-52	-30	-21	-15
Muud turunduskulud	-98	-82	-26	-26
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-268</b>	<b>-153</b>	<b>-91</b>	<b>-45</b>

## 6. Üldhalduskulud

	9 kuud 2023	9 kuud 2022	III kvartal 2023	III kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>				
Tööjõukulud	-590	-439	-194	-161
Büroo tegevuskulud	-60	-69	-19	-17
IT kulud	-32	-28	-11	-10
Sisseostetud teenused	-105	-144	-23	-33
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-60	-52	-20	-20
Juriidiline teenindus	-18	-21	-1	-6
Muud kulud	-59	-11	-10	-4
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-924</b>	<b>-764</b>	<b>-278</b>	<b>-251</b>

## 7. Finantskulud

	9 kuud 2023	9 kuud 2022	9 kvartal 2023	9 kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>				
Intressikulud	-273	-279	-73	-103
Muud finantskulud	-1	0	4	0
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>-274</b>	<b>-279</b>	<b>-69</b>	<b>-103</b>

## 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.

	9 kuud 2023	9 kuud 2022	III kvartal 2023	III kvartal 2022
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	10 388 367	10 388 367	10 388 367	10 388 367
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	171,750	63 000	171,750	63 000
Puhaskasum/-kahjum (tuhandetes eurodes)	-928	1 506	-290	556
Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes)	-0,09	0,14	-0,03	0,05
Lahustatud puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes)	-0,09	0,14	-0,03	0,05

Arco Vara AS 17.05.2022 ning 17.05.2023 üldkoosoleku otsuse alusel emiteeritakse neljale juhtivtöötajale kolme aasta jooksul kokku 81 750 aktsiat, kui 2022. aasta III kvartali kuni 2025. aasta II kvartali keskmine ROE on suurem kui 12%. 30.09.2023 hinnangul ROE eeldus ei ole täidetud, mistõttu reservi ei ole optsooniprogrammiks moodustatud.

## 9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

### Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	30.09.2023	31.12.2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	40	122
Muud lühiajalised nõuded	6	12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	570	594
Muud viitlaekumised	4	25
Tehtud ettemaksed	5 352	3 634
<b>Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>5 972</b>	<b>4 387</b>

### Pikaajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	30.09.2023	31.12.2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Tagatisdeposiidid	18	18
<b>Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>18</b>	<b>18</b>

## 10. Varud

	30.09.2023	31.12.2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	36 600	22 474
Materjalid ja valmistoodang	0	37
<b>Varud kokku</b>	<b>36 600</b>	<b>22 511</b>

### Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2023	2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar</b>	<b>22 474</b>	<b>15 754</b>
Kortermajade ehituskulu	12 803	6 055
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	701	272
Muud kapitaliseeritud kulud	631	1 209
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks (vt lisa 4)	-9	-10 344
<b>Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. september</b>	<b>36 600</b>	<b>12 946</b>

## 11. Kinnisvarainvesteeringud

	2023	2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar</b>	<b>82</b>	<b>9 943</b>
Kapitaliseeritud arenduskulud	0	4
Kinnistute müük	-80	-525
<b>Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. september</b>	<b>2</b>	<b>9 422</b>

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

## 12. Intressi kandvad kohustused

	30.09.2023			31.12.2022		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
<i>EUR tuhandetes</i>						
Pangalaenu	18 530	60	18 470	15 567	5 037	10 530
Võlakirjad	2 120	0	2 120	2 120	0	2 120
Kapitalirendikohustused	200	59	141	242	58	184
Muud laenukohustused	628	628	0	160	160	0
<b>Kokku</b>	<b>21 478</b>	<b>747</b>	<b>20 731</b>	<b>18 089</b>	<b>5 255</b>	<b>12 834</b>

2023. aasta 9 kuuga tasus grupp laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 6 138 tuhat eurot (9 kuud 2022: 1 635 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 9 527 tuhat eurot (9 kuud 2022: 4 246 tuhat eurot). Tagastatud laenust tasusid ostjad otse pangale 2022. aastal 6 383 tuhat eurot; see grupi rahavoogude aruandes ei kajastu.

2023. aasta 9 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu 5 036 tuhat eurot;
- Kodulahe VIII etapi maa finantseerimise pangalaenu summas 49 tuhat eurot;
- arvelduslaen seotud ettevõttelt 1 000 tuhat eurot;
- arvelduste väikelaenu 10 tuhat eurot;
- kapitaliseeritud kontori renti 43 tuhat eurot.

2023. aasta 9 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

- Kodulahe VI etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 8 049 tuhat eurot;
- väikelaen erainvestoritelt 478 tuhat eurot;
- arvelduslaen seotud ettevõttelt 1 000 tuhat eurot.

2022. aasta 9 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 218 tuhat eurot;
- Kodulahe IV ja V etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu 7 800 tuhat eurot, sh otse klientide poolt 6 383 tuhat eurot.

2022. aasta 9 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

- Kodulahe IV ja V etapi kortermajade ehituse finantseerimise pangalaenu summas 4 246 tuhat eurot;
- kapitaliseeritud kontori rent 139 tuhat eurot (tekkepõhine kohustus).

### 13. Võlad ja saadud ettemaksed

#### Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	30.09.2023	31.12.2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Võlad tarnijatele</b>	<b>1 197</b>	<b>1 162</b>
<b>Muud võlad</b>	<b>0</b>	<b>11</b>
<b>Maksuvõlad</b>		
Käibemaks	55	53
Sotsiaalmaks	128	25
Üksikisiku tulumaks	75	17
Muud maksuvõlad	7	3
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>265</b>	<b>98</b>
<b>Viitvõlad</b>		
Võlad töövõtjatele	129	102
Intressivõlad	0	9
Dividendivõlad	312	104
Muud viitvõlad	1 416	261
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>1 857</b>	<b>476</b>
<b>Saadud ettemaksed</b>		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	2 495	1 824
Tagatisdeposiidid	0	75
Ettemakstud tulud	0	35
<b>Saadud ettemaksed kokku</b>	<b>2 495</b>	<b>1 934</b>
<b>Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku</b>	<b>5 814</b>	<b>3 681</b>

## 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

	9 kuud 2023	9 kuud 2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Ostetud teenused	25	28
Makstud intressid	16	0

Ettevõtte nõukogu liikmed plaanivad soetada Kodulahe Kvartalisse korterid, mistõttu on nende poolt tehtud ettemakseid 277 tuhat eurot (31.12.2022 samuti 277 tuhat eurot).

Grupi emaettevõtte juhatajale arvestati 2023. aasta 9 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 117 tuhat eurot, sellest III kvartalis 46 tuhat eurot (2022. aasta 9 kuuga ja III kvartalis vastavalt 120 tuhat ja 32 tuhat eurot).

Nõukogu liikmetele arvestati 2023. aasta 9 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 11 tuhat eurot, sealhulgas III kvartalis 3 tuhat eurot. 2022. aasta 9 kuuga arvestati nõukogule tasu 14 tuhat eurot, sealhulgas III kvartalis 6 tuhat eurot.

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

### Saldod seotud osapooltega

	30.09.2023	31.12.2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Saadud ettemaksud	277	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 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).

# Juhataja deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2023. aasta III kvartali ja 9 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

26. oktoober 2023