



# Arco Vara AS

2022. aasta III kvartali ja 9 kuu lühendatud  
konsolideeritud vahearuanne  
(auditeerimata)

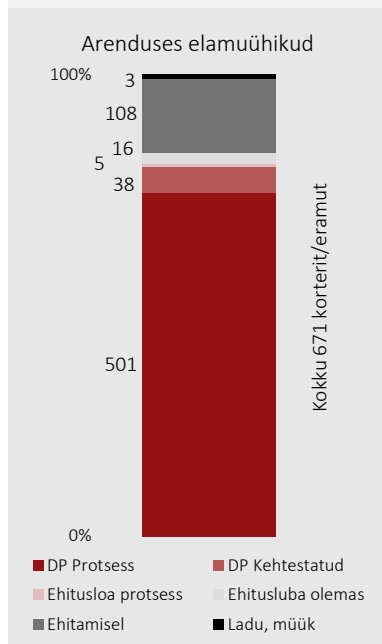
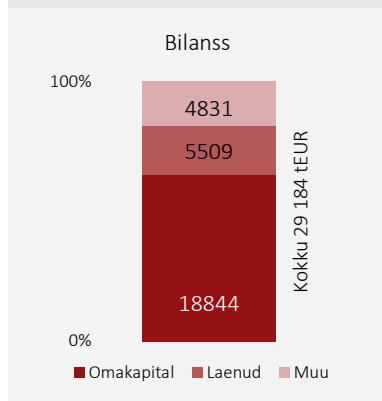
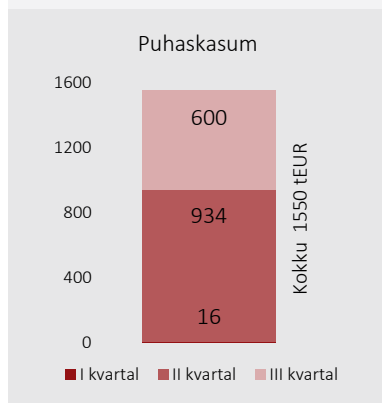
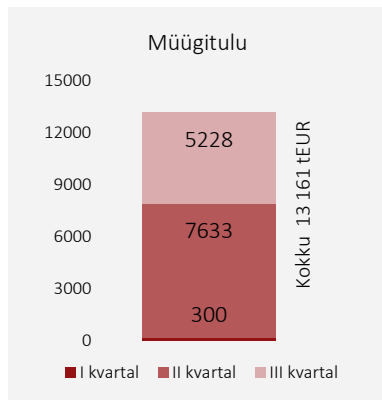
Ärinimi	Arco Vara AS
Registrikood	10261718
Aadress	Rotermanni tn 10, 10111 Tallinn, Eesti Vabariik
Telefon	+372 614 4630
E-mail	info@arcovara.com
Kodulehekülg	www.arcovara.com
Majandusaasta	1. jaanuar 2022 – 31. detsember 2022
Aruandeperiood	1. jaanuar 2022 – 30. september 2022
Nõukogu	Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Keskaik, Hillar-Peeter Luitsalu, Allar Niinepuu
Juhataja	Miko-Ove Niinemäe
Audiitor	PricewaterhouseCoopers AS

## 2022. aasta III kvartali ja 9 kuu tegevusaruanne ..... 4

Juhataja aruanne .....	4
Arco Vara aktiivsed projektid 30.09.2022 .....	6
Üldinfo .....	8
Grupi tegevused .....	8
Grupi struktuur .....	8
Põhilised näitajad .....	9
Inimesed .....	12
Peamiste riskide kirjeldus.....	13
Aktsiad ja aktsionärid .....	14
Juhataja kinnitus tegevusaruandele .....	16

## Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne ..... 17

Konsolideeritud koondkasumiaruanne .....	17
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne .....	18
Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....	19
Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne .....	20
Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele .....	21
1. Arvestuspõhimõtted .....	21
2. Segmendiaruandlus.....	21
3. Müügitulu .....	24
4. Müüdü kinnisvara ja teenuste kulu .....	24
5. Turustuskulud .....	25
6. Üldhalduskulud.....	25
7. Finantstulud ja -kulud .....	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



Kinnisvaraturu jahenemine III kvartalis ei toonud Arco Vara arendustes põhjust paanikaks. Kodulahe Kvartali planeeritud lõpumüügid toimusid vastavalt ootustele. 2021. aasta eelmüügist kodu soetanud inimestes suuri murepilvi ei peegeldunud, mis tagas 5,2 miljonit eurot müügitulu ja 560 000 eurot puhaskasumit 2022. aasta III kvartalis.

Kodulahe Kvartaliga jätkates on märgata vähenenud päringute kogust ka Rannakalda arenduses, sarnaselt ülejäänud kinnisvaraturule. Lepingutest taganenud kliente aruande ilmumise seisuga ei ole ning hoonest on eelmüüdnud ligikaudu 35%. Arco Tarc meeskond jätkab Kodulahe Rannakalda ehitusega, olles graafikus nii ehituskiiruse kui eelarve osas. Ehitustempost saab hea ülevaate, jälgides otseülekannet kodulahe.ee/hoone lingil.

Vahepeelsel perioodil on saanud kinnitust Kodulahe Kvartali suurenemine. Soodi 6 kinnistul algatati detailplaneering kuni 6500 m<sup>2</sup> rajamiseks ning samuti võitis Kodulahe OÜ Lammi 6 riigimaa oksjoni, soetamaks veel ligikaudu 1,5 hektari suuruse maa-ala.

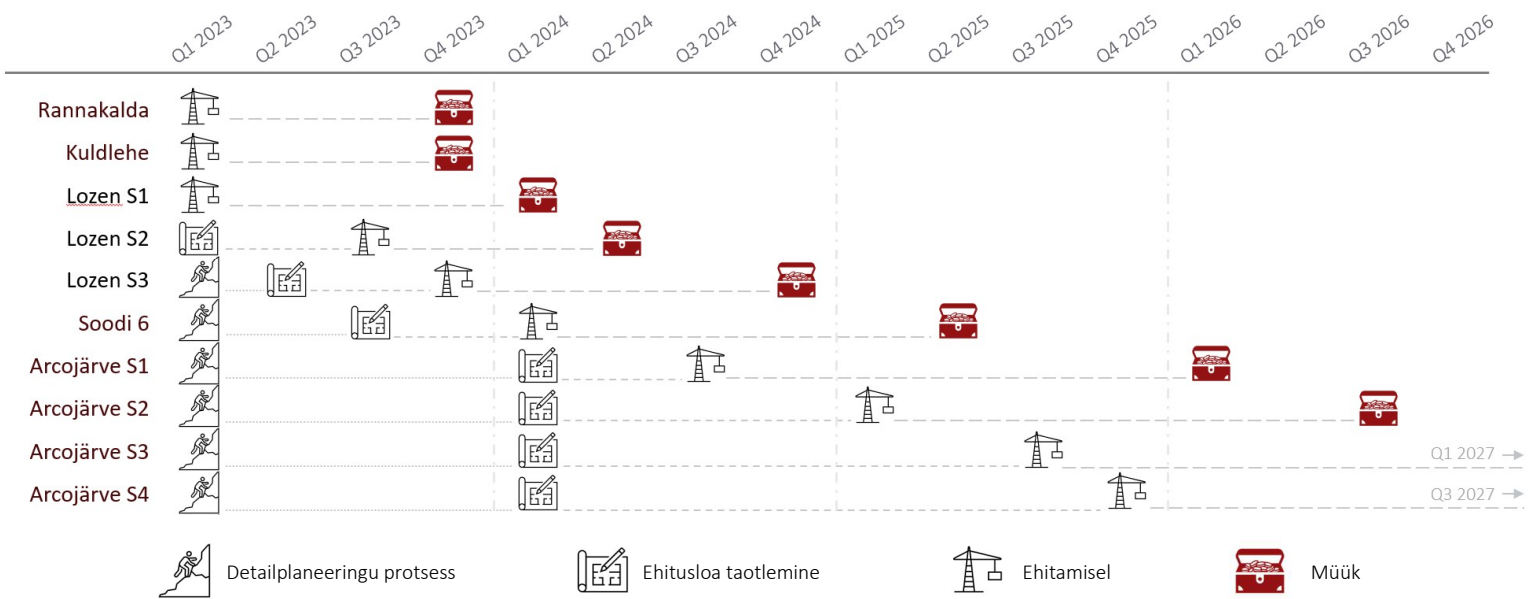
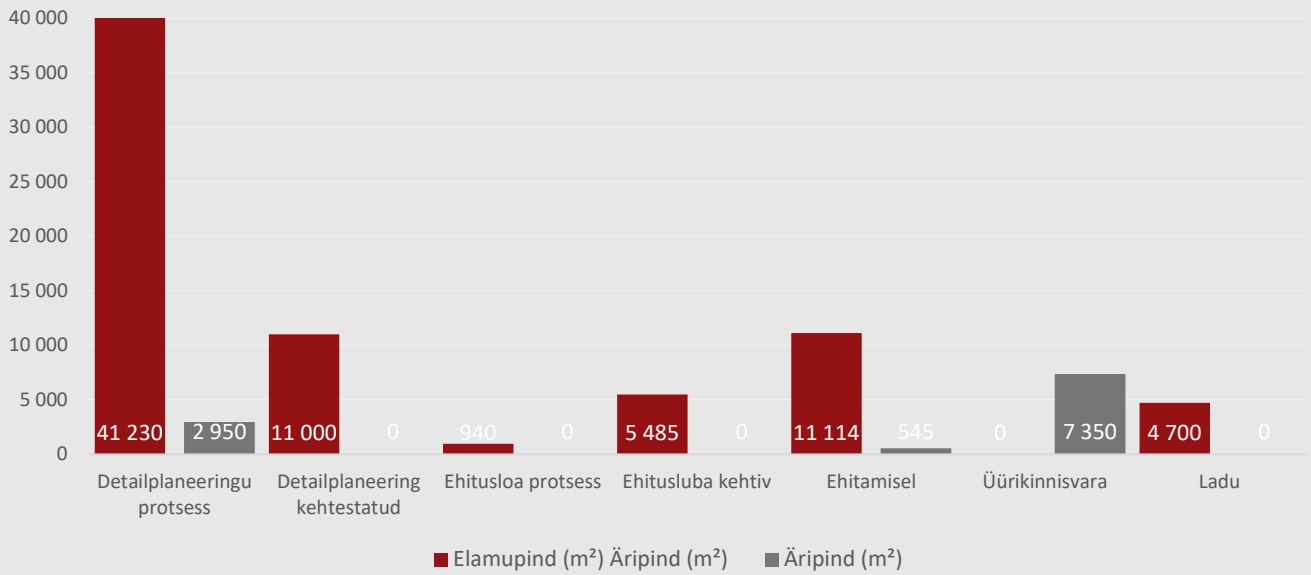
Botanica Lozen Residences eramute arendus Bulgaarias jõudis kolmandas kvartalis ehitusloani ja on jõutud kokkuleppele peatöövõtjaga ehituse alustamiseks juba novembris. Kahjuks eesmärki alustada ehitust kolmandas kvartalis ei õnnestunud täita, kuid positiivse poolena on samal ajal tegeletud ehituslike lahenduste optimeerimisega, tagamaks efektiivsem ehitusprotsess nii ajaliselt kui eelarveliselt.

Madrid BLVD ärihoones Sofias on aruande avaldamise hetkeks üürilepingutega koormatud 20 pinda 22-st. Kahe pinna näol on tegemist kontoripindadega, mille vastu huvi on Sofia turul statistiliselt jahe. Kohalik meeskond hindas võimalike üksikpindade mahu vähendamist, luues rohkem renditavaid kontoriühikuid, kuid võimalikud lahendused ja nendega kaasnevad kulutused ei olnud tänases turuseisus põhjendatavad.

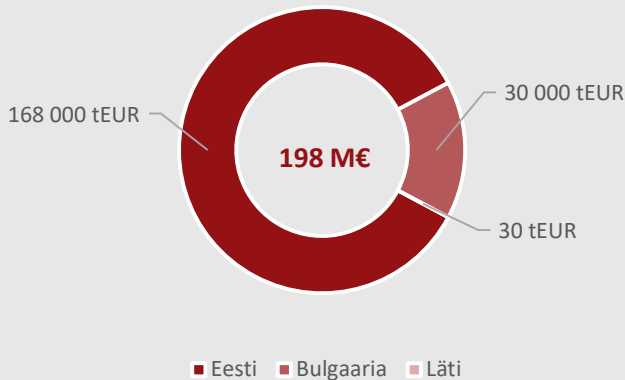
Tänases majanduskeskkonnas on selgelt näha koduostjate kahtlusi tuleviku osas, mida võimendab meedia kajastuste fookus võimalikele dramaatilistele stsenaariumitele, kuid arvestades kinnisvaraarenduse pikka iseloomu, tuleb Arco Vara meeskonnal jätkata kasvu, jõudmaks 2026. aasta eesmärgini arendada igal aastal vähemalt 200 korterit.

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

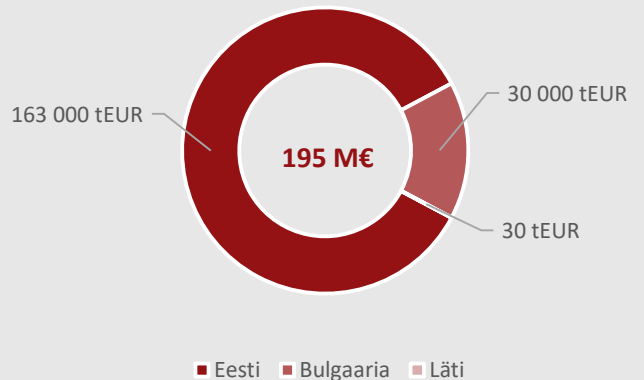
Kokku 85 314 m<sup>2</sup>



Arendusprojektide potentsiaalne müügitulu arenduste valmimisel 30.06.2022 seisuga



Arendusprojektide potentsiaalne müügitulu arenduste valmimisel 30.09.2022 seisuga



-3 M€

# Arco Vara aktiivsed projektid 30.09.2022



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**



Projekti nimi

## Botanica Lozen

Aadress

**Lozen, Sofia lähedal**

Toote peamine liik

**Eramud**

Projekti etapp

**Ehitusluba olemas**

Kinnistu suurus m2

**47 450**

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

**<16 000>**

Ühikute arv ülevalpool maapinda

**<54>**



Projekti nimi

## Harku järve arendus

Aadress

**Paldiski mnt 124b, Tallinn**

Toote peamine liik

**Korterid**

Projekti etapp

**Ehitusõiguse menetlus**

Kinnistu suurus m2

**69 506**

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

**<28 860>**

Ühikute arv ülevalpool maapinda

**<400>**



Projekti nimi

## Kodulahe IV-V etapp

Aadress

**Pagi 3 ja 5, Tallinn**

Toote peamine liik

**Korterid**

Projekti etapp

**Turundus ja müük**

Kinnistu suurus m2

**7 383**

Müügis/renditav pind ülevalpool maapinda

**0**

Ühikute arv ülevalpool maapinda saadaval

**0**



Projekti nimi

## Kodulahe Rannakalda

Aadress

**Lammi 8, Tallinn**

Toote peamine liik

**Korterid, äripinnad**

Projekti etapp

**Ehitus**

Kinnistu suurus m2

**9 525**

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

**8 888**

Ühikute arv ülevalpool maapinda

**113**



Projekti nimi

## Kodulahe VII etapp

Aadress

**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>**

# Arco Vara aktiivsed projektid 30.09.2022



Projekti nimi

## Kuldlehe

Aadress

Lehiku tee 11, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid

Projekti etapp

Ehitus

Kinnistu suurus m<sup>2</sup>

5 219

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

853

Ühikute arv ülevalpool maapinda

5



Projekti nimi

## Marsili elamukrundid

Aadress

Marsili, Riia lähedal

Toote peamine liik

Eramud

Projekti etapp

Turundus ja müük

Kinnistu suurus m<sup>2</sup>

4 700

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

-

Ühikute arv ülevalpool maapinda

3

**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 gruppi 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 inimesekesksed 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.

30.09.2022 seisuga kuulus gruppi 15 ettevõtet, mis on üks rohkem kui 31.12.2021 seisuga.

## Olulised tütarettevõtted 30.09.2022

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aktsia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 30.09.2022	Grupi osalus
<i>EUR tuhandetes</i>				
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	31 762	3 452	100%
Arco Lozen EOOD	Bulgaaria	2 931	1 664	100%
Kodulahe Kvartal OÜ	Eesti	140	528	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	3	5 387	100%
Kerberon OÜ	Eesti	5	2 002	100%
Kolde OÜ	Eesti	28	117	100%

3

riiki

30

aastat kogemust

2700+

uut kodu

380 000+

arendatud m<sup>2</sup>

### Arco Vara AS

#### tütarettevõtted





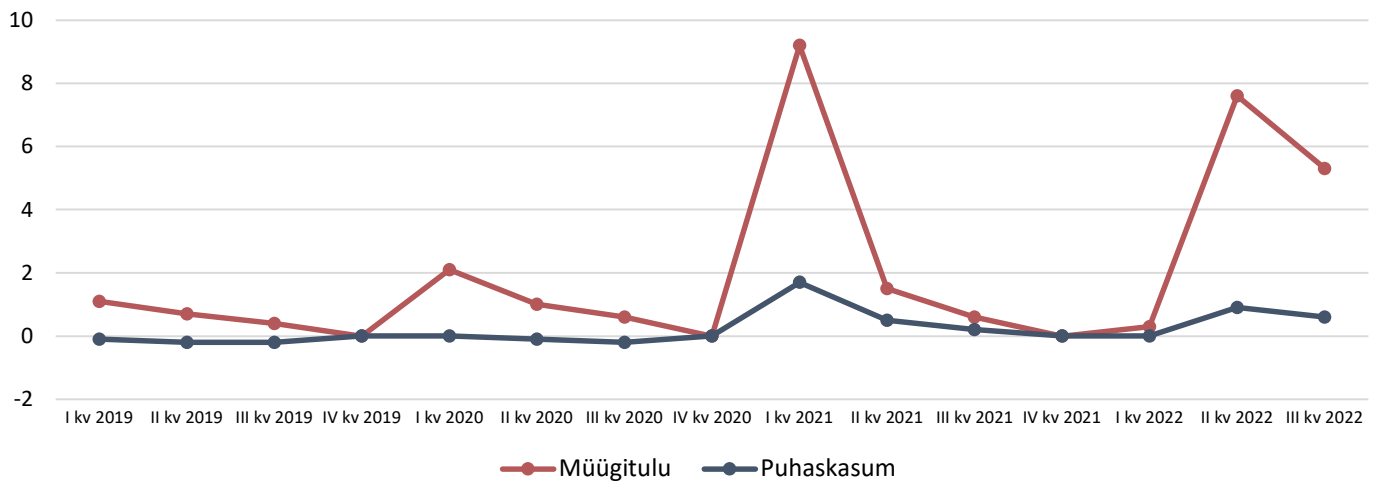
- Grupi 2022. aasta III kvartali müügitulu oli 5 232 tuhat eurot, mis on 8,5 korda enam kui 2021. aasta III kvartali müügitulu 613 tuhat eurot. Grupi 2022. aasta 9 kuu müügitulu 13 167 tuhat eurot on 17% suurem kui 2021. aasta 9 kuu müügitulu 11 283 tuhat eurot.
- 2022. aasta III kvartali ärikasumiks (=EBIT) kujunes 659 tuhat eurot ja puhaskasumiks 556 tuhat (9 kuud 2022: ärikasum 1 785 tuhat eurot ja puhaskasum oli 1 506 tuhat eurot). 2021. aasta III kvartalis sai grupp ärikasumit 294 tuhat eurot ja puhaskasumit 202 tuhat eurot (9 kuud 2021: ärikasum 2 724 tuhat eurot ja puhaskasum oli 2 425 tuhat eurot).
- 2022. aasta III kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 31 korterit (9 kuuga kokku 72 korterit ja 1 maa Lätis). 2021. aasta III kvartalis vormistati lõppmüük vaid garaažidele, kuid 9 kuuga müüdi lisaks 63 korterit ja 1 äripind.
- Grupi laenukoormus (netolaenu) langes 2022. aasta esimese 9 kuuga 4 038 tuhande euro võrra, tasemele 7 146 tuhat eurot 30.09.2022 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 30.09.2022 seisuga 5,0%, mis on 0,2% võrra väiksem võrreldes 31.12.2021 seisuga.

## Olulisemad finantsnäitajad

	9 kuud 2022	9 kuud 2021	III kvartal 2022	III kvartal 2021
<i>EUR tuhandetes</i>				
<b>Müügitulu</b>	<b>13 167</b>	<b>11 283</b>	<b>5 232</b>	<b>613</b>
<b>Ärikasum</b>	<b>1 785</b>	<b>2 724</b>	<b>659</b>	<b>294</b>
Finantstulud ja -kulud	-279	-299	-103	-92
<b>Puhaskasum</b>	<b>1 506</b>	<b>2 425</b>	<b>556</b>	<b>202</b>
Äritegevuse rahavood	-2 516	-868	-501	-1 362
Investeeringustegevuse rahavood	645	-5	-1	-5
Finantseerimistegevuse rahavood	1 645	31	-410	2 101
<b>Perioodi rahavood kokku</b>	<b>-226</b>	<b>-842</b>	<b>-912</b>	<b>734</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 863	2 200	2 549	624
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 637	1 358	1 637	1 358
Varad kokku, perioodi lõpus	29 184	29 640		
Investeeringud kapital, perioodi lõpus	26 017	26 895		
Netolaenu, perioodi lõpus	5 509	9 472		
Omakapital, perioodi lõpus	18 844	16 065		

## Müügitulu ja puhaskasum/-kahjum läbi viimaste aastate

	I kv 2019	II kv 2019	III kv 2019	IV kv 2019	Kokku 2019	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
EUR miljonites																		
Müügitulu	1,1	0,7	0,4	10,9	<b>13,1</b>	2,1	1,0	0,6	10,3	<b>14,0</b>	9,2	1,5	0,6	0,3	<b>11,6</b>	0,3	7,6	5,3
Puhaskasum	-0,1	-0,2	-0,2	0,9	<b>0,4</b>	0,0	-0,1	-0,2	1,3	<b>1,0</b>	1,7	0,5	0,2	-0,3	<b>2,1</b>	0,0	0,9	0,6



## Peamised suhtarvud

	9 kuud 2022	9 kuud 2021	III kvartal 2022	III kvartal 2021
Puhaskasumi määr	11%	21%	11%	33%
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,14	0,26	0,05	0,02
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,14	0,24	0,05	0,02
EBITDA aktsia kohta (eurodes) (jooksev 4 kvartalit)	0,17	0,46		
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	4,1%	14,4%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	6,5%	24,7%		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	3,7%	12,8%		
Omakapitali suhe varadesse	64,6%	54,2%		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,65	2,98		
Likviidsuskordaja	1,20	0,31		
Finantsvõimendus	1,55	1,85		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,2	2,1		
Laenude keskmine intress (aastas)	5,0%	5,2%		
Töötajate arv perioodi lõpul	19	12		

### Kasutatud valemite kirjeldus:

Puhaskasumi määr = emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / perioodi müügitulu

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

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

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

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

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

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

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

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused 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 III kvartalis 5 232 tuhat eurot (III kvartal 2021: 613 tuhat eurot) ja 9 kuuga 13 167 tuhat eurot (9 kuud 2021: 11 283 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas III kvartalis 4 960 tuhat eurot ja 9 kuuga 12 337 tuhat eurot (2021. aasta: III kvartalis 305 tuhat eurot ja 9 kuuga 10 441 tuhat eurot).

Muust müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade rendi- ja haldustulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2022. aasta III kvartalis oli 189 tuhat eurot ja 9 kuuga 595 tuhat eurot (2021. aasta III kvartalis 214 tuhat eurot ja 9 kuuga 608 tuhat eurot). Käesoleva aruande ilmutamise ajal oli kaks kontoripinda vaba, kuid kõik kaubanduspinnad kaasnevate parkimiskohtadega olid välja renditud. Rentnikuta kontoripinnad moodustavad 13,3% renditavast büroo- ja kaubanduspinnast.

2022. aasta I kvartalis loodi ehitusettevõtte Arco Tarc OÜ, mis pani aluse uuele ärisegmendile. 2022. aastal pakutakse teenust vaid grupi-siseselt 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. 2022. a II kvartalis jõuti lõppmüük vormistada 41 korterile, ülejäänud klientidega kohtuti notaris juuli alguses. Käesoleva aruande ilmutamise ajaks on hoone täielikult müüdnud.

Rannakalda ehk Kodulahe projekti VI etapi ehitus aadressil Lammi 8 algas 2022. aasta veebruaris Arco Vara enda ehitusettevõtte Arco Tarc OÜ poolt. Ehitamises on paviljon, 4 teeninduspinda ja 108 korterit, millest paljud on merevaatega. Korterelemud saavad valmis umbes 2 aastat pärast ehituse algust. Kortere müük algas samuti 2022. aasta veebruaris. 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 m<sup>2</sup> elamu- ja ärikinnisvara (brutoehitusmaht), mille oodatav arendusperiood on 6 aastat. Projekti esimese etapi ehituse algus on planeeritud 2023. aastasse. Detailplaneeringu kehtestamise protsess on aruande ilmutamise ajaks algatatud.

Pirita Kuldlehe projektis on plaanis ehitada 5 koduga kobarelamu. Käib teedeehitus. Maja ehituse alguseks on plaanitud 2022. a lõpp ning hoone valmib aasta jooksul. Projekti müük ei ole alanud.

Botanica Lozeni projekti värskem vaade näeb ette 54 kodu (eramud) rajamist kolmes etapis. Oodatav ehituse alguse aeg on 2022. aasta sügis, mil alustatakse esimese 16 hoone ehitusega. Ehitusaeg on vähemalt 2 aastat.

Lätis oli 30.09.2022 ja vahearuaruande avaldamise kuupäeva seisuga varudes 3 Marsili elamukrunti.

## Tasud

Grupi heaks töötavate inimeste arv oli 30.09.2022 seisuga 19 (31.12.2021 seisuga: 13). 2022. aasta 9 kuu tööjõukulu oli 451 tuhat eurot, sellest III kvartalis 152 tuhat eurot (2021. aasta 9 kuu ja III kvartali tööjõukulu oli vastavalt 363 tuhat ja 107 tuhat eurot).

Tööjõukulud sisaldavad grupi emaettevõtte juhatajale arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga 2022. aasta 9 kuuga 120 tuhat eurot, sellest III kvartalis 32 tuhat eurot (2021. aasta 9 kuuga ja III kvartalis vastavalt 107 tuhat ja 23 tuhat eurot).

2022. aasta 9 kuuga maksti nõukogu liikmetele koos sotsiaalmaksuga tasu 14 tuhat eurot, sealhulgas III kvartalis 6 tuhat eurot. 2021. aasta 9 kuuga arvestati nõukogule tasu 18 tuhat eurot, sealhulgas III kvartalis 4 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 30. aprillini 2023.

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 (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 paigutamisetähtaegade edasi lükates, kasutab erinevaid projekti finantseerimise võimalusi selleks omakapitali kasutamata.

## Krediidirisk

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

## Likviidsus- ja intressirisk

Kõik grupi laenulepingud on sõlmitud eurodes ja kuigi aruande kuupäeva seisuga enamus laenukohustusi on fikseeritud intressimääraga, siis Madridi hoone finantseerimise laenul on baasintressiks on 3 kuu EURIBOR. Seega on grupp osaliselt avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Seisuga 30.09.2022 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 7 146 tuhat eurot, millest 2 117 tuhat eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi intressikandvad kohustused on 2022. aasta 9 kuuga vähenenud 4 038 tuhande euro võrra. Grupi raha ja raha ekvivalentide saldo 30.09.2022 seisuga on 1 637 tuhat eurot (31.12.2021 seisuga 1 863 tuhat eurot). 2022. aasta III kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 103 tuhat eurot intresse (2021. aasta III kvartalis 92 tuhat eurot). Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 30.09.2022 seisuga 5,0%, see näitaja on kahanenud 0,2 protsendipunkti võrra võrreldes 2021. aasta lõpu seisuga. Laenukohustuste keskmise intressimäära langemise põhjuseks on keskmisest kõrgema intressimääraga arenduslaenude vähenemine 2022. aastal.

## 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.

## Aktsiate hind

Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 10 388 367 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad (ARC1T, ISIN EE3100034653) on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil. Aktsia hind sulgus 30.09.2022 seisuga tasemel 1,70 eurot, 2021. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 2,66 eurot. 2022. aasta 9 kuu jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 2,77 eurot ja madalaim hind 1,68 eurot. Omakapital aktsia kohta oli 30.09.2022 seisuga 2,18 eurot, 31.12.2021 seisuga 1,73 eurot.

Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30.09.2022 seisuga 17 660 tuhat eurot, aktsia P/B (price to book value) suhe oli 0,78 (31.12.2021 seisuga vastavalt 27 633 tuhat eurot ning 1,54). Aktsia P/E (price to earnings) suhe oli 30.09.2022 15,33, 31.12.2021 seisuga 13,34. Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2022. aasta 9 kuu ja viimase kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

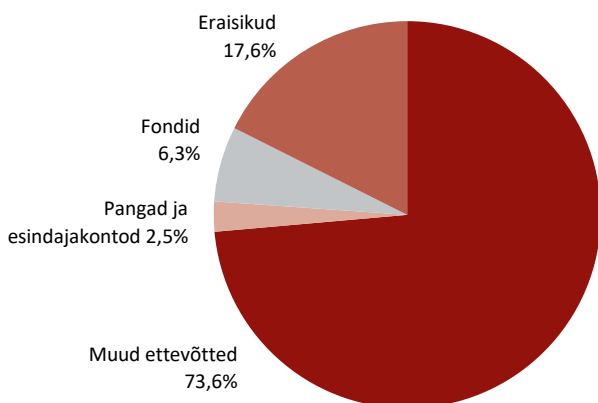


<https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100034653/trading?date=2022-10-18>

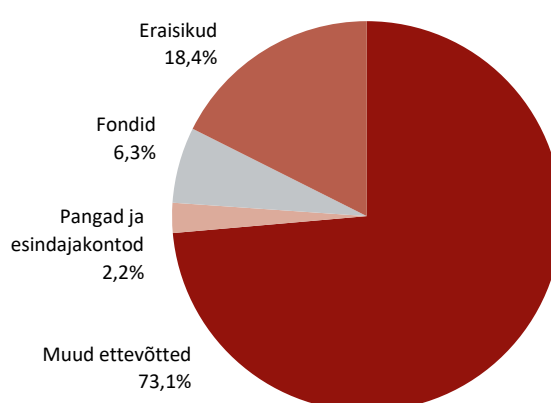
## Aktsionäride struktuur

Arco Varal oli 30.09.2022 seisuga kokku 8 739 aktsionäri (31.12.2021 seisuga 9 163), sealhulgas 7 945 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 30.09.2022



Osaluse struktuur 31.12.2021



## Suuremad aktsionärid 30.09.2022

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	185 521	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	69 981	0,7%
SANDER KARU	67 564	0,7%
Teised aktsionärid	2 433 056	23,4%
<b>Kokku</b>	<b>10 388 367</b>	<b>100,0%</b>

## Juhatus ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 30.09.2022

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	168 329	1,6%
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	211 614	2,0%
Steven Yaroslav Gorelik <sup>1</sup>	Nõukogu liige	0	-
Miko-Ove Niinemäe	Juhataja	14 700	0,1%
<b>Kokku</b>		<b>7 112 433</b>	<b>68,4%</b>

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

# Juhataja kinnitus tegevusaruandele

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2022. 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

27. oktoober 2022



## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	9 kuud 2022	9 kuud 2021	III kvartal 2022	III kvartal 2021
<i>EUR tuhandetes</i>					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		12 337	10 441	4 960	305
Müügitulu teenuste müügist		830	842	272	308
<b>Müügitulu kokku</b>	2,3	<b>13 167</b>	<b>11 283</b>	<b>5 232</b>	<b>613</b>
Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-10 665	-8 455	-4 282	-277
<b>Brutokasum</b>		<b>2 502</b>	<b>2 828</b>	<b>950</b>	<b>336</b>
Muud äritulud		209	272	7	250
Turustuskulud	5	-153	-109	-45	-44
Üldhalduskulud	6	-764	-631	-251	-230
Muud ärikulud		-9	-58	-2	-18
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	11	0	422	0	0
<b>Ärikasum</b>		<b>1 785</b>	<b>2 724</b>	<b>659</b>	<b>294</b>
Finantstulud ja -kulud	7	-279	-299	-103	-92
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>1 506</b>	<b>2 425</b>	<b>556</b>	<b>202</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>1 506</b>	<b>2 425</b>	<b>556</b>	<b>202</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>		<b>1 506</b>	<b>2 425</b>	<b>556</b>	<b>202</b>
<b>Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>	8				
- tava-		0,14	0,26	0,05	0,02
- lahustatud		0,14	0,24	0,05	0,02

	Lisa	30.09.2022	31.12.2021
<i>EUR tuhandetes</i>			
Raha ja raha ekvivalendid		1 637	1 863
Nõuded ja ettemaksed	9	4 752	3 701
Varud	10	12 983	15 761
<b>Käibevara kokku</b>		<b>19 372</b>	<b>21 325</b>
<hr/>			
Nõuded ja ettemaksed	9	22	5
Kinnisvarainvesteeringud	11	9 422	9 943
Materiaalne põhivara	2	310	154
Immateriaalne põhivara	2	58	87
<b>Põhivara kokku</b>		<b>9 812</b>	<b>10 189</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>29 184</b>	<b>31 514</b>
<hr/>			
Laenukohustused	12	2 117	6 043
Võlad ja saadud ettemaksed	13	3 194	2 368
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>5 311</b>	<b>8 411</b>
<hr/>			
Laenukohustused	12	5 029	5 141
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>5 029</b>	<b>5 141</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>10 340</b>	<b>13 552</b>
<hr/>			
Aktsiakapital	8	7 272	7 272
Ülekurss		3 835	3 835
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Jaotamata kasum		5 726	4 844
<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>		<b>18 844</b>	<b>17 962</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>18 844</b>	<b>17 962</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>29 184</b>	<b>31 514</b>

# Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	9 kuud 2022	9 kuud 2021	III kvartal 2022	III kvartal 2021
<i>EUR tuhandetes</i>					
Laekumised klientidelt		9 164	14 926	5 068	877
Tasumised tarnijatele		-9 590	-12 706	-3 393	-2 433
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		-1 512	-3 106	-1 820	28
Väljamaksed töötajatele		-336	-225	-139	-72
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-242	243	-217	238
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-2 516</b>	<b>-868</b>	<b>-501</b>	<b>-1 362</b>
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-27	-6	-1	-6
Materiaalse põhivara müük		2	0	0	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist		670	1	0	1
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>645</b>	<b>-5</b>	<b>-1</b>	<b>-5</b>
Saadud laenud	12	4 246	3 454	0	2 460
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-1 635	-2 613	-133	-84
Makstud intressid		-550	-434	-173	-181
Makstud dividendid		-416	-376	-104	-94
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>1 645</b>	<b>31</b>	<b>-410</b>	<b>2 101</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>-226</b>	<b>-842</b>	<b>-912</b>	<b>734</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 863	2 200	2 549	624
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>-226</b>	<b>-842</b>	<b>-912</b>	<b>734</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 637	1 358	1 637	1 358

# Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Aktiikapital	Registreerimata aktiikapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
<i>EUR tuhandetes</i>						
<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>6 299</b>	<b>273</b>	<b>2 285</b>	<b>2 011</b>	<b>3 356</b>	<b>14 224</b>
Aktiikapitali suurendamine	273	-273	0	0	0	0
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-583	-583
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	2 424	2 424
<b>Saldo 30.09.2021</b>	<b>6 572</b>	<b>0</b>	<b>2 285</b>	<b>2 011</b>	<b>5 197</b>	<b>16 065</b>
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>7 272</b>	<b>0</b>	<b>3 835</b>	<b>2 011</b>	<b>4 844</b>	<b>17 962</b>
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-624	-624
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	1 506	1 506
<b>Saldo 30.09.2022</b>	<b>7 272</b>	<b>0</b>	<b>3 835</b>	<b>2 011</b>	<b>5 726</b>	<b>18 844</b>

# Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

## 1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2022. aasta III kvartali ja 9 kuu raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2021 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. Segmentiaruandlus

Grupp analüüsib tegevust ehituse ja arenduse segmentis. Samuti eraldatakse geograafilisi segmente:

Eesti, Bulgaaria, Läti, sealhulgas aktiivsed segmentid on Eesti ja Bulgaaria.

### Grupivälise müügitulu jaotus tegevussegmenti ja müüja asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõtte		Konsolideeritud	
	9 kuud 2022	9 kuud 2021	9 kuud 2022	9 kuud 2021	9 kuud 2022	9 kuud 2021	9 kuud 2022	9 kuud 2021
<i>EUR tuhandetes</i>								
Eesti	12 310	5 567	0	-	224	190	12 534	5 757
Bulgaaria	602	5 526	-	-	-	-	602	5 526
Läti	31	0	-	-	-	-	31	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>12 943</b>	<b>11 093</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>224</b>	<b>190</b>	<b>13 167</b>	<b>11 283</b>

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõtte		Konsolideeritud	
	III kv 2022	III kv 2021	III kv 2022	III kv 2021	III kv 2022	III kv 2021	III kv 2022	III kv 2021
<i>EUR tuhandetes</i>								
Eesti	4 961	25	0	-	79	68	5 040	93
Bulgaaria	192	520	-	-	-	-	192	520
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>5 153</b>	<b>545</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>79</b>	<b>68</b>	<b>5 232</b>	<b>613</b>

## Müügitulu jaotus tegevussegmentide lõikes

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	9 kuud 2022	9 kuud 2021	9 kuud 2022	9 kuud 2021	9 kuud 2022	9 kuud 2021	9 kuud 2022	9 kuud 2021	9 kuud 2022	9 kuud 2021
<i>EUR tuhandetes</i>										
Kontserniväline müügitulu	12 943	11 093	0	-	224	190	0	0	13 167	11 283
Müügitulu teistelt segmentidelt	0	0	4 206	-	493	459	-4 699	-459	0	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>12 943</b>	<b>11 093</b>	<b>4 206</b>	<b>0</b>	<b>717</b>	<b>649</b>	<b>-4 699</b>	<b>-459</b>	<b>13 167</b>	<b>11 283</b>

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	III kv 2022	III kv 2021	III kv 2022	III kv 2021	III kv 2022	III kv 2021	III kv 2022	III kv 2021	III kv 2022	III kv 2021
<i>EUR tuhandetes</i>										
Kontserniväline müügitulu	5 153	545	0	-	79	68	0	0	5 232	613
Müügitulu teistelt segmentidelt	0	0	2 529	-	283	45	-2 812	-45	0	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>5 153</b>	<b>545</b>	<b>2 529</b>	<b>0</b>	<b>362</b>	<b>113</b>	<b>-2 812</b>	<b>-45</b>	<b>5 232</b>	<b>613</b>

## Grupivälise ärikasumi (-kahjumi) jaotus tegevussegmenti ja asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	9 kuud 2022	9 kuud 2021	9 kuud 2022	9 kuud 2021	9 kuud 2022	9 kuud 2021	9 kuud 2022	9 kuud 2021
<i>EUR tuhandetes</i>								
Eesti	1 860	859	-72	-	-206	-67	1 582	792
Bulgaaria	203	1 934	-	-	-	-	203	1 934
Läti	0	-2	-	-	-	-	0	-2
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>2 063</b>	<b>2 791</b>	<b>-72</b>	<b>0</b>	<b>-179</b>	<b>-67</b>	<b>1 785</b>	<b>2 724</b>

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	III kv 2022	III kv 2021	III kv 2022	III kv 2021	III kv 2022	III kv 2021	III kv 2022	III kv 2021
<i>EUR tuhandetes</i>								
Eesti	395	30	236	-	-10	-156	621	-126
Bulgaaria	38	418	-	-	-	-	38	418
Läti	0	2	-	-	-	-	0	2
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>433</b>	<b>450</b>	<b>236</b>	<b>0</b>	<b>-10</b>	<b>-156</b>	<b>659</b>	<b>294</b>

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	30.09.22	31.12.21	30.09.22	31.12.21	30.09.22	31.12.21	30.09.22	31.12.21
<i>EUR tuhandetes</i>								
Eesti	12 888	15 900	546	-	1 492	1 710	14 926	17 610
Bulgaaria	14 158	13 778	-	-	-	-	14 158	13 778
Läti	100	126	-	-	-	-	100	126
<b>Varad kokku</b>	<b>27 146</b>	<b>29 804</b>	<b>546</b>	<b>-</b>	<b>1 492</b>	<b>1 710</b>	<b>29 184</b>	<b>31 514</b>

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	30.09.22	31.12.21	30.09.22	31.12.21	30.09.22	31.12.21	30.09.22	31.12.21
<i>EUR tuhandetes</i>								
Eesti	1 571	5 415	866	-	2 601	2 550	5 038	7 965
Bulgaaria	5 302	5 587	-	-	-	-	5 302	5 587
<b>Kohustused kokku</b>	<b>6 873</b>	<b>11 002</b>	<b>866</b>	<b>-</b>	<b>2 601</b>	<b>2 550</b>	<b>10 340</b>	<b>13 552</b>

### Põhivarade jaotus tegevussegmenti ja asukohamaa lõikes

Segment	Arendus		Ehitus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	30.09.22	31.12.21	30.09.22	31.12.21	30.09.22	31.12.21	30.09.22	31.12.21
<i>EUR tuhandetes</i>								
Eesti	0	1	8	-	295	146	303	147
Bulgaaria	7	7	-	-	-	-	7	7
<b>Materiaalsed põhivarad</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>295</b>	<b>146</b>	<b>310</b>	<b>154</b>
Eesti	0	0	0	-	24	48	24	48
Bulgaaria	34	39	-	-	-	-	34	39
<b>Immateriaalsed põhivarad</b>	<b>34</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>24</b>	<b>48</b>	<b>58</b>	<b>87</b>
<b>Põhivarad kokku</b>	<b>41</b>	<b>47</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>319</b>	<b>194</b>	<b>368</b>	<b>241</b>

### 3. Müügitulu

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

Segment	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	9 kuud 2022	9 kuud 2021	9 kuud 2022	9 kuud 2021	9 kuud 2022	9 kuud 2021	9 kuud 2022	9 kuud 2021
<i>EUR tuhandetes</i>								
Enda kinnisvara müük	12 306	5 543	0	4 898	31	0	12 337	10 441
Kinnisvara rent	4	6	536	542	0	0	540	548
Haldusteenused	0	0	59	67	0	0	59	67
Frantsiisitulu	148	133	45	40	31	17	224	190
Muu müügitulu	0	17	7	20	0	0	7	37
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>12 458</b>	<b>5 699</b>	<b>647</b>	<b>5 567</b>	<b>62</b>	<b>17</b>	<b>13 167</b>	<b>11 283</b>

Segment	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	III kvartal 2022	III kvartal 2021	III kvartal 2022	III kvartal 2021	III kvartal 2022	III kvartal 2021	III kvartal 2022	III kvartal 2021
<i>EUR tuhandetes</i>								
Enda kinnisvara müük	4 960	9	0	296	0	0	4 960	305
Kinnisvara rent	1	1	172	192	0	0	173	193
Haldusteenused	0	-5	18	23	0	0	18	18
Frantsiisitulu	49	45	14	17	16	6	79	68
Muu müügitulu	0	15	2	14	0	0	2	29
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>5 010</b>	<b>65</b>	<b>206</b>	<b>542</b>	<b>16</b>	<b>6</b>	<b>5 232</b>	<b>613</b>

### 4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	9 kuud 2022	9 kuud 2021	III kvartal 2022	III kvartal 2021
<i>EUR tuhandetes</i>				
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10)	-10 385	-7 942	-4 198	-167
Vahendustasud	-44	-220	-13	-15
Haldustegevuse kulud	-173	-181	-57	-54
Tööjõukulud	-9	0	-3	0
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-24	-29	-5	-10
Muud kulud	-30	-83	-6	-31
<b>Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku</b>	<b>-10 665</b>	<b>-8 455</b>	<b>-4 282</b>	<b>-277</b>



## 5. Turustuskulud

	9 kuud 2022	9 kuud 2021	III kvartal 2022	III kvartal 2021
<i>EUR tuhandetes</i>				
Reklaamikulud	-41	-49	-4	-5
Tööjõukulud	-30	0	-15	0
Turu-uuringud	-1	0	0	0
Muud turunduskulud	-81	-60	-26	-39
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-153</b>	<b>-109</b>	<b>-45</b>	<b>-44</b>

## 6. Üldhalduskulud

	9 kuud 2022	9 kuud 2021	III kvartal 2022	III kvartal 2021
<i>EUR tuhandetes</i>				
Tööjõukulud	-439	-363	-161	-107
Büroo tegevuskulud	-69	-77	-17	-32
IT kulud	-28	-24	-10	-10
Sisseostetud teenused	-144	-130	-33	-65
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-52	-13	-20	-5
Juriidiline teenindus	-21	-12	-6	-8
Muud kulud	-11	-12	-4	-3
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-764</b>	<b>-631</b>	<b>-251</b>	<b>-230</b>

## 7. Finantstulud ja -kulud

	9 kuud 2022	9 kuud 2021	III kvartal 2022	III kvartal 2021
<i>EUR tuhandetes</i>				
Intressikulud	-279	-303	-103	-90
Muud finantstulud ja -kulud	0	4	0	-2
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>	<b>-279</b>	<b>-299</b>	<b>-103</b>	<b>-92</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 2022	9 kuud 2021	III kvartal 2022	III kvartal 2021
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	10 388 367	9 179 796	10 388 367	9 388 367
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	63 000	1 000 000	63 000	1 000 000
Puhaskasum (tuhandetes eurodes)	1 533	2 425	583	202
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,14	0,26	0,05	0,02
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,14	0,24	0,05	0,02

## 9. Nõuded ja tehtud ettemaksud

### Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksud

	30.09.2022	31.12.2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	91	90
Muud lühiajalised nõuded	6	6
Maksude ettemaksud ja tagasinõuded	663	145
Muud viitlaekumised	20	24
Tehtud ettemaksud	3 972	3 436
<b>Lühiajalised nõuded ja ettemaksud kokku</b>	<b>4 752</b>	<b>3 701</b>

### Pikaajalised nõuded ja tehtud ettemaksud

	30.09.2022	31.12.2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
Tagatisdeposiidid	22	5
<b>Pikaajalised nõuded ja ettemaksud kokku</b>	<b>22</b>	<b>5</b>

## 10. Varud

	30.09.2022	31.12.2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	12 946	15 754
Materjalid ja valmistoodang	37	7
<b>Varud kokku</b>	<b>12 983</b>	<b>15 761</b>

### Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2022	2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar</b>	<b>15 754</b>	<b>14 943</b>
Arenduseks soetatud kinnistud	0	5 102
Korterimajade ehituskulu	6 055	4 177
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	272	85
Muud kapitaliseeritud kulud	1 209	868
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks (vt lisa 4)	-10 344	-7 769
<b>Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. september</b>	<b>12 946</b>	<b>17 406</b>

## 11. Kinnisvarainvesteeringud

	2022	2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar</b>	<b>9 943</b>	<b>9 564</b>
Kasum õiglase väärtuse muutusest	0	422
Kapitaliseeritud arenduskulud	4	6
Kinnistute müük	-525	-82
<b>Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. september</b>	<b>9 422</b>	<b>9 910</b>

	30.09.2022			31.12.2021		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
<i>EUR tuhandetes</i>						
Pangalaenu	5 109	293	4 816	8 880	3 844	5 036
Võlakirjad	1 780	1 780	0	1 780	1 780	0
Kapitalirendikohustused	257	44	213	133	28	105
Muud laenukohustused	0	0	0	391	391	0
<b>Kokku</b>	<b>7 146</b>	<b>2 117</b>	<b>5 029</b>	<b>11 184</b>	<b>6 043</b>	<b>5 141</b>

2022. aasta 9 kuuga tasus grupp laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 1 635 tuhat eurot (9 kuud 2021: 2 613 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 4 246 tuhat eurot (9 kuud 2021: 3 454 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 9 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu 218 tuhat eurot;
- Kodulahe IV ja V etapi kortermajade ehituse finantseerimise pangalaenu summas 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.

2021. aasta 9 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 283 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 250 tuhat eurot.

2021. aasta 9 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

- Kodulahe IV ja V etapi kortermajade ehituse finantseerimise pangalaenu summas 3 064 tuhat eurot;
- kapitaliseeritud rent 140 tuhat eurot;
- muid laene 390 tuhat eurot.

### 13. Võlad ja saadud ettemaksud

#### Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksud

	30.09.2022	31.12.2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Võlad tarnijatele</b>	<b>967</b>	<b>673</b>
<b>Muud võlad</b>	<b>11</b>	<b>10</b>
<b>Maksuvõlad</b>		
Käibemaks	272	24
Ettevõtte tulumaks	1	32
Sotsiaalmaks	93	9
Üksikisiku tulumaks	55	6
Muud maksuvõlad	17	2
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>438</b>	<b>73</b>
<b>Viitvõlad</b>		
Võlad töövõtjatele	113	102
Intressivõlad	7	7
Dividendivõlad	312	104
Muud viitvõlad	115	2
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>547</b>	<b>215</b>
<b>Saadud ettemaksud</b>		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksud	1 126	1 268
Tagatisdeposiidid	69	91
Ettemakstud tulud	36	38
<b>Saadud ettemaksud kokku</b>	<b>1 231</b>	<b>1 397</b>
<b>Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksud kokku</b>	<b>3 194</b>	<b>2 368</b>

## 14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Grupp on teinud tehinguid või omab saldot järgmiste seotud osapooltega:

- 1) 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 2022	9 kuud 2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Ettevõtted, millel on grupi emaettevõtte üle oluline mõju</b>		
Ostetud teenused	0	24
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Ostetud teenused	28	33

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

Grupi emaettevõtte juhatajale arvestati 2022. aasta 9 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 120 tuhat eurot, sellest III kvartalis 32 tuhat eurot (2021. aasta 9 kuuga ja III kvartalis vastavalt 107 tuhat ja 23 tuhat eurot).

Nõukogu liikmetele arvestati 2022. aasta 9 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 14 tuhat eurot, sealhulgas III kvartalis 6 tuhat eurot. 2021. aasta 9 kuuga arvestati nõukogule tasu 18 tuhat eurot, sealhulgas III kvartalis 4 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. Alates 1.05.2021 lahkumisel on juhatajale ette nähtud

### Saldod seotud osapooltega

	30.09.2022	31.12.2021
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Saadud ettemaksud	277	148

lahkumishüvitis 5 kuupalga ulatuses. Juhataja 2021. aastast kehtiv preemiasüsteem koosneb kolmest osast:

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 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 2022. 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

27. oktoober 2022