



## Arco Vara AS

2023. aasta II kvartali ja 6 kuu lühendatud konsolideeritud vahearuanne  
(auditeerimata)



ARCO VARA



2023. AASTA II KVARTALI ja 6 KUU LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD  
VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)

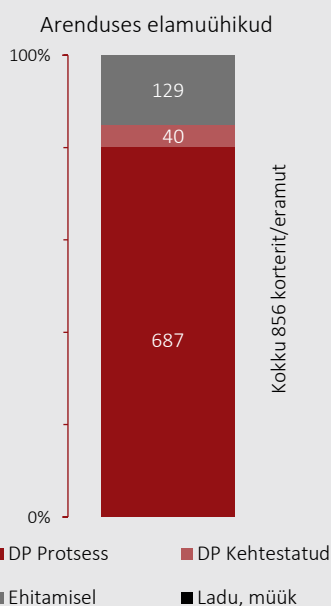
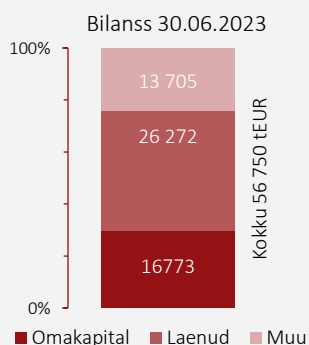
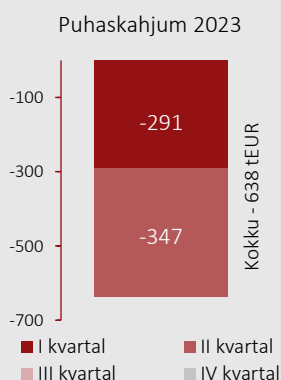
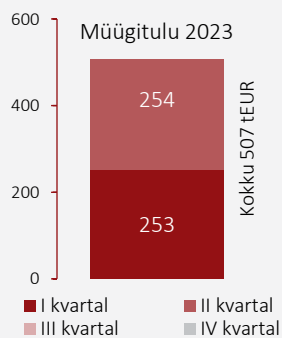
Ärinimi	Arco Vara AS
Registrikood	10261718
Aadress	Rotermanni tn 10, 10111 Tallinn, Eesti Vabariik
Telefon	+372 614 4630
E-mail	info@arcovara.com
Kodulehekülg	www.arcovara.com
Majandusaasta	1. jaanuar 2023 – 31. detsember 2023
Aruandeperiood	1. jaanuar 2023 – 30. juuni 2023
Nõukogu	Tarmo Sild, Steven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

## 2023. aasta II kvartali ja 6 kuu tegevusaruanne ..... 4

Juhataja aruanne .....	4
Arco Vara aktiivsed projektid 30.06.2023.....	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



Arco Vara vaates läks kinnisvaraturu hingamine II kvartalis kergemaks, kuid selle arütmilise aktiivsuse ohutus saab selgemaks peale suvekuude lõppu. Euroopa Keskpanga baasintresside otsused on jätkuvalt kinnisvara- ja ehitussektori peamiseks suunamudijaks. Aeglustuv inflatsioonimäär süstib vähehaaval kindlust ka koduostjatele, mida ilmestab kvartaliga ligikaudu kolmekordne päringute arvu suurenemine.

Eelmise kvartali lõpus astus Arco Vara suure sammu edasi jõudmaks aastas 200 kodu müümiseni ja sealjuures keskenduda elamukinnisvara arendamisele. Arco Vara Bulgaaria esimese arenduse, 2010. aastal ehitatud Madrid BLVD hoone müügiprotsess jõudis eduka lõpuni. Tehingu struktuurist tulenevalt tõusis teise kvartali lõpu seisuga ettevõtte bilansimaht ligikaudu 56 miljoni euronit, kuid antud juhul on tegemist raamatupidamisliku muutusega. Vabanenud ligikaudu 4 miljonit eurot kapitali planeerime investeerida uute kinnistute ostu ja käimasolevate arenduste projekteerimiseks.

Bulgaarias jätkame ehitus- ja arendustegevust Botanica Lozen alal, mille esimese etapi 16-st kodust on ostjad leidnud 2 eramut. Samuti on Bulgaaria meeskond projekteerimas arenduse järgmist 24 eramuga projekti, mille ehituse algus on planeeritud järgmisse aastasse.

Peamine aktiivsus Arco Vara Eesti arendustes on seotud Kodulahe Kvartaliga, mille Rannakalda etapp valmib juba selle aasta neljandas kvartalis. Käesoleva aruande ilmumise hetkeks on eelmüüdud 51 kodu ja 3 äripinda, mille eellepingute maht on ligikaudu 14,4 miljonit eurot.

Tuginedes klientide huvile Kodulahe Kvartali vastu, alustasime ka järgneva etapi arhitektuurikonkurssi, mille detailplaneeringu kehtestamiseni soovime jõuda juba sel aastal. Järgmisel aastal alustatav Soodi tn 6 aadressiga kinnistu hõlmab endas ligikaudu 68 kodu ja 250 m<sup>2</sup> äripinda.

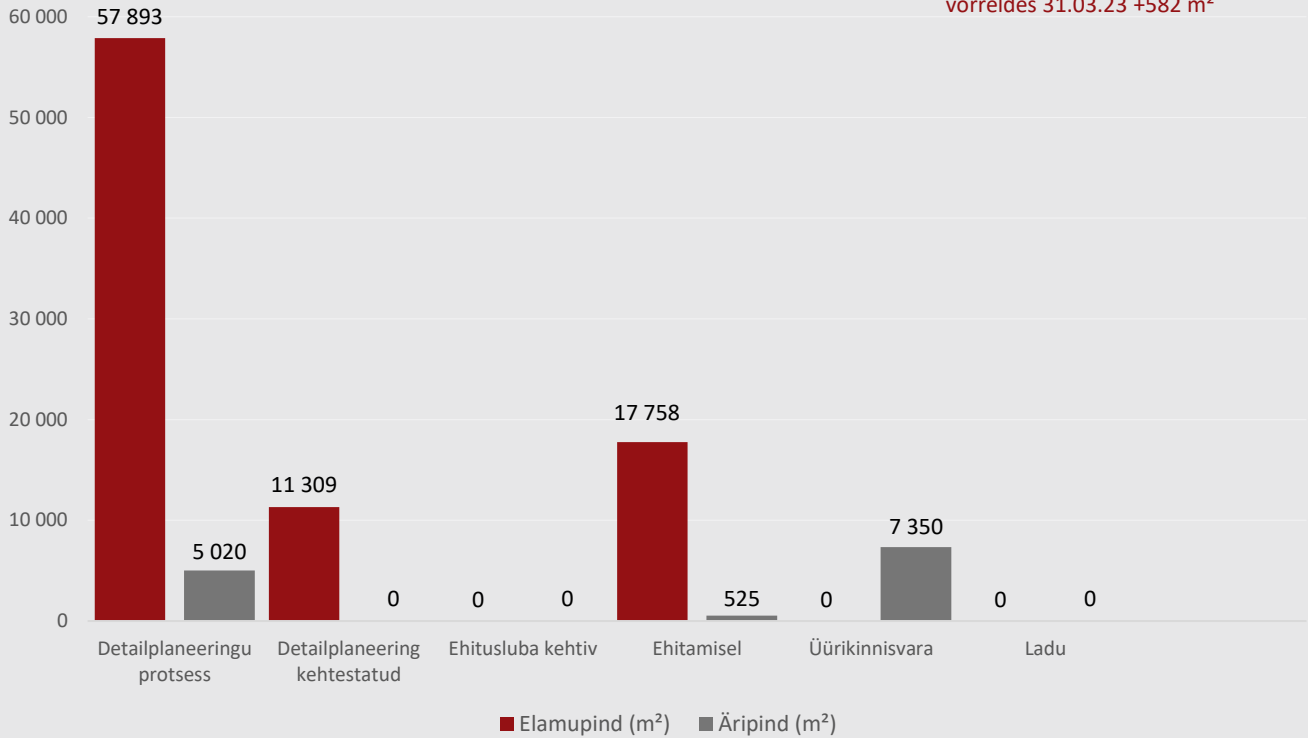
Kuldlehe butiikhoone ehitus on läinud plaanipäraselt. Tuginedes Kodulahe statistikale, on huvi suurte korterite vastu hetkel külm, mistõttu võime ka eeldada pikemat müügiperioodi Kuldlehe viiele kodule. Sealsed kodud valmivad 2024. aasta esimeses pooles ja selleks ajaks võib oodata ka esimesi ostuhuvilisi.

Oleme muutlikul perioodil olnud edukad Kodulahe Kvartali ja Madrid BLVD müügiprotsessis, mis vähendavad oluliselt ettevõtte finantseerimisriske praegusel "cash is king" perioodil, kus kapitali kaasamine on kulukas. Vabanenud kapitali toel planeerime teisel poolaastal suurendada Arco Vara arendusmahte uute kinnistute näol ning IV kvartalis üle anda ligikaudu 65 uut kodu Kodulahes.

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

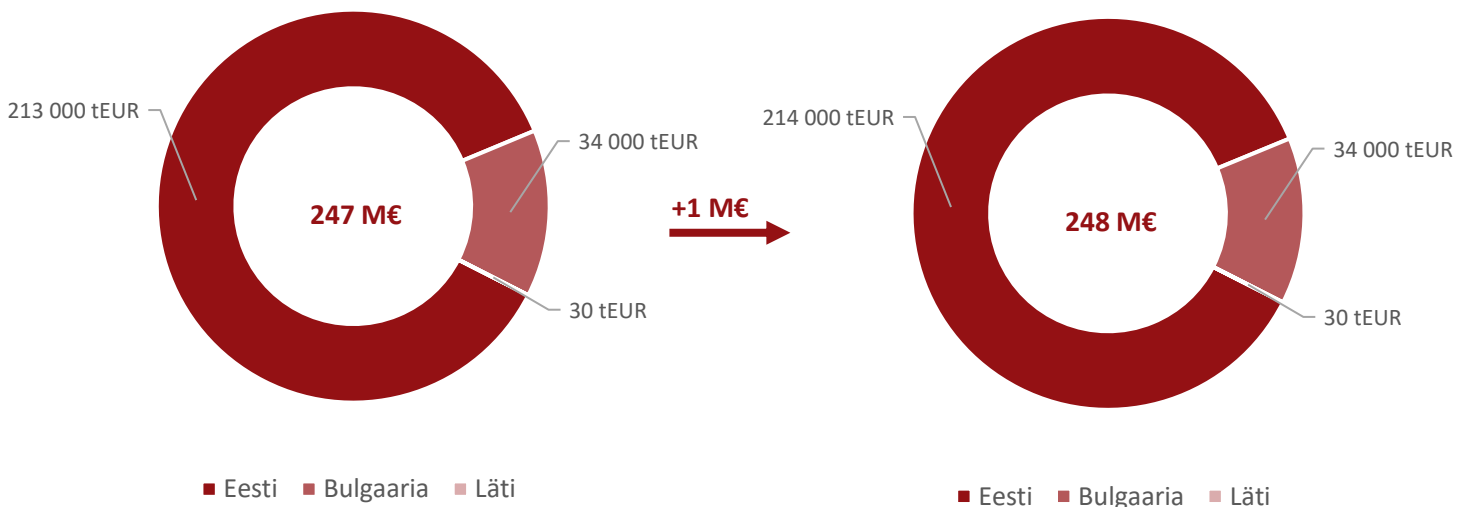
**Kokku 99 855 m<sup>2</sup>**

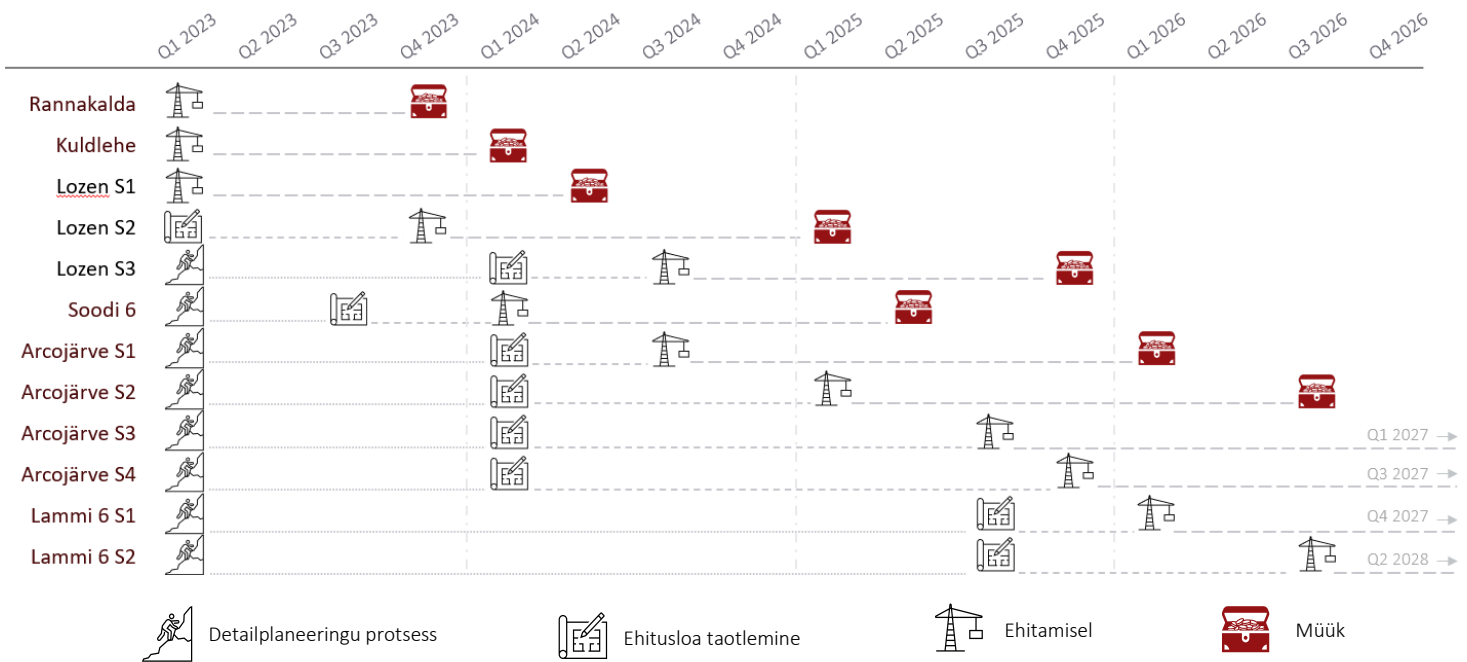
võrreldes 31.03.23 +582 m<sup>2</sup>



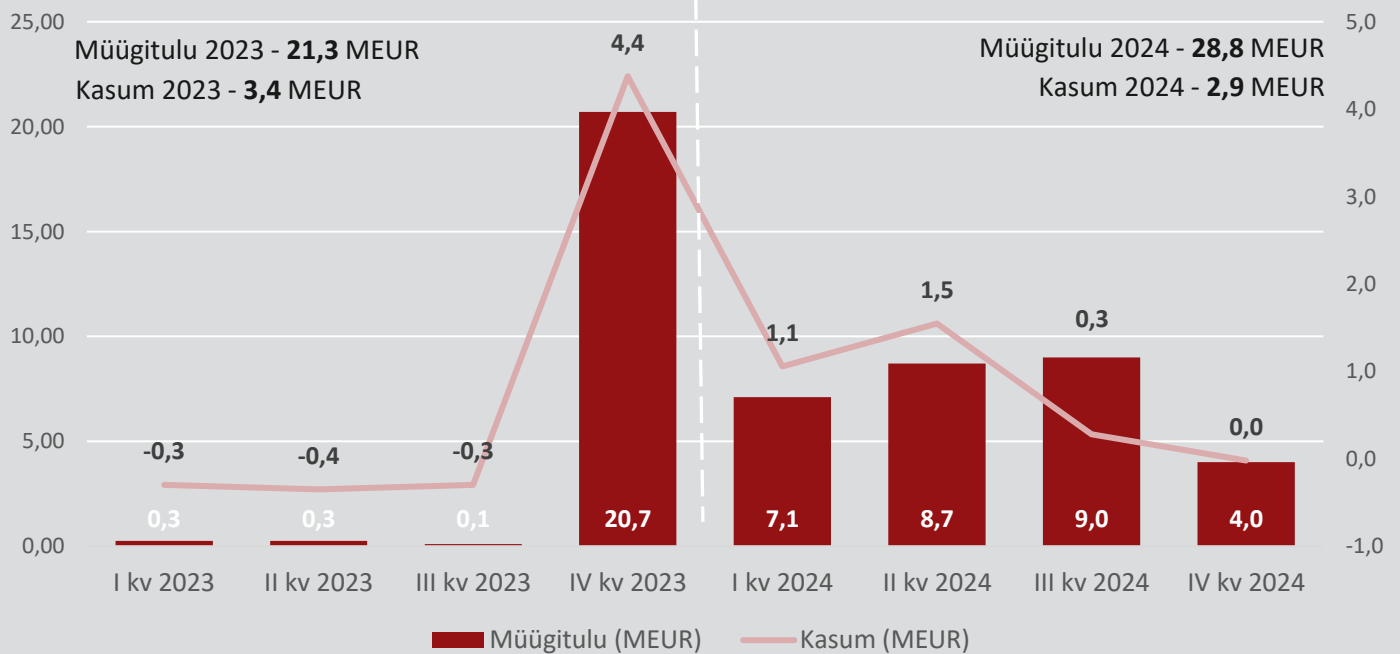
### Arendusprojektide potentsiaalne müügitulu arenduste valmimisel 31.03.2023 seisuga

### Arendusprojektide potentsiaalne müügitulu arenduste valmimisel 30.06.2023 seisuga





Arco Vara Grupi müügitulu- ja kasumiprognosis 2023-2024



# Arco Vara aktiivsed projektid 30.06.2023



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



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

16



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

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 30.06.2023



Projekti nimi

## Kodulahe VIII etapp

Address

Lammi 6, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid ja äripinnad

Projekti etapp

Detailplaneeringu protsess

Kinnistu suurus m2

14 553

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

<13 400>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<187>



Projekti nimi

## Madrid BLVD\*

Address

Madrid Blvd, Sofia

Toote peamine liik

Rent: kaubandus/kontor

Projekti etapp

Üürikinnisvara

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 arendusprojektile pole veel ehitusluba. Tabel ei kajasta maa-aluseid müüdavaid või renditavaid mahte, sealhulgas parkimiskohti ja panipaiku. Tabel ei anna täielikku ülevaadet grupi maapangast.

\*Madrid BLVD müüdi 2023. aasta juulis.



# Üldinfo

## 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 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.

30.06.2023 seisuga kuulus gruppi 18 ettevõtet, mis on sama kui 31.12.2022 seisuga.

## Olulised tütarettevõtted 30.06.2023

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aktsia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 30.06.2023	Grupi osalus
<i>EUR tuhandetes</i>				
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	31 762	4 659	100%
Botanica Lozen EOOD	Bulgaaria	2 931	1 388	100%
Kodulahe Kvartal OÜ	Eesti	140	250	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	3	5 456	100%
Kerberon OÜ	Eesti	5	1 932	100%
Kolde OÜ	Eesti	28	54	100%

3

riiki

30

aastat kogemust

2700+

uut kodu

380 000+

arendatud m<sup>2</sup>

## Arco Vara AS tütarettevõtted



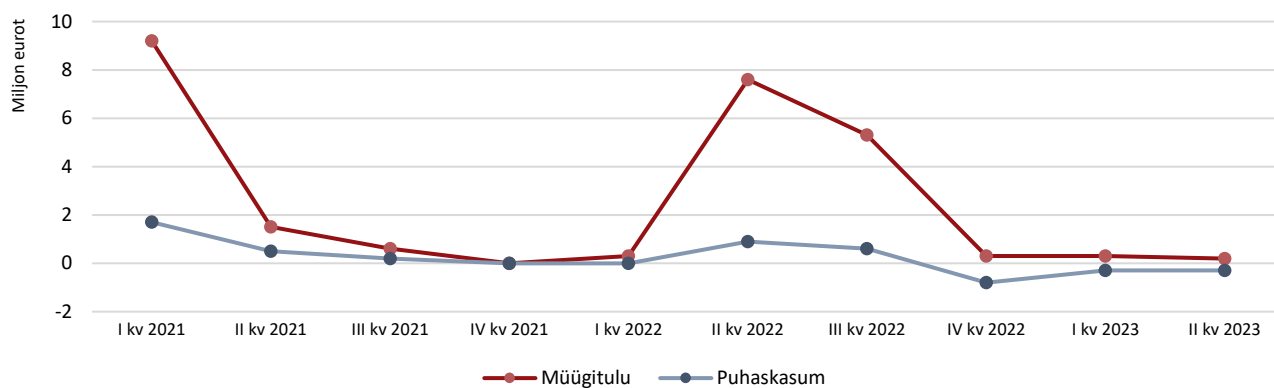
## Põhilised näitajad

- 2023. aastal ei ole kortermajasid veel valmimisjärku jõudnud, mistõttu arendustöö sisu vaadates ei ole kvartal eelmise aasta sama perioodiga võrreldav. Grupi 2023. aasta II kvartali müügitulu oli 254 tuhat eurot, mis on 97% vähem kui 2022. aasta II kvartali müügitulu 7 633 tuhat eurot. Grupi 2023. aasta 6 kuu müügitulu 507 tuhat eurot on 94% väiksem kui 2022. aasta 6 kuu müügitulu 7 935 tuhat eurot.
- 2023. aasta II kvartali ärikahjumiks (=EBIT) kujunes 249 tuhat eurot ja puhaskahjumiks 347 tuhat eurot (6 kuud 2023: ärikahjum 433 tuhat eurot ja puhaskahjum oli 638 tuhat eurot). 2022. aasta II kvartalis sai grupp ärikasumit 1 023 tuhat eurot ja puhaskasumit 934 tuhat eurot (6 kuud 2022: ärikasum 1 126 tuhat eurot ja puhaskasum oli 950 tuhat eurot).
- 2023. aasta II kvartalis asjaõiguslepinguid ei sõlmitud (6 kuuga müüdi 1 parkimiskoht). 2022. aasta II kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 41 korterit, 6 kuuga müüdi kokku 41 korterit ja 1 maa Lätis.
- Grupi laenukoormus (netolaenu) tõusis 2023. aasta 6 kuuga 1 178 tuhande euro võrra, tasemele 15 840 tuhat eurot 30.06.2023 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 30.06.2023 seisuga 6,0%, mis on 0,2% võrra kõrgem võrreldes 31.12.2022 seisuga.

### Olulisemad finantsnäitajad

	6 kuud 2023	6 kuud 2022	II kvartal 2023	II kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>				
<b>Müügitulu</b>	<b>507</b>	<b>7 935</b>	<b>254</b>	<b>7 633</b>
<b>Ärikasum/ -kahjum</b>	<b>-433</b>	<b>1 126</b>	<b>-249</b>	<b>1 023</b>
Finantskulud	-205	-176	-98	-89
<b>Puhaskasum/ -kahjum</b>	<b>-638</b>	<b>950</b>	<b>-347</b>	<b>934</b>
Äritegevuse rahavood	-332	-2 015	2 408	-638
Investeeringutegevuse rahavood	89	646	30	-2
Finantseerimistegevuse rahavood	7 248	2 055	5 781	729
<b>Perioodi rahavood kokku</b>	<b>7 005</b>	<b>686</b>	<b>8 219</b>	<b>89</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 427	1 863	2 213	2 460
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 432	2 549	10 432	2 549
Varad kokku, perioodi lõpus	56 750	32 464		
Investeeringud kapital, perioodi lõpus	43 045	27 630		
Netolaenu, perioodi lõpus	15 840	6 793		
Omakapital, perioodi lõpus	16 773	18 288		

	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	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	<b>0,5</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	<b>-0,6</b>



### Peamised suhtarvud

	6 kuud 2023	6 kuud 2022	II kvartal 2023	II kvartal 2022
Puhaskasumi (-kahjumi) määr	-126%	12%	-137%	12%
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	-0,06	0,09	-0,03	0,09
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	-0,06	0,09	-0,03	0,09
EBITDA aktsia kohta (eurodes) (jooksev 4 kvartalit)	-0,04	0,13		
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	-2,6%	2,9%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	-5,0%	4,6%		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	-2,2%	2,6%		
Omakapitali suhe varadesse	29,6%	56,3%		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,77	2,50		
Likviidsuskordaja	1,24	0,89		
Finantsvõimendus	3,38	1,77		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,2	1,8		
Laenude keskmine intress (aastas)	6,0%	5,1%		
Töötajate arv perioodi lõpul	20	18		

#### Kasutatud valemite kirjeldus:

Puhaskasumi määr = emaeettevõtte omanikele kuuluv perioodi puhaskasum / perioodi müügitulu

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

Lahustatud puhaskasum aktsia kohta = emaeettevõtte 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

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



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

Investeeringud kapitali tootlus (ROIC) = viimase nelja kvartali maksueelse kasumi ja intressikulude summa / keskmine investeeringud 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 katekordaja = 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 II kvartalis kortermajasid ei valminud, mistõttu grupi müügitulu oli 254 tuhat eurot (2022. aasta II kvartalis oli müügitulu 7 633 tuhat eurot).

Muust müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade rendi- ja haldustulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2023. aasta II kvartalis oli 175 tuhat eurot ja 6 kuuga 371 tuhat eurot (2022. aasta II kvartalis 202 tuhat eurot ja 6 kuuga 406 tuhat eurot). Madridi hoonel oli 30.06.2023 seisuga pooleli müügiotsus, mis jõudis lõpule 2023. aasta juulis. 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. Korterelemud saavad valmis

2023. aasta IV kvartalis. Kvartaliaruande avaldamise kuupäevaks on 113 pinnast 54 eelmüüdnud.

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, 30.06.2023 seisuga on nimetatud maa ettemaks kokku 4 978 tuhat eurot. Projekti 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. Kogu projekti ehitusaeg on vähemalt 2 aastat. Kvartaliaruande avaldamise kuupäevaks on 16st majast 2 eelmüüdnud.



## Tasud

Grupi heaks töötavate inimeste arv oli 30.06.2023 seisuga 20 (31.12.2022 seisuga: 19). 2023. aasta 6 kuu tööjõukulu oli 434 tuhat eurot, sellest II kvartalis 220 tuhat eurot (2022. aasta 6 kuu ja II kvartali tööjõukulu oli vastavalt 299 tuhat ja 161 tuhat eurot).

Tööjõukulud sisaldavad grupi emaettevõtte juhatajale arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga 2023. aasta 6 kuuga 71 tuhat eurot, sellest II kvartalis 41 tuhat eurot (2022. aasta 6 kuuga ja II kvartalis vastavalt 88 tuhat ja 59 tuhat eurot).

2023. aasta 6 kuuga maksti nõukogu liikmetele koos sotsiaalmaksuga tasu 8 tuhat eurot, sealhulgas II kvartalis 6 tuhat eurot. 2022. aasta 6 kuuga arvestati nõukogule tasu samuti 8 tuhat eurot, sealhulgas II 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 investeringu tegemise hetke ja nõudluse tekkimise hetke lähendamiseks: sõlmib ostjatega eellepinguid, hangib maad omakapitali paigutamiseks või seda edasi lükates, kasutab erinevaid projekti finantseerimise võimalusi selleks omakapitali kasutamata.

## Krediidirisk

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

## Valuutarisk

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

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

## Likviidsus- ja intressirisk

Kõik grupi laenulepingud on sõlmitud eurodes ja enamus laenukohustusi on fikseeritud intressimääraga, välja arvatud Tallinnas Lammi 6 maa finantseerimise laenul on baasintressiks 6 kuu EURIBOR. Seega on grupp osaliselt avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Seisuga 30.06.2023 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 26 272 tuhat eurot, millest 6 635 tuhat eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi intressikandvad kohustused on 2023. aasta 6 kuuga suurenenud 8 183 tuhande euro võrra - tõusu tõi kaasa plaanipärane käimasolevate arenduste finantseerimine. Grupi raha ja raha ekvivalentide saldo 30.06.2023 seisuga on 10 432 tuhat eurot (31.12.2022 seisuga 3 427 tuhat eurot). Ajutine kõrge rahasumma kontrol on tingitud Madridi Blvd müügi ettemaksest, millest 4 888 tuhat tasuti käesoleva aruande ilmumise hetkeks Madrid Blvd tegevust finantseerinud pangale.

2023. aasta II kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 331 tuhat eurot intresse (2022. aasta II kvartalis 226 tuhat eurot) – suurem laenusaldo tähendab ka suuremaid intressimakseid. Makstud intress osaliselt kapitaliseeriti, osaliselt kajastati kulus. Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 30.06.2023 seisuga 6,0%, see näitaja on kasvanud 0,2 protsendipunkti võrra võrreldes 2022. aasta lõpu kuupäevaga. Laenukohustuste keskmise intressimäära kasvu põhjuseks on kõrgema intressimääraga lühiajalise arvelduslaenu kasutamine 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 30.06.2023 seisuga tasemel 1,74 eurot, 2022. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,792 eurot. 2023. aasta 6 kuu jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,878 eurot ja madalaim hind 1,71 eurot. Omakapital aktsia kohta oli 30.06.2023 seisuga 1,74 eurot, 31.12.2022 seisuga samuti 1,74 eurot.

Aksiaste turukapitalisatsioon oli 30.06.2023 seisuga 18 076 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 1,08 (31.12.2022 seisuga vastavalt 18 616 tuhat eurot ning 1,03). Aktsia P/E (*price to earnings*) suhe oli 30.06.2023 -20,24, 31.12.2022 seisuga 26,79.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2023. aasta 6 kuu ja viimase kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

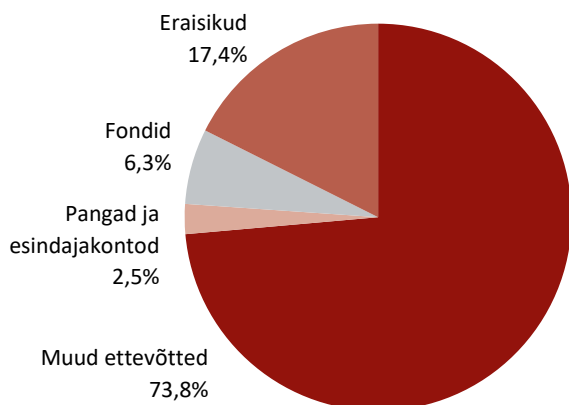


<https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100034653/trading> 11.07.2023

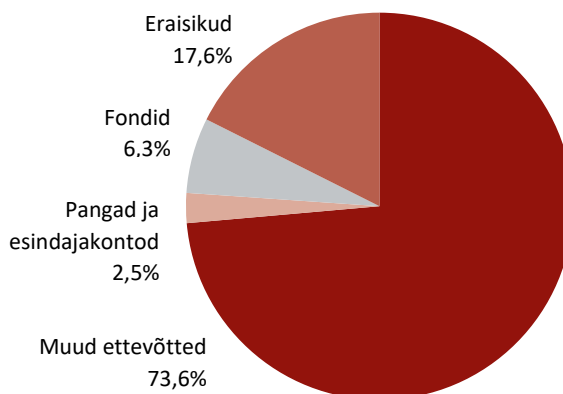
## Aktsionäride struktuur

Arco Varal oli 30.06.2023 seisuga kokku 8 562 aktsionäri (31.12.2022 seisuga 8 692), sealhulgas 7 824 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 30.06.2023



Osaluse struktuur 31.12.2022



## Suuremad aktsionärid 30.06.2023

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	193 000	1,9%
Marko Teimann	188 721	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	71 137	0,7%
Rafiko OÜ	70 125	0,7%
Teised aktsionärid	2 394 099	23,0%
<b>Kokku</b>	<b>10 388 367</b>	<b>100,0%</b>

## Juhatus ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 30.06.2023

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	201 869	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	15 555	0,2%
<b>Kokku</b>		<b>7 140 169</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 II kvartali ja 6 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. juuli 2023

## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	6 kuud 2023	6 kuud 2022	II kvartal 2023	II kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		7	7 377	0	7 346
Müügitulu teenuste müügist		500	558	254	287
<b>Müügitulu kokku</b>	2,3	<b>507</b>	<b>7 935</b>	<b>254</b>	<b>7 633</b>
Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-191	-6 383	-105	-6 274
<b>Brutokasum</b>		<b>316</b>	<b>1 552</b>	<b>149</b>	<b>1 359</b>
Muud äritulud		76	202	54	8
Turustuskulud	5	-177	-108	-120	-64
Üldhalduskulud	6	-646	-513	-331	-274
Muud ärikulud		-2	-7	-1	-6
<b>Äri kasum/ -kahjum</b>		<b>-433</b>	<b>1 126</b>	<b>-249</b>	<b>1 023</b>
Finantskulud	7	-205	-176	-98	-89
<b>Kasum/kahjum enne tulumaksu</b>		<b>-638</b>	<b>950</b>	<b>-347</b>	<b>934</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum</b>		<b>-638</b>	<b>950</b>	<b>-347</b>	<b>934</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum</b>		<b>-638</b>	<b>950</b>	<b>-347</b>	<b>934</b>
<b>Puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurodes)</b>	8				
- tava-		-0,06	0,09	-0,03	0,09
- lahustatud		-0,06	0,09	-0,03	0,09

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	30.06.2023	31.12.2022
<i>EUR tuhandetes</i>			
Raha ja raha ekvivalendid		10 432	3 427
Nõuded ja ettemaksed	9	5 837	4 387
Varud	10	31 111	22 511
Müügiootel kinnisvarainvesteering	11	9 050	9 050
<b>Käibevara kokku</b>		<b>56 430</b>	<b>39 375</b>
<hr/>			
Nõuded ja ettemaksed	9	18	18
Kinnisvarainvesteeringud	11	2	82
Materiaalne põhivara	2	268	284
Immateriaalne põhivara	2	32	46
<b>Põhivara kokku</b>		<b>320</b>	<b>430</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>56 750</b>	<b>39 805</b>
<hr/>			
Laenukohustused	12	6 635	5 255
Võlad ja saadud ettemaksed	13	13 705	3 681
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>20 340</b>	<b>8 936</b>
<hr/>			
Laenukohustused	12	19 637	12 834
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>19 637</b>	<b>12 834</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>39 977</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		3 655	4 917
<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>		<b>16 773</b>	<b>18 035</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>16 773</b>	<b>18 035</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>56 750</b>	<b>39 805</b>

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Lisa	6 kuud 2023		6 kuud 2022		II kvartal 2023		II kvartal 2022	
<i>EUR tuhandetes</i>								
Laekumised klientidelt		10 733	4 096		9 658	2 748		
Tasumised tarnijatele		-12 156	-6 197		-7 650	-3 312		
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		1 378	308		556	29		
Väljamaksed töötajatele		-338	-197		-209	-125		
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		51	-25		53	22		
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-332</b>	<b>-2 015</b>		<b>2 408</b>	<b>-638</b>		
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-1	-26		0	-2		
Materiaalse põhivara müük		0	2		0	0		
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist		90	670		30	0		
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>89</b>	<b>646</b>		<b>30</b>	<b>-2</b>		
Saadud laenud	12	8 404	4 246		6 435	2 591		
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-221	-1 501		-115	-1 428		
Makstud intressid		-618	-378		-331	-226		
Makstud dividendid		-312	-312		-208	-208		
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-5	0		0	0		
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>7 248</b>	<b>2 055</b>		<b>5 781</b>	<b>729</b>		
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>7 005</b>	<b>686</b>		<b>8 219</b>	<b>89</b>		
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		3 427	1 863		2 213	2 460		
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>7 005</b>	<b>686</b>		<b>8 219</b>	<b>89</b>		
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		10 432	2 549		10 432	2 549		



## Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Aktiakapital	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	950	950
<b>Saldo 30.06.2022</b>	<b>7 272</b>	<b>3 835</b>	<b>2 011</b>	<b>5 170</b>	<b>18 288</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	-638	-638
<b>Saldo 30.06.2023</b>	<b>7 272</b>	<b>3 835</b>	<b>2 011</b>	<b>3 655</b>	<b>16 773</b>

## Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

### 1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2023. aasta II kvartali ja 6 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. Kvartaliaruande

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	
	6 kuud 2023	6 kuud 2022	6 kuud 2023	6 kuud 2022	6 kuud 2023	6 kuud 2022	6 kuud 2023	6 kuud 2022	6 kuud 2023	6 kuud 2022	6 kuud 2023	6 kuud 2022
<i>EUR tuhandetes</i>												
Kontserniväline müügitulu	0	0	10	7 349	3	0	494	586	-	-	507	7 935
Müügitulu teistelt segmentidelt	115	92	1	0	6 717	1 677	386	215	-7 219	-1 984	0	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>115</b>	<b>92</b>	<b>11</b>	<b>7 349</b>	<b>6 720</b>	<b>1 677</b>	<b>880</b>	<b>801</b>	<b>-7 219</b>	<b>-1 984</b>	<b>507</b>	<b>7 935</b>

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	II kv 2023	II kv 2022	II kv 2023	II kv 2022	II kv 2023	II kv 2022	II kv 2023	II kv 2022	II kv 2023	II kv 2022	II kv 2023	II kv 2022
<i>EUR tuhandetes</i>												
Kontserniväline müügitulu	0	0	1	7 349	2	0	251	284	-	-	254	7 633
Müügitulu teistelt segmentidelt	115	92	1	0	3 327	1 405	366	79	-3 809	-1 576	0	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>115</b>	<b>92</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>3 329</b>	<b>1 405</b>	<b>617</b>	<b>363</b>	<b>-3 809</b>	<b>-1 576</b>	<b>254</b>	<b>7 633</b>

**Grupivälise müügitulu ja kasumi jaotus segmentide lõikes**

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	6 kuud 2023	6 kuud 2022	6 kuud 2023	6 kuud 2022	6 kuud 2023	6 kuud 2022	6 kuud 2023	6 kuud 2022	6 kuud 2023	6 kuud 2022
<i>EUR tuhandetes</i>										
Müügitulu	0	0	10	7 349	3	0	484	586	507	7 935
Ärikasum/ -kahjum	-189	-131	-182	1 469	-118	-308	56	96	-433	1 126
Puhaskasum/ -kahjum	-194	-124	-182	1 512	-118	-308	-144	-130	-638	950

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	II kv 2023	II kv 2022	II kv 2023	II kv 2022	II kv 2023	II kv 2022	II kv 2023	II kv 2022	II kv 2023	II kv 2022
<i>EUR tuhandetes</i>										
Müügitulu	0	0	1	7 349	2	0	251	284	254	7 633
Ärikasum/ -kahjum	-81	220	57	1 387	-111	-287	-114	143	-249	1 023
Puhaskasum/ -kahjum	-81	-170	57	1 430	-111	-287	-212	-39	-347	934

**Grupiväliste varade ja kohustuste jaotus segmentide lõikes**

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
<i>EUR tuhandetes</i>										
Varad	5 618	4 490	29 310	22 529	525	745	21 297	12 041	56 750	39 805
sealhulgas põhivarad	44	33	0	0	7	6	269	291	320	330
Kohustused	273	47	19 897	12 099	900	1 203	18 907	8 421	39 977	21 770

### 3. Müügitulu

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

Segment	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	6 kuud 2023	6 kuud 2022	6 kuud 2023	6 kuud 2022	6 kuud 2023	6 kuud 2022	6 kuud 2023	6 kuud 2022
<i>EUR tuhandetes</i>								
Enda kinnisvara müük	7	7 346	0	0	0	31	7	7 377
Kinnisvara rent	1	3	336	364	0	0	337	367
Haldusteenused	0	0	35	41	0	0	35	41
Frantsiisitulu	87	99	17	31	15	15	119	145
Muu müügitulu	3	0	6	5	0	0	9	5
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>98</b>	<b>7 448</b>	<b>394</b>	<b>441</b>	<b>15</b>	<b>46</b>	<b>507</b>	<b>7 935</b>

Segment	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	II kvartal 2023	II kvartal 2022	II kvartal 2023	II kvartal 2022	II kvartal 2023	II kvartal 2022	II kvartal 2023	II kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>								
Enda kinnisvara müük	0	7 346	0	0	0	0	0	7 346
Kinnisvara rent	0	2	167	182	0	0	167	184
Haldusteenused	0	0	17	20	0	0	17	20
Frantsiisitulu	34	49	17	21	15	11	66	81
Muu müügitulu	1	0	3	2	0	0	4	2
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>35</b>	<b>7 397</b>	<b>204</b>	<b>225</b>	<b>15</b>	<b>11</b>	<b>254</b>	<b>7 633</b>

### 4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	6 kuud 2023		6 kuud 2022		II kvartal 2023		II kvartal 2022	
<i>EUR tuhandetes</i>								
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10)		-5		-6 187		0		-6 160
Vahendustasud		-5		-31		-4		-31
Haldustegevuse kulud		-142		-116		-80		-56
Tööjõukulud		-7		-6		-3		2
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus		-10		-19		-5		-10
Muud kulud		-22		-24		-13		-19
<b>Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku</b>		<b>-191</b>		<b>-6 383</b>		<b>-105</b>		<b>-6 274</b>



## 5. Turustuskulud

	6 kuud 2023	6 kuud 2022	II kvartal 2023	II kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>				
Reklaamikulud	-74	-37	-57	-32
Tööjõukulud	-31	-15	-21	1
Muud turunduskulud	-72	-56	-42	-33
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-177</b>	<b>-108</b>	<b>-120</b>	<b>-64</b>

## 6. Üldhalduskulud

	6 kuud 2023	6 kuud 2022	II kvartal 2023	II kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>				
Tööjõukulud	-396	-278	-218	-163
Büroo tegevuskulud	-41	-52	-18	-16
IT kulud	-21	-18	-12	-9
Sisseostetud teenused	-82	-111	-23	-52
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-40	-32	-21	-20
Juriidiline teenindus	-17	-15	-4	-10
Muud kulud	-49	-7	-35	-4
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-646</b>	<b>-513</b>	<b>-331</b>	<b>-274</b>

## 7. Finantskulud

	6 kuud 2023	6 kuud 2022	6 kvartal 2023	6 kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>				
Intressikulud	-200	-176	-97	-89
Muud finantskulud	-5	0	-1	0
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>-205</b>	<b>-176</b>	<b>-98</b>	<b>-89</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.

	6 kuud 2023	6 kuud 2022	II kvartal 2023	II kvartal 2022
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	10 388 367	10 388 367	10 388 367	10 388 367
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	63 000	63 000	63 000	63 000
Puhaskasum/-kahjum (tuhandetes eurodes)	-638	950	-347	934
Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes)	-0,06	0,09	-0,03	0,09
Lahustatud puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes)	-0,06	0,09	-0,03	0,09

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%. 30.06.2023 hinnangul ROE eeldus ei ole täidetud, mistõttu reservi ei ole optiooniprogrammiks moodustatud.

## 9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

### Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	30.06.2023	31.12.2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	49	122
Muud lühiajalised nõuded	6	12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	584	594
Muud viitlaekumised	5	25
Tehtud ettemaksed	5 193	3 634
<b>Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>5 837</b>	<b>4 387</b>

### Pikaajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	30.06.2023	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

	30.06.2023	31.12.2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	31 089	22 474
Materjalid ja valmistoodang	22	37
<b>Varud kokku</b>	<b>31 111</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	7 855	3 718
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	421	201
Muud kapitaliseeritud kulud	344	1 023
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks (vt lisa 4)	-5	-6 187
<b>Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. juuni</b>	<b>31 089</b>	<b>14 509</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. juuni</b>	<b>2</b>	<b>9 422</b>

## 12. Intressi kandvad kohustused

	30.06.2023			31.12.2022		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
<i>EUR tuhandetes</i>						
Pangalaenu	22 310	4 948	17 362	15 567	5 037	10 530
Võlakirjad	2 120	0	2 120	2 120	0	2 120
Kapitalirendikohustused	214	59	155	242	58	184
Muud laenukohustused	1 628	1 628	0	160	160	0
<b>Kokku</b>	<b>26 272</b>	<b>6 635</b>	<b>19 637</b>	<b>18 089</b>	<b>5 255</b>	<b>12 834</b>

2023. aasta 6 kuuga tasus grupp laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 221 tuhat eurot (6 kuud 2022: 1 501 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 8 404 tuhat eurot (6 kuud 2022: 4 246 tuhat eurot). Tagastatud laenust tasusid ostjad otse pangale 2022. aastal 4 726 tuhat eurot; see grupi rahavoogude aruandes ei kajastu.

2023. aasta 6 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu 148 tuhat eurot;
- Kodulahe VIII etapi maa finantseerimise pangalaenu summas 34 tuhat eurot;
- arvelduste väikelaenu 10 tuhat eurot;
- kapitaliseeritud kontori renti 29 tuhat eurot.

2023. aasta 6 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

- Kodulahe VI etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 6 926 tuhat eurot;
- väikelaen erainvestoritelt 478 tuhat eurot;
- arvelduslaen seotud ettevõttelt 1 000 tuhat eurot.

2022. aasta 6 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 145 tuhat eurot;
- Kodulahe IV ja V etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu 6 082 tuhat eurot, sh otse klientide poolt 4 726 tuhat eurot.

2022. aasta 6 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 ettemaksud

#### Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksud

	30.06.2023	31.12.2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Võlad tarnijatele</b>	<b>1 264</b>	<b>1 162</b>
<b>Muud võlad</b>	<b>27</b>	<b>11</b>
<b>Maksuvõlad</b>		
Käibemaks	125	53
Sotsiaalmaks	88	25
Üksikisiku tulumaks	52	17
Prügimaks	3	0
Muud maksuvõlad	12	3
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>280</b>	<b>98</b>
<b>Viitvõlad</b>		
Võlad töövõtjatele	108	102
Intressivõlad	12	9
Dividendivõlad	416	104
Muud viitvõlad	186	261
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>722</b>	<b>476</b>
<b>Saadud ettemaksud</b>		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksud	11 300	1 824
Tagatisdeposiidid	71	75
Ettemakstud tulud	41	35
<b>Saadud ettemaksud kokku</b>	<b>11 412</b>	<b>1 934</b>
<b>Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksud kokku</b>	<b>13 705</b>	<b>3 681</b>



## 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

	6 kuud 2023	6 kuud 2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Ostetud teenused	15	9

Ettevõtte nõukogu liikmed plaanivad soetada Kodulahe Kvartalis korterid, mistõttu on nende poolt tehtud ettemakseid 277 tuhat eurot (31.12.2022 samuti 277 tuhat eurot). Ettevõtte võttis rahavoogude sujuvaks juhtimiseks seotud ettevõttelt tagatiseta lühiajalist laenu 1 miljon eurot.

Grupi emaettevõtte juhatajale arvestati 2023. aasta 6 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 71 tuhat eurot, sellest II kvartalis 41 tuhat eurot (2022. aasta 6 kuuga ja II kvartalis vastavalt 88 tuhat ja 59 tuhat eurot).

Nõukogu liikmetele arvestati 2023. aasta 6 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 8 tuhat eurot, sealhulgas II kvartalis 6 tuhat eurot. 2022. aasta 6 kuuga arvestati nõukogule tasu samuti 8 tuhat eurot, sealhulgas II 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

### Saldod seotud osapooltega

	30.06.2023	31.12.2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Lühiajaline laenukohustus	1 000	0
Saadud ettemaksed	277	277

otsusega määratud fikseeritud kuutasu. Juhatajale on lahkumisel ette nähtud lahkumishüvitis 5 kuupalga ulatuses. Juhataja preemiasüsteem koosneb kolmest osast:

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

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 II kvartali ja 6 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. juuli 2023