

**Arco Vara AS**

Majandusaasta aruanne

2023



ARCO VARA

## KONSOLIDEERIMISGRUPI MAJANDUSAASTA ARUANNE

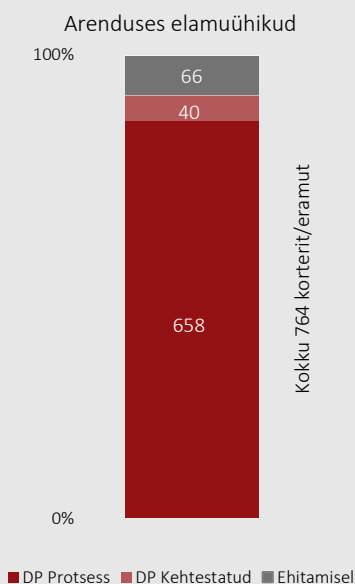
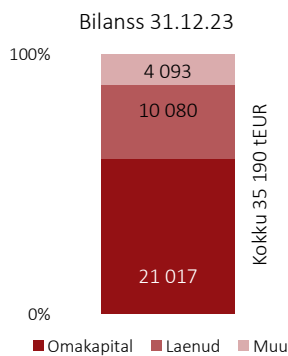
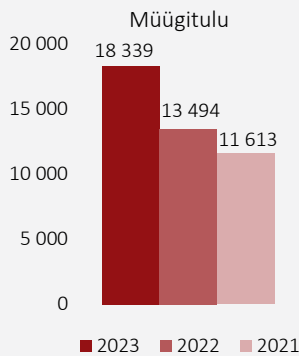
Ärinimi	Arco Vara AS
Registrikood	10261718
Aadress	Rotermanni tn 10, 10111 Tallinn, Eesti Vabariik
Telefon	+372 614 4630
E-mail	info@arcovara.com
Kodulehekülg	www.arcovara.com
Majandusaasta	1. jaanuar 2023 – 31. detsember 2023
Nõukogu	Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Kesksaik, Hillar-Peeter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

## Sisukord

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne .....	4
Juhataja kommentaarid .....	4
Arco Vara aktiivsed projektid 31.12.2023.....	7
Üldinfo .....	9
Grupi tegevused .....	9
Grupi struktuur.....	9
Põhilised näitajad .....	10
Inimesed .....	13
Peamiste riskide kirjeldus .....	15
Jätkusuutlikkuse põhimõtted .....	16
Keskkonnamõjude hindamine .....	19
Aktsiad ja aktsionärid.....	21
Hea ühingujuhtimise tava aruanne .....	23
Tasustamisaruanne .....	26
Juhataja kinnitus tegevusaruandele.....	28
Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne .....	29
Konsolideeritud koondkasumiaruanne.....	29
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne .....	30
Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....	31
Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne .....	32
Lisad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele.....	33
1. Üldine informatsioon .....	33
2. Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise üldalused.....	33
3. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitusviisis .....	34
4. Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest .....	34
5. Tütarettevõtete soetused ja müügid.....	40
6. Segmendiaruandlus .....	41
Lisad koondkasumiaruandele .....	42
7. Müügitulu .....	42
8. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu .....	42
9. Muud äritulud .....	42
10. Turustuskulud.....	43
11. Üldhalduskulud.....	43
12. Finantskulud .....	44
13. Puhaskasum aktsia kohta .....	44
Lisad finantsseisundi aruandele.....	45
14. Nõuded ja tehtud ettemaksed .....	45
15. Varud .....	46
16. Kinnisvarainvesteeringud .....	47
17. Materiaalne ja immateriaalne põhivara .....	49
18. Intressi kandvad kohustused.....	50
19. Võlad ja saadud ettemaksed .....	52
20. Aktsiakapital .....	53
21. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine.....	53
Muu informatsioon.....	57
22. Panditud varad .....	57
23. Tingimuslikud kohustused.....	57
24. Tehingud ja saldod seotud osapooltega.....	58
25. Arco Vara grupi struktuur.....	59
26. Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded .....	60
Juhataja deklaratsioon .....	64

# Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne

## Juhataja kommentaarid



Kui 2021. ja 2022. aasta möödusid kinnisvaraturul kui sprindidistants, siis läinud aastal anti start euribori kuumuses joostavale maratonile. Keskpanga baasintressid on nii investorid kui tarbijad lülitanud mugavale sörgile, kus intressimäärade langetamist oodatakse kui joogipunkti pikamaajooksul, mis majandusse uut energiat süstiks.

Samas saab tagasi vaadates näha positiivseid märke, mis Arco Vara edasisi äritegevuse riske ka vähendavad. Näiteks oleme läbi tulnud äärmiselt volatiilsest materjalihinna keskkonnast, mida näitab stabiliseerunud ehitushind.

Kodude valmimine Kodulahe Kvartalis oli meie jaoks eelmise aasta tähtsündmus, kui andsime üle 66 uut kodu Rannakalda arenduses. Sealjuures oli ka Rannakalda objekti õnnestumine seotud ka stabiliseerunud ehitushinnaga, mille abil grupi kasum kerkis 3,6 miljoni euroni.

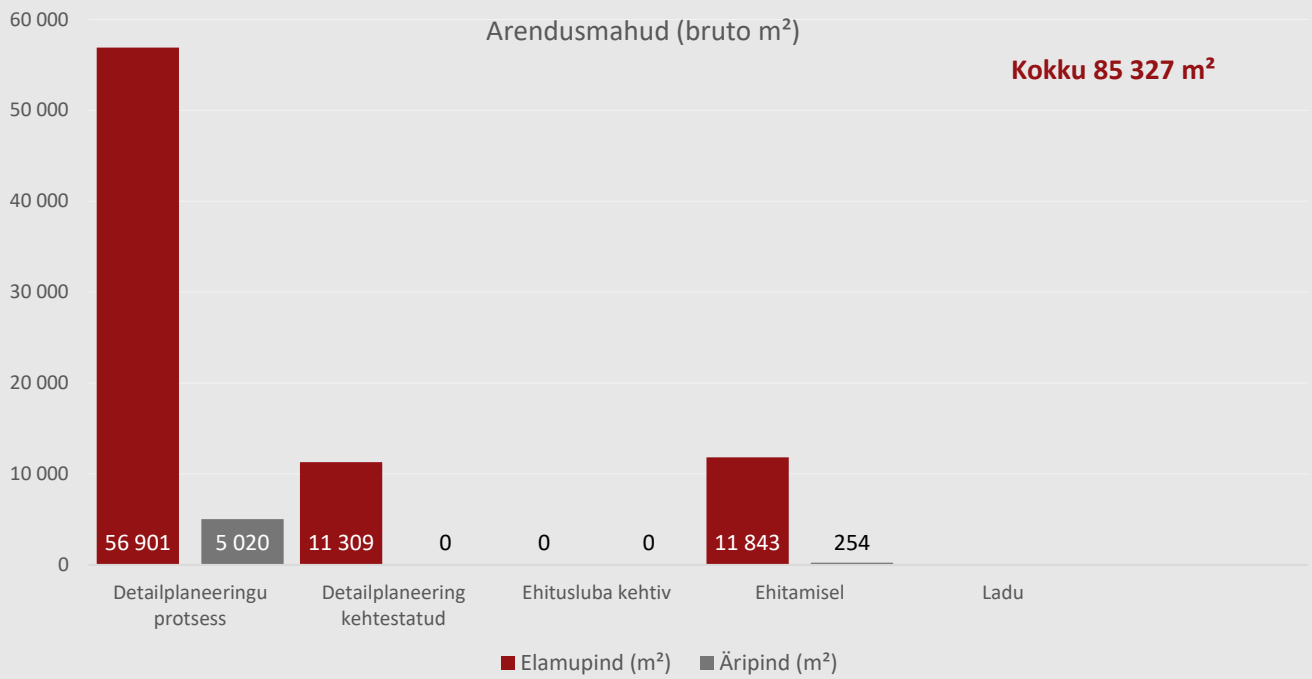
Lisaks kodude valmimisele alustas Arco Vara keskkonnamõjude hindamisega, kui viisime läbi esimese elukaare analüüsi Kodulahe Rannakalda hoones, mille abil parendada järgmiste projektide mõju juba projekteerimise faasis. Analüüsi tulemuste kohta saab täpsemalt lugeda käesoleva aruande leheküljel 19.

Suurim muutuja meie Bulgaaria tegemistes oli eelmisel aastal Madrid BLVD hoone müük, mis jõudis teises kvartalis eduka lõpuni. Hoone müük oli seotud pika strateegiaga keskenduda elamukinnisvara arendamisele ja jõuda 200 kodu üleandmiseni igal aastal.

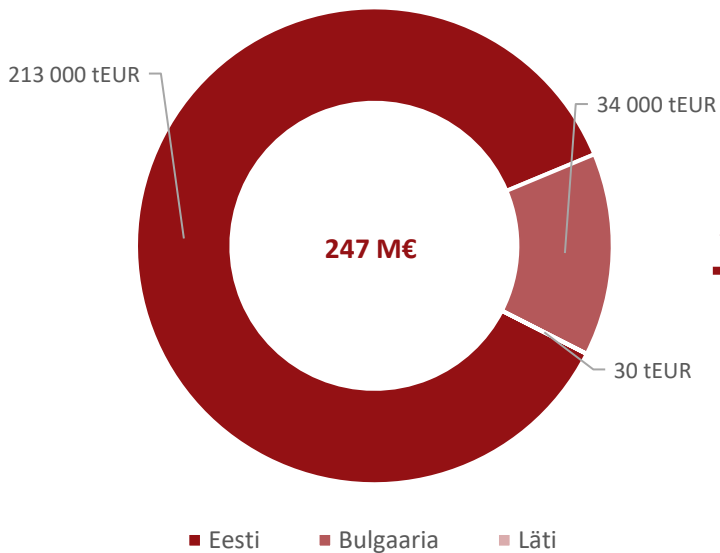
Ehitustegevus Bulgaarias jätkus vastavalt graafikule Botanica Lozen alal. Aruande avalikustamise hetkel on 16-st hoonest eelmüüdnud 6, mille valmimine on planeeritud 2024. aasta lõpu. Botanica Lozeni arendustegevuses on järgmiseks verstapostiks II etapi ehitusloa väljastamine, kuhu planeerime 24 eramut.

Vaadeldes finantsnäitajatesse jõudis Arco Vara uue tähiseni, kui saavutati 20% omakapitali tootluse määr, mis on ettevõtte pikaajaliseks eesmärgiks. Arvestades kodude üleandmist vähenes ettevõtte varade maht, samas tõusis omakapitali suhe varadesse ligi 60%-ni, mis keerulises intressikeskkonnas annab ettevõttele kindlust ja võimekust arendustegevusega vastavalt plaanitule jätkata.

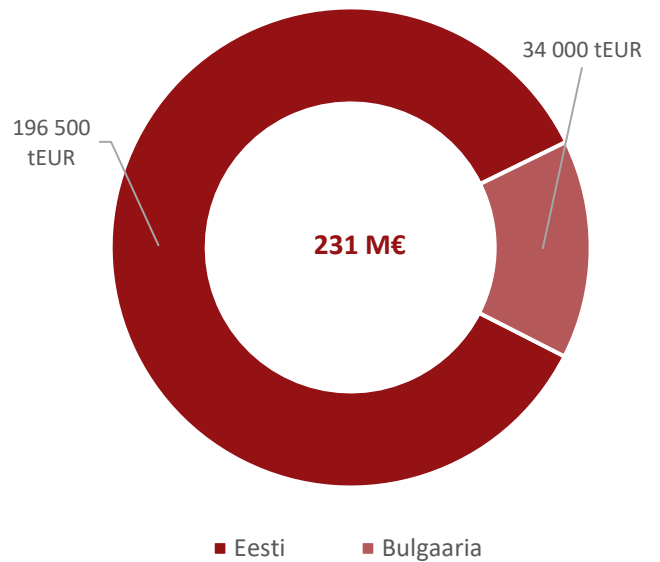
2024. aastal jätkub pingelise majandustsükli aeg, milles Arco Vara meeskond suunab tähelepanu uute investeeringute tegemisele. Oleme perioodis, kus ehitushind on stabiilne, kuid ettevõtete varud on vähenemas ja intressikulud püsivad kõrgetena, mis loob meile võimalusi uute arendusmahtude soetamiseks.



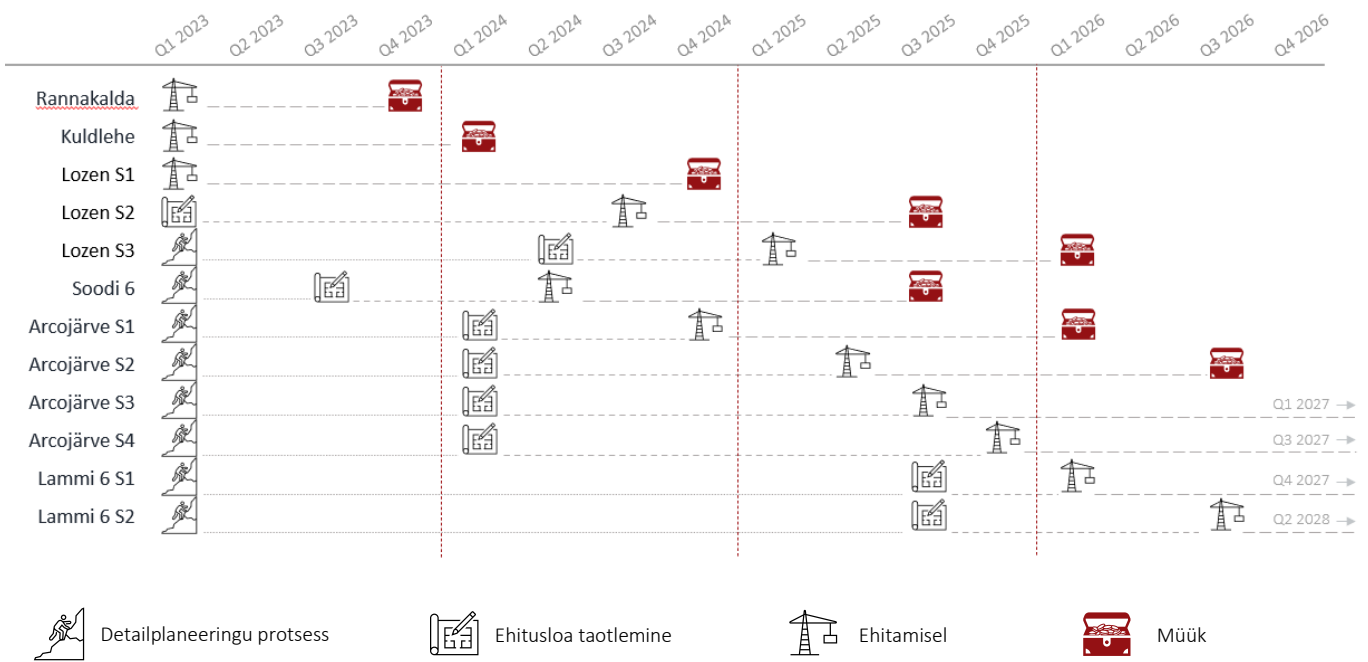
Arendusprojektide potentsiaalne müügitulu arenduste valmimisel 31.12.2022 seisuga



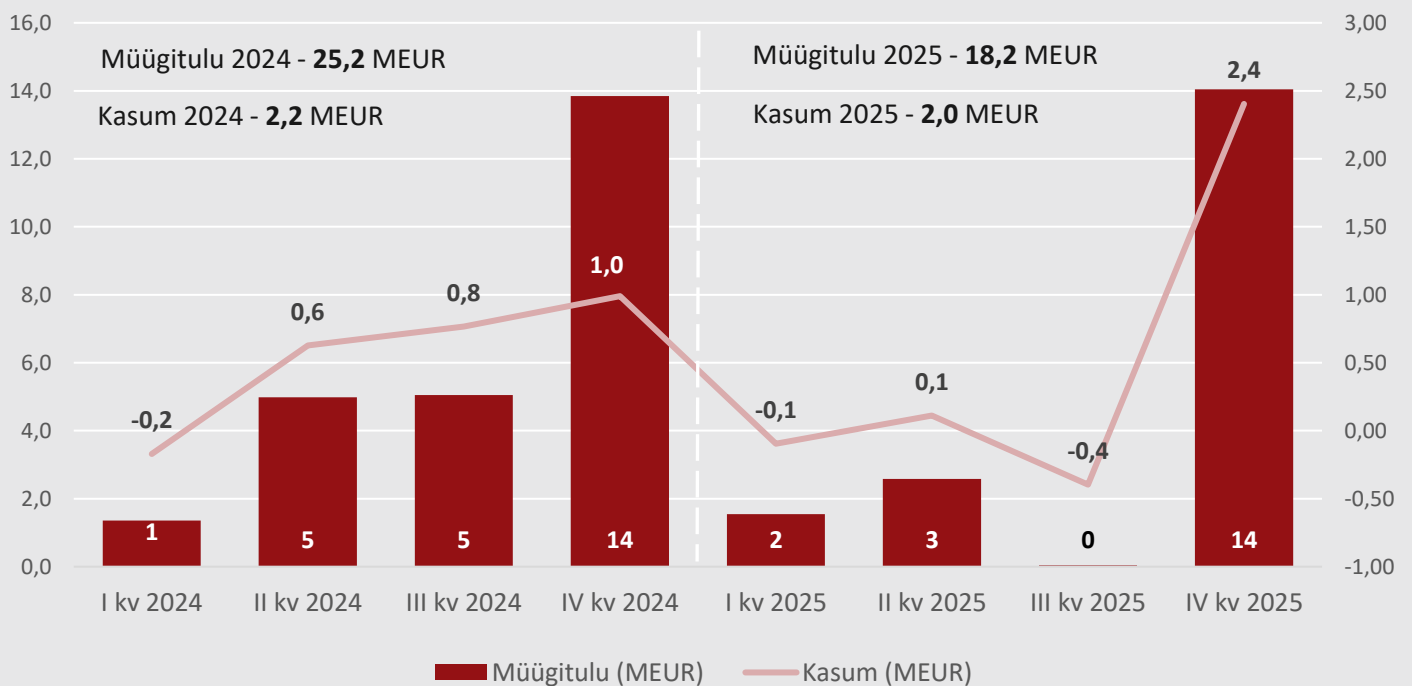
Arendusprojektide potentsiaalne müügitulu arenduste valmimisel 31.12.2023 seisuga



-16 M€



Arco Vara Grupi müügitulu- ja kasumiproгноos 2024-2025



# Arco Vara aktiivsed projektid 31.12.2023



Projekti nimi

## Kodulahe Rannakalda

Aadress

**Lammi 8, Tallinn**

Toote peamine liik

**Korterid ja äripinnad**

Projekti etapp

**Ehitus**

Kinnistu suurus m2

**9 525**

Müügis/renditav pind ülevalpool maapinda

**4 184**

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

**113/47**



Projekti nimi

## Botanica Lozen I etapp

Aadress

**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

**16/11**



Projekti nimi

## Kuldlehe

Aadress

**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

Aadress

**Soodi 6, Tallinn**

Toote peamine liik

**Korterid**

Projekti etapp

**Detailplaneeringu protsess**

Kinnistu suurus m2

**5 444**

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

**<4 491>**

Ühikute arv ülevalpool maapinda

**<63>**



Projekti nimi

## Botanica Lozen II ja III etapp

Aadress

**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

Aadress

**Paldiski mnt 124b, Tallinn**

Toote peamine liik

**Korterid**

Projekti etapp

**Detailplaneeringu protsess**

Kinnistu suurus m2

**69 506**

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

**<28 852>**

Ühikute arv ülevalpool maapinda

**<441>**

## Arco Vara aktiivsed projektid 31.12.2023



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

**<13 100>**

Ühikute arv ülevalpool maapinda

**<187>**



Projekti nimi

### Padelihall

Address

**Helme 18, Tallinn**

Toote peamine liik

**Spordihall**

Projekti etapp

**Projekteerimine**

Kinnistu suurus m2

**5 712**

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

**<1 928>**

Ühikute arv ülevalpool maapinda

**1/ 0**

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



# Üldinfo

## Grupi tegevused

Arco Vara AS ning tema gruppi kuuluvate ettevõtete (edaspidi „grupp“) tegevus hõlmab kinnisvaraarendust ning kinnisvaraga seotud teenuseid (EMTAK koodid 41201). 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.

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 kuulub OÜ Alarmo Kapital kontserni.

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

## Olulised tütaretevõtted 31.12.2023

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

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

\*\* Marsili II SIA likvideeriti 16.01.2024.

2

riiki

30+

aastat kogemust

2800+

uut kodu

380 000+

arendatud m<sup>2</sup>

## Arco Vara AS tütaretevõtted



## Põhilised näitajad

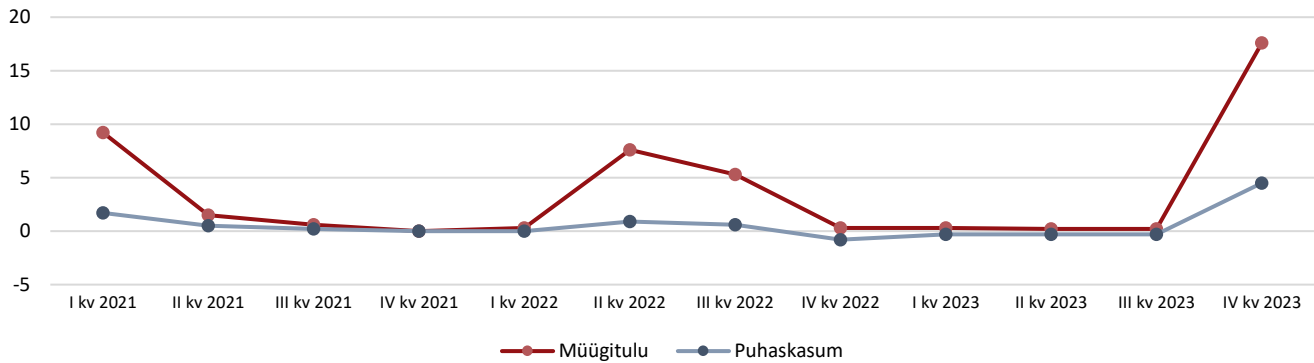
- ▣ Grupi 2023. aasta müügitulu 18 339 tuhat eurot on 36% suurem kui 2022. aasta müügitulu 13 494 tuhat eurot.
- ▣ 2023. aasta ärikasumiks (=EBIT) kujunes 3 940 tuhat eurot ja puhaskasum oli 3 550 tuhat eurot. 2022. aastal sai grupp ärikasum 1 062 tuhat eurot ja puhaskasum oli 695 tuhat eurot.
- ▣ 2023. aastal müüdi grupi poolt arendatavates projektides 66 korterit ja 3 äripinda Eestis ning 3 maad Lätis. 2022. aastal müüdi 72 korterit Eestis ja 1 maa Lätis.
- ▣ Grupi laenukoormus (netolaenu) langes 2023. aastal 6 054 tuhande euro võrra, tasemele 8 608 tuhat eurot 31.12.2023 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2023 seisuga 8,2%, mis on 2,4% võrra suurem võrreldes 31.12.2022 seisuga.

### Olulisemad finantsnäitajad

	2023	2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Müügitulu</b>	<b>18 339</b>	<b>13 494</b>
<b>Ärikasum</b>	<b>3 940</b>	<b>1 062</b>
Finantskulud	-390	-367
<b>Puhaskasum</b>	<b>3 550</b>	<b>695</b>
Äritegevuse rahavood	-11 672	-7 780
Investeeringustegevuse rahavood	8 891	645
Finantseerimistegevuse rahavood	1 115	8 699
<b>Perioodi rahavood kokku</b>	<b>-1 666</b>	<b>1 564</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 427	1 863
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 472	3 427
Varad kokku, perioodi lõpus	35 190	39 805
Investeeringud kapital, perioodi lõpus	31 097	36 124
Netolaenu, perioodi lõpus	8 608	14 662
Omakapital, perioodi lõpus	21 017	18 035

## Müügitulu ja puhaskasum/-kahjum läbi viimaste aastate

	I kv 2021	II kv 2021	III kv 2021	IV kv 2021	Kokku 2021	I kv 2022	II kv 2022	III kv 2022	IV kv 2022	Kokku 2022	I kv 2023	II kv 2023	III kv 2023	IV kv 2023	Kokku 2023
EUR miljonites															
Müügitulu	9,2	1,5	0,6	0,3	<b>11,6</b>	0,3	7,6	5,3	0,3	<b>13,5</b>	0,3	0,2	0,2	17,6	<b>18,3</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	4,5	<b>3,6</b>



## Peamised suhtarvud

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

### Kasutatud valemite kirjeldus:

Puhaskasumi määr = emaettevõtte omanikele kuuluv 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)

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

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

Varade tootlus (ROA) = viimase nelja kvartali puhaskasum / keskmine varad kokku

Omakapitali suhe varadesse = omakapital / varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja = (käibevarad - varud) / lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = varad kokku / omakapital

Töötajate arv = töölepinguga ja käsunduslepinguga grupi jaoks töötavate isikute arv

## Tegevuste aruanne

Grupi müügitulu oli 2023. aastal 18 339 tuhat eurot (2022: 13 494 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendus-projektides moodustas 2023. aastal 17 581 tuhat eurot ning 2022. aastal 12 426 tuhat eurot.

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

Rannakalda ehk Kodulahe kõige *premium* etapi peatöövõtjaks on Arco Vara enda ehitusettevõtte Arco Tarc OÜ. 2023. aasta lõpuks valmis paviljon, 4 teeninduspinda ja 108 korterit (kolme eraldiseisva kortermajana), millest paljud on merevaatega. Aastaruande avaldamise kuupäevaks on 113 pinnast 70 müüdnud.

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 nimeks on Arcojärve. Projekti esimese etapi ehituse algus on planeeritud 2024. aastasse.

Pirita Kuldlehe projektis ehitati 2023. aastal 5 koduga avar ning eksklusiivne kobarelamu. 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. Aastaruande avaldamise kuupäevaks on 16st majast 6 eelmüüdnud.

Lätis oli 31.12.2022 varudes 3 Marsili elamukrunti, mis müüdi 2023. aastal. Aruandekuupäeva seisuga Lätis arendustegevust ei toimu.

# Inimesed

## Tasud

Grupi heaks töötavate inimeste arv oli 31.12.2023 seisuga 18 (31.12.2022 seisuga: 19). 2023. aasta tööjõukulud oli 2 252 tuhat eurot, 2022. aastal 858 tuhat eurot. Nimetatud tööjõukulud sisaldavad ka ehitusmeeskonna töötasusid, mis kapitaliseeritakse ehitatavate arenduste maksumusse ning mis jõuavad kuludesse läbi müüdü korterite omahinna.

Tööjõukulud sisaldavad grupi emaettevõtte juhatajale arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga 2023. aastal 281 tuhat eurot ning 2022. aastal 160 tuhat eurot.

2023. aastal maksti nõukogu liikmetele tasu 14 tuhat eurot (koos sotsiaalmaksuga), 2022. aastal 24 tuhat eurot.

## Juhatus



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.

Miko-Ove Niinemäe lõpetas 2018. aastal Tallinna Tehnikaülikooli inseneriteaduskonna M.Sc.

Töökogemus: 2012-2017 projektimüük QLS Eesti OÜ; 2017-2019 projektijuht Kodulahe OÜ.

Miko-Ove Niinemäe on 2015. ja 2016. aasta Eesti meister autoralli klassis EMV3.

Miko-Ove Niinemäe on Ovecap OÜ ja Wallow System OÜ juhatus liige.

## Nõukogu

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

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

### Tarmo Sild



Tarmo Sild lõpetas 1998. aastal Tartu Ülikooli õigusteaduskonna B.A., oli täiendõppel Helsingi Ülikooli õigusteaduskonnas 1997.-1998. aastal ja

läbis Vrije Universiteit Brussel, PILC, LL.M kiiitusega 1999. aastal. Tarmo Sild oli Arco Vara AS juhataja aastatel 2012 kuni

2020. Enne Arco Varaga liitumist oli ta 1998 - 2003 Advokaadibüroos HETA, vandeadvokaat ja juhatus liige; 2003 - 2012 Advokaadibüroos LEXTAL asutaja, vandeadvokaat, juhatus liige, nõunik; alates 2008 AS luteCredit Europe asutaja, juhatus liige.

Lisaks on Tarmo Sild järgmiste Arco Vara grupi mittekuuluvate äri- ja mittetulundusühingute juhatus liige: Aia Tänav OÜ, OÜ Alarmo Kapital, OÜ Catsus, Eesti Kaugpüüdjate Liit, Eesti Porsche Klubi, AS luteCredit Europe.

### Steven Yaroslav Gorelik



Steven Yaroslav Gorelik on lõpetanud Columbia ülikooli ja Carnegie Mellon ülikooli. Aastal 2005 liitus ta Firebird Private Equity Advisors LLC-ga ning käesoleval hetkel töötab seal uurimistöö juhi ning portfelli haldurina. Hr. Gorelikul on CFA (Chartered Financial Analyst) litsents.

Hr. Gorelik on Baltijas Apdrošināšanas Nams (LV) ja Georgian Beverages Holdings (GG) nõukogu liige, EPhaG AS juhatus liige.

### Kert Keskskaik



Kert Keskskaik lõpetas aastal 2007 Tallinna Tehnika Ülikooli ärijuhtimise erialal. Hr. Keskskaik on OÜ K Vara juhatuse liige ja OÜ A&K Vara asutaja. Temaga seotud äriühingud on alates aastast 2000 olnud aktiivsed Tallinna Börsi investorid. Samuti asutas hr Keskskaik aastal 2001 uisutajate

spordiklubi Spordiklubi Albe Team, kus ta tegutseb juhatuse liikmena, ning ta on võitnud mitmel korral Eesti meistritiitleid kiirusutamises ja rulluisutamises. Samuti on hr. Keskskaik Mittetulundusühing Rulluisufestival, Uisuklubi Albe, Allokatsioon OÜ, Boost Yourself SPV1 OÜ, K24 Invest OÜ, Kolde Invest OÜ, Kusjuures OÜ, Lead Invest OÜ, Merimetsa Invest OÜ, One Eleven OÜ, Sporditurg OÜ, Silverticket SPV1 OÜ, Tagakarman OÜ ja Tripalium OÜ juhatuse liige ning Arco Transport AS nõukogu liige.

### Hillar-Peeter Luitsalu

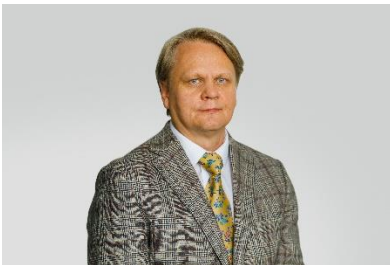


Hillar-Peeter Luitsalu lõpetas aastal 1994 Tartu Ülikooli Õigusteaduskonna. Aastal 1993 liitus Arco Varaga ning sellest ajast alates on ta olnud tegev erinevates Arco Vara grupi äriühingute juhtorganites.

Aastatel 1999-2004 oli hr. Luitsalu Arco Vara AS-i juhatuse liige. 2005. aastast on hr. Luitsalu olnud Arco Vara AS-i nõukogu liige (alates 2012. aastast nõukogu esimees).

Hr. Luitsalu on järgmiste Arco Vara grupi mitte kuuluvate mittetulundusühingute ja ettevõtete juhatuse liige: OÜ HM Investeeringud, Loodusvarade Halduse Mittetulundusühing, Noah Villas OÜ, TIK Spordimaja OÜ ja OÜ Silverpool. Lisaks on ta Inglise Kolledži Sihtasutuse nõukogu liige.

### Allar Niinepuu



Allar Niinepuu on lõpetanud Eesti Merehariduskeskuse 1992. aastal laevajuhi erialal. Olles töötanud kaks aastat Eesti Merelaevanduses asutas hr. Niinepuu

oma esimese äriühingu AS-i Kavass, mis algselt oli seotud laevade varustamisega ning hiljem omandas ja opereeris Tallinna selvehalle. Hr. Niinepuu on tegutsenud Arco Vara AS-i nõukogu liikmena alates aastast 2013. Samuti on hr. Niinepuu OÜ Alamo Kapital ja OÜ Kavass juhatuse liige ning AS IuteCredit Europe nõukogu esimees.

# Peamiste riskide kirjeldus

## 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 paigutamisetähtaajaks või seda edasi lükates, kasutab erinevaid projekti finantseerimise võimalusi selleks omakapitali kasutamata.

## Krediidirisk

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

## Likviidsus- ja intressirisk

Kõik grupi laenulepingud on sõlmitud eurodes ja kuigi aruande kuupäeva seisuga enamus laenukohustusi on fikseeritud intressimääraga, siis Tallinnas Lammi 6 maa finantseerimise laenu on baasintressiks on 6 kuu EURIBOR. Seega on grupp osaliselt avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Seisuga 31.12.2023 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 10 080 tuhat eurot, millest 3 391 tuhat eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi intressikandvad kohustused on 2023. aastaga vähenenud 8 009 tuhande euro võrra. Grupi raha ja raha ekvivalentide saldo 31.12.2023 seisuga on 1 472 tuhat eurot (31.12.2022 seisuga 3 427 tuhat eurot). 2023. aastal tasuti intressikandvatelt kohustustelt 1 326 tuhat eurot intresse (2022. aastal 746 tuhat eurot). Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 31.12.2023 seisuga 8,2%, see näitaja on kasvanud 2,4 protsendipunkti võrra võrreldes 2022. aasta lõpu seisuga. Laenukohustuste keskmise intressimäära kasvu põhjuseks on Madridi ärihoone müügi tõttu madala intressimääraga laenu lõppemine 2023. aasta suvel.

## Valuutarisk

Kinnisvara ostu-müügi tehingud sõlmitakse valdavas osas eurodes, millest tulenevalt grupi varade ja kohustuste struktuur ei kanna endas olulist valuutariski. Grupp ei ole kaitstud valuutade devalveerimise vastu. Enamus likviidsetest vahenditest hoitakse nõudmiseni ja lühiajalise tähtajaga eurohoiustel või arveldusarvetel.

## Jätkusuutlikkuse põhimõtted

Arco Vara põhitegevusala on kinnisvaraarendus. Teadmine, et ligi 40% maailma kasvuhoonegaaside heitest pärineb ehitus- ja hoonestussektorist, on mõjutanud Arco Vara kaardistama oma ettevõtte tegevusi ESG-raamistikus keskkonna (*Environmental*), sotsiaalmõju (*Social*) ja juhtimiskultuuri (*Governance*) katusteemade all. Usume, et globaalse kliima soojenemisega seotud mured peavad kajastuma igas projekteeritavas arenduses. Elamukinnisvara on pikaajaline ja hõlmab lisaks elumajale ka seda ümbritsevat keskkonda, infrastruktuuri ja teenuste kättesaadavust. Vähendamaks sektorist tulenevat keskkonna- ja kliimamõju, peavad selleks koostööd tegema kõik organisatsioonid ja isikud, kes on Arco Vara tarneahelas.

Seetõttu koondasime kolme ESG katusteema – keskkond, sotsiaalmõju ja juhtimiskultuur – alla kokku 15 olulisusteamat

koos 33 alamteema ja tegevusega, mis Arco Vara vaatest on olulise keskkonnavalase, sotsiaalse või finantsalase mõjuga. Huvigruppide kaasamisel selgitasime välja seitse kõige tähtsamat fookusteemat, millele Arco Vara jätkusuutlikkuse strateegia keskendub. Need teemad kätkevad endast kõige olulisemaid võimalikke positiivseid või negatiivseid mõjukohti keskkonnale ja inimestele ning finantsriske või -võimalusi ettevõttele:

- Töötervishoid ja tööturvalisus
- Kliendi rahulolu
- Kogukond ja ühiskonda panustamine
- Tugeva töökultuuri loomine
- Eetiline ärikäitumine
- Mitmekesisus ja kaasatus
- Energia

### Töötervishoid ja tööturvalisus

Iga ettevõtte suurim vara on tema töötajad. Ettevõtte igapäevases juhtimises on rakendatud tööohutusmeetmeid, et töökeskkond oleks turvaline ja õnnetuste vaba.

- Töötajate tervis, ohutus ja heaolu on kõige olulisem Arco Varale.
- Soovime tagada ohutu, kaasava ja inspireeriva töökeskkonna kõikidele oma töötajatele.
- Meie töötajad on nagu pereliikmed, kes üheskoos arenevad ja arendavad uudeid jätkusuutlikke lahendusi nii tööelus kui isiklikus karjääris.
- Läbi erinevate initsiatiivide, regulatsioonide, koolituste, tööohutusreeglite järgimisega saame tagada õiglase ja turvalise töökeskkonna kõigile oma meeskonna liikmetele.

### Kliendi rahulolu

Säilitamiseks oma kõrge kvaliteedi pakkumist, on kõige paremaks ja vahetumaks tagasisideks meie klientide rahulolu. Kliendi rahulolu teema all on meie juhtmotiivideks:

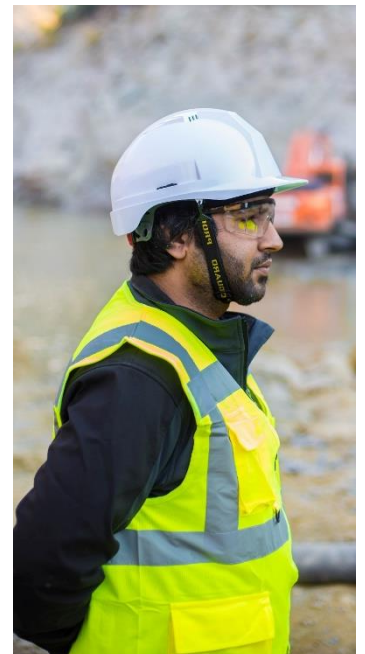
- Meie saavutused ja tulemused on hinnatud Arco Vara klientide poolt.
- Arco Vara annab ainult neid lubadusi, millest suudab ise kinni pidada.
- Arco Vara tarneajast kinni pidamine on ettevõtte jaoks auasi ja vajadusel astutakse lisasamme, et garanteerida kliendile lubatud ootus.
- Kliendi rahuolu annab meile kindluse, et me tegutseme õiglaselt, me arendame ja loome elukeskkondi, millel on lisandväärtus.
- Kvaliteedi tagamiseks kinnisvaras tuleb arvestada erinevate huvirühmade eelduste, vajaduste ja nõudmistega.

### Kogukond ja ühiskonda panustamine

Et teha ühest majast kodu, tuleb planeerimise ja projekteerimise käigus mõelda kaugemale, kuidas põlvkondade vahetus ruumi funktsionaalsuse ja kasutusega rahule jääb ja kas kõigi vajadused saavad rahuldatud, sh arvestatakse kohalike looma- ja taimeliikidega, säilitamiseks looduslik mitmekesisus ja liikide rohkus.

Elukeskkonna loomine ja loodusega kooskõla on Arco Vara jaoks kõige alus:

- Arco Vara arendused arvestavad loodusliku ökosüsteemiga rajatavas elamukvartalis, säilitades algupärased taimeliigid, mis on vajalikud näiteks tolmendajatele, kellest sõltub looduse mitmekesisuse säilimine ja põllumajandus.
- Arco Vara peab dialooge kohalike kogukondade ja omavalitsutega, et leida parimaid lahendusi kõikide osapoolte ootuste tagamiseks ja eluruumi kasutamiseks ja nautimiseks.



KPI on hoida tööõnnetuste arv 0.



- Arco Vara toetab oma töötajaid heategevuses osalemisel ning panustab võimalusel ka ise kogukonda tagasi andes, näiteks annetuste toel.
- Avalik ruum, mis jääb hoone kõrvale, peab pakkuma elamust ja silmailu lastele, noortele, keskealistele ja vanuritele, kes saaksid värskes õhus liikuda, sportida ja puhata ka hoonestatud piirkonnas.

### Tugeva töökultuuri loomine

Igaühe parim panustamine kajastub otseselt meie finantstulemustes, meie töötajate motivatsioonis ja meeskonnavaimu püsimises. Tugev meeskonnavaim viib meid säravate tulemusteni, sest ainult koos saame seatud eesmärgideni püüelda.

- Arco Vara töötaja moto on „Töötan omanikutundega“
- Vastutustundlikkus on meie töötajatele üks kõige suuremaid eeldusi töökohal. Meie töötajad loovad uusi elukeskkondi ja töötajate vastupidavus ja areng on Arco Varale väga oluline.
- Juurutame töötaja ja juhi vahel 1/1 vestlusi, et tõsta töötaja motivatsiooni ja kompetentsi.
- Hea juhtimiskultuur ja avatus töökohal loob sünergia meeskonnatööks.
- Arco Vara töötajatele võimaldatakse paindlikku töögraafikut, mis aitab kaasa ja loob võimalusi teadmiste tõstmiseks või vajadusel ka töö- ja eraelu ühildamist, mis on eriti oluline lapsevanematele ja koolis käijatele.
- Meeskonnavaimu hoidmiseks korraldatakse erinevaid üritusi, mis tõstavad nii motivatsiooni kui ka avavad uusi perspektiive.

### Eetiline ärikäitumine

Loomes keskkonna, kus äri tehakse ausalt ja eetiliselt ning korruptsioonil ei ole ruumi. Kõik meie arendused on kooskõlas riigi seadustega alates erinevate keskkonna-, ehituslubadega, lõpetades maksude maksmise ja kvartaalsete majandustulemuste raporteerimisega börsiettevõttena.

- Arco Vara ärikäitumine on aus ja läbipaistev.
- Aus maksekäitumine lähtub kohalikust regulatsioonist, lepingu tähtajast ja õigeaegselt tasutud arvest.
- Eeldame oma partneritelt vastutustundlikku käitumist.
- Arco Vara turundussõnumid on strateegiliselt valitud ja toovad esile kestlikku arengu toetamist.
- Arco Varal on null tolerants korruptiivsele käitumisele, eriti tähtis on see oma töötaja käitumisel ja korruptiivse käitumise ennetuses.
- Kui selgub, et meie äripartner on käitunud ebaeetiliselt, oleme valmis koheselt lõpetama koostöö kuniks ebakõlad on lahendatud.

Lisaks on Arco Varale oluline, et meie tarneahelas oleks kaitstud töötajate õigused, sh inimõigused:

- Töötajal, sealhulgas meie allhankijatel ja nende töölistel peab olema tagatud riikliku tööõigusega seatud õigused ja nende austamine.
- Lõpetame koostöö, kui ilmneb, et meie partner/tarnija kohtleb oma töötajaid ebaväärikalt või ebainimlikult.
- Lapstööjõudu ei kuritarvitata, riiklikult seatud tööõiguse raames võib noori kasutada lihtsamates töödes, kuid sel juhul tuleb rangelt jälgida riigi poolt seatud piiranguid.

### Mitmekesisus ja kaasatus

Arco Varas on iga töötaja oluline ja tal on kindel eesmärk ja siht – koos tegutsemine annab soovitud eesmärgistatud tulemusi.

- Töötajaid ei tohi diskrimineerida nende rahvuse, nahavärvuse, soo, keele, päritolu, usutunnistuse, poliitiliste või muude veendumuste, samuti varalise ja sotsiaalse seisundi või muude asjaolude tõttu.
- Ettevõtte töötajatele on loodud võrdsed võimalused arenguks.
- Arco Vara töötajad ja nende isiklikud eripärad rikastavad meeskonda.
- Arco Vara töökeskkond on ligipääsetav ka vähendatud liikumisvõimalusega inimeste.



Arco Vara töötaja moto on „Töötan omanikutundega“

## Energia

Hoone energiasäästlikkuse tagamiseks arvestame projekteerimisel näiteks loomuliku päikesevalgusega. Me otsime innovatiivseid lahendusi ja materjale, et meie hoonete mõju keskkonnale oleks väiksem ja saaksime püsida loodusega kooskõlas kauem. Kui arendused asuvad kaugküttevõrgust eemal ja neid ei ole võimalik liita kaugküttevõrku, siis lisame alternatiivsetel kütustel põhinevaid küttelehendusi nagu maaküte. Elektri tarbimise sõltumise vähendamiseks põhivõrgust projekteerime sisse päikesepaneelide lisamise võimaluse. Näeme, et energiaefektiivsed lahendused on järjest rohkem hinnatud ka meie klientide poolt.

Arco Vara arendustel eelistame kasutada lahendusi, mis aitavad edendada energiasäästlikkust, näiteks:

- Projekteerimisel arvestame, et valgustite tehnoloogia oleks LED ja paigaldatud oleksid hämara- või liikumisanduritega lahendused.
- Küttelehendustel kaalume asukohast (ilmakaared, geograafiline asukoht) lähtuvaid kõige säästlikumaid võimalusi.
- Võimalusel lisame arendusele taastuvaid energiaallikaid nagu päikesepaneelid ja maaküte.

## Arco Vara panus ÜRO säästva arengu eesmärkidesse

Ühiskondliku säästva arengu toetamine on osa Arco Vara olemusest. Läbi oma äritegevuse, aitame kaasa ka ülemaailmsete säästva arengu eesmärkide elluviimisele Eestis ja Bulgaarias. Kõige enam saame mõjutada järgmisi jätkusuutlikkuse arengu tegevuskava eesmärgi:



Kõige enam mõjutame Arco Varas ise keskkonda oma arendusi projekteerides, kus saame juba ette arvestada ehitise elujõuks kuluv materjaliressursi ja energiavajadusi. Uute projektide loomisel arvestame loodushoiust tulenevaid teemasid juba maa soetamisel, mil hinnatakse kinnistu looduskooslusi, mida säilitatakse maksimaalselt ka hiljem elamukvartali arendamisel. Kuna oleme arendaja rollis, siis peame suunama järjest rohkem tähelepanu allhankijate igapäevatoösse. Soovime, et töötajate ohutus oleks prioriteet number üks kõikidele meie partneritele. Tavapraktikana on kohustuslik ehitustööliste tutvustada alati töötavishoiuga seotud ohutuslaseid reegleid ja neile kindlustatakse tööriided. Turvaline töökeskkond annab eelduse ka kvaliteetse töö tegemiseks.

Monitoorime ka uute ehitusmaterjalide arendamist ja pakume klientidele uue põlvkonna, näiteks taaskasutusmaterjalidest viimistlusmaterjalide lahendusi, mis peaks kaasa aitama jätkusuutlikkuma tarbimiskultuuri juurutamist ja on väiksema keskkonna jalajäljega. Näeme, et tarbija keskkonnasõbralike valikute tegemine nõuab veel turu harimist ja teadlikkuse tõstmist. See on kindlasti üks sektori kitsaskohti ja vajab rohkem selgitustööd ja turu teadlikkuse tõstmist.

On oluline, et meie, Arco Vara projekteeritud ja ehitatud majad saaksid olla pärandatud mitu põlve ning elamukvartalid pakuksid lisaks emotsioone ja rekreatsioonitegevusi igas vanuses inimestele. Projekteerimise käigus ühendame looduse ilu, hoone funktsionaalsuse ja ligipääsu eluks vajalikele teenustele.

Arco Vara arendas  
2023. aastal 118  
A energiaklassi  
korterit

## Keskkonnamõjude hindamine

Ehitussektori suur saastamispanus on üldtuntud. Alates 2025. aastast muutub Eestis ehitusloa taotlemisel kohustuslikuks arvutada hoone CO<sub>2</sub> jalajälg, võimaldades seeläbi tulevikus ehitada keskkonناسäästlikumalt. 2023. aasta lõpus valmis Kodulahe Lammi 8 arendus, millel otsustasime omaalgatuslikult mõõta süsiniku jalajälge, et teha järgmiste ehitusse minevate objektide puhul teadlikumad valikud.

### Metoodika

Hoone kliimamõju hindamiseks kasutati Eesti ehituse süsiniku jalajälje arvutusmetoodikat, mille on välja töötanud TalTechi teadlased koostöös Soome ettevõtte One Click LCA ekspertidega Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi tellimusel. Metoodika hõlmab ka Eesti ehitusmaterjalide andmebaasi, mida täiendati vastavalt Arco Vara poolt antud materjalide andmetega.

### Mõisted

Süsiniku jalajälg – kvantitatiivselt väljendatud kasvuhoonegaaside heite koguhulk (mõõdetuna CO<sub>2</sub>-ekvivalentides), mis tekib ettevõtte/organisatsiooni vm üksuse tegevuse tagajärjel. Siin raportis väljendatud ka kui kliimamõju.

Kasvuhoonegaasid (KHG) – atmosfääris olevad gaasid, mis neelavad soojuskiirgust ja põhjustavad kasvuhooneefekti. Nendeks on süsinikdioksiid (CO<sub>2</sub>), metaan (CH<sub>4</sub>), diämmastikoksiid (N<sub>2</sub>O), fluorosüsiniku ühendid (HFC), perfluorosüsiniku ühendid (PFC), väävelheksafluoriid (SF<sub>6</sub>) ja lämmastiktrifluoriid (NF<sub>3</sub>).

CO<sub>2</sub>-ekvivalent (CO<sub>2</sub>-ekv) – süsiniku jalajälje mõõtühik, mis peegeldab kasvuhoonegaaside erinevat potentsiaali globaalse soojenemise tekitamisel väljendatuna CO<sub>2</sub> ekvivalendis.

Globaalse soojenemise potentsiaal (GWP, global warming potential) – näitab, mitu korda on soojusenergia absorbeerumise võime poolest muu kasvuhoonegaasi üks molekul tugevam kui süsinikdioksiidi molekul.

Eriheitetegur (emissioonifaktor) – suhtarv, mis väljendab eralduva kasvuhoonegaasi kogust teatud inimtegevuse valdkonnas toimeühiku kohta (nt 0,173 kg CO<sub>2</sub>-ekv diiselauga läbitud ühe kilomeetri kohta).

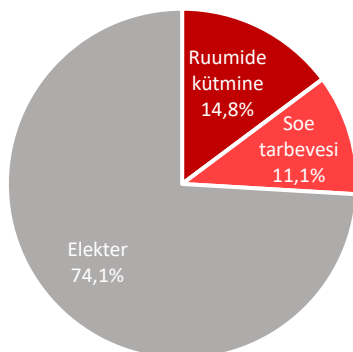
### Hoone kasutusaja süsiniku jalajälg

Kodulahe kasutusajaks on arvestatud 50 aastat vastavalt Eesti meetodile. Selle aja jooksul tekib energiatarbimisest 9 192 tonni CO<sub>2</sub>-ekvivalenti kasvuhoonegaaside heiteid. Energiatarbimine on tavaliselt hoone süsiniku jalajälje domineeriv komponent, sest et Eesti võrguelekttri süsinikusisaldus on Euroopa kõrgeimate hulgas.

Ruume köetakse kaugküttega, mis on üldiselt üks optimaalsemaid kütteviise. Hoones ei ole ette nähtud tsentraalset jahutust, seega sellel puudub ka kasutusaegne mõju.

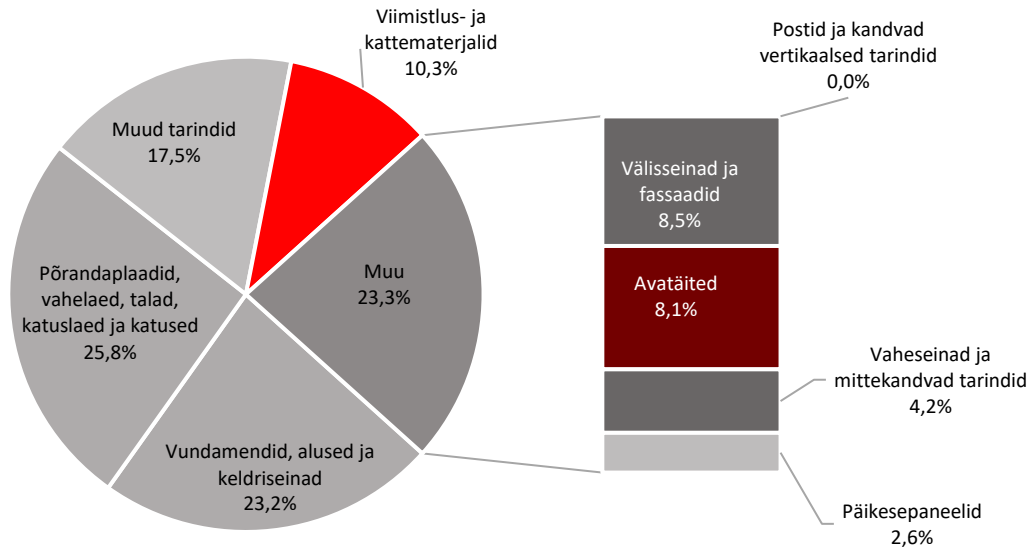
Sooja tarbevee kliimamõju tuleneb vee kütmise energiavajadusest.

### Hoone kasutusaja süsiniku jalajälg



**Arco Vara**  
**Kodulahe uusarenduse**  
**süsiniku jalajälg**  
**16 085 tonni CO<sub>2</sub>-ekv**  
**31,4 kg CO<sub>2</sub>-ekv/m<sup>2</sup> a**  
**1,6 t CO<sub>2</sub>-ekv/m<sup>2</sup>**  
**Netopindala: 10 260,4 m<sup>2</sup>**

### Materjalide tootmise süsiniku jalajäl



### Kodulahe Rannakalda uusarenduse kliimamõju

Hoone olelusringi etapp	Kliimamõju, t CO <sub>2</sub> -ekv	Osakaal, %
A1-A3 Ehitusmaterjalid	5 328	33,1
A4 Materjalide transport ehitusplatsile	476	3,0
A5 Ehitus	176	1,1
B4 Materjalide asendamine	365	2,3
B6 Kasutusaegne energia	9 192	57,1
C1 Lammutus	102	0,6
C2 Jäätmete transport	13	0,1
C3 Ümbertöötlus	103	0,6
C4 Ladestus	330	2,0
<b>Kokku</b>	<b>16 085</b>	<b>100,0</b>

# Aktsiad ja aktsionärid

## Aktsiate hind

Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 10 388 367 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad (ARC1T, ISIN EE3100034653) on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil. Aktsia hind sulgus 31.12.2023 seisuga tasemel 1,705 eurot, 2022. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,792 eurot. 2023. aasta 12 kuu jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,878 eurot ja madalaim hind 1,58 eurot. Omakapital aktsia kohta oli 31.12.2023 seisuga 2,02 eurot, 31.12.2022 seisuga 1,74 eurot.

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

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



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

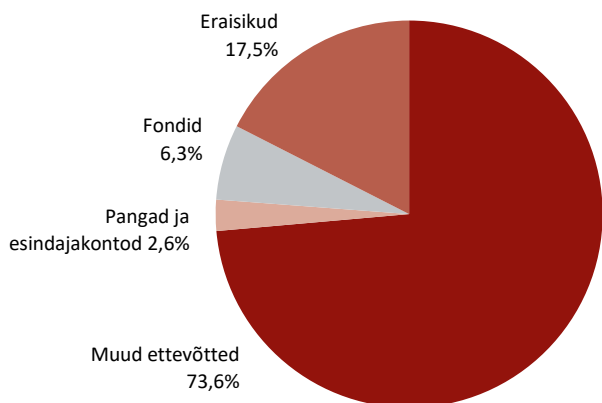


## Aktsionäride struktuur

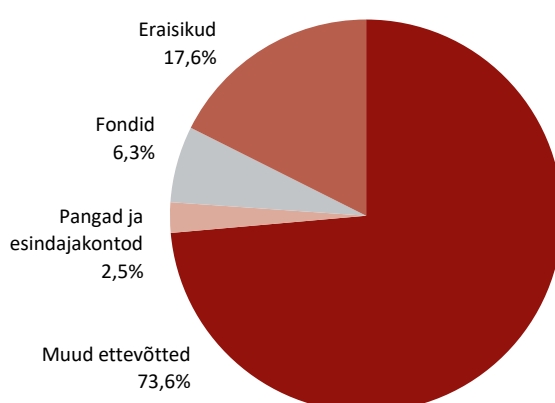
Arco Varal oli 31.12.2023 seisuga kokku 8 316 aktsionäri (31.12.2022 seisuga 8 692), sealhulgas 7 596 eraisikust aktsionäri (31.12.2022 seisuga: 7 916), kes omasid kokku

17,5% osalust ettevõttes (31.12.2022 seisuga 17,6%). Kogu osaluse jaotus aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 31.12.2023



Osaluse struktuur 31.12.2022



## Suuremad aktsionärid 31.12.2023

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

## Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 31.12.2023

Nimi		Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Nõukogu esimees / liige	6 438 531	62,0%
Tarmo Sild (eraisikuna, lähikondsed ja Aia Tänav OÜ)	Nõukogu esimees	233 869	2,3%
Allar Niinepuu (OÜ Kavass)	Nõukogu liige	23 700	0,2%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	269 259	2,6%
Kert Keskaik (eraisikuna, K Vara OÜ, K24 Invest OÜ, Kolde Invest OÜ ja One Eleven OÜ)	Nõukogu liige	207 173	2,0%
Steven Yaroslav Gorelik <sup>1</sup>	Nõukogu liige	0	-
Miko-Ove Niinemäe	Juhataja	19 000	0,2%
<b>Kokku</b>		<b>7 191 522</b>	<b>69,3%</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).

# Hea ühingujuhtimise tava aruanne

Arco Vara AS-i aktsiad noteeriti Tallinna Börsi põhinimekirjas 21. juunil 2007. Börsiettevõtteks lähtub Arco Vara AS oma tegevuses Eestis kehtivatest õigusaktidest, NASDAQ OMX Tallinna Börsi nõuetest, reeglitest ja juhistest ning ettevõtte põhiväärtustest.

Koos majandusaasta aruandega esitab ettevõtte ka Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT) aruande, milles ettevõtte

juhtkond kinnitab HÜT nõuete järgimist. Osas, milles HÜT nõudeid järgitud ei ole, on see eraldi välja toodud ning selgitatud mittejärgimise põhjuseid. Majandusaasta aruande koostamisel on järgitud HÜT juhiseid. Käesolev HÜT aruanne on majandusaasta aruande osaks oleva tegevusaruande eraldiseisev peatükk.

## Üldkoosolek

Ettevõtte kõrgeimaks juhtorganiks on aktsionäride üldkoosolek. Üldkoosoleku pädevus, koosolekute

kokkukutsumise kord ja otsuste vastuvõtmine on reguleeritud ettevõtte põhikirja ja äriseadustiku regulatsioonidega.

2023. aastal toimus üks korraline üldkoosolek.

## Korraline üldkoosolek

Korralise aktsionäride üldkoosoleku kutse avaldati 20.04.2023 börsi infosüsteemis ja ettevõtte veebilehel. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus üleriikliku levikuga ajalehes Eesti Päevaleht 21.04.2023. Teates näidati ära, kus on võimalik tutvuda üldkoosoleku materjalidega ning kuhu saavad

aktsionärid esitada oma küsimused. Teave esitati aktsionäridele nii eesti kui ka inglise keeles. Kokku kutsutud korraline aktsionäride üldkoosolek toimus 17.05.2023 ajavahemikul kell 17.05 kuni 17.30 Tallinnas, Telliskivi 60a/4 ruumides.

Nõukogu ettepanekud avaldati üldkoosoleku kokkukutsumise kutses. Üldkoosoleku päevakorras oli:

- 2022. aasta majandusaasta aruande kinnitamine
- Kasumi jaotamine ja dividendi maksmine
- Optsiooniprogrammi kinnitamine
- Juhatuse tasustamispõhimõtete kinnitamine.

Üldkoosolekul võeti vastu järgmised otsused:

- Kinnitada Arco Vara AS-i 2022. aasta majandusaasta aruanne.
- Kanda 31.12.2022 majandusaasta puhaskasum summas 695 tuhat eurot jaotamata kasumi hulka.
- Maksta dividendi 0,06 eurot aktsia kohta. Dividend makstakse välja 4 osas alljärgnevalt:
  - 0,02 eurot aktsia kohta makstakse aktsionäridele 15.06.2023 ülekandega aktsionäri pangaarvele. Aktsionäride, kellel on õigus saada vastavat dividendi, nimekiri (dividendi record date) fikseeritakse seisuga 08.06.2023;
  - 0,01 eurot aktsia kohta makstakse aktsionäridele 15.09.2023 ülekandega aktsionäri pangaarvele. Vastava dividendi record date on 08.09.2023;
  - 0,02 eurot aktsia kohta makstakse aktsionäridele 15.12.2023 ülekandega aktsionäri pangaarvele. Vastava dividendi record date on 08.12.2023;
  - 0,01 eurot aktsia kohta makstakse aktsionäridele 15.03.2024 ülekandega aktsionäri pangaarvele. Vastava dividendi record date on 08.03.2024.
- Kinnitada optsiooniprogramm vastavalt üldkoosoleku materjalide hulgas olevatele ja aktsionäridele kättesaadavaks tehtud optsiooniprogrammi tingimustele.
- Kinnitada Arco Vara AS-i juhatuse tasustamispõhimõtted vastavalt üldkoosoleku materjalide hulgas olevatele ja aktsionäridele kättesaadavaks tehtud juhatuse tasustamispõhimõtetele.

Koosolekut juhatas Miko-Ove Niinemäe. Koosolekul osales volitustega ja otse kokku 27 aktsionäri, kelle häältega oli esindatud 72,61% kõigist häältest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva

läbiviimise. Samuti osales üldkoosolekul nõukogu esimees Tarmo Sild ning nõukogu liikmed Allar Niinepuu ja Kert Keskaik. Audiitor koosolekul ei osalenud.

Hääletamine toimus elektrooniliselt hääletuspultide abil.

### Juhatus

Ettevõtte juhatuses on alates 04.09.2009 korraga olnud üks liige. Alates 30.04.2020 on ettevõtte tegevjuht ja ainuke juhatuseliige Miko-Ove Niinemäe.

Juhatuseliikmepingega on sõlmitud ametileping. Juhatuseliige ei kuulu ühegi teise börsiettevõtte juhatusse ega nõukogusse.

Juhatuseliikmepingega sõlmitud juhatuseliikme ametilepingus täpsustatakse juhatuseliikme õigusi, kohustusi ning vastutust, samuti on reguleeritud põhitasu maksmine. Tasu suurus lepiti kokku, arvestades juhatuseliikme tööülesandeid, tegevust, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi. Juhataja lahkumishüvitise suurus on vastavalt nende juhatuseliikme ametilepingule kuni nelja kuu juhatuseliikme põhitasu.

### Nõukogu

Nõukogu ülesandeks on ettevõtte tegevuse planeerimine ning korraldamine ja juhatuseliikme tegevuse kontrollimine. Ettevõtte nõukogu liikmed valib aktsionäride üldkoosolek.

HÜT kohaselt peavad pooled ettevõtte nõukogu liikmetest olema sõltumatud. Kui nõukogus on paaritu arv liikmeid, siis võib sõltumatuid liikmeid olla üks liige vähem. Ettevõtte täidab HÜT nõudeid sõltumatute nõukogu liikmete punkti osas. 2023. aastal olid Steven Yaroslav Gorelik ja Kert Keskpai sõltumatud nõukogu liikmed.

Alates 2021. aasta veebruarist on nõukogu liikmed Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Keskpai, Hillar-Peeter Luutsalu ja Allar Niinepuu.

Nõukogu liikmed valivad endi hulgast nõukogu esimehe. Alates 30.04.2020 on nõukogu esimees Tarmo Sild.

Nõukogu liikmetele makstakse tasu osaletud koosoleku kohta 500 eurot (netosumma), kuid mitte rohkem kui 1000 eurot

### Juhatuseliikme ja nõukogu koostöö

Lähtudes ettevõtte põhikirjast ning väljakujunenud töökorraldusest, teevad juhataja ja nõukogu tihedalt koostööd. Juhataja ja nõukogu peavad ettevõtte strateegiat puudutavates küsimustes ühiseid koosolekuid ning ettevõtte strateegilise arengu osas vahetatakse pidevalt infot. Samuti annab juhatus nõukogule koosolekul teavet ettevõtte plaanidest ja eesmärkidest kõrvalekaldumisest ning nende põhjustest. Juhataja on osalenud kõigil nõukogu koosolekul.

Nõukogu liikmed ei osale ettevõtte igapäevases juhtimises, aga juhataja hoiab nõukogu jooksvalt kursis olulistest

### Dividendipoliitika

Dividendipoliitika muutmise volitus on üldkoosolekul. 14.05.2021 üldkoosolekul vastu võetud dividendipoliitika järgi makstakse alates 2021. aasta II kvartalist aktsionäridele dividendi igas kvartalis vähemalt 0,01 eurot aktsia kohta ja

Juhataja preemiasüsteemi kohta rohkem vaata infot tasustamisaruandest.

Juhatuseliige Miko-Ove Niinemäe on teavitanud ettevõtet enda tegevusest kontrollitava omaniku või juhatuseliikmena järgmistes äri- ja mittetulundusühingutes, mis ei kuulu gruppi:

- Ovecap OÜ,
- Wallow System OÜ.

Juhatuseliige on ametilepinguga võtnud kohustuse konkurentsikeeldu mitte rikkuda. Juhatuseliikme poolt teatatud osaluste omamist ja juhtimisorganites osalemist ei käsitleta konkurentsikeeldu rikkumisena.

(netosumma) kalendrikuus. Tasu väljamaksmine on sõltuvuses nõukogu koosolekute protokollide allkirjastamisest. Nõukogu esimees saab täiendavat tasu 500 eurot (netosumma) kuus. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nõukogu koosolekul füüsilise osalemisega seoses tekkinud reisikulud mõistlikus ulatuses.

2023. aastal toimus kokku 2 nõukogu koosolekut, millest võtsid osa kõik nõukogu liikmed: Tarmo Sild, Hillar-Peeter Luutsalu, Kert Keskpai, Allar Niinepuu ja Steven Yaroslav Gorelik.

Lisaks nõukogu liikmete ülesannetele täidavad kõik nõukogu liikmed ka auditikomitee liikmete ülesandeid.

2023. ja 2022. majandusaastal ei toimunud ühtegi turutingimustest erinevat tehingut juhatuseliikme, tema lähedase ega temaga seotud isiku ja ettevõtte vahel, mida nõukogu peaks eraldi heaks kiitma.

asjaoludega, mis puudutavad ettevõtte tegevuse planeerimist ja äritegevust. Lisaks on nõukogul igal ajal võimalus pöörduda juhataja poole täiendavate küsimuste ja/või infopäringutega. Informatsiooni vahetamise osas järgitakse nõukogu poolt kinnitatud siseteabe hoidmise, avaldamise ja ettevõtte aktsiatega tehingute tegemise sisereegleid, samuti juhatuseliikme ja nõukogu lahususe põhimõtteid. Välja on kujunenud tava, et nõukogu koosolekul annab juhataja nõukogu liikmetele ülevaate ettevõtet puudutavatest olulistest küsimustest ja arengutest.

täiendav dividendi summa makstakse välja tuginedes eelmise majandusaasta auditeeritud puhaskasumile. Vastav dividendipoliitika kehtib kuni 2023. aasta lõpuni.



### Teabe avalikustamine

Alates Tallinna Börsil noteerimisest lähtub ettevõtte teabe avalikustamisel Tallinna Börsi poolt kehtestatud nõuetest, Eesti Vabariigi seadusandlusest ja asjakohastest Euroopa Liidu regulatsioonidest ning eesmärgist kohelda kõiki aktsionäre võrdselt.

Arco Vara avalikustab teavet Tallinna Börsi infosüsteemi kaudu ja kodulehel [www.arcovara.com](http://www.arcovara.com) eesti ning inglise keeles. Aktsionäridele suunatud info on kodulehel alajaotises „Investorile“. Ettevõtte avaldab oma veebilehel kõik ettevõttega seotud faktid ja hinnangud, millest on teavitatud finantsanalüütikuid või teisi isikuid. Muuhulgas on avaldatud aktsionäride üldkoosolekuga seonduv informatsioon, ettevõtte üldine informatsioon jms. Kogu ettevõtet üldisemalt ning detailsemalt puudutav informatsioon on veebilehel

### Finantsaruandlus ja auditeerimine

Ettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanded on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS) nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Kvartaalsed vahearauanded on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearauandlus“ ning on mõeldud lugemiseks koos vahearauandele eelneva majandusaasta konsolideeritud aastaaruandega. Kvartaalseid vahearauandeid ei auditeerita.

Ettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeeritakse. Iga-aastaselt aktsionäride korralisel üldkoosolekul kinnitatakse audiitor järgmiseks majandusaastaks. 17.05.2022 toimunud korralisel üldkoosolekul kinnitati kaheks aastaks grupi majandusaasta audiitoriks PricewaterhouseCoopers AS. Audiitori valimisel

jaotatud erinevatesse rubriikidesse. Edastatav informatsioon on loogiliselt struktureeritud ja kergesti leitav.

Ettevõtte veebilehel on avaldatud eesti ja inglise keeles finantskalender kuni 2024. aasta oktoobrini, st kuni 2024. aasta III kvartali auditeerimata vahearauande avaldamiseni.

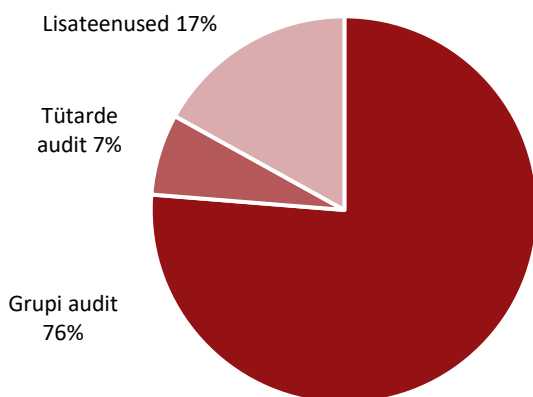
Ettevõtte veebilehel ei ole kajastatud aktsionäride vahelisi kokkuleppeid, mis käsitlevad aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist, sest ühegi sellise kokkulepe olemasolust ettevõtte teadlik ei ole.

Ettevõtte ei ole korraldanud investoritele ega analüütikutele esitlusi vahetult enne finantsaruandluse avaldamise kuupäeva ega ole kunagi avalikustanud kohtumistel analüütikute või investoritega ettevõtte siseinfot või veel avaldamata finantsandmeid.

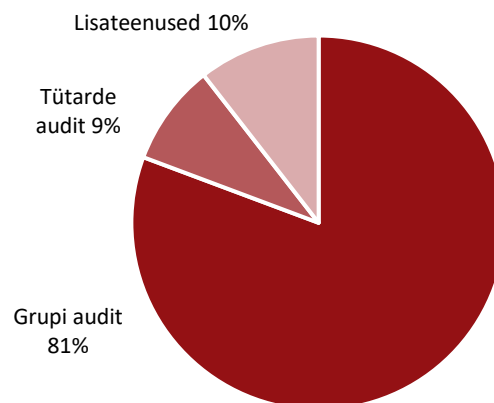
peab ettevõtte oluliseks audititeenuse hinna ja kvaliteedi suhet ning professionaalsust.

2023. aastal tasuti Grupi audiitor PricewaterhouseCoopers AS-ile konsolideeritud aruande auditeerimise eest 45 tuhat eurot ning tütarettevõtete auditeerimise eest 4 tuhat eurot. 2023. aastal osteti teistelt audiitorettevõtetest ESG strateegia nõustamise teenust 10 tuhande euro väärtuses. 2022. aastal tasuti PricewaterhouseCoopers AS-ile konsolideeritud aruande auditeerimise eest 23 tuhat eurot, lisaks telliti ESEF aruandega seotud teenuseid 6 tuhande euro väärtuses. 2022. aastal tasuti eelmisele Grupi audiitorile KPMG Baltics OÜle 23 tuhat eurot 2021. aasta konsolideeritud Grupi aruande ning 5 tuhat eurot tütarettevõtete auditeerimise eest.

**2023. aastal audiitoritele makstud tasud**



**2022. aastal audiitoritele makstud tasud**



Ettevõtte riskide paremaks hindamiseks ja juhtimiseks koostavad aktiivset majandustegevust omavad grupi ettevõtted järgnevas majandusaastaks eelarve. Grupi konsolideeritud eelarve kinnitab ettevõtte nõukogu. Kinnitatud eelarvete jooksvat täitmist jälgib ettevõttes finantsjuht.

Kvaliteetse finantsaruandluse tagamise eest vastutab ettevõttes finantsjuht. Konsolideeritud aruanded tuginevad ühtsel piiriülel finantsarvestus- ja raamatupidamistarkvaral. Konsolideerimine on suures osas automaatne ja toimub igakuiselt. Igakuiselt koostatakse aruandlust erinevate tütarettevõtete ja tulemusüksuste kaupa ning esitatakse vastavate üksuste juhtidele.

# Tasustamisaruanne

Arco Vara AS-i juhatajale arvestati 2023. aastal tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 281 tuhat eurot (2022. aastal 160 tuhat eurot). Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. Arco Vara ASi juhtiva Miko-Ove Niinemäe juhatuse liikme ametilepingu alusel oli nõukogu otsusega

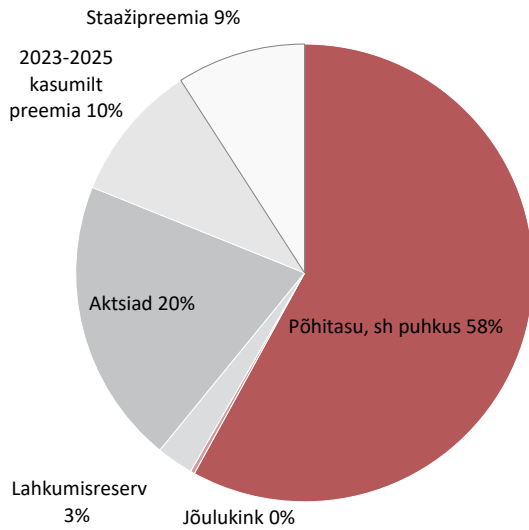
määratud fikseeritud kuutasu 9 000 eurot (netosumma). Puhkuse tasu arvestatakse viimase 6 kuu keskmine tasu järgi. Lahkumisel on juhatajale ette nähtud lahkumishüvitis nelja kuupalga ulatuses.

Juhataja preemiasüsteemi eesmärk on motiveerida juhatajat ettevõtte arendustegevust laiendama, samal ajal tagades investoritele tegevuse kasumlikkuse. Juhataja 2023. aastast kehtiv preemiasüsteem koosneb kolmest osast:

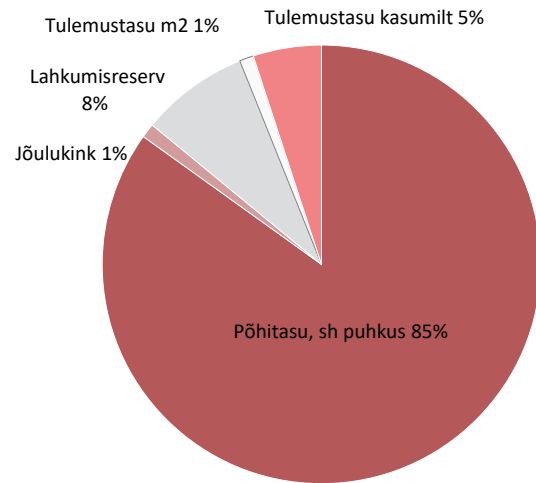
- 1) Juhatause liige on õigustatud saama rahalist preemiat summas 30 000 eurot (netosumma) vastavalt järgmistele tingimustele:
  - 1.1. 15 000 eurot, kui Juhatause liikme volitused on kehtivad 31.12.2023;
  - 1.2. 15 000 eurot, kui Juhatause liikme volitused on kehtivad 31.12.2024.
- 2) Juhatause liige on õigustatud saama:
  - 2.1. 15 000 Ühingu aktsiat, kui Juhatause liikme volitused on kehtivad 31.12.2023;
  - 2.2. 15 000 Ühingu aktsiat, kui Juhatause liikme volitused on kehtivad 31.12.2024.
- 3) Juhatause liige on õigustatud saama täiendavalt kuni 60 000 Ühingu aktsiat hinnaga 0 eurot. Kui aastate 2023. – 2025. majandusaastate puhaskasum on kokku vahemikus  $\geq 4$  kuni  $< 8$  miljonit eurot, on Juhatause liige õigustatud saama 10 000 kuni 60 000 Ühingu aktsiat sõltuvalt täpsest puhaskasumi summast, arvestusega, et 10 000 Ühingu aktsiat on garanteeritud ning iga puhaskasumi 1 eurot, mis ületab 4 miljonit eurot, annab täiendavalt juurde 0,0125 Ühingu aktsiat. Lõplik aktsiate arv fikseeritakse täisarvu täpsusega (kui välja teenitud aktsiate arv ei ole täisarv, ümardatakse aktsiate arv allapoole). Olenemata puhaskasumi suurusest, on maksimaalne Ühingu aktsiate arv, mida Juhatause liige on õigustatud saama, 60 000 (sisaldab 4 miljoni euro suuruse puhaskasumi puhul garanteeritud 10 000 Ühingu aktsiat). Kui aastate 2023. – 2025. majandusaastate puhaskasum on kokku  $< 4$  miljonit eurot, ei ole Juhatause liige õigustatud saama täiendavaid Ühingu aktsiad.
- 4) Juhatause liige on õigustatud saama täiendavat preemiat summas kuni 60 000 eurot (netosumma). Kui 2023. – 2025. majandusaastate puhaskasum on kokku  $\geq 4$  miljonit eurot, on Juhatause liige õigustatud saama preemiat 10 000 eurot kuni 60 000 eurot, sõltuvalt täpsest puhaskasumi summast, arvestusega, et 10 000 eurot on garanteeritud ning iga puhaskasumi 1 euro, mis ületab 4 miljonit eurot, annab täiendavalt juurde 0,0125 eurot. Lõplik summa fikseeritakse 1 euro täpsusega (summa ümardamisel rakendatakse tavapäraseid ümardamise reegleid). Olenemata puhaskasumi suurusest, on maksimaalne summa, mida Juhatause liige on õigustatud saama, 60 000 eurot (sisaldab 4 miljoni euro suuruse puhaskasumi puhul garanteeritud 10 000 eurot). Kui aastate 2023. – 2025. majandusaastate puhaskasum on kokku  $< 4$  miljonit eurot, ei ole Juhatause liige õigustatud saama täiendavat preemiat.

Kõikide Juhatause liikme preemia arvutuste puhul võetakse aluseks aastate 2023.-2025. majandusaasta aruanded. Mistahes Juhatause liikme preemia tulenevad Ühingu aktsiatega seotud maksukohustused kohustub tasuma Juhatause liige, sh juhul, kui maksukohustus tekib Ühingule.

### Juhatuse 2023. aasta tasu osakaalud



### Juhatuse 2022. aasta tasu osakaalud



Kinnisvara arendusprotsess on pikema kestvuse vältega kui 1 aasta, mistõttu töömaht ning tulemused kasumi näol ei kajastu samal aastal.

	2023	2022	2021	2020	2019
EUR tuhandetes					
Juhataja arvestatud tasud (bruto)	232	120	223	67	91
Keskmine töötajate arv (ilma juhatajaga)	18	17	11	13	18
Töötaja keskmine tasu (bruto, ilma juhatajaga)	84	33	43	31	23
Puhaskasum	3 550	695	2 071	1 012	388
Puhaskasum töötaja kohta (koos juhatajaga)	187	39	173	72	21

Muutused ei ole stabiilsed, sest arenduse kasum kajastub korterite asjaõiguslepingu kuupäeval, mitte jooksvalt eelmüükide või ehitusprotsessi jooksul.

Näitajate muutus võrreldes eelmise aastaga on järgmine:

	2023	2022	2021	2020	2019
Juhataja tasu (bruto)	93%	-46%	233%	-26%	23%
Keskmine töötajate arv (ilma juhatajaga)	6%	55%	-15%	-26%	-87%
Töötaja keskmine tasu (bruto)	156%	-24%	40%	34%	439%
Puhaskasum	411%	-66%	105%	161%	-171%
Puhaskasum töötaja kohta (koos juhatajaga)	384%	-78%	139%	245%	-640%

# Juhataja kinnitus tegevusaruandele

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

3. aprill 2024

/kinnitatud digitaalselt/

Miko-Ove Niinemäe  
Arco Vara AS-i juhataja

# Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaruanne

## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	2023	2022
<i>EUR tuhandetes</i>			
Müügitulu enda kinnisvara müügist	7	17 581	12 426
Müügitulu teenuste müügist	7	758	1 068
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>6,7</b>	<b>18 339</b>	<b>13 494</b>
Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu	8	-12 740	-10 913
<b>Brutokasum</b>		<b>5 599</b>	<b>2 581</b>
Muud äritulud	9	107	67
Turustuskulud	10	-387	-249
Üldhalduskulud	11	-1 387	-1 118
Muud ärikulud	9	-20	-14
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringutest	16	28	-205
<b>Ärikasum</b>		<b>3 940</b>	<b>1 062</b>
Finantskulud	12	-390	-367
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>3 550</b>	<b>695</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>3 550</b>	<b>695</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>		<b>3 550</b>	<b>695</b>
<b>Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>13</b>		
- tava-		<b>0,34</b>	<b>0,07</b>
- lahustatud		<b>0,34</b>	<b>0,07</b>

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
<i>EUR tuhandetes</i>			
Raha ja raha ekvivalendid		1 472	3 427
Nõuded ja ettemaksed	14,21	5 798	4 387
Varud	15	27 637	22 511
Müügiootel kinnisvarainvesteering	16	0	9 050
<b>Käibevara kokku</b>		<b>34 907</b>	<b>39 375</b>
Nõuded ja ettemaksed	14	18	18
Kinnisvarainvesteeringud	16	20	82
Materiaalne põhivara	17	221	284
Immateriaalne põhivara	17	24	46
<b>Põhivara kokku</b>		<b>283</b>	<b>430</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>35 190</b>	<b>39 805</b>
Laenukohustused	18	3 391	5 255
Võlad ja saadud ettemaksed	19	4 013	3 681
Eraldis		80	0
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>7 484</b>	<b>8 936</b>
Laenukohustused	18	6 689	12 834
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>6 689</b>	<b>12 834</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>14 173</b>	<b>21 770</b>
Aktsiakapital	20	7 272	7 272
Ülekurss		3 835	3 835
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid		56	0
Jaotamata kasum		7 843	4 917
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>21 017</b>	<b>18 035</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>35 190</b>	<b>39 805</b>

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	2023	2022
<i>EUR tuhandetes</i>			
Laekumised klientidelt		9 662	10 385
Tasumised tarnijatele		-21 316	-16 229
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		733	-1 179
Väljamaksed töötajatele		-820	-515
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		69	-242
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-11 672</b>	<b>-7 780</b>
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	17	-3	-27
Materiaalse põhivara müük	17	0	2
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	16	8 894	670
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>8 891</b>	<b>645</b>
Saadud laenud	18	14 095	12 176
Laenukohustuste tagasimaksed	18	-11 026	-2 107
Makstud intressid		-1 326	-746
Makstud dividendid	23	-624	-624
Muud tasumised finantseerimistevusest	13	-4	0
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>1 115</b>	<b>8 699</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>-1 666</b>	<b>1 564</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21	3 427	1 863
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>-1 666</b>	<b>1 564</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus tütarettevõtete müügil		-289	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21	1 472	3 427

## Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Aksiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	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>0</b>	<b>4 844</b>	<b>17 962</b>
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-622	-622
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	695	695
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>7 272</b>	<b>3 835</b>	<b>2 011</b>	<b>0</b>	<b>4 917</b>	<b>18 035</b>
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>7 272</b>	<b>3 835</b>	<b>2 011</b>	<b>0</b>	<b>4 917</b>	<b>18 035</b>
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-624	-624
Muude reservide moodustamine	0	0	0	56	0	56
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	3 550	3 550
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>7 272</b>	<b>3 835</b>	<b>2 011</b>	<b>56</b>	<b>7 843</b>	<b>21 017</b>

Aksiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta vaata täiendavat infot lisast 20.



# Lisad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande

## 1. Üldine informatsioon

Arco Vara AS-i ning tema tütarettevõtete 31.12.2023 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on allkirjastatud juhataja poolt 03.04.2024. Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne aktsionäride üldkoosolekul. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on aktsionäride poolt kinnitatava majandusaasta aruande osaks ning kasumijaotuse otsustamise üheks aluseks. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud

majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

Arco Vara AS on Eestis registreeritud ja Eestis asukohaga Rotermanni tänav 10 Tallinn tegutsev äriühing. 2023. aasta lõpu seisuga osutas grupile oma teenuseid töö- või käsunduslepingu alusel kokku 18 inimest (31.12.2022: 19 inimest). Tütarettevõtete kaudu tegutsetakse aktiivselt lisaks Eestile ka Bulgaarias.

Grupi struktuur 31.12.2023 seisuga on esitatud lisas 25.

## 2. Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise üldalused

Arco Vara AS-i ning tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud ja kinnitamiseks esitatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning äriseadustikus sätestatud nõuete kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhul, kui lisas 4 „Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest” ei ole öeldud teisiti.

### Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust aruandepäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise

viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsamad otsused ja hinnangud, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi:

### Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Aruandepäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude

puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

### Varude neto realiseerimisväärtuse hindamine

Grupil on mitmeid varudena klassifitseeritud kinnisvaraobjekte. Seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 on hinnatud kõigi olulisemate varudena kajastatud kinnisvaraobjektide neto realiseerimisväärtust:

1) võimalikku vara neto realiseerimisväärtuse langust alla vara raamatupidamisliku väärtuse;

2) vajadust varasemate perioodide allahindluse tühistamise järele.

Neto realiseerimisväärtuse arvutamisel kasutati sõltuvalt vara kasutusest järgmisi meetodeid:

- võrdlusmeetod;
- soetusmaksumuses kajastatavad varud;
- vara müügiks sõlmitud kokkulepete hindamine.

Hindamismeetodeid on täiendavalt kirjeldatud lisades 4 ja 15.

### 3. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitlusviisis

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koostatakse järjepidevuse ja võrreldavuse põhimõtete alusel, mis tähendab, et grupp järgib alati samu arvestuspõhimõtteid ja esitlusviisi. Arvestuspõhimõtteid ja esitlusviisi muudetakse üksnes juhul, kui seda nõutakse uute või muudetud rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja nende tõlgenduste alusel või kui uus arvestuspõhimõte või esitlusviis

annab objektiivsema ülevaate grupi finantsseisust, finantstulemustest ja rahavoogudest.

Käesoleva aruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida kasutati grupi 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruandes. Mitmetel uutel jõustunud standarditel (sh IFRS 16 „Rendilepingud“) ei olnud olulist mõju grupi finantsaruannetele seisuga 31. jaanuar 2023 (vt lisa 4).

### 4. Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest

#### *Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused alates 01.01.2024*

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2023 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldu ja seetõttu pole neid käesoleva konsolideeritud aruande

koostamisel rakendatud. Grupp kavatseb neid rakendada siis, kui need jõustuvad.

Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; lubatud varasem rakendamine; rakendatakse tagasiulatuvalt; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudatustega selgitatakse, et kohustiste liigitamine lühi- või pikaajaliseks põhineb üksnes ettevõtte õigusel arveldamist aruandeperioodi lõpus edasi lükata. Ettevõtte õigus lükata arveldamist edasi vähemalt 12 kuud alates aruandekuupäevast ei pea olema tingimusteta, kuid sellel peab olema sisu. Klassifitseerimist ei mõjuta juhtkonna

kavatsused ega ootused selle kohta, kas ja millal ettevõtte oma õigust kasutab. Muudatustega selgitatakse ka olukordi, mida peetakse kohustise tasumiseks.

Grupi hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel Grupi raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IFRSi rakendusjuhendi nr 2 „Olulisuse üle otsustamine“ muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; lubatud varasem rakendamine; rakendatakse tagasiulatuvalt; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Standardi IAS 1 muudatuste eesmärk on aidata ettevõtetel avalikustada arvestuspõhimõtete kohta kasulikumat teavet,

- nõudes ettevõtetelt vaid oluliste arvestuspõhimõtete avalikustamist;
- selgitades, et ebaoluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted on samuti ebaolulised ega vaja seetõttu avalikustamist, ja
- selgitades, et ka mitte kõik oluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted ei ole ettevõtte raamatupidamise aruande seisukohalt olulised.

Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Nõukogu muutis ka IFRSi rakendusjuhendi nr 2, lisades juhise ja kaks lisanäidet olulisuse mõiste rakendamise kohta

arvestuspõhimõtete avalikustamisel. Muudatused on kooskõlas mõiste „olulisus“ täpsustatud määratlusega: „Teave arvestuspõhimõtete kohta on oluline, kui seda koos

ettevõtte raamatupidamise aruandes sisalduva muu teabega käsitledes võib mõistlikult eeldada, et see mõjutab otsuseid, mida üldotstarbelise raamatupidamise aruande põhikasutajad selle raamatupidamise aruande alusel teevad“.

Grupi hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel Grupi raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Standardi IAS 8 „Arvestuspõhimõtted, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; lubatud varasem rakendamine; rakendatakse tagasiulatuvalt; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudatustega võetakse kasutusele mõiste „arvestushinnangud“ uus määratlus: selgitatakse, et need on raamatupidamise aruandes esitatud rahalised summad, mille mõõtmisega kaasneb määramatus. Muudatustega selgitatakse ka arvestuspõhimõtete ja arvestushinnangute vahelist seost: täpsustatakse, et ettevõtte annab

arvestushinnangu selleks, et saavutada arvestuspõhimõttega kehtestatud eesmärki.

Muudatused ei avalda eeldatavasti grupile olulist mõju, kuna nendega antakse juhiseid selle kohta, kas muutusi tuleb käsitada hinnangute muutustena, arvestuspõhimõtete muutustena või vigadena.

Standardi IAS 1 „Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine“ muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; lubatud varasem rakendamine; rakendatakse tagasiulatuvalt; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Need muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõttel on aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata tasumine edasi vähemalt kaheteistkümne kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2022. aasta oktoobri muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustused ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustuste klassifitseerimist. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen

liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks täpsustavad muudatused võlgade klassifitseerimiseõigusi, mida ettevõtte võib arveldada selle konverteerimisel omakapitaliks. Arveldamine on määratletud kui kohustise kustutamine raha, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Erand kehtib konverteeritavatele instrumentidele, mida võidakse konverteerida omakapitaliks, kuid ainult nende instrumentide puhul, mille konverteerimisoptsioon on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentideks liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina.

Grupi hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel Grupi raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju Grupile.

### *Äriühendused ja konsolideerimise alused*

Grupi kuuluvate ettevõtete aruandeaastad ühtivad kalendriaastaga. Ettevõtted kasutavad olulises osas ühtseid arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid või on need vajadusel täiendavalt konsolideerimiseks ühtlustatud.

Konsolideeritud aruannete koostamisel on grupi sisesed tehingud, saldod ja realiseerimata kasumid, mis on tekkinud

tehingutest grupi ettevõtete vahel, elimineeritud. Samuti on elimineeritud realiseerimata kahjumid, välja arvatud juhul, kui nende tekkimise sisuliseks põhjuseks on vara väärtuse langus. Tütarettevõtjad konsolideeritakse raamatupidamise aastaaruandes alates valitseva mõju tekkimisest kuni selle lõppemiseni.

Tütarettevõtete soetamist kajastatakse omandamise meetodil, mille korral võetakse omandatavad varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (edaspidi koos ka „netovara“) arvele nende õiglasel väärtusel. Iga äriühenduse puhul teeb grupp valiku, kas kajastada mittekontrolliva osalus omandatavas ettevõttes õiglasel väärtusel või mittekontrolliva osaluse proportsionaalses osas omandatavast eristatavast netovarast. Kui üleantud tasu, omandatavas ettevõttes oleva mittekontrolliva osaluse ja

omandajale eelnevalt omandatavas ettevõttes kuulunud omakapitaliosaluse õiglase väärtuse (omandamise kuupäeva seisuga) summa ületab grupi osalust omandatud eristatavates varades ja ülevõetud kohustustes, kajastatakse vahe firmaväärtusena. Kui eelnimetatud summa on soodusostude puhul väiksem kui omandatud tütarettevõtte netovarade õiglane väärtus, kajastatakse vahe koheselt koondkasumiaruandes. Omandamisega seotud kulutused kajastatakse kuluna.

Emaettevõtte konsolideerimata aruannetes kajastatakse investeringuid tütaretevõtjatesse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad akumuleeritud allahindlused.

### *Aruandlus segmentide lõikes*

Segmentide kohta avalikustatav informatsioon on kooskõlas grupi olulisemate äriotsuste langetajatele esitatava sisemise aruandlusega. Grupi olulisemate äriotsuste langetaja on grupi emaettevõtte Arco Vara AS juhataja. Juhataja jälgib äritegevust äritegevuse liikide lõikes, kusjuures iseseisvaks ärisegmentiks on loetud oma toodangu või teenuse poolest selgesti eristuvat ja iseseisva tulemusüksusena funktsioneerivat tegevusvaldkonda.

Segmendi tuludeks on tulud, mille ärisegment saab müügist grupivälisetele klientidele ja teistele segmentidele. Segmendi kulud on segmendi põhitegevusest tulenevad otseselt segmendile omistatavad kulud tehingutest grupivälisete tarnijate ja teiste segmentidega. Segmendi kulude hulka ei kuulu finants- ja investeerimistegevuse kulud, grupi üldhalduskulud ning muud grupi kui tervikuga seotud kulud. Segmendile on jaotatud grupi tasandil tekkinud kulutusi vaid juhul, kui need on seotud segmendi põhitegevusega ja neid saab põhjendatult omistada konkreetsele segmendile.

Realiseerimata kasumid ja kahjumid, mis tekivad grupis ühe segmendi tehingutest teise segmendiga, ei jagata ühelegi segmendile, vaid näidatakse segmentidevaheliste elimineerimistena. Need realiseerimata kasumid ja kahjumid, mis tekivad tehingutest emaettevõtte ja segmentide vahel

### *Välisvaluuta tehingud*

Kui tütaretevõtete arvestusvaluuta on erinev emaettevõtte arvestusvaluutast, siis on tütaretevõtete välisvaluutas koostatud aruannete (Bulgaarias) konsolideerimiseks ümberarvestamisel kasutatud nende valuutade keskkurse

### *Tulu kajastamine*

Müügitulu on tulu, mis tekib Grupi tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida Grupil on õigus saada lubatud kaupade või teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud

#### Tulu kinnisvara müügist

Grupp arendab ja müüb kinnisvara (peamiselt korterid). Müügitulu kajastatakse, kui kontroll vara üle on kliendile üle antud. Grupi jaoks puudub varal üldjuhul alternatiivne kasutus tulenevalt lepingutingimustest. Samas, õigus saada tasu tekib,

#### Frantsiisitulu

Grupp müüb kaubamärgi frantsiisi kinnisvarabüroodele Eestis, Lätis, Bulgaarias. Tulu kajastatakse igakuiselt teenuse

#### Tulu kinnisvara kinnisvara üürimisest ning muudest teenustest

Grupp üüris grupile kuuluvaid äripindasid. Müügitulu teenuste osutamisest kajastatakse perioodil, kui teenuseid osutatakse

ning mille puhul on olemas põhjendatud alus segmendile jaotamiseks, näidatakse segmendi ärikasumis.

Segmendi vara on segmendi põhitegevuses rakendatud vara, mida saab otseselt segmendi omaks pidada. Segmendi vara on näiteks segmendi põhitegevuses kasutatav käibevara, kinnisvarainvesteering ning materiaalne ja immateriaalne põhivara. Segmendi vara hulka ei kuulu vara, mida kasutatakse grupi üldvajadusteks või mida ei saa otseselt segmendile jagada.

Segmendi kohustuseks on sellised põhitegevusega seotud kohustused, mida saab otseselt segmendile omistada. Segmendi kohustusteks on näiteks tasumata arved ja muud võlad, viitvõlad, klientide ettemaksud, garantiieraldised ja muud toodete ja teenustega seotud kohustused. Segmendi kohustuse hulka kuuluvad ka finantseerimistegevusest tekkinud laenud ja kapitaliseeritud rendi kohustused.

Grupi jagamatute tuludena ja kuludena ning varadena ja kohustustena on esitatud tulud ja kulud ning varad ja kohustused, mis ei ole eeltoodud põhimõtete kohaselt segmentidele jaotatud.

euro suhtes, mistõttu olulisi valuutakursi erinevusi ümberarvestamisest ei teki. Bulgaaria on oma valuuta sidunud euroga.

kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Grupp kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

kui omandiõigus on kliendile üle läinud. Sellest tulenevalt kajastatakse müügitulu kindlal ajahetkel, kui omandiõigus on kliendile üle läinud.

osutamise perioodis. Tulu suurus sõltub kinnisvarabüroode käibest, kes raporteerivad tulemusi igakuiselt.

ning tulu kasutusrendi tingimustel üüritud äripindadest lineaarselt rendiperioodi jooksul.

### Finantseerimise komponent

Grupil puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise

vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri Grupp tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas.

### *Raha ja raha ekvivalendid, rahavoogude aruanne*

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeeringuid, mida on koheselt võimalik muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse

muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha.

Rahavoogude aruandes on rahavood esitatud otsemeetodil.

### *Finantsvarad*

#### Klassifitseerimine

Grupp klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- need, mida kajastatakse õiglasel väärtuses (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande)

- need, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Klassifitseerimine sõltub grupi ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

#### Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal grupp võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui õigused

finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja kui ettevõtte annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved.

#### Mõõtmine

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvele võtmisel õiglasel väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtuses

muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

#### Võlainstrumentid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub grupi ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest. Grupi kõik võlainstrumentid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nendest varadest saadav intressitulu kajastatakse finantstuludes sisemise intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes. Valuutakursi kasumid ja kahjumid ning krediidikahjumid kajastatakse kasumiaruandes eraldi ridadel.

Varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt

#### Omakapitaliinstrumentid

Grupp kajastab omakapitaliinstrumentid õiglasel väärtuses. Kui grupp on võtnud vastu pöördumatu otsuse kajastada mitte-kauplemise eesmärgil hoitavate omakapitaliinstrumentide õiglase väärtuse muutused läbi koondkasumiaruande, siis ei ole võimalik omakapitali instrumendi kajastamise lõpetamisel õiglase väärtuse muutuseid ümber klassifitseerida ning kajastada läbi kasumiaruande. Selliste investeeringutelt saadud dividendid

kajastatakse jätkuvalt kasumiaruandes real muud tulud, kui Grupil on tekkinud dividendide saamise õigus.

Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande mõõdetud omakapitaliinstrumentist saadud kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes real muu tulu/kulu. Õiglasel väärtuses läbi muu koondkasumiaruande kajastatud omakapitaliinstrumentide allahindluseid (ning allahindluse tühistamisi) ei kajastata eraldi õiglase väärtuse muutusest.

#### Väärtuse langus

Grupp hindab korrigeeritud soetusmaksumuses ja õiglasel väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastavate võlainstrumentide oodatavat krediidikahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Eeldatava krediidikahju mõõtmine võtab arvesse: (i) erapooletut ja tõenäosusega kaalutud summat, mille määramisel hinnatakse mitmeid võimalikke erinevaid tulemusi, (ii) raha ajaväärtust ja (iii) aruande perioodi lõpus ilma liigsete kulude või pingutusteta kättesaadavat mõistlikku ja põhjendatud informatsiooni minevikus toimunud

sündmuste, praeguste tingimuste ja tulevaste majandustingimuste prognooside kohta.

Grupp mõõdab väärtuse langust järgmiselt:

- nõudeid ostjate vastu summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediitkahjumitega;
- sularaha ja raha ekvivalente, mille krediidiriski aruandeperioodil on hinnatud madalaks (juhtkond peab madalaks krediidiriskiks vähemalt ühe suurema reitinguagentuuri investeerimisjärgu krediidireitingut) summas, mis võrdub 12 kuu jooksul oodatavate krediitkahjumitega;

### *Varud*

Varuna kajastatakse grupis eelkõige elamuarenduse eesmärgil soetatud või arendatavad maa ja hooned. Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad sellised otsesed ja kaudsed ehitamise ning varude valmistamisega seotud väljaminekud, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Muud varud võetakse

Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimist alustatakse hetkest, kui on tekkinud laenukasutuse kulutusi ja varude arendamisega seotud kulutusi ning varude arendamist on alustatud. Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse aktiivse arendustegevuse ajal.

### *Müügiootel kinnisvarainvesteering*

Kinnisvarainvesteeringud liigitatakse müügiootel olevaks, kui nende bilansiline maksumus kaetakse peamiselt müügitehingu, mitte jätkuva kasutamise kaudu ja müüki peetakse väga tõenäoliseks. Neid mõõdetakse madalamas kahest: bilansiline väärtus või õiglase väärtuses, millest on maha arvatud müügikulud. Vara väärtuse langusest tulenevat kahjumit kajastatakse vara esialgse või hilisema allahindluse korral õiglasesse väärtusesse, millest on maha arvatud müügikulud. Vara õiglasest väärtuse kasvust saadavat kasumit,

### *Materiaalne põhivara*

Põhivara rühmade amortisatsioonimäärad aastas on järgmised:

- hooned ja rajatised 2 - 18%
- masinad ja seadmed 8 - 20%
- muu inventar, tööriistad, sisseseade 20 - 40%

### *Immateriaalne põhivara*

Immateriaalse põhivarana on grupis kasutusel ainult määratud kasuliku elueaga varad. Immateriaalse põhivara rühmade amortisatsioonimäärad aastas on järgmised:

- kõigi muude finantsvarade puhul 12 kuu jooksul oodatavate krediitkahjumite summas, kui krediidirisk (st finantsvara eeldatava eluea jooksul esinev maksejõuetuse risk) ei ole pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud; kui risk on märkimisväärselt suurenenud, mõõdetakse krediitkahjumit summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediitkahjumitega.

arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügivalmidusse. Kaudsed kulutused, mis lülitatakse varuna kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, on muu hulgas ka ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud.

Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis (reeglina seotud ehitisele kasutusloa andmisega) või selle arendamine on pikemaks ajaks peatatud.

millest on maha arvatud vara müügikulutused, kajastatakse iga hilisema tõusu korral, kuid mitte suuremas summas kui varem kajastatud kumulatiivne väärtuse langusest tulenev kahjum. Kinnisvarainvesteeringu müügikuupäevaks kajastamata kasum või kahjum kajastatakse müügi kuupäeval. Müügiootel kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita. Müügiootel kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud muudest varadest eraldi.

- äritarkvara 20 - 33%

### *Finantskohustused*

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenu, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtuses miinus soetamisega otseselt kaasnevad kulutused. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt koondkasumiaruandes finantskuluna. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressikulud on kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse kui laenukasutuse kulutused.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates aruandepäevast või kui grupil pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates aruandepäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena.

### *Aktsiapõhised maksed*

Grupi juhatuse esimehega ning võtmetöötajatega sõlmitud optioonilepinguid kajastatakse kui tasu omakapitali instrumentide näol grupile osutatud teenuste eest. Grupile osutatud teenuste õiglase väärtuse otsese mõõtmise keerukuse tõttu mõõdetakse grupi juhatuse esimehe ning võtmetöötajate poolt osutatud teenuste õiglast väärtust omakapitaliinstrumentide õiglasest väärtuses nende väljastamise kuupäeval.

Omakapitaliinstrumentidega arveldatavate aktsiapõhiste maksetehingute soetusmaksumus kajastatakse kuluna ning korrespondeeruvalt omakapitali suurenemisena selles perioodis, millal töötaja osutas teenuseid kuni omakapitaliinstrumentide üleandmise kuupäevani. Igal bilansipäeval kajastab grupi aktsiapõhistest maksetehingutest tulenevaid kulusid lähtuvalt hinnangust lõplikult üleantavate omakapitaliinstrumentide arvu osas. Muutus kumulatiivselt arvutatud tasus alates antud aruandeperioodi algusest kajastatakse koondkasumiaruandes vastavalt kuluna või tuluna.

### *Eraldised ja tingimuslikud kohustused*

Finantsseisundi aruandes kajastatakse eraldised vaid siis, kui grupil oli aruandepäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärset määratavas summas. Muud kohustused, mis võivad teatud (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus

### *Tulumaks*

Tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja -tulud rühmitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele

#### Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Eestis kehtib välja makstud netodividendidele maksumäär 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse perioodi kuluna dividendide väljakuulutamisel. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära tuleb kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on

#### Bulgaaria tütarettevõtted

Bulgaarias on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Bulgaarias on tulumaksumääraks 10% maksustatavast tulust. Maksustatav tulu kalkuleeritakse

Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus aruandepäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Aktsiaoptsoonide võimaldamine on tingimuslik, lähtudes töösuhte kehtimisest optsoonide väljastamise kuupäeva ja optsoonide üleandmise kuupäeva vahel. Aktsiaoptsoonide õiglase väärtuse hindamisel mõõtmiskuupäeval ei ole võetud turutingimuse kõrval arvesse omandi üleandmise tingimusi. Selle asemel võetakse omandi üleandmise tingimusi arvesse tehingu summa mõõtmisesse kaasatud omakapitaliinstrumentide arvu hindamisel, et võimaldatud omakapitaliinstrumentide eest saadud teenuste kulu põhineks omakapitaliinstrumentide arvul, mille omand üle antakse. Seega ei kajastata kumulatiivsel baasil kulu saadud kaupade või teenuste eest, kui võimaldatud omakapitaliinstrumente üleandmine ebaõnnestub üleandmise tingimuste mittetäitmise tõttu.

Aktsiaoptsooni realiseerimisel juhatuse esimehe või võtmetöötajate poolt emiteerib grupp uusi aktsiaid, mille eest juhatuse esimees ning võtmetöötajad on kohustatud tasuma 0,7 eurot aktsia eest. Omakapitali reservi kogunenud aktsiaoptsooni õiglase väärtuse summa kantakse jaotamata kasumisse aktsiaoptsooni realiseerimisel.

kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka aruandepäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärset mõõta.

kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena.

maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2019. a. esimene arvesse võetav aasta.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Finantsseisundi aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekib, kui kogu jaotamata kasumit makstakse välja dividende. Emaettevõtte maksimaalne tulumaksukohustus kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel omanikele on toodud lisas 23.

ettevõtete kasumit enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste

nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi aruandepäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning

#### Läti tütarettevõtted

Läti tulumaksuseaduse järgi maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Uue seaduse rakendumise tulemusena ei ole enam erinevusi varade ja

raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse finantsseisundi aruandes vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustusi Läti tütarettevõtete suhtes. Grupil puudusid Läti ettevõtete osas tulumaksuvarad ja -kohustused.

#### *Investeeringud tütarettevõtetesse Eesti raamatupidamise seadusega nõutud emettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes*

Emettevõtte konsolideerimata põhjaruanded (lisa 26) esitatakse täiendava informatsioonina kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ning need põhjaruanded ei ole emettevõtte eraldiseisvad finantsaruanded IAS 27 mõistes.

Emettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes kajastatakse investeeringud tütarettevõtetesse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses

ehk omandamisel makstud tasu õiglasel väärtuses ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Väärtuse langemisele viitavate asjaolude ilmnmisel viib grupp läbi investeeringute kaetava väärtuse hindamise testi. Allahindlused kajastatakse koondkasumiaruandes muudes ärikulude real või eraldi real, kui summa on oluline. Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse nõudeõiguse tekkimisel tuluna.

## **5. Tütarettevõtete soetused ja müügid**

#### *Konsolideerimise ulatus*

31.12.2023 seisuga kuulus gruppi 14 ettevõtet, mis on neli vähem kui 31.12.2022. 2023. aasta jooksul grupis müüdi kolm ettevõtet ja Kodulahe OÜ ning Kodulahe Kvartal OÜ ühinesid Kodulahe Kvartal OÜ nime alla. 2022. aasta jooksul grupis asutati neli ettevõtet. Grupi struktuur on esitatud lisa 25.

#### *Tütarettevõtete müümine 2023. aastal*

30.06.2023 müüdi Bulgaarias kolm Arco Invest EOOD tütarettevõtet: Office Cherkovna EOOD, Trade Center Cherkovna EOOD, Oborishte Premium Apartments EOOD. Nende tütarettevõtete loomise eesmärk oli Sofias asuva Madridi ärihoone müük läbi erinevate teenussuundade ning see tehing jõudis 2023. aastal lõpuni.

#### *Tütarettevõtete ühendamine 2023. aastal*

30. novembril 2023. aastal jõustus Kodulahe OÜ ning Kodulahe Kvartal OÜ ühendamine, Kodulahe OÜ kustutati. Mõlemad ettevõtted tegelesid Kodulahe Kvartali piirkonnas kodude arendamisega ning nende ühendamine vähendab grupi halduskoormust.

#### *Tütarettevõtete asutamine 2022. aastal*

6. jaanuaril 2022. aastal asutati 100% grupi tütarettevõtte Arco Tarc OÜ. Tütarettevõtte osakapital on 3 tuhat eurot, omakapital maksti sisse rahas. Tegemist on Eesti ehitusettevõttega, mis pakub ehituse peatöövõtja teenust esmajoones grupi ettevõtetele.

Bulgaarias asutati kolm Arco Invest EOOD tütarettevõtet: Office Cherkovna EOOD, Trade Center Cherkovna EOOD, Oborishte Premium Apartments EOOD.



## 6. Segmendiaruandlus

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

Eesti arendus ja Eesti ehitus. Muu tegevusvaldkond sisaldab frantsiisitasusid, Läti maade müüki ning 2023. aastal müüdnud Madrid Blvd ärihoone tulusid ja kasumeid.

### Grupivälise müügitulu, amortisatsioonikulu, intressi ja kasumi/kahjumi jaotus segmentide lõikes

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
<i>EUR tuhandetes</i>										
Müügitulu	0	0	17 612	12 404	6	2	721	1 088	18 339	13 494
Amortisatsioonikulu	-11	-10	0	0	-3	-2	-80	-96	-94	-108
Ärikasum/-kahjum	-1 003	-256	5 337	1 781	-246	-132	-148	-331	3 940	1 062
Intressikulu	-7	-1	-50	0	3	0	-336	-366	-390	-367
Puhaskasum/-kahjum	-1 010	-257	5 287	1 781	-243	-132	-484	-697	3 550	695

Müügitulu kohta vt lisa 7, intressikulu kohta vaata lisa 12.

### Müügitulu jaotus segmentide lõikes

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
<i>EUR tuhandetes</i>												
Kontserväline müügitulu	0	0	17 612	12 404	6	2	721	1 088	-	-	18 339	13 494
Müügitulu teistelt segmentidelt	284	235	2	0	11 968	8 362	768	678	-13 022	-9 275	0	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>284</b>	<b>235</b>	<b>17 614</b>	<b>12 404</b>	<b>11 974</b>	<b>8 364</b>	<b>1 489</b>	<b>1 766</b>	<b>-13 022</b>	<b>-9 275</b>	<b>18 339</b>	<b>13 494</b>

### Grupivälise varade ja kohustuste jaotus segmentide lõikes

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
<i>EUR tuhandetes</i>										
Varad	6 503	4 490	27 298	22 529	62	745	1 327	12 041	35 190	39 805
sealhulgas materiaalne põhivara	7	6	0	0	4	6	210	272	221	284
sealhulgas immateriaalne põhivara	22	32	0	0	0	0	2	14	24	46
Kohustused	662	47	8 477	12 099	1 299	1 203	3 735	8 421	14 173	21 770

Materiaalse ja immateriaalse põhivara kohta vaata lisa 17.

## Lisad koondkasumiaruandede

### 7. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

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

### 8. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	2023	2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 15)	-11 880	-10 474
Vahendustasud	-57	-46
Haldustegevuse kulud	-200	-312
Töäjõukulud (lisa 11)	-7	-12
Varude allahindlus (lisa 15)	-528	0
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisa 17)	-13	-34
Muud kulud	-55	-35
<b>Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku</b>	<b>-12 740</b>	<b>-10 913</b>

### 9. Muud äritulud

#### Muud äritulud

	2023	2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Võidetud kohtuotsused	0	47
Tulud kohtuvälistest hüvitised	64	0
Muud tulud	43	20
<b>Muud äritulud kokku</b>	<b>107</b>	<b>67</b>

## 10. Turustuskulud

	2023	2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Reklaamikulud	-174	-79
Tööjõukulud (lisa 11)	-73	-39
Turu-uuringud	-9	-3
Muud turunduskulud	-131	-128
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-387</b>	<b>-249</b>

## 11. Üldhalduskulud

	2023	2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Tööjõukulud	-937	-626
Büroo tegevuskulud	-85	-38
IT kulud	-44	-92
Sisseostetud teenused	-145	-210
Põhivara kulum ja väärtuse muutus (lisa 17)	-83	-74
Juriidiline teenindus	-28	-38
Muud kulud	-65	-40
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-1 387</b>	<b>-1 118</b>

Grupi tööjõukulud olid 2023. aastal 2 252 tuhat eurot, sealhulgas üldhalduskuludes 937 tuhat, otse müüdü kinnisvara ja teenuste kulus 7 tuhat (vt lisa 8), turustuskuludes 73 tuhat eurot (vt lisa 10) ning kapitaliseeritud aasta jooksul varude maksumusse 1 235 tuhat eurot. 2022. aastal olid tööjõukulud 858 tuhat eurot, sealhulgas üldhalduskuludes 626 tuhat, müüdü kinnisvara ja teenuste kulus 12 tuhat eurot (vt lisa 8), turustuskuludes

39 tuhat eurot (vt lisa 10) ning kapitaliseeritud aasta jooksul varude maksumusse 181 tuhat eurot.

31.12.2023 seisuga töötas grupi heaks 15 inimest töölepinguga ja 3 juhatuse liikme lepinguga (31.12.2022 14 töölepinguga, 2 käsunduslepinguga, 3 juhatuse liikme lepinguga).

## 12. Finantskulud

	2023	2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Intressikulud (lisa 6)	-390	-367
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>-390</b>	<b>-367</b>

Intressikulud koosnevad olulises osas kinnisvaraprojektide soetamiseks ja ehitamiseks võetud laenude intressidest. Intressikulud, mis tekivad seoses pooleliolevate arendusprojektide finantseerimiseks võetud laenudega, on

100% kapitaliseeritud varudesse ja kinnisvara-investeeringutesse. Kapitaliseeritud intresside summa moodustas 2023. aastal 924 tuhat eurot ja 2022. aastal 381 tuhat eurot (vt lisa 15).

## 13. 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.

	2023	2022
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	10 388 367	10 388 367
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	60 350	63 000
Puhaskasum (tuhandetes eurodes)	3 550	695
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,34	0,07
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,34	0,07

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

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

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

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

## Lisad finantsseisundi aruandele

### 14. Nõuded ja tehtud ettemaksed

#### Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

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

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete saldo koosneb korterelamute ehitamisel tekkivast sisendkäibemaksu nõudest.

Grupp on tasunud Harku järve äärse kinnistu eest ettemaksu 4 977 tuhat eurot. Botanica Lozeni projektis on

#### Pikaajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

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

31.12.2023 seisuga hankijatele tehtud ettemakse summas 153 tuhat eurot.

2023. ning 2022. aastal nõudeid ostjatele alla ei hinnatud. Enam kui 30 päeva üle maksetähtaja arveid bilansipäevadel ei olnud.

## 15. Varud

	31.12.2023	31.12.2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ehituses kinnistud	17 199	10 212
Ehitusloa protsessis kinnistud	2 182	3 635
Detailplaneeringu protsessis kinnistud	8 256	8 627
Materjalid	0	37
<b>Varud kokku</b>	<b>27 637</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>
Arenduseks soetatud kinnistud	0	5 288
Kortermajade ehituskulu	15 727	10 109
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	924	381
Varude allahindlus (lisa 8)	-528	0
Muud kapitaliseeritud kulud	890	1 475
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks (vt lisa 8)	-11 850	-10 474
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega (lisa 16)	0	-59
<b>Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember</b>	<b>27 637</b>	<b>22 474</b>

2023. aastal hinnati Botanica Lozeni arendust neto realiseerimisväärtuse alla 528 tuhat eurot. 2022. aastal varusid alla ei hinnatud.

Grupi juhtkond hindab, et 31.12.2023 seisuga on grupil ühe aasta jooksul realiseeritavaid varusid kokku summas 17 200 tuhat eurot ja 10 437 tuhat eurot on selliseid varusid, mille realiseerimine võtab aega rohkem kui üks aasta.

Laenu tagatiseks panditud varude kohta vaata lisa 22.

Varudes kajastatud arendamisel olevaid projekte on neto realiseerimisväärtuse tuvastamiseks hinnatud võrdlusmeetodil ja ka arvestades nende soetusmaksumust. Grupi varud hinnati 2023. aastal 89% sisemiste ja 11% väliste ekspertide poolt, 2022. aastal 68% sisemiste ja 32% väliste ekspertide poolt. Hindamistel kasutatud eeldused põhinevad tegelikel turuhindadel ja grupi enda lähimineviku kogemusel sarnaste varadega.

	31.12.2023	31.12.2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Soetusmaksumuses kajastatavad varud	23 900	22 474
Võrdlusmeetodil hinnatud varud	3 737	37
<b>Varud kokku</b>	<b>27 637</b>	<b>22 511</b>

Varude allahindluse tundlikkuse test näitas, et juhtkonna poolt varude neto realiseerimisväärtuse ülehindamisel 5% võrra, oleks vaja teha täiendavat allahindlust 31.12.2023 seisuga Kuldlehes ja Botanica Lozenis kokku 520 tuhat eurot. 31.12.2022 täiendava allahindluse vajadust ei tuvastatud.

## 16. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab grupp järgmiseid varasid:

- 1) renditulu teenivaid äripindasid Sofias ja Viljandis (31.12.2023 selliseid varasid ei olnud; 31.12.2022 bilansiline väärtus seisuga 9 130 tuhat eurot);
- 2) arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei ole veel kindel (bilansiline väärtus 31.12.2023 seisuga 20 tuhat eurot, 31.12.2022 2 tuhat eurot). Juhul kui arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei olnud algselt veel kindel, otsustatakse müümise asemel ise arendama hakata, klassifitseeritakse vara ümber varudesse.

	31.12.2023	31.12.2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Maa	20	2
Kaubandus- ja kontoripinnad	0	80
<b>Kokku kinnisvarainvesteeringud</b>	<b>20</b>	<b>82</b>

### Kinnisvarainvesteeringud põhivaras

	2023	2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar</b>	<b>82</b>	<b>9 943</b>
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	18	-350
Kapitaliseeritud arenduskulud	0	5
Ümberklassifitseerimine varudega (lisa 15)	0	59
Ümberklassifitseerimine müügiotol kinnisvarainvesteeringuks	0	-9 050
Kinnistute müük	-80	-525
<b>Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember</b>	<b>20</b>	<b>82</b>

### Kinnisvarainvesteeringud käibevaras

	2023	2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar</b>	<b>9 050</b>	<b>0</b>
Kinnisvarainvesteeringute müük	-9 050	0
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest	0	9 050
<b>Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember</b>	<b>0</b>	<b>9 050</b>

Kinnisvarainvesteeringute müügist saadi 2023. aastal kasumit 10 tuhat eurot (2022: kasumit 145 tuhat eurot), koos kasumiga õiglase väärtuse muutusest 18 tuhat eurot oli kinnisvarainvesteeringutelt saadud kasum 2023. aastal 28 tuhat eurot (2022: kokku kahjum 205 tuhat eurot). Madridi ärihoones müügis olnud parkimiskohad liigitati

2022. aastal varudest kinnisvarainvesteeringutesse (59 tuhat eurot), misjärel kogu Madridi ärihoone reklassifitseeriti müügiotol kinnisvarainvesteeringuks. 2023. aastal viidi Madridi ärihoone müük lõpuni.

Panditud varade kohta vaata lisa 22.

### *Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused*

#### Maa hindamine

Kinnisvarainvesteeringutena finantsseisundi aruandes kajastatud maatükkide hindamisel on kasutatud võrdlusmeetodit: turuhindu arvesse võttes on spetsialist hinnanud, millise hinna eest on neid võimalik ühe aasta jooksul realiseerida. Grupi kinnisvarainvesteeringuid maasse hinnati 2023. aastal osaliselt sisemiste, osaliselt väliste ekspertide poolt, 2022. aastal sisemiste ekspertide poolt.

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
EUR tuhandetes		
Hinnatud võrdlusmeetodil	20	9 132
<b>Kinnisvarainvesteeringud kokku</b>	<b>20</b>	<b>9 132</b>

2022. aastal sõlmiti Madridi ärihoone müügiks eelmüügi kokkulepe, mille tulemusena kinnistu liigitati müügiootel varaks. Hoone neto realiseerimisväärtuseks 31.12.2022

#### *Kasutusrent: grupp kui rendileandja*

Kinnisvarainvesteeringutelt (Madrid Blvd hoone Sofias) teeniti 2023. aastal rendi- ja haldusteenuse tulu 371 tuhat eurot (2022. aastal: 746 tuhat eurot). Hoone müüdi 30.06.2023, mistõttu 2023. aasta tulu oli väiksem.

#### Kaubandus ja kontoripinna hindamine

Madrid Blvd hoones Sofia asuvaid kaubandus- ja kontoripindasid hinnati 2022. aastal võrdlusmeetodi järgi. 2023. aastal oli hoone osas olemas müügileping, vara väärtuse määramisel lähtuti sellest. Kokku kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hinnati netoväärtuses 2022. aastal alla summas 350 tuhat eurot. 31.12.2023 seisuga grupil kaubandus ja kontoripindu enam ei olnud.

finantsseisundi aruandes oli 9 050 tuhat eurot ning selle hinnaga ka 30.06.2023 hoone müüdi.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud olid 2023. aastal 82 tuhat eurot (2022. aastal 274 tuhat eurot), sealhulgas 3 tuhat eurot (2022. aastal 5 tuhat eurot) olid kulud kinnisvarainvesteeringutele, millelt grupp tulu ei teeni.



## 17. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

### Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Kontori inventar	Materiaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes			
<b>Jääkväärtus 31.12.2021</b>	<b>133</b>	<b>21</b>	<b>154</b>
<i>sh soetusmaksumus</i>	140	167	307
<i>sh akumulatsioonid kulum</i>	-7	-146	-153
Soetused	0	40	40
Müük	0	-2	-2
Maha kandmine	0	-4	-4
Rendi kapitaliseerimine	286	0	286
Kapitaliseeritud rendi tühistamine	-126	0	-126
Amortisatsioonikulu (lisa 6)	-50	-14	-64
<b>Jääkväärtus 31.12.2022</b>	<b>243</b>	<b>41</b>	<b>284</b>
<i>sh soetusmaksumus</i>	286	196	482
<i>sh akumulatsioonid kulum</i>	-43	-155	-198
Soetused	0	9	9
Amortisatsioonikulu (lisa 6)	-58	-14	-72
<b>Jääkväärtus 31.12.2023</b>	<b>185</b>	<b>36</b>	<b>221</b>
<i>sh soetusmaksumus</i>	286	200	486
<i>sh akumulatsioonid kulum</i>	-101	-164	-265

Materiaalse põhivara amortisatsioon on kajastatud 2023. aastal müüdnud kinnisvara ja teenuste kulus üks tuhat eurot (vt lisa 8) ja üldhalduskulus 72 tuhat eurot (vt lisa 11), 2022. aastal üldhalduskulus 64 tuhat eurot (vt lisa 11).

31.12.2023 seisuga ei olnud täielikult amortiseeritud, kuid veel kasutusel olevat materiaalsel põhivara (31.12.2022: 2 tuhat eurot).

### Immateriaalne põhivara

	Immateriaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes	
<b>Jääkväärtus 31.12.2021</b>	<b>87</b>
<i>sh soetusmaksumus</i>	522
<i>sh akumulatsioonid kulum</i>	-435
Ostud ja tarkvara arendustööd	3
Amortisatsioonikulu (lisa 6)	-44
<b>Jääkväärtus 31.12.2022</b>	<b>46</b>
<i>sh soetusmaksumus</i>	525
<i>sh akumulatsioonid kulum</i>	-479
Amortisatsioonikulu (lisa 6)	-22
<b>Jääkväärtus 31.12.2023</b>	<b>24</b>
<i>sh soetusmaksumus</i>	488
<i>sh akumulatsioonid kulum</i>	-464

Immateriaalse põhivara amortisatsioon on kajastatud 2023. aastal müüdnud kinnisvara ja teenuste kulus 12 tuhat eurot (vt lisa 8) ning üldhalduskulus 10 tuhat eurot (vt lisa 11), 2022. aastal vastavalt 34 ja 10 tuhat eurot. Grupi immateriaalne põhivara koosneb suures osas Arco Vara arendatud äritarkvarast AVIS, soetusmaksumuses kokku

407 tuhat eurot. AVISele 2023. ja 2022. aastal arendustööd ei tehtud.

31.12.2023 seisuga täielikult amortiseeritud, kuid kasutusel immateriaalse põhivara soetusmaksumus oli 412 tuhat eurot (31.12.2022: samuti 366 tuhat eurot).

## 18. Intressi kandvad kohustused

Netolaenude muutuste ülevaade on järgmine:

	Raha ja raha ekvivalendid	Pangalaenu	Võlakirjad	Muud laenukohustused	Kokku
EUR tuhandetes					
<b>Netolaenu 31.12.2021</b>	<b>1 863</b>	<b>-8 880</b>	<b>-1 780</b>	<b>-524</b>	<b>-9 321</b>
Muutus	1 564	-6 686	-340	121	-5 341
<b>Netolaenu 31.12.2022</b>	<b>3 427</b>	<b>-15 566</b>	<b>-2 120</b>	<b>-403</b>	<b>-14 662</b>
Muutus	-1 955	8 942	0	-933	6 054
<b>Netolaenu 31.12.2023</b>	<b>1 472</b>	<b>-6 624</b>	<b>-2 120</b>	<b>-1 336</b>	<b>8 608</b>

Grupi juhtkonna hinnangul ei erine grupi laenukohustuste bilansilised väärtused oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Laenukohustuste tagatiseks panditud varade kohta on täiendavalt informatsiooni lisas 22.

Intressi kandvad kohustused koosnevad järgnevalt:

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

2023. aastal tasus grupp laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 11 026 tuhat eurot (2022: 2 107 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 14 095 tuhat eurot (2022: 12 176 tuhat eurot). Tagastatud laenust tasusid ostjad otse pangale 2023. aastal 10 597 tuhat eurot, 2022. aastal 6 383 tuhat eurot.

Samuti tasaarveldati 478 tuhande väärtuses väikelaenu tagasimaksust erainvestorilt korteri müügi nõudega. Lisaks võeti 2022. aastal laenu Kodulahe VIII etapi maa finantseerimiseks. Need grupi rahavoogude aruandes ei kajastu.

2023. aasta on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- ▣ Madrid Blvd projekti pangalaen 5 036 tuhat eurot;
- ▣ Kodulahe Rannakalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaen summas 15 388 tuhat eurot, sh otse klientide poolt 10 597 tuhat eurot;
- ▣ Kodulahe VIII etapi maa finantseerimise pangalaen summas 64 tuhat eurot;
- ▣ arvelduslaen seotud ettevõttelt 1 000 tuhat eurot;
- ▣ väikelaen erainvestoritelt 558 tuhat eurot, sh tasaarveldusega nõude vastu 478 tuhat eurot;
- ▣ kapitaliseeritud kontori renti 58 tuhat eurot.

2023. aasta võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

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

2022. aastal on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

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

2022. aastal võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

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

#### Intressi kandvate kohustuste tagasimaksetähtajad, summad ja intressimäärad

Kohustuse kirjeldus	Tagasimakse lõpptähtaeg (kuu/aasta)	Kohustuse summa, EUR tuhandetes		Intressimäär, %		Intressitüüp
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	
Pangalaen, arendus	10/2024	0	5 037	-	3,4	Fikseeritud
Pangalaen, arendus	4/2025	3 188	7 030	5,0	5,0	Fikseeritud
Pangalaen, maa soetus	11/2027	3 436	3 500	9,6	8,3	6 kuu Euribor
Võlakirjad, arendus	12/2024	2 120	2 120	10,0	10,0	Fikseeritud
Kapitaliseeritud rent	8/2026	184	242	2,5	2,5	Fikseeritud
Muu laen, arveldused	12/2024	1 152	160	10,0	10,0	Fikseeritud
<b>Kokku</b>		<b>10 080</b>	<b>18 089</b>			

Intressi kandvate võlakohustuste kaalutud keskmine intressimäär 31.12.2023 seisuga oli 8,2% (31.12.2022: 5,8%).

## 19. Võlad ja saadud ettemaksed

### Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

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

31.12.2023 seisuga olid ettemaksed klientidelt Botanica Lozeni villade eelmüügist 555 tuhat eurot. 31.12.2022 seisuga olid ettemaksed klientidelt korterite eelmüügist Kodulahe Kvartal OÜle 1 365 tuhat eurot, Madridi hoone müügi ettemaks 455 tuhat eurot ning Botanica Lozeni villade eelmüügi ettemaks 4 tuhat eurot.

31.12.2023 käibemaksuvõlg on tavapärasest suurem, sest 2023. aasta detsembri Rannakalda korterite lõppmüükide käive oli 6 292 tuhat eurot.

31.12.2023 võlad töövõtjatele sisaldavad grupisiseseid valminud arenduste edukustasusid 800 tuhat eurot.

## 20. Aktsiakapital

	31.12.2023	31.12.2022
Väljalastud ja täielikult sissemakstud aktsiate arv	10 388 367	10 388 367
Aktsiakapital (EUR tuhandetes)	7 272	7 272
Ülekurs (EUR tuhandetes)	3 835	3 835
Kohustuslik reservkapital (EUR tuhandetes)	2 011	2 011

Arco Vara AS-i aktsiakapitali suurus või selle miinimum- ja maksimumkapital määratakse kindlaks ettevõtte põhikirjas. Vastavalt põhikirjale on ettevõtte aktsiakapitali miinimumsuurus 2 500 tuhat eurot ja maksimaalne suurus 10 000 tuhat eurot. Ettevõttel on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 70 senti, millest igaüks annab aktsionäri ühe hääle. Aktsia annab aktsionäri õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja aktsiaseltsi lõpetamisel aktsiaseltsi allesjäänud vara

jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused.

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peab aktsiaselts iga-aastase kasumi summast eraldama vähemalt 5% kohustuslikku reservkapitali kuni kohustuslik reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiaseltsi aktsiakapitalist. Ettevõtte kohustuslik reservkapital on selle nõudega kooskõlas, 31.12.2023 seisuga moodustas reservkapital 28% aktsiakapitalist.

## 21. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

Grupi tegevusega kaasnevad mitmed finantsriskid: krediidirisk, likviidsusrisk ja tururisk.

Grupi riskijuhtimine keskendub finantsturgude prognoosimatusest tulenevate ebasoodsate mõjude minimeerimisele grupi finantstegevusele. Grupp ei ole viimastel aastatel näinud vajadust kasutada tuletisinstrumente teatud riskipositsioonide maandamiseks.

Grupi riskijuhtimine tugineb arusaamisel, et grupi edukus sõltub riskide pidevast jälgimisest, täpsest hindamisest ning oskuslikust käsitlemisest. Finantsriskide tsentraliseeritud juhtimine on grupi finantsteenistuse ülesandeks. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on ära

hoida kahjusid, mis võiksid seada ohtu Arco Vara grupi omakapitali ning tegevuse jätkuvuse. Riskide maandamiseks töötatakse välja poliitikaid ning rakendatakse tegevusi, mille eesmärgiks on riskide määratlemine ja hindamine, hajutamine ajaliselt, tegevusvaldkonnade lõikes ning geograafiliselt. Riskide maandamiseks välja töötatud ja vajalikke tegevusi viivad ellu grupi kuuluvate ettevõtete juhid.

Grupi finantsriskide juhtimise protsessis on oluline jälgida riskile avatust eelkõige arendustegevuses, kuna enamus grupi likviidsus- ja intressiriskist on kontsentreerunud Eestis ja Bulgaarias asutavatesse arendustesse.

### Krediidirisk

Krediidiriski all käsitletakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustusi grupi ees. Krediidiriskile on avatud raha pangadeposiitidel, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Raha ja raha ekvivalendid koosnevad sularahast ja nõudmiseni hoiustest kommertspankades järgnevalt:

	31.12.2023	31.12.2022
EUR tuhandetes		
Sularaha ja nõudmiseni hoiused	1 472	3 427
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>1 472</b>	<b>3 427</b>

Grupi konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldost oli 2022. aasta lõpus 224 tuhat eurot sellistel hoiustel, mille sihtotstarve oli kitsendatud konkreetse projekti rahavoogudega (põhiliselt laekumised klientidelt, projekti otsesed arenduskulud ning laenu- ja intressimaksud pankadele). Panditud varade kohta on toodud informatsioon lisas 22.

Grupi raha ja raha ekvivalente hoitakse erinevates pankades, mis vähendab panga deposiitidega seotud krediidiriski. Kolme panga, mille teenuseid grupp kõige rohkem kasutab ja kus on 31.12.2023 seisuga hoiustatud pea kõik grupi rahalised vahendid, krediidiireitingud on toodud järgnevas tabelis.

Pank või pangagrupp	Panga osakaal grupi raha saldoses	Standard & Poor's	Moody's
KBC	7,38%	A-	Baa1
LHV Pank AS	79,42%	pole reitingut	Baa3
Coop Pank AS	13,16%	pole reitingut	Baa2
Muud pangad ja raha kassas	0,04%	-	-

Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et grupil ei tekiks olulisi akumulereunud krediidiriski kontsentratsioone. Grupi tegevus krediidiriski ennetamiseks ja minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist, samuti toimub müügi- ning ehitustegevuse finantseerimine osaliselt ostjate või tellijate ettemaksetega.

Kuna paljude kinnisvaratehingute puhul toimub tehingu vastaspoole finantseerimine läbi krediidasutuste, tehakse riskide maandamiseks koostööd ka erinevate tehinguid finantseerivate pankadega. Sellest tulenevalt hindab grupp klientide maksevõimetusest tulenevat koguriski enda jaoks olulises osas maandatuks.

Krediidiriskile on avatud ka muud finantsvarad: nõuded ostjatele ja muud lühiajalised nõuded, kokku summas 547 tuhat eurot seisuga 31.12.2023. Grupi ettevõtted teevad

tehinguid vaid eelnevalt krediidikõlblikuks tunnustatud osapooltega ning tehingud toimuvad reeglina osalise ettemaksetega. Krediidi saamiseks nõutakse vastaspoolelt riski katvaid täiendavaid tagatisi. Sellest lähtuvalt on juhtkonna hinnangul krediidiriski täiendava maandamise vajadus minimaalne. Lisaks, tulenevalt grupi müügi spetsiifikast, st oma kinnistute müügil ja rendil laekuvad nõuded üldjuhul väga lühikese ajaperioodi jooksul, on ülevalpool kirjeldatud põhimõtete alusel nõuete allahindlus 31. detsembri 2023 ja võrdlusperioodi seisuga ebaoluline.

Kõik krediidiriskile avatud finantsvarad on kajastatud amortiseeritud soetusmaksumuses.

Finantsvarade kogusumma, mis on avatud krediidiriskile, on 31.12.2023 seisuga 2 019 tuhat eurot (31.12.2022: 3 868 tuhat eurot).

#### Finantsvarad realiseerumise tähtaja järgi

Realiseerumise tähtaja alusel	31.12.2023			
	< 3 kuud	3-12 kuud	1-2 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	1 472	0	0	1 472
Nõuded ostjatele ja muud nõuded (lisa 14)	547	0	0	547
<b>Kokku</b>	<b>2 019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 019</b>

Realiseerumise tähtaja alusel	31.12.2022			
	< 3 kuud	3-12 kuud	1-2 aastat	Kokku
EUR tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	3 427	0	0	3 427
Nõuded ostjatele ja muud nõuded (lisa 14)	441	0	0	441
<b>Kokku</b>	<b>3 868</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 868</b>

#### Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsetest finantsseisundi muutustest, mis vähendavad grupi võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt oma kohustusi. Samuti seisneb likviidsusrisk grupi suutmatuses realiseerida vara turuhinnaga ja kiiresti. Grupi likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- grupi ettevõtete võime iseseisvalt genereerida äritegevuse positiivseid netorahavoogusid ning nimetatud rahavoogude volatiilsus;
- varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;

- pikaajaliste aktiivate turukõlblikkus;
- kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- finantseerimisstruktuur.

Lühiajalise likviidsuse juhtimisel lähtutakse eelkõige grupi pidevalt jälgitavast igakuisest rahavoo prognoosist. Lühiajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on piisaval hulgal väga likviidsete vahendite (so raha ja raha ekvivalendid ning kiiresti realiseeritavad paigutused finantsinstrumentidesse) olemasolu tagamine. Lühiajalise likviidsuse juhtimine Eestis ja väljaspool Eestit asuvates

ettevõtetes toimub peamiselt läbi grupisisese laenamise emaettevõttelt.

Pikaajalise likviidsuse juhtimine on enim mõjutatud investeerimisotsustest. Investeeritakse põhimõttel, et ettevõtete äritegevuse netorahavood koos investeerimistegevuse netorahavoogudega kokku peavad katma kogu grupi väljaminekud finantseerimisest. Seega

#### Finantskohustuste realiseerumise tähtajalisus

		<b>31.12.2023</b>			
<b>Realiseerumise tähtaja alusel</b>		< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes					
Intressikandvad kohustused		30	3 361	6 689	10 080
Intressimaksed		206	247	943	1 396
Muud finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad, va võlad töövõtjatele)		2 410	0	0	2 410
<b>Kokku</b>		<b>2 646</b>	<b>3 608</b>	<b>7 632</b>	<b>13 886</b>

		<b>31.12.2022</b>			
<b>Realiseerumise tähtaja alusel</b>		< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes					
Intressikandvad kohustused		15	5 240	12 834	18 089
Intressimaksed		262	785	1 531	2 578
Muud finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad, va võlad töövõtjatele)		1 636	0	0	1 636
<b>Kokku</b>		<b>1 913</b>	<b>6 025</b>	<b>14 365</b>	<b>22 303</b>

Vastavalt laenuportfelli koosseisus olevate kohustuste tagasimakse tähtaegadele kujunes seisuga 31.12.2023 laenukohustuste kaalutud kestvuseks 2,08 aastat (31.12.2022 oli antud näitaja 2,6 aastat). Laenude kohta vaata ka lisa 18.

Grupi juhtkonna hinnangul ei erine grupi finantskohustuste bilansilised väärtused oluliselt nende õiglasest väärtusest.

#### Tururisk

##### Intressirisk

Intressiriskina käsitletakse sellist riski, kus intressimäärade muutustest võib kohustustelt tasutavate intressikulude suurenemine märkimisväärselt mõjutada grupi tegevuse tulemuslikkust. Grupp on avatud intressiriskile:

- ujuva intressimääraga laenude kasutamisel;
- kohustuse refinantseerimisel lõpptähtaja saabumisel;
- uute laenude kaasamisel investeerimisplaani elluviimiseks olukorras, kus volatiilsus finantsturgudel kasvab ning majanduskeskkond on muutumises.

Grupi võlakirjad, arenduslaen ja muud laenukohustused on fikseeritud intressiga ning rahaturu muutustest ei sõltu. Pikaajaline maalaen aga on seotud 6-kuu Euriboriga, mistõttu ollakse sõltuvuses rahvusvahelistel finantsturgudel toimuvatest arengutest. Grupi intressiriski juhtimisel on oluliseks tegevuseks jälgida rahaturu intressikõvera liikumisi, mis väljendab turuosaliste ootusi turuintresside osas ning võimaldab hinnata euro

pikaajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on kinnisvara (-investeeringute) portfelli piisava likviidsuse tagamine, investeerimis- ja finantseerimisrahavoogude tekkimise aja ühtlustamine ning optimaalse finantseerimisstruktuuri kasutamine. Pikaajaliste projektide puhul jälgitakse, et investeerimistegevuse rahavoogude tähtajad ja summad ei erineks oluliselt finantseerimistegevuse rahavoogude tähtaegadest ja summadest.

		<b>31.12.2023</b>			
		< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes					
Intressikandvad kohustused		30	3 361	6 689	10 080
Intressimaksed		206	247	943	1 396
Muud finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad, va võlad töövõtjatele)		2 410	0	0	2 410
<b>Kokku</b>		<b>2 646</b>	<b>3 608</b>	<b>7 632</b>	<b>13 886</b>

		<b>31.12.2022</b>			
		< 3 kuud	3-12 kuud	1-5 aastat	Kokku
EUR tuhandetes					
Intressikandvad kohustused		15	5 240	12 834	18 089
Intressimaksed		262	785	1 531	2 578
Muud finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad, va võlad töövõtjatele)		1 636	0	0	1 636
<b>Kokku</b>		<b>1 913</b>	<b>6 025</b>	<b>14 365</b>	<b>22 303</b>

Kohustuste refinantseerimisega seotud riski juhitakse grupis igapäevase likviidsuspositsiooni jälgimisega ning erinevate finantseerimisvõimaluste järjepideva analüüsimisega, kaasates juba algusjärgus protsessi partnerpangad erinevates riikides.

intressimäärade kujunemise trendi. 2021. aastal olid Euribori määrad negatiivsed. 2022. aastal Euribor hakkas tõusma kiires tempos. Grupi Euribori komponendiga maalaen võeti 2022. aasta lõpukuudel, mistõttu 2022. aastal grupi laenudes Euribori komponent peaaegu puudus. Küll aga pidi sellega arvestama 2023. aastal, seda eriti tulevikus võetavate laenude puhul.

Grupi puhaskasumi tundlikkuse analüüs tuginedes laenukohustustele seisuga 31.12.2023 näitab, et ujuva intressimääraga laenude intressimäärade muutus 1% võrra (tõus või langus) avaldaks mõju aasta puhaskasumile summas 34 tuhat eurot vastavalt kas suurenemise või alanemise suunas (31.12.2022: 35 tuhat eurot).

Lühiajaliste intressiriskide juhtimisel võrdleb grupp regulaarselt intressimäärade muutustest tulenevaid võimalikke kahjumeid nende maandamiseks tehtavate kuludega. Lühiajalise intressiriski maandamiseks finantsinstrumentidega tehinguid senini sõlmitud ei ole, kuna juhtkonna hinnangul oleksid maandamisega seotud

kulud ületanud intressimäärade muutustest tuleneda võimalik kahjumeid.

#### Valuutarisk

Et grupi ainsa olulise valuuta euro kõrval, Bulgaaria levi, kurss on euro suhtes fikseeritud, siis tuleneb grupi peamine valuutarisk Bulgaaria levi devalveerimise ohust. Grupi valuutariski vähendab ka asjaolu, et enamus tehinguid

#### *Finantsinstrumentide õiglase väärtuse hinnang*

Juhtkonna hinnangul ei erine grupi finantsvarade ja – kohustuste bilansiline väärtus oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Nõuded ostjatele ja võlad hankijatele on lühiajalised ja seega on juhtkonna hinnangul nende bilansiline väärtus lähedane nende õiglasele väärtustele. Suurem osa grupi pikaajalistest võlakohustustest baseeruvad ujuval intressimääral, mis muutub vastavalt turu intressimäärale. Juhtkonna hinnangul ei ole grupi riskimarginaalid oluliselt muutunud võrreldes laenude saamise ajaga ja grupi

#### *Kapitali juhtimine*

Eesti Vabariigis kehtiv äriseadustik kehtestab Eestis registreeritud ettevõtetele aktsiakapitali osas järgmised nõudmised:

- aktsiaseltsi minimaalne aktsiakapital peab olema vähemalt 25 tuhat eurot;
- aktsiaseltsi netovara peab moodustama vähemalt poole ettevõtte aktsiakapitalist, aga mitte vähem kui 25 tuhat eurot.

Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurus ning selle miinimum- ja maksimumkapital määratakse kindlaks ettevõtte põhikirjas, kusjuures miinimumkapitali suurus peab olema vähemalt 1/4 maksimumkapitalist. 31.12.2023 seisuga koosneb Arco Vara AS-i aktsiakapital 10 388 367 lihtaktsiast (nominaalväärtusega 70 euro senti üks aktsia), mille eest on täielikult tasutud. Vastavalt Arco Vara AS-i kehtivale põhikirjale võib põhikirja muutmata Ettevõtte aktsiakapitali muuta vahemikus 2 500 – 10 000 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2023 oli Arco Vara AS-i aktsiakapital 7 272 tuhat eurot ja netovara 21 017 tuhat eurot ning seega vastas ettevõtte aktsia- ja omakapital Eesti Vabariigis kehtestatud nõuetele.

Lisaks seadustest tulenevatele omakapitali nõuetele on grupi tütar ettevõtete omakapitalidele seatud eritingimusi krediidiasutuste laenulepingutes, millele mittevastavuse korral võib laenuandja rakendada kõrgemaid

Fikseeritud intressimääraga kohustuste intressimäär vastab juhtkonna hinnangul sarnase riskitasemega grupile ligipärase võlainstrumentide intressimääradele.

tehakse ja kõik olulised lepingud, kaasaarvatud laenulepingud, sõlmitakse eurodes. Nimetatud asjaoludest tulenevalt peab grupi juhatuse valuutariski ebaoluliseks.

võlakohustuste intressimäärad vastavad turutingimustele. Eelnevalt tulenevalt hindab juhtkond, et kohustuste ja nõuete õiglased väärtused on ligilähedased nende bilansiliste väärtustele. Õiglase väärtuse määramiseks on kasutatud diskonteeritud rahavoogude analüüsi, diskonteerides lepingulisi tuleviku rahavooge kehtivate turu intressimääradega, mis on grupile kättesaadavad sarnaste finantsinstrumentide kasutamisel.

Finantsinstrumentide õiglase väärtus on tase 3.

intressimäärasid senistele laenukohustustele. Need viitavad seadusest tulenevatele nõuetele äriühingu kapitali osas ja piirduvad tingimustega saada krediidiasutustelt kirjalik nõusolek, näiteks soovile muuta laenu võtva ettevõtte aktsia- või osakapitali suurus. 31.12.2023 ja 31.12.2022 olid laenu võtnud grupi ettevõtete omakapitalid positiivsed.

Kogukapitaliks loeb Arco Vara intressikandvate lühi- ja pikaajaliste laenukohustuste ning omakapitali summat, millest on maha arvestatud raha ja raha ekvivalendid. 31.12.2023 seisuga oli kogu kapitali suurus 29 625 tuhat eurot (31.12.2022: 32 697 tuhat eurot).

Kapitali juhtimisel juhendatakse printsibiist tagada ettevõtte usaldusvärsus ja jätkusuutlik areng. Grupp kasutab oma äritegevuse finantseerimiseks nii võõrkapitali kui ka omakapitali. Kuna kinnisvaraarendustegevus on väga kapitalimahukas valdkond, lähtutakse investeerimistegevuse finantseerimisel põhimõttest, mille kohaselt paigutatakse omakapitali projektidesse üldreeglina vähemalt 30% ulatuses investeringu kogumaksumusest.

Grupp jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ning riskide hindamisel omakapitali osakaalu varade mahust. Seisuga 31.12.2023 moodustab grupi omakapital 59,7% (31.12.2022: 45,3%) varade mahust.



## Muu informatsioon

### 22. Panditud varad

Grupp on oma laenu- ja garantiikohustuste tagamiseks pantinud järgmised varad:

	31.12.2023	31.12.2022
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	0	224
Nõuded <sup>1</sup>	0	98
Varud	18 114	17 390
Kinnisvarainvesteeringud	0	9 050
<b>Kokku tagatiseks panditud varade raamatupidamislik väärtus</b>	<b>18 114</b>	<b>26 762</b>

<sup>1</sup> - Panditud nõuded pidid laekuma piiratud kasutusega pangakontodele.

### 23. Tingimuslikud kohustused

#### *Tingimuslik dividendide tulumaksu kohustus*

Grupi jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 moodustas 7 843 tuhat eurot (31.12.2022 seisuga: 4 917 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tavapäraselt tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt, aga Bulgaaria tütarettevõtelt saadud dividende võib maksuvabalt edasi maksta. 2023. ja 2022. aastal sellist võimalust ka kasutati, kui omanikele maksti dividende summas 624 tuhat eurot aastas (0,06

eurot ühe aktsia kohta) ning tulumaksu ei olnud vaja tasuda.

31.12.2023 seisuga omab Arco Vara õigust maksuvabalt edasi maksta dividende 478 tuhat eurot. Ettevõtte kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel 2024. aastal tekiks tulumaksu kohustus 1 473 tuhat eurot ning omanikele väljamakstav dividendide summa oleks sellisel juhul 6 370 tuhat eurot.

#### *Tingimuslikud kohustused seoses Harku järve äärses maa ostuga*

Arco Vara tütarettevõtte Aktsiaselts Kolde sõlmis lepingu maa ostuks Harku järve kaldale, aadressile Paldiski mnt 124b, Tallinn ning maksis 4 977 tuhat eurot. Arendada plaanitakse enam kui 30 000 m<sup>2</sup> elamu- ja ärikinnisvara (brutoehitusmaht). Sellega seoses on Arco Vara

tütarettevõttel kohustus tasuda Harku järve äärses maa ostu eest täiendavalt 1 627 tuhat eurot kolme kuu jooksul alates kinnistule detailplaneeringu kehtestamisest Tallinna Linnavalitsuse poolt, kuid mitte hiljem kui 30.04.2026.

## 24. 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).

### Saldod seotud osapooltega

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

Ettevõtte nõukogu liikmed soetasid Kodulahe Kvartalissee korterid, mistõttu oli nende poolt tehtud ettemakseid 31.12.2022 seisuga 277 tuhat eurot.

### Tehingud seotud osapooltega

	2023	2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Müüdnud enda kinnisvara	1 919	0
Ostetud teenused	36	86
Intresside tasumine	16	0

### *Võtmeisikutele makstud tasud ja nende arvestamise alused*

Grupi võtmeisikuteks on Arco Vara AS-i juhataja ja nõukogu liikmed. Emaettevõtte juhatajale arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga moodustas 2023. aastal 281 tuhat eurot, 2022. aastal 160 tuhat eurot. Grupi nõukogu liikmetele arvestati tasusid 2023. aastal 14 tuhat eurot, 2022. aastal 24 tuhat eurot.

Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. 30. aprillist 2020 Arco Vara AS-i juhtiva Miko-Ove Niinemäe juhatuse liikme ametilepingu alusel on nõukogu otsusega määratud fikseeritud kuutasu. Lahkumisel on juhatajale ette nähtud lahkumishüvitis 4 kuupalga ulatuses. Juhataja preemiasüsteemi kohta loe lisa tasustamisaruandest.

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).

Kõik tehingud seotud osapooltega on 2023. ja 2022. aastal tehtud turutingimustel ja nõuetele seotud osapoolte vastu ei ole allahindlusi tehtud.

## 25. Arco Vara grupi struktuur

Ettevõtte	Asukohamaa	Grupi osalus	
		31.12.2023	31.12.2022
%			
<b>Arenduse segment</b>			
<b>Tütarettevõtted</b>			
Kerberon OÜ	Eesti	100	100
Kolde OÜ	Eesti	100	100
Kodulahe OÜ*	Eesti	0	100
Kodulahe Kvartal OÜ*	Eesti	100	100
Kodukalda OÜ	Eesti	100	100
Kodulahe II OÜ	Eesti	100	100
Arco Vara Bulgaria EOOD	Bulgaaria	100	100
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	100	100
Botanica Lozen EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	100	100
Office Cherkovna EOOD	Bulgaaria	0	100
Trade Center Cherkovna EOOD	Bulgaaria	0	100
Oborishte Premium Apartments EOOD	Bulgaaria	0	100
Arco Manastirski EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Riverside EOOD	Bulgaaria	100	100
Marsili II SIA**	Läti	100	100
<b>Ehituse segment</b>			
<b>Tütarettevõtte</b>			
Arco Tarc OÜ	Eesti	100	100

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

\*\*Marsili II SIA likvideeriti 16.01.2024.

## 26. Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on konsolideeritud majandusaastaruande lisades avaldatud informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta. Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud, kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, v.a tütarettevõtted, mida kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes soetusmaksumuse meetodil.

### KONSOLIDEERIMATA KOONDKASUMIARUANNE

	2023	2022
EUR tuhandetes		
<b>Müügitulu teenuste müügist</b>	<b>1 017</b>	<b>958</b>
Müüdud teenuste kulu	-17	-41
<b>Brutokasum</b>	<b>1 000</b>	<b>917</b>
Muud äritulud	0	31
Turustuskulud	-143	-136
Üldhalduskulud	-941	-738
Muud ärikulud	-5	-6
<b>Ärikasum</b>	<b>-89</b>	<b>68</b>
Kahjum investeeringutelt tütarettevõttesse	-962	-362
Dividenditulud	0	789
Intressitulud	1 579	1 317
Intressikulud	-528	-491
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>	<b>0</b>	<b>1 253</b>
<b>Aruandeaasta puhaskasum</b>	<b>0</b>	<b>1 321</b>
<b>Aruandeaasta koondkasum</b>	<b>0</b>	<b>1 321</b>

**KONSOLIDEERIMATA FINANTSSEISUNDI ARUANNE**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
EUR tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	1 011	1 497
Nõuded ja ettemaksud	799	1 474
<b>Käibevara kokku</b>	<b>1 810</b>	<b>2 971</b>
Investeeringud tütarettevõtetesse	9 509	9 249
Nõuded ja ettemaksud	13 651	9 645
Materiaalne põhivara	210	272
Immateriaalne põhivara	2	14
<b>Põhivara kokku</b>	<b>23 372</b>	<b>19 180</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>25 182</b>	<b>22 151</b>
Laenukohustused	3 330	1 271
Võlad ja ettemaksud	1 749	316
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>5 079</b>	<b>1 587</b>
Laenukohustused	5 316	5 209
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>5 316</b>	<b>5 209</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>10 395</b>	<b>6 796</b>
Aktsiakapital	7 272	7 272
Ülekurss	3 835	3 835
Kohustuslik reservkapital	2 011	2 011
Muud reservid	56	0
Jaotamata kasum	1 613	2 237
<b>Omakapital kokku</b>	<b>14 787</b>	<b>15 355</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>25 182</b>	<b>22 151</b>

**KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE**  
(otsemeetod)

	2023	2022
EUR tuhandetes		
Raha laekumine ostjatelt	421	611
Tasumised tarnijatele	-488	-591
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)	3 565	-470
Väljamaksed töötajatele	-308	-225
Muud laekumised ja tasumised äritegevusest (neto)	4	0
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>3 194</b>	<b>-675</b>
Materiaalse põhivara soetamisel tasutud	-2	-27
Materiaalse põhivara müügil laekunud	0	2
Antud laenud	-9 368	-4 197
Antud laenude tagasimaksed	2 090	5 709
Saadud intressid	9	14
Muud laekumised inventeerimistegevusest	90	0
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>-7 181</b>	<b>1 501</b>
Saadud laenud	5 948	5 516
Laenukohustuste tagasimaksed	-1 570	-5 359
Makstud dividendid	-623	-623
Makstud intressid	-254	-287
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>3 501</b>	<b>-753</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>-486</b>	<b>73</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>1 497</b>	<b>1 424</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-486	73
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>1 011</b>	<b>1 497</b>

**KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**

	Aksiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
EUR tuhandetes						
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>7 272</b>	<b>3 835</b>	<b>2 011</b>	<b>0</b>	<b>1 539</b>	<b>14 657</b>
Dividendid	0	0	0	0	-623	-623
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	1 321	1 321
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>7 272</b>	<b>3 835</b>	<b>2 011</b>	<b>0</b>	<b>2 237</b>	<b>15 355</b>
Dividendid	0	0	0	0	-624	-624
Reservide moodustamine	0	0	0	56	0	56
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>7 272</b>	<b>3 835</b>	<b>2 011</b>	<b>56</b>	<b>1 613</b>	<b>14 787</b>

**Korrigeeritud konsolideerimata omakapital**

	31.12.2023	31.12.2022
EUR tuhandetes		
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	14 787	15 355
Tütarettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes (-)	-9 509	-9 249
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (+)	15 739	11 929
Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital	21 017	18 035

## Juhataja deklaratsioon

Juhataja kinnitab, et tema parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2023. aasta raamatupidamisaruanne õige ja õiglase ülevaate Arco Vara AS-i ja grupi kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist.

Samuti kinnitab juhataja, et Arco Vara grupp on jätkuvalt tegutsev.

3. aprill 2024

/allkirjastatud digitaalselt/

Miko-Ove Niinemäe  
Arco Vara AS-i juhataja



## Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Arco Vara AS-i aktsionäridele

### Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

#### Meie märkusega arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt, välja arvatud „Märkusega arvamuse alus“ alajaotuses kirjeldatud asjaolud, Arco Vara AS-i (*Ettevõtte*) ja selle tütarettevõtete (koos *Kontsern*) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie auditi arvamus on kooskõlas auditikomiteele 3. aprill 2024 esitatud täiendava aruandega.

#### Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud koondkasumiaruannet 31. detsember 2023 lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2023;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulist teavet arvestuspõhimõtete kohta ja muud selgitavat infot.

#### Märkusega arvamuse alus

Kontsern on seisuga 31. detsember 2023 kajastanud finantsseisundi aruandes varude koosseisus poolelioleva arendusprojekti soetusmaksumuses 3 018 tuhat eurot. Kontsern on saanud väliselt eksperdilt hindamisaruande, milles on läbi minevikus toimunud võrreldavate tehingute jõutud kogu väärtuseni, mis on kõrgem finantsseisundi aruandes kajastatud väärtusest. Aruandeaastal ega bilansipäeva järgselt ei ole nimetatud projektist ühtegi korterit broneeritud või müüdud ning Kontsern on nende korterite müügihindasid alandanud nende bilansilise maksumuse lähedale või sellest allapoole. Rahvusvaheline raamatupidamisstandard IAS 2 „Varud“ näeb ette, et varusid kajastatakse kas soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Müügi protsess seniste müügihindade juures ei ole andnud tulemusi ja uute korterite müügittehingute arv kinnisvaraturul on vähenenud. Korterite müügiaeg ja finantsiline resultaat on raskesti prognoositavad ning võrreldavates tehingutes seni kujunenud hinnatase ei pruugi anda usaldusväärset indikatsiooni märgitud varude neto realiseerimisväärtuse kohta. Eeltoodust tulenevalt ei võimaldanud meie poolt kasutatavad auditi protseduurid meil piisava usaldusväärsusega hinnata, kas ja millises matus võivad Kontserni aruandeperioodi puhaskasum ning varud ja jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2023 olla ülehinnatud.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie märkusega arvamuse avaldamiseks.

AS PricewaterhouseCoopers

Tatari 1, 10116 Tallinn; tegevusluba nr 6; registrikood: 10142876

T: 614 1800, [www.pwc.ee](http://www.pwc.ee)

## Sõltumatus

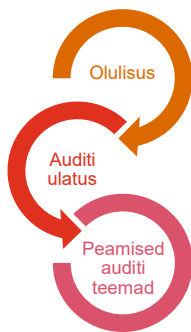
Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Oma parima teadmise ja veendumuse kohaselt kinnitame, et meie poolt Ettevõttele ja selle tütarettevõtetele osutatud auditivälised teenused on olnud kooskõlas Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja regulatsioonidega ning et me ei ole osutanud auditiväliseid teenuseid, mis on keelatud Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse §-i 59<sup>1</sup> poolt.

Perioodi 1. jaanuar 2023 - 31. detsember 2023 jooksul oleme osutanud Ettevõttele ja tütarettevõtetele koolitusteenuseid.

## Ülevaade meie auditist

### Kokkuvõte



- Kontserni auditi olulisus on 267 tuhat eurot, mis on määratud kui 1% Kontserni aruandekuupäeva koguvarade ja 2023. aasta müügitulu keskmisest.
- Kontserni auditimeeskond auditeeris Kontserni ettevõtteid, mis katsid 98% Kontserni varadest ja 98% Kontserni tuludest.
- Kinnisvaraarendusega seotud varude hindamine.

Oma auditi kujundamisel määrasime me olulisuse ja hindasime olulise väärkajastamise riske konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes. Erilist tähelepanu pöörasime valdkondadele, kus juhatuse on kasutanud subjektiivseid hinnanguid, näiteks oluliste raamatupidamislike hinnangute puhul, mis tuginesid eeldustele ja tulevikusündmustele, mis on oma olemuselt ebakindlad. Nagu kõikides oma auditites, tegelesime riskiga, et juhtkond eirab sisekontrollisüsteemi, hinnates muu hulgas seda, kas on asjaolusid, mis viitavad pettusest tuleneda võivale olulise väärkajastamise riskile.

### Olulisus

Meie auditi ulatust mõjutas meie poolt määratud olulisus. Auditi eesmärgiks on omandada põhjendatud kindlustunne selle kohta, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast. Neid loetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Tuginedes oma professionaalsele hinnangule määrasime olulisusele, sealhulgas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku olulisusele, teatud numbrilised piirmäärad, mis on toodud alljärgnevas tabelis. Need numbrilised piirmäärad koos kvalitatiivsete kaalutlustega aitasid meil määrata meie auditi ulatust ja meie auditiprotseduuride olemust, ajastust ja mahtu ning hinnata väärkajastamiste mõju konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele kui tervikule nii eraldiseisvalt kui summeerituna.

**Kontserni auditi olulisus** 267 tuhat eurot.

**Kuidas me selle määrasime** 1% Kontserni aruandekuupäeva koguvarade ja 2023. aasta müügitulu keskmisest.

## Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus

Arvutasime olulisuse lähtudes Kontserni koguvarade ja müügitulu keskmisest, kuna Kontserni majandustegevuse tsüklilisusest tulenevalt on meie hinnangul varade väärtus ja müügitulu peamisteks tulemusmõdikuteks, mida jälgitakse nii sisemiselt kui väliselt. Me ei pidanud maksueelset kasumit sobivaks näitajaks olulisuse arvutamisel, kuna see kõigub aastate lõikes märkimisväärselt sõltudes arendusprojektide müügihetkest ning kinnisvaraturu tsüklilisusest.

## Peamised auditi teemad

Peamised auditi teemad on valdkonnad, mis olid meie professionaalse hinnangu kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige olulisemad. Neid valdkondi käsitleti konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditeerimise ja sellele arvamuse avaldamise kontekstis ning me ei avalda nende valdkondade kohta eraldi arvamust.

Peamine auditi teema	Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis
<p><i>Kinnisvaraarendustega seotud varude hindamine (täiendav info lisas "Vastavuse kinnitus ja aruande koostamise üldalused", lisas 4 "Kokkuvõtte olulisematest arvestuspõhimõtetest" ning lisas 15 "Varud").</i></p> <p>Seisuga 31. detsember 2023 on Kontserni finantsseisundi aruandes kajastatud kinnisvaraarendusega seotud varusid kokku summas 27,6 miljonit eurot.</p> <p>Varusid kajastatakse madalamas soetusmaksumusel ja neto realiseerimismaksumusel.</p> <p>Kuna kinnisvara, eriti elukondliku kinnisvara, hinnad järgivad majandustsüklit ning kõiguvad aja jooksul suures ulatuses, tuleb varudes kajastatud valmis ja lõpetamata korterite ning edasimüügi otstarbel soetatud kinnisasjade neto realiseerimismaksumust hoolikalt võrrelda nende bilansilise maksumusega. Kui kinnisvara neto realiseerimismaksumus peaks langema allapoole selle bilansilist maksumust, tuleb varu alla hinnata neto realiseerimismaksumuseni. Varu neto realiseerimismaksumuse määramine vajab hinnangut eeldatava müügihinna kohta ning võib vajada hinnangut arendusprojekti lõpetamiseks vajalike kulutuste kohta.</p> <p>Summa olulisuse ning hindamisega kaasneva ebakindluse tõttu on valmis ja lõpetamata korterite ning arendamise ja edasimüügi otstarbel soetatud maa väärtuse hindamine üks peamistest auditi teemadest.</p>	<p>Kui vara hindas juhtkond, hindasime juhtkonna kompetentsi kinnisvara neto realiseerimisväärtuse hindamiseks.</p> <p>Kui vara hindas välisekspert, siis hindasime ekspertide asjatundlikkust.</p> <p>Testisime hindamismudeli sisendeid. Keskendusime oma töös suurema riskiastmega kinnisvaraobjektidele, lähtudes vara asukohast, bilansilisest maksumusest ja muudest konkreetse varaga seotud asjaoludest. Hinnangutel põhinevate sisendite, nagu müügihind ja ehituse lõpetamiseks vajalik kulu ühiku kohta, mõistlikkuse hindamiseks võrdlesime neid lõppenud projektide tegelike andmetega ning saadaoleva turuinfo (nagu näiteks ehitushinnaindeks). Hinnangulisi müügihindu võrdlesime võimaluse korral võrreldavate turutehingutega ning võlaõiguslikes lepingutes kokkulepitud hindadega.</p> <p>Hindasime varude neto realiseerimismaksumuse kohta avalikustatud informatsiooni korrektsust, sealhulgas tundlikkuse analüüsi.</p>

## Kuidas me kujundasime oma auditi ulatuse

Kujundasime oma auditi ulatuse eesmärgiga teha piisavalt tööd, võimaldamaks meil avaldada arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta, võttes arvesse Kontserni struktuuri, raamatupidamisprotsesse ja kontrollprotseduure, ning tegevusvaldkonda, milles Kontsern tegutseb.

Kontsern koosneb tütarettevõtetest, mis peamiselt tegutsevad Eestis ja Bulgaarias (vaata lisa 25). Vastavalt meie riski ja olulisuse hinnangutele määrasime kindlaks, milliseid ettevõtteid on vaja auditeerida täismahus, võttes arvesse iga ettevõtte suurusest tulenevat suhtelist mõju Kontsernile ning seda, kuidas on kaetud kõik olulised konsolideeritud aastaaruande kirjed.

Täismahus auditiprotseduurid viidi läbi Arco Vara AS-i, Kodulahe Kvartal OÜ, Kodulahe OÜ, Arcojärve OÜ (endine Kolde OÜ) ja Arco Tarc OÜ osas ning ülevaatuse protseduurid Kerberon OÜ osas Kontserni auditimeeskonna poolt. Ülejäänud tütarettevõtete osas teostati auditiprotseduurid valitud kirjete ja tehingute osas, mis olid peamiselt seotud varude hindamisega.

---

## Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab konsolideerimisgrupi tegevusaruannet, hea ühingujuhtimise tava aruannet, tasustamisaruannet ja juhataja kinnitust tegevusaruandele (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Vastavalt Eesti Vabariigi väärtpaberituru seadusele tasustamisaruande osas on meie kohustus kontrollida, kas tasustamisaruanne sisaldab Eesti Vabariigi väärtpaberituru seaduse § 135<sup>3</sup> lg 3 nõuetele vastavat informatsiooni.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud;
- tegevusaruanne koostatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt; ja
- tasustamisaruanne koostatud vastavalt Eesti Vabariigi väärtpaberituru seaduse §-le 135<sup>3</sup> lg 3.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Kontsernist ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes ja muus informatsioonis, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

---

## Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatab Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

---

## Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Samuti kinnitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid ning edastame neile info kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mis võivad tekitada põhjendatud kahtlust meie sõltumatuse riivamise kohta, ja vajadusel ohtude kõrvaldamiseks rakendatud meetmete või kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, edastatud auditiga seotud teemade seast valime välja need teemad, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kontekstis kõige olulisemad ja on seega peamised auditi teemad. Me kirjeldame neid teemasid audiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud antud teema kohta infot avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et antud teema kohta ei peaks meie aruandes infot esitama, kuna võib põhjendatult eeldada, et antud info esitamisega kaasnevad kahjulikud tagajärjed ületavad avaliku huvi rahuldamisest saadava kasu.

## **Aruanne muude seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete kohta**

### **Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) nõuetele**

Meid on tellitud lepingu alusel Ettevõtte juhatuse poolt läbi viima põhjendatud kindlustandvat töövõttu, et kontrollida Arco Vara AS-i 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavust kohaldatavatele nõuetele ("Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis").

#### **Käsitletava küsimuse kirjeldus ja kohaldatavad kriteeriumid**

Ettevõtte juhatuse on rakendanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele esitusviisi, et vastata artiklite 3 ja 4 nõuetele, mis on KOMISJONI DELEGEERITUD MÄÄRUSES (EL) 2018/815, 17. detsember 2018, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2004/109/EÜ seoses regulatiivsete tehniliste standarditega, millega määratakse kindlaks ühtne elektrooniline aruandlusvorming (ESEF-i määrus). Kohaldatavad nõuded konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi kohta on sätestatud ESEF-i määruuses.

Eelmises lauses kirjeldatud nõuded määravad aluse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi kohaldamiseks ja on meie hinnangul asjakohane kriteerium meie põhjendatud kindlustandva kokkuvõtte koostamiseks.

#### **Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused**

Ettevõtte juhatuse vastutab selle eest, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastaks ESEF-i määruuse nõuetele.

See kohustab juhatust valima ja rakendama sobivaid märgistusi iXBRL-märgistuskeeles ESEF taksonoomia baasilt ning looma, rakendama ning hoidma sisekontrolle, mis on asjakohased konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi koostamiseks, mis ei sisalda olulisi väärkajastamisi ESEF-i määruuse nõuetele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad finantsaruandluse protsessi järelevalve eest, mille all tuleb mõista ka konsolideeritud finantsaruannete koostamist vastavalt ESEF-i määruusest tulenevale vormingule.

## Meie kohustused

Meie kohustuseks on avaldada sõltumatu vandeaudiitori põhjendatud kindlustandev kokkuvõte, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastab kõigis olulistes aspektides ESEF-i määrusele.

Viisime oma töövõtu läbi kooskõlas rahvusvahelise kindlustandvate töövõtude standardiga (Eesti) 3000 (muudetud) "Kindlustandvad töövõttud, mis on muud kui möödunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaatused" (ISAE (EE) 3000 (muudetud)) põhjendatud kindlustandva töövõtuna. See standard nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime kindlustandva töövõtu läbi, omandamaks põhjendatud kindlustunnet, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastab kõigis olulistes aspektides kohaldatavatele nõuetele.

Kuigi põhjendatud kindlustunne on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISAE (EE) 3000 (muudetud) standardiga kooskõlas läbiviidud töövõtt garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse (oluline nõuetele mittevastavus).

## Kvaliteedijuhtimise nõuded ja kutse-eetika

Meie rakendame Rahvusvahelist kvaliteedijuhtimise standardit (Eesti) 1 (täiendatud), mis nõuab ettevõttelt sellise kvaliteedijuhtimissüsteemi väljatöötamist, juurutamist ja rakendamist, mis sisaldab eetikanõuete, kutsestandarditele ning rakendatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete poliitikaid ja protseduure.

Me oleme vastavuses Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks) sõltumatuse ja muude eetikanõuetega. Eetikakoodeks põhineb järgmistel aluspõhimõtetel: ausus, objektiivsus, kutsealane kompetentsus ja nõutav hoolsus, konfidentsiaalsus ja kutsealane käitumine.

## Läbiviidud protseduuride kokkuvõte

Meie planeeritud ja läbiviidud protseduuride eesmärgiks oli saada põhjendatud kindlust, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis on vastavuses, kõigis olulistes aspektides, kohaldatavate nõuetega ja selline vastavus ei sisalda olulisi vigu ega väljajätmissi. Meie protseduurid hõlmasid eelkõige järgmist:

- arusaamise loomine sisekontrollisüsteemist ja protsessidest, mis on olulised konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande elektroonilise aruandlusvormingu rakendamisel, sealhulgas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande XHTML-vormingus koostamisel ja märgistuskeele kasutamisel;
- kontrollimine, kas XHTML-vormingut rakendati õigesti;
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande märgistamise täielikkuse hindamine iXBRL-märgistuskeele abil vastavalt ESEF-i määruuses kirjeldatud elektroonilise aruandlusvormingu rakendamise nõuetele;
- Kontserni ESEF-i taksonoomiast valitud XBRL-märgistuste kasutamise, ja kui ESEF-i taksonoomiast pole sobiv taksonoomiaelement leitud, laiendussiltide loomise asjakohasuse hindamine; ja
- ESEF-i taksonoomia laienduselementide ankurdamise asjakohasuse hindamine.

Usume, et kogutud tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie kokkuvõtte avaldamiseks.

## Kokkuvõte

Meie arvates, tuginedes käesolevas aruandes kirjeldatud protseduuridele, vastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes aspektides ESEF-i määrusele.



---

## Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood

Meid määrati esmakordselt Arco Vara AS-i kui avaliku huvi üksuse audiitoriks 17. mai 2022, 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta suhtes. Vastavalt Eesti Vabariigi audiitortevuse seadusele ja Euroopa Liidu määrusele 537/2014 on võimalik meie volitusi Arco Vara AS-i audiitorina pikendada kuni 31. detsembril 2041 lõppeva majandusaastani.

AS PricewaterhouseCoopers

/allkirjastatud digitaalselt/

Janno Hermanson  
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 570

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristiina Veermäe  
Vandeaudiitor, litsents nr 596

3. aprill 2024  
Tallinn, Eesti