



ARCO  
VARA

2024. aasta III kvartali ja 9 kuu  
lühendatud konsolideeritud vahearuanne

(auditeerimata)



**2024. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE  
(AUDITEERIMATA)**

<b>Ärinimi</b>	Arco Vara AS
<b>Registrikood</b>	10261718
<b>Aadress</b>	Rotermanni tn 10, 10111 Tallinn, Eesti Vabariik
<b>Telefon</b>	+372 614 4630
<b>E-mail</b>	info@arcovara.com
<b>Kodulehekülg</b>	www.arcovara.com
<b>Majandusaasta</b>	1. jaanuar 2024 – 31. detsember 2024
<b>Aruandeperiood</b>	1. jaanuar 2024 – 30. september 2024
<b>Nõukogu</b>	Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Keskaik, Hillar-Peeter Luitsalu, Allar Niinepuu
<b>Juhataja</b>	Kristina Mustonen
<b>Audiitor</b>	KPMG Baltics OÜ



## Sisukord

<b>Juhataja aruanne.....</b>	<b>4</b>
Arco Vara aktiivsed projektid 30.09.2024.....	7
Üldinfo .....	9
Grupi tegevused .....	9
Arco Vara missioon ja visioon .....	9
Grupi struktuur.....	9
Põhilised näitajad .....	10
Inimesed .....	13
Peamiste riskide kirjeldus .....	14
Aktsiad ja aktsionärid.....	15
Aktsiate hind .....	15
Aktsionäride struktuur .....	15
Juhataja kinnitus tegevusaruandele .....	17
<b>Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne .....</b>	<b>18</b>
Konsolideeritud koondkasumiaruanne.....	18
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne .....	19
Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....	20
Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne .....	21
Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele.....	22
1. Arvestuspõhimõtted.....	22
2. Segmendiaruandlus.....	22
3. Müügitulu .....	24
4. Müüdüd kinnisvara ja teenuste kulu .....	24
5. Turustuskulud.....	25
6. Üldhalduskulud.....	25
7. Finantskulud .....	25
8. Puhaskasum aktsia kohta .....	26
9. Nõuded ja tehtud ettemaksed .....	26
10. Varud .....	27
11. Kinnisvarainvesteeringud .....	27
12. Intressi kandvad kohustused .....	28
13. Võlad ja saadud ettemaksed .....	29
14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega.....	30
Juhataja deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele .....	31

## Juhataja aruanne

2024. aasta kolmas kvartal märkis pöördepunkti Eesti kinnisvaraturul, mis näitas pärast pikka kahanemisperioodi viimaks stabiliseerumise ja aeglase taastumise märke. Vähenenud baasintressimäärad ja alanenud Euribor avaldasid kogu turule olulist mõju, mis ilmnes ka Arco Vara kolmanda kvartali tulemustest.

Kogu korterituru tehingumahud kasvasid võrreldes 2023. aasta sama perioodiga ning suurenesid oluliselt võrdluses käesoleva aasta esimese kuue kuuga. Müüsimise Rannakalda arenduses seitse korterit, mida on 2024. aasta teise kvartaliga võrreldes 3,5 korda enam. Arco Vara käive saavutas 2,15 miljonit eurot, kasvades 2024. aasta teise kvartaliga võrreldes 128%. See näitab, et turg on saavutanud oma põhja ning aktiivsus hakkab uuesti kasvama. Kõige halvem madalseis tundub olevat möödas, eriti arvestades, et tehingumahud on hakanud kasvama ka teistes sektorites, näiteks äripindade puhul.

Kolmandas kvartalis suunas meie meeskond peamised pingutused Kodulahe arendusse, keskendudes mõlemale projektile – Rannakalda valmis korteritele ja Soodi 6 eelmüügile. Meie kolmas kvartal lõppes järgmiste tulemustega: Rannakaldas müüdnud 113 korterist 80, Soodi 6 arenduses 66 korterist eelmüüdnud viis ja broneeritud seitse. Kodulahe järgmise etapi (Soodi 6) ehitus algab prognoositud käesoleva aasta lõpul. Hetkel on töös ka Lammi 6, Kodulahe viimase etapi detailplaneering. Lammi 6 projekti on kavandatud umbkaudu 175 korterit, mille ehitus peaks algama umbes kahe aasta pärast.

Septembris jõudis lõpule meie padelikeskuse ehitus, mis valmis graafikust paari kuu võrra varem ja prognoositust veidi madalama ehituskuluga, võimaldades hoone üüriperioodil selle kasumlikkust suurendada. Andsime hoone üle selle operaatorile Padelstar ja ametlik avamine toimus oktoobrikuus.

Jätkame ka Arco Vara järgmise suure projekti Arcojärve projekteerimist ning aasta lõpuni potentsiaalsete klientide registreerimist. Ehituse algus on planeeritud 2025. aasta teisele poolele.

Meie Bulgaaria meeskond saavutas Botanica Lozeni arenduses 75% projektivalmiduse, mis tähendab, et ehitustööd valmivad 2024. aasta lõpuks. Kolmas kvartal lõppes positiivse noodiga tänu veel ühele broneeringule, mis tähendab, et 16 majast on saadaval 9. Viimasel paaril kuul on huvi Botanica Lozeni projekti vastu kasvanud ja tulevastel kuudel, kui majad ja kogu haljastus on valmis, loodame näha veelgi suuremat huvi, kuna Bulgaaria eripärana eelistavad kliendid osta peaaegu valmis maju, võrreldes Eesti turuga, kus huvi tuntakse peamiselt eelmüügi etapis.

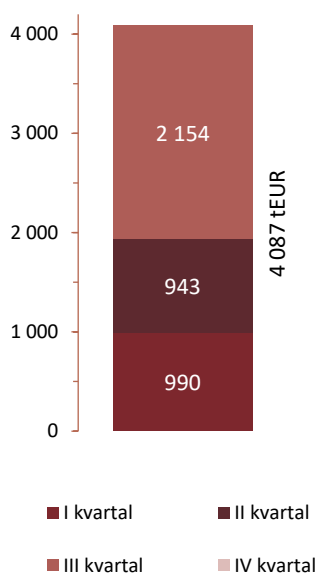
Majandus on jätkuvalt keerulises olukorras, tarbijate kindlustunne on kehv ja ootused kasvule madalad, ent intressimäärad on jätkuvalt langenud, mis võib aidata lähitulevikus ostjaid turule tagasi tuua.

Edasivaatavalt jääb turg tõenäoliselt stabiilseks, ent ettevaatlikuks. Tehingumahud ja hinnad võivad küll pöörduda tagasihoidlikule kasvule, seda eriti 2025. aasta teises pooles, ent lühikeses perspektiivis olulisi positiivseid muutusi oodata ei ole. Lisaks võivad elamispiindade kättesaadavust ja turudünaamikat rõhuda maksutõusud. Kokkuvõtteks võib väita, et ehkki kõige halvem tundub olevat möödas, on taastumine aeglane ja turu ulatuslikumat kasvu võib eeldada 2025. aasta keskpaigaks.

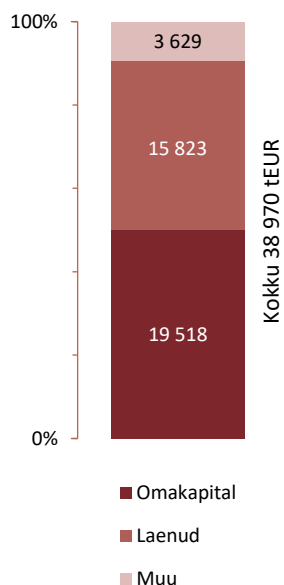
Arco Vara meeskonna suurim väljakutse tulevastel kuudel ja 2024. aasta lõpul on Kodulahe ja Kuldlehe valmis korterite müük, mille turuväärtus on umbkaudu 14 miljonit eurot. Käesoleva aasta lõpuni ja 2025. aasta algul on fookus Botanica Lozeni ülejäänud majade müügil, mille turuväärtus on umbkaudu 9 miljonit eurot.

2024. aasta viimases kvartalis oleme kogu meeskonnaga võtnud eesmärgiks koostada Arco Vara jaoks kolme aasta strateegia ning konkretiseerida kõik tulevased arenguvaldkonnad.

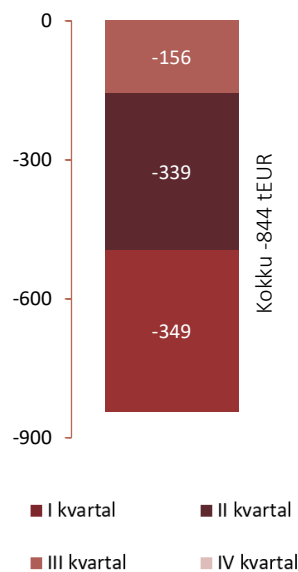
### Müügitulu 2024



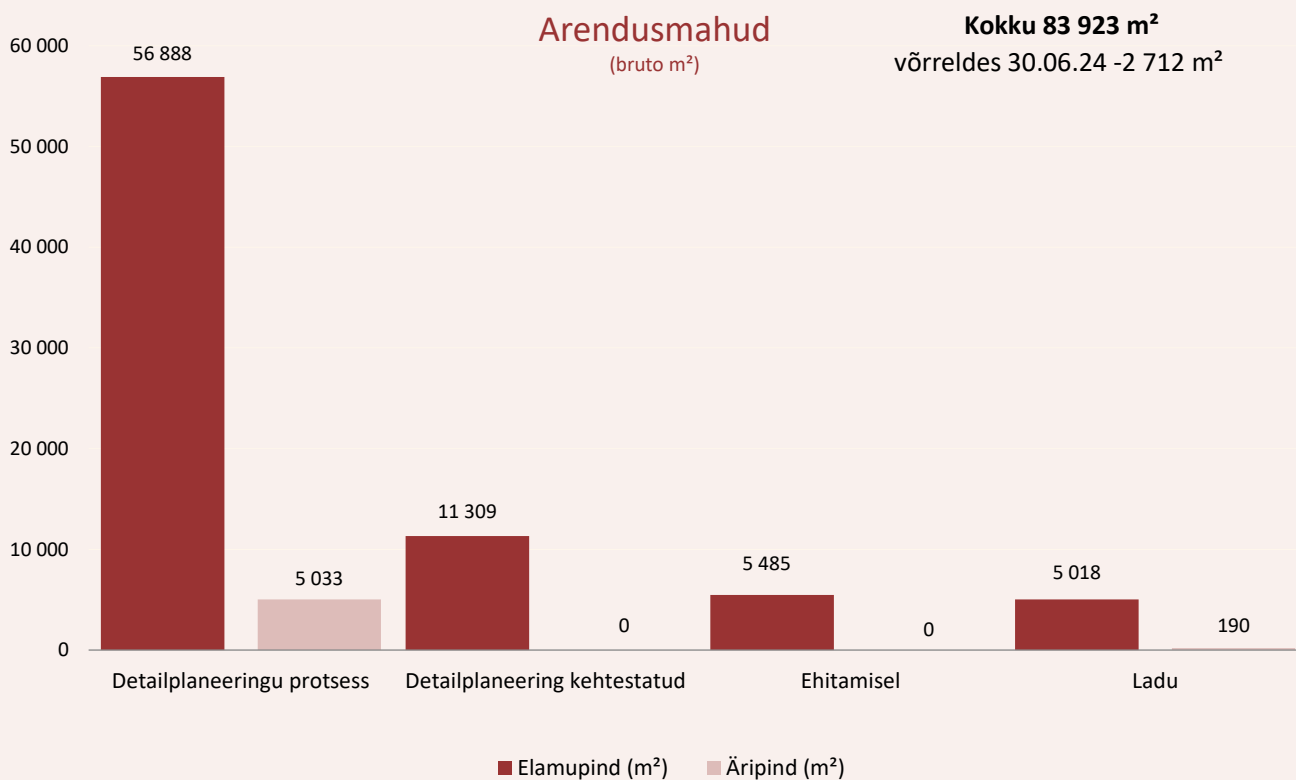
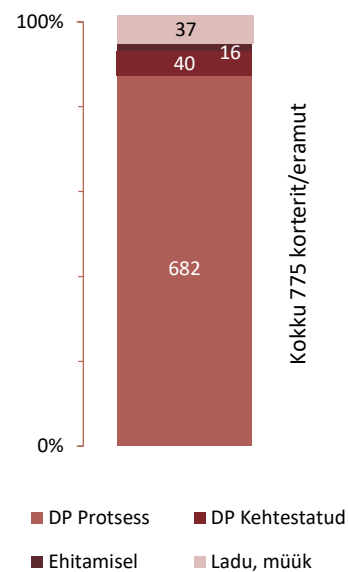
### Bilanss 30.09.2024



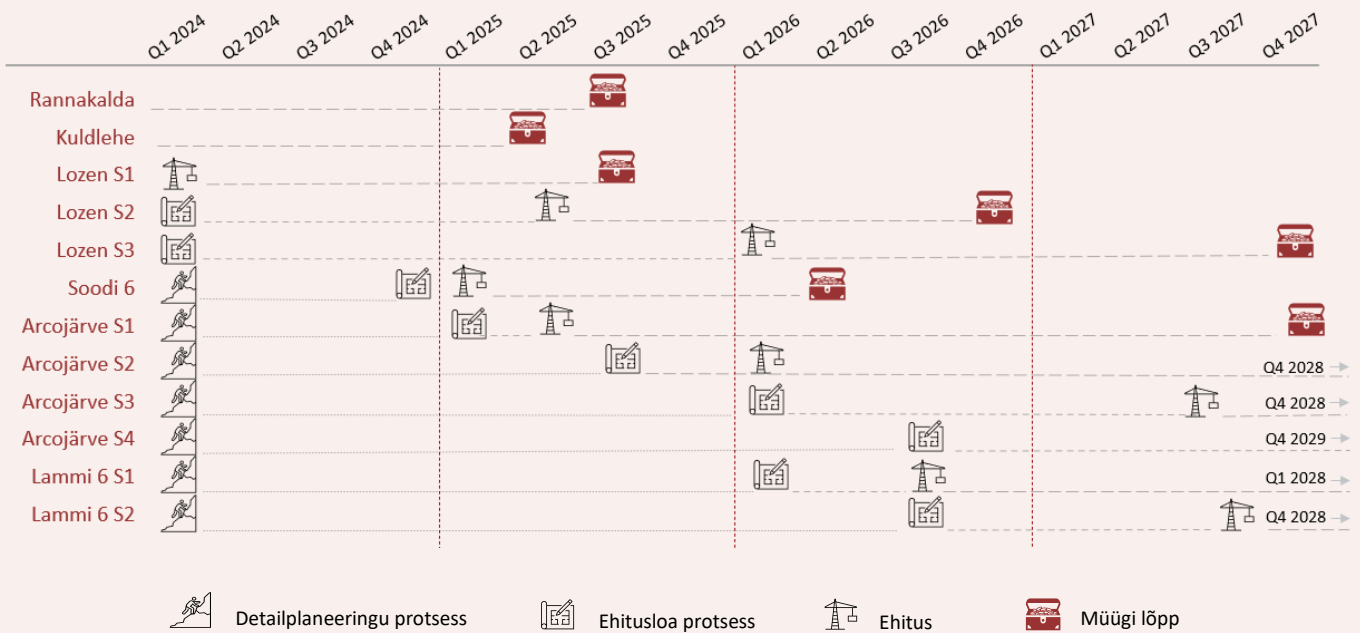
### Puhaskahjum 2024



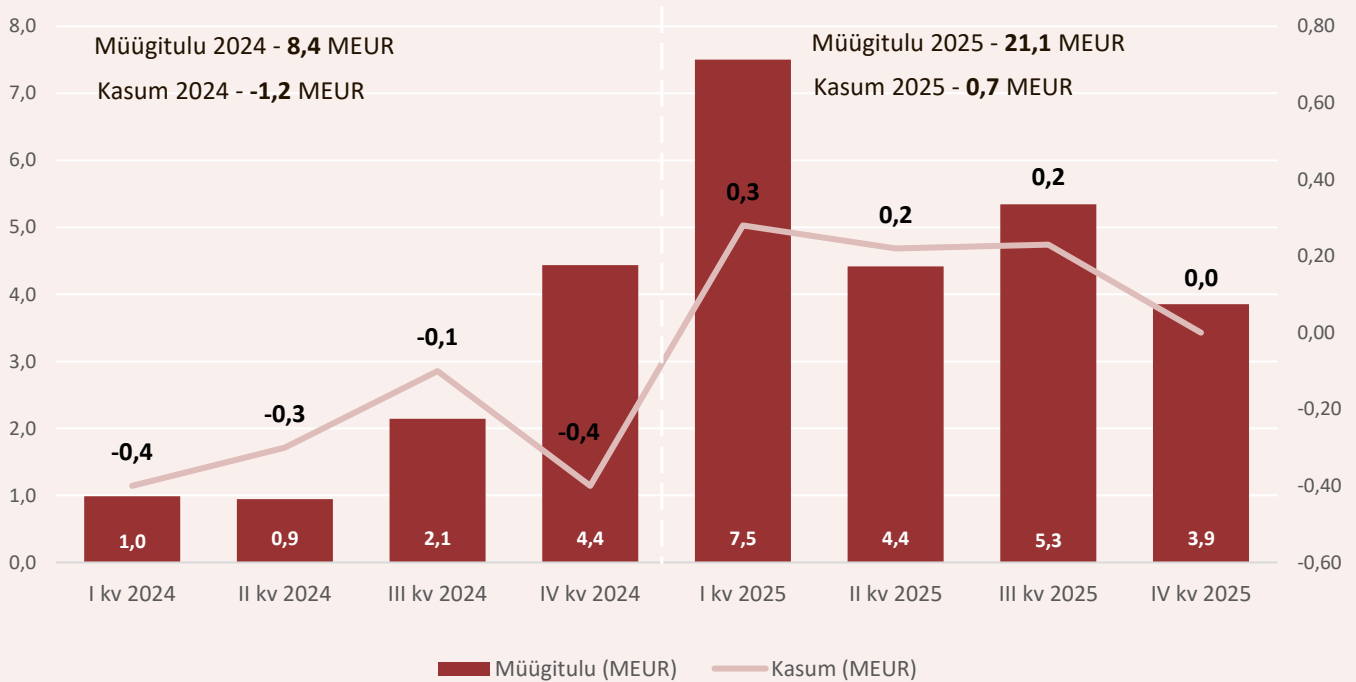
### Arenduses elamuühikud



### Arendusgraafik 2024 - 2027



### Arco Vara Grupi müügitulu- ja kasumiproгноos 2024-2025



## Arco Vara aktiivsed projektid 30.09.2024



Projekti nimi  
**Kodulahe Rannakalda**

Address  
 Lammi 8, Tallinn

Toote peamine liik  
 Korterid ja äripinnad

Projekti etapp  
 Müük

Kinnistu suurus m<sup>2</sup>  
 9 525

Müüdav pind ülevalpool maapinda  
 3 155

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval  
 113/33



Projekti nimi  
**Botanica Lozen I etapp**

Address  
 Lozen, Sofia linna lähistel

Toote peamine liik  
 Eramud

Projekti etapp  
 Ehitus

Kinnistu suurus m<sup>2</sup>  
 20 190

Müüdav pind ülevalpool maapinda  
 3 652

Ühikute arv ülevalpool maapinda/  
 saadaval  
 16/10



Projekti nimi  
**Kuldlehe**

Address  
 Lehiku tee 11, Tallinn

Toote peamine liik  
 Korterid

Projekti etapp  
 Müük

Kinnistu suurus m<sup>2</sup>  
 5 219

Müüdav pind ülevalpool maapinda  
 922

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval  
 5/5



Projekti nimi  
**Kodulahe VII etapp**

Address  
 Soodi 6, Tallinn

Toote peamine liik  
 Korterid ja äripinnad

Projekti etapp  
 Detailplaneeringu protsess

Kinnistu suurus m<sup>2</sup>  
 5 444

Müüdav pind ülevalpool maapinda  
 4 543

Ühikute arv ülevalpool maapinda  
 66/61



Projekti nimi  
**Botanica Lozen II ja III etapp**

Address  
 Lozen, Sofia linna lähistel

Toote peamine liik  
 Eramud

Projekti etapp  
 Detailplaneering kehtestatud

Kinnistu suurus m<sup>2</sup>  
 27 260

Müüdav pind ülevalpool maapinda  
 <11 309>

Ühikute arv ülevalpool maapinda  
 <40>



Projekti nimi  
**Arcojärve**

Address  
 Paldiski mnt 124b, Tallinn

Toote peamine liik  
 Korterid ja äripinnad

Projekti etapp  
 Detailplaneeringu protsess

Kinnistu suurus m<sup>2</sup>  
 69 506

Müüdav pind ülevalpool maapinda  
 <28 852>

Ühikute arv ülevalpool maapinda  
 <441>

## Arco Vara aktiivsed projektid 30.09.2024



Projekti nimi

### Kodulahe VIII etapp

Address

Lammi 6, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid ja äripinnad

Projekti etapp

Detailplaneeringu protsess

Kinnistu suurus m<sup>2</sup>

14 553

Müüdav pind ülevalpool maapinda

<13 100>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<187>



Projekti nimi

### Padelihall

Address

Helme 18, Tallinn

Toote peamine liik

Spordihall

Projekti etapp

Rendil

Kinnistu suurus m<sup>2</sup>

5 712

Renditav pind ülevalpool maapinda

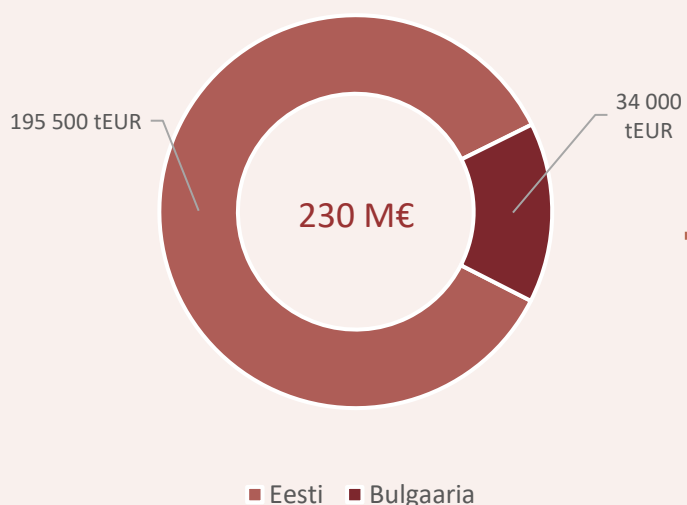
1 983

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

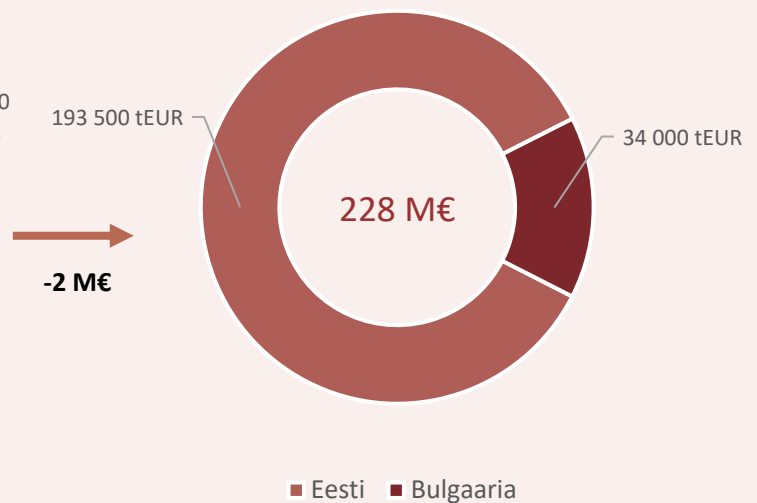
1/0

**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.

Arendusprojektide potentsiaalne tuleviku müügitulu  
arenduste valmimisel 30.06.2024 seisuga



Arendusprojektide potentsiaalne tuleviku müügitulu  
arenduste valmimisel 30.09.2024 seisuga





## Üldinfo

### Grupi tegevused

Arco Vara AS ning tema gruppi kuuluvate ettevõtete (edaspidi „grupp“) tegevus hõlmab kinnisvaraarendust (EMTAK koodid 41201). Grupi 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 eelnimetatud teenuste osutamine Arco Vara kaubamärkide all litsentsilepingute alusel, millest grupp teenib litsentsitasusid.

### Arco Vara missioon ja visioon

Arco Vara lubadus:

**Ehitame tulevikku, loome väärtust.**

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.

30.09.2024 seisuga kuulus gruppi 13 ettevõtet, mis on üks vähem kui 31.12.2023 seisuga.

### Olulised tütaretevõtted 30.09.2024

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aktsia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 30.09.2024	Grupi osalus
<i>EUR tuhandetes</i>				
Botanica Lozen EOOD	Bulgaaria	2 931	1 173	100%
Kodulahe Kvartal OÜ	Eesti	140	4 502	100%
Kodukalda OÜ	Eesti	3	503	100%
Arcojärve OÜ	Eesti	28	756	100%

# 2

riiki

# 30+

aastat kogemust

# 2800+

uut kodu

# 380 000+

arendatud m<sup>2</sup>

### Arco Vara AS tütaretevõtted



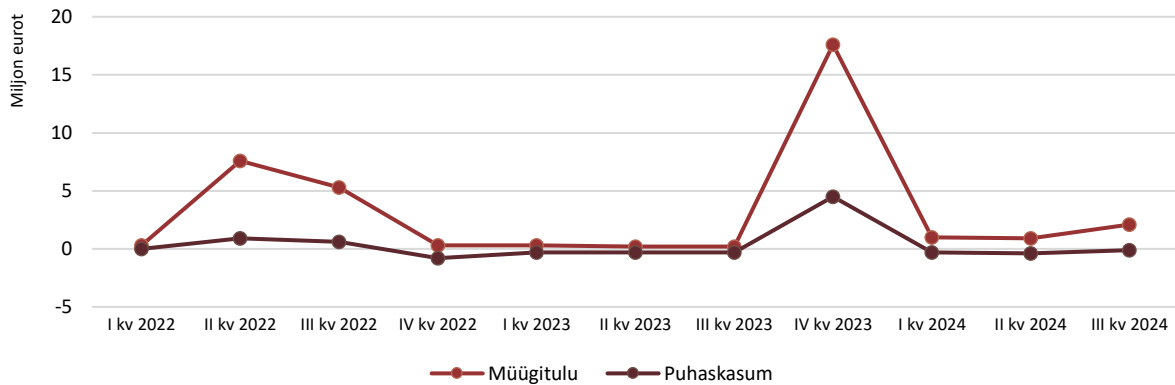
## Põhilised näitajad

- Grupi 2024. aasta III kvartali müügitulu oli 2 154 tuhat eurot, mis on 2 009 tuhat eurot rohkem kui 2023. aasta III kvartali müügitulu 145 tuhat eurot, sest 2023. aasta esimesel 9 kuul ei olnud grupil lõppmüügi järgus kinnisvara. Grupi 2024. aasta 9 kuu müügitulu 4 087 tuhat eurot on seetõttu 6,3 korda suurem kui 2023. aasta 9 kuu müügitulu 652 tuhat eurot.
- 2024. aasta III kvartali ärikasumiks (=EBIT) kujunes 154 tuhat eurot ja puhaskahjumiks 156 tuhat eurot (9 kuud 2024: ärikahjum 157 tuhat eurot ja puhaskahjum oli 844 tuhat eurot). 2023. aasta III kvartalis sai grupp ärikahjumit 221 tuhat eurot ja puhaskahjumit 290 tuhat eurot (9 kuud 2023: ärikahjum 654 tuhat eurot ja puhaskahjum 928 tuhat eurot).
- 2024. aasta III kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 7 korterit, 2024. aasta 9 kuuga müüdi kokku 14 korterit. 30.09.2024 seisuga oli laos valmis 37 korterit ja 1 äripind. 2023. aasta III kvartalis asjaõiguslepinguid ei sõlmitud (9 kuuga müüdi 1 parkimiskoht), sest siis ettevõttel puudusid valmis korterid.
- Grupi laenukoormus (netolaenu) tõusid 2024. aasta 9 kuuga 6 058 tuhande euro võrra, tasemele 14 666 tuhat eurot 30.09.2024 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 30.09.2024 seisuga 9,4%, mis on 1,2% võrra kõrgem võrreldes 31.12.2023 seisuga.

Olulisemad finantsnäitajad	9 kuud 2024	9 kuud 2023	III kvartal 2024	III kvartal 2023
EUR tuhandetes				
<b>Müügitulu</b>	<b>4 087</b>	<b>652</b>	<b>2 154</b>	<b>145</b>
<b>Ärikahjum (-kasum)</b>	<b>-157</b>	<b>-654</b>	<b>154</b>	<b>-221</b>
Finantskulud	-687	-274	-310	-69
<b>Puhaskahjum</b>	<b>-844</b>	<b>-928</b>	<b>-156</b>	<b>-290</b>
Äritegevuse rahavood	-5 777	-13 101	326	-3 965
Investeermistegevuse rahavood	-2 137	8 893	-2 137	0
Finantseerimistegevuse rahavood	7 599	1 986	1 464	-5 262
Perioodi rahavood kokku	<b>-315</b>	<b>-2 222</b>	<b>-347</b>	<b>-9 227</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 472	3 427	1 504	10 432
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 157	916	1 157	916
Varad kokku, perioodi lõpus	38 970	43 775		
Investeeritud kapital, perioodi lõpus	35 341	37 961		
Netolaenu, perioodi lõpus	14 666	20 562		
Omakapital, perioodi lõpus	19 518	16 483		

## Müügitulu ja puhaskasum/-kahjum läbi viimaste aastate

	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	I kv 2024	II kv 2024	III kv 2024	Kokku 2024
Miljonites eurodes														
Müügitulu	0,3	7,6	5,3	0,3	<b>13,5</b>	0,3	0,2	0,2	17,6	<b>18,3</b>	1,0	0,9	2,1	<b>4,0</b>
Puhaskasum/-kahjum	0,0	0,9	0,6	-0,8	<b>0,7</b>	-0,3	-0,3	-0,3	4,5	<b>3,6</b>	-0,3	-0,4	-0,1	<b>-0,8</b>



## Peamised suhtarvud

	9 kuud 2024	9 kuud 2023	III kvartal 2024	III kvartal 2023
Puhaskasumi määr (jooksev 4 kvartalit)	17%	-142%	-8%	-200%
Puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	-0,08	-0,09	-0,02	-0,03
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	-0,08	-0,09	-0,01	-0,03
EBITDA aktsia kohta (eurodes) (jooksev 4 kvartalit)	0,44	-0,12		
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	10,6%	-4,8%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	18,7%	-9,9%		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	9,5%	-4,1%		
Omakapitali suhe varadesse	50,1%	37,7%		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,72	6,63		
Likviidsuskordaja	0,87	1,05		
Finantsvõimendus	2,00	2,66		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	1,6	2,4		
Laenude keskmine intress aastas	9,4%	6,2%		
Töötajate arv perioodi lõpul	14	17		

**Kasutatud valemite kirjeldus:**

Puhaskasumi määr = viimase nelja kvartali puhaskasum (-kahjum) / viimase nelja kvartali müügitulu

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

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

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

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

Netolaenu = lühiajalised intressikandvad võlakohustused + pikaajalised intressikandvad kohustused - raha ja raha ekvivalendid

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

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

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused Likviidsuskordaja = (käibevarad - varud) / lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = varad kokku / omakapital

Töötajate arv = töölepinguga ja käsunduslepinguga grupi jaoks töötavate isikute arv

**Tegevuste aruanne**

Grupi müügitulu oli 2024. aasta III kvartalis 2 154 tuhat eurot (III kvartal 2023: 145 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendus-projektides moodustas III kvartalis 2 075 tuhat eurot (2023. aasta III kvartalis 0 eurot).

Muu müügitulu 2024. aastal hõlmab peamiselt tulu kinnisvarabüroode frantsiisitasudest Eestist, Lätist ja Bulgaariast. 2024. aasta III kvartali frantsiisitasud olid 71 tuhat eurot (9 kuuga 199 tuhat eurot), 2023. aasta III kvartali frantsiisitulud olid 67 tuhat eurot (9 kuuga 186 tuhat eurot).

2024. aasta II kvartalis algas Kodulahe järgmise etapi eelmüük: Soodi 6 aadressile kerkib kolme maja kujul 62 korterit ning 4 äripinda. Käesoleva aruande ilmumise ajaks on 6 korterit ja 2 äripinda eelmüüdud, lisaks 3 korterit broneeritud. Kodud on planeeritud valmima 2026. aasta alguses.

Rannakalda ehk Kodulahe kõige *premium* etapis on valminud paviljon, 4 teeninduspinda ja 108 korterit (kolme eraldiseisva kortermajana), millest paljud on merevaatega. Kvartaliaruande avaldamise kuupäevaks on 113 pinnast 29 vabad.

Arco Vara tütarettevõtte Arcojärve OÜ 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. 30.09.2024 seisuga on nimetatud maa ettemaks kokku 4 978 tuhat eurot. Arco Vara tütarettevõttel on kohustus tasuda 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. Esimese etapi ehituse algus on planeeritud 2025. aastasse.

Kuldlehe projektis ehitati 2023. aastal 5 avara koduga eksklusiivne kobarelamu Piritalle. Kvartaliaruande avaldamise kuupäevaks on 5st korterist 2 broneeritud.

Botanica Lozeni projekt näeb ette 54 kodu (eramud) rajamist kolmes etapis. Esimese 16 hoone ehitus ja müük on alanud - esimese etapi eramud valmivad 2024. aasta lõpuks. Kvartaliaruande avaldamise kuupäevaks on 16st majast 6 eelmüüdud, 1 broneeritud.

Arco Vara tütarettevõtte Kerberon OÜ arendas 2024. aastal ehitusfirma Arco Tarc OÜ abil kuue siseväljakuga täisautomaatse padelikeskuse aadressile Helme 18. Hall on antud täisrendile ning on käesoleva aruande avaldamise hetkeks külalistele avatud.

## Inimesed

### Tasud

Grupi heaks töötavate inimeste arv oli 30.09.2024 seisuga 14 (31.12.2023 seisuga 18).

2024. aasta 9 kuu tööjõukulu oli 813 tuhat eurot, sellest III kvartalis 220 tuhat eurot (2023. aasta 9 kuu ja III kvartali tööjõukulu oli vastavalt 649 tuhat ja 209 tuhat eurot). Nimetatud tööjõukulud sisaldavad ka ehitusmeeskonna töötasusid, mis kapitaliseeritakse ehitatavate arenduste maksumusse ning mis jõuavad kuludesse läbi müüdüd korterite omahinna.

Tööjõukulud sisaldavad grupi emaettevõtte juhatajale arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga 2024. aasta 9 kuuga 169 tuhat eurot, sellest III kvartalis 77 tuhat eurot (2023. aasta 9 kuuga ja III kvartalis vastavalt 117 tuhat ja 46 tuhat eurot).

2024. aasta 9 kuuga maksti nõukogu liikmetele koos sotsiaalmaksuga tasu kokku 24 tuhat eurot, sealhulgas III kvartalis 6 tuhat eurot. 2023. aasta 9 kuuga arvestati nõukogule tasu kokku 11 tuhat eurot, sealhulgas III kvartalis 3 tuhat eurot.

### Juhatus ja nõukogu

Arco Vara AS-i juhatus on tavapäraselt üheliikmeline. 30. aprillist 2020 kuni 31. augustini 2024. aastal oli juhatuse liige Miko-Ove Niinemäe. 15.07.2024 alates on Arco Vara tegevjuht Kristina Mustonen, tema volitused kehtivad 4 aastat.

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

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

## 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 põhirisiks omakapitali paigutamine sellisesse arendusprojekti, mille järele tulevikus nõudlus puudub või on oodatust erinev.

Riski maandamiseks grupp (i) paigutab omakapitali erinevatesse arendusprojektidesse ning erinevatel turgudel (2024: 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 paigutamise või seda edasi lükates, kasutab erinevaid projekti finantseerimise võimalusi selleks omakapitali kasutamata.

### Krediidirisk

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

### Valuutarisk

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

### Likviidsus- ja intressirisk

Kõik grupi laenulepingud on sõlmitud eurodes ja suurem osa laenukohustusi on seotud 6 kuu EURIBORiga. Seega on grupp avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Seisuga 30.09.2024 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 15 823 tuhat eurot, millest 3 391 tuhat eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi intressikandvad kohustused on 2024. aasta 9 kuuga suurenenud 5 743 tuhande euro võrra - tõusu tõi kaasa valminud arenduste (re)finantseerimine pangalaenuga 2024. aastal. Grupi raha saldo 30.09.2024 seisuga on 1 157 tuhat eurot (31.12.2023 seisuga 1 472 tuhat eurot).

2024. aasta III kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 383 tuhat eurot intresse (2023. aasta III kvartalis 365 tuhat eurot). Makstud intress osaliselt kapitaliseeriti, osaliselt kajastati kulus. Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 30.09.2024 seisuga 9,4%, see näitaja on kasvanud 1,2 protsendipunkti võrra võrreldes 2023. aasta lõpuga. Laenukohustuste keskmise intressimäära tõusu põhjuseks on Rannakalda arenduslaenule euribori komponendi lisandumine.

## 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 30.09.2024 seisuga tasemel 1,33 eurot, 2023. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,705 eurot. 2024. aasta 9 kuu jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,78 eurot ja madalaim hind 1,32 eurot. Omakapital aktsia kohta oli 30.09.2024 seisuga 1,88 eurot, 31.12.2023 seisuga 2,02 eurot.

Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30.09.2024 seisuga 13 817 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 0,71 (31.12.2023 seisuga vastavalt 17 712 tuhat eurot ning 0,84). Aktsia viimase 4 kvartali P/E (*price to earnings*) suhe oli 30.09.2024 3,80, 31.12.2023 seisuga 4,99.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2024. aasta 9 kuu ja viimase kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.



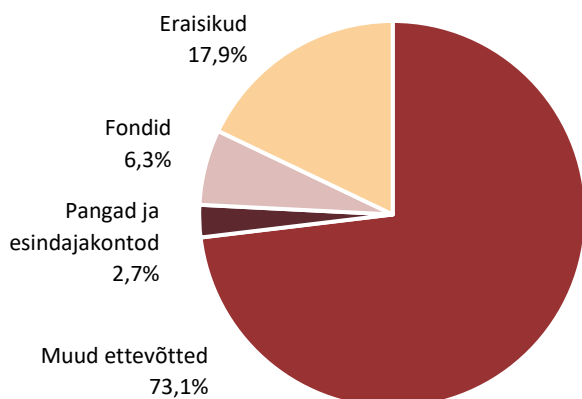
<https://www.nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100034653/trading> 7.10.2024



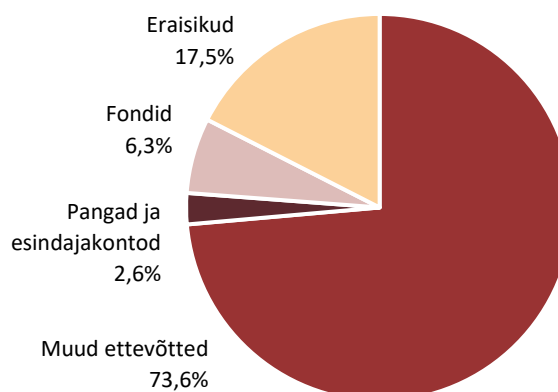
### Aktsionäride struktuur

Arco Varal oli 30.09.2024 seisuga kokku 8 041 aktsionäri (31.12.2023 seisuga 8 316), sealhulgas 7 366 eraisikust aktsionäri (31.12.2023 seisuga: 7 596), kes omasid kokku 17,9% osalust ettevõttes (31.12.2023 seisuga 17,5%). Kogu osaluse jaotus aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 30.09.2024



Osaluse struktuur 31.12.2023



## Suuremad aktsionärid 30.09.2024

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	6 438 531	62,0%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	337 057	3,2%
Aia Tänav OÜ	229 000	2,2%
HM Investeeringud OÜ	220 505	2,1%
Marko Teimann	192 119	1,8%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	180 343	1,7%
K VARA OÜ	158 742	1,5%
FIREBIRD FUND L.P.	133 948	1,3%
Sander Karu	112 134	1,1%
Citibank (London) / OP Custody Ltd	56 952	0,5%
Teised aktsionärid	2 329 036	22,6%
<b>Kokku</b>	<b>10 388 367</b>	<b>100,0%</b>

## Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 30.09.2024

Nimi		Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Nõukogu esimees / liige	6 438 531	62,0%
Tarmo Sild (eraisikuna ja Aia Tänav OÜ)	Nõukogu esimees	245 000	2,4%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	259 259	2,5%
Kert Keskaik (eraisikuna, K Vara OÜ, K24 Invest OÜ, Kolde Invest OÜ ja One Eleven OÜ)	Nõukogu liige	212 796	2,0%
Allar Niinepuu (OÜ Kavass)	Nõukogu liige	28 400	0,3%
Steven Yaroslav Gorelik <sup>1</sup>	Nõukogu liige	0	-
<b>Kokku</b>		<b>7 183 986</b>	<b>69,2%</b>

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



## Juhataja kinnitus tegevusaruandele

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2024. aasta III kvartali ja 9 kuu tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate grupi äritegevuse arengust, tulemustest ja finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.



Kristina Mustonen  
Arco Vara AS-i juhataja

24. oktoober 2024

# Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	9 kuud 2024	9 kuud 2023	III kvartal 2024	III kvartal 2023
<i>EUR tuhandetes</i>					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		3 872	14	2 075	7
Müügitulu teenuste müügist		215	638	79	138
<b>Müügitulu kokku</b>	2,3	<b>4 087</b>	<b>652</b>	<b>2 154</b>	<b>145</b>
Müüdid kinnisvara ja teenuste kulu	4	-2 850	-209	-1 474	-18
<b>Brutokasum</b>		<b>1 237</b>	<b>443</b>	<b>680</b>	<b>127</b>
Muud äritulud		0	106	0	30
Turustuskulud	5	-405	-268	-186	-91
Üldhalduskulud	6	-971	-924	-339	-278
Muud ärikulud		-18	-11	-1	-9
<b>Ärikahjum (-kasum)</b>		<b>-157</b>	<b>-654</b>	<b>154</b>	<b>-221</b>
Finantskulud	7	-687	-274	-310	-69
<b>Kahjum enne tulumaksu</b>		<b>-844</b>	<b>-928</b>	<b>-156</b>	<b>-290</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskahjum</b>		<b>-844</b>	<b>-928</b>	<b>-156</b>	<b>-290</b>
<b>Aruandeperioodi koondkahjum</b>		<b>-844</b>	<b>-928</b>	<b>-156</b>	<b>-290</b>
<b>Puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)</b>	8				
- tava-		-0,08	-0,09	-0,02	-0,03
- lahustatud		-0,08	-0,09	-0,01	-0,03

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	30.09.2024	31.12.2023
<i>EUR tuhandetes</i>			
Raha ja raha ekvivalendid		1 157	1 472
Nõuded ja ettemaksud	9	5 510	5 798
Varud	10	29 425	27 637
<b>Käibevara kokku</b>		<b>36 092</b>	<b>34 907</b>
Nõuded ja ettemaksud	9	18	18
Kinnisvarainvesteeringud	11	2 157	20
Materiaalne põhivara	2	687	221
Immateriaalne põhivara	2	16	24
<b>Põhivara kokku</b>		<b>2 878</b>	<b>283</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>38 970</b>	<b>35 190</b>
Laenukohustused	12	3 391	3 391
Võlad ja saadud ettemaksud	13	3 389	4 013
Garantiireserv		240	80
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>7 020</b>	<b>7 484</b>
Laenukohustused	12	12 432	6 689
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>12 432</b>	<b>6 689</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>19 452</b>	<b>14 173</b>
Aktsiakapital		7 272	7 272
Ülekurs		3 835	3 835
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid	8	27	56
Jaotamata kasum		6 373	7 843
<b>Emattevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>		<b>19 518</b>	<b>21 017</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>19 518</b>	<b>21 017</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>38 970</b>	<b>35 190</b>

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	9 kuud 2024	9 kuud 2023	III kvartal 2024	III kvartal 2023
<i>EUR tuhandetes</i>					
Laekumised klientidelt		3 269	2 679	1 130	750
Tasumised tarnijatele		-6 395	-17 275	-418	-5 119
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		-1 484	1 958	-141	580
Väljamaksed töötajatele		-1 138	-535	-242	-197
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-29	72	-3	21
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-5 777</b>	<b>-13 101</b>	<b>326</b>	<b>-3 965</b>
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		0	-1	0	0
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel		-2 137	0	-2 137	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist		0	8 894	0	0
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-2 137</b>	<b>8 893</b>	<b>-2 137</b>	<b>0</b>
Saadud laenud	12	9 442	9 527	1 990	1 123
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-485	-6 138	-29	-5 917
Makstud intressid		-942	-983	-393	-365
Makstud dividendid		-416	-416	-104	-104
Muud tasumised ja laekumised finantseerimistegevusest		0	-4	0	1
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>7 599</b>	<b>1 986</b>	<b>1 464</b>	<b>-5 262</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>-315</b>	<b>-2 222</b>	<b>-347</b>	<b>-9 227</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 472	3 427	1 504	10 432
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>-315</b>	<b>-2 222</b>	<b>-347</b>	<b>-9 227</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus tütarettevõtete müügil		0	-289	0	-289
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 157	916	1 157	916

## Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Aktiikapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
<i>EUR tuhandetes</i>						
<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
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-928	-928
<b>Saldo 30.09.2023</b>	<b>7 272</b>	<b>3 835</b>	<b>2 011</b>	<b>0</b>	<b>3 365</b>	<b>16 483</b>
<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>
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-626	-626
Muude reservide moodustamine	0	0	0	-29	0	-29
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-844	-844
<b>Saldo 30.09.2024</b>	<b>7 272</b>	<b>3 835</b>	<b>2 011</b>	<b>27</b>	<b>6 373</b>	<b>19 518</b>

## Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

### 1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2024. aasta III kvartali ja 9 kuu raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2023 lõppenud majandusaasta auditeeritud

konsolideeritud aruandega, mis on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nii nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Grupi raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

### 2. Segmendiaruandlus

2024. aastast analüüsib grupp segmente kahe kombineeritud tunnuse alusel: tegevusala ja piirkond.

Peamised kolm põhisegmenti on Bulgaaria arendus, Eesti arendus ja Eesti ehitus.

### Müügitulu jaotus tegevussegmentide lõikes

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	9 kuud 2024	9 kuud 2023	9 kuud 2024	9 kuud 2023	9 kuud 2024	9 kuud 2023	9 kuud 2024	9 kuud 2023	9 kuud 2024	9 kuud 2023	9 kuud 2024	9 kuud 2023
<i>EUR tuhandetes</i>												
Kontserväline müügitulu	0	0	3 888	14	0	4	199	634	-	-	4 087	652
Müügitulu teistelt segmentidelt	0	163	0	2	2 124	10 347	676	557	-2 800	-11 069	0	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>0</b>	<b>163</b>	<b>3 888</b>	<b>16</b>	<b>2 124</b>	<b>10 351</b>	<b>875</b>	<b>1 191</b>	<b>-2 800</b>	<b>-11 069</b>	<b>4 087</b>	<b>652</b>

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	III kv 2024	III kv 2023	III kv 2024	III kv 2023	III kv 2024	III kv 2023	III kv 2024	III kv 2023	III kv 2024	III kv 2023	III kv 2024	III kv 2023
<i>EUR tuhandetes</i>												
Kontserväline müügitulu	0	0	2 083	4	0	1	71	140	-	-	2 154	145
Müügitulu teistelt segmentidelt	0	48	0	1	793	3 630	245	171	-1 038	-3 850	0	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>0</b>	<b>48</b>	<b>2 083</b>	<b>5</b>	<b>793</b>	<b>3 631</b>	<b>316</b>	<b>311</b>	<b>-1 038</b>	<b>-3 850</b>	<b>2 154</b>	<b>145</b>

**Grupivälise müügitulu ja kasumi/kahjumi jaotus segmentide lõikes**

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	9 kuud 2024	9 kuud 2023	9 kuud 2024	9 kuud 2023	9 kuud 2024	9 kuud 2023	9 kuud 2024	9 kuud 2023	9 kuud 2024	9 kuud 2023
<i>EUR tuhandetes</i>										
Müügitulu	0	0	3 888	14	0	4	199	634	4 087	652
Ärikasum/ -kahjum	-13	-316	147	-233	-386	-169	95	64	-157	-654
Puhaskahjum	-16	-322	-307	-232	-384	-167	-137	-207	-844	-928

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	III kv 2024	III kv 2023	III kv 2024	III kv 2023	III kv 2024	III kv 2023	III kv 2024	III kv 2023	III kv 2024	III kv 2023
<i>EUR tuhandetes</i>										
Müügitulu	0	0	2 083	4	0	1	71	140	2 154	145
Ärikasum/ -kahjum	-103	-127	372	-51	-104	-51	-11	8	154	-221
Puhaskasum/ -kahjum	-105	-128	137	-50	-103	-49	-85	-63	-156	-290

**Grupiväliste varade ja kohustuste jaotus segmentide lõikes**

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	30.09.24	31.12.23	30.09.24	31.12.23	30.09.24	31.12.23	30.09.24	31.12.23	30.09.24	31.12.23
<i>EUR tuhandetes</i>										
Varad	10 582	6 503	25 554	27 298	60	62	2 774	1 327	38 970	35 190
sealhulgas materiaalne ja immateriaalne põhivara	18	29	519	0	2	4	164	212	703	245
Kohustused	2 207	662	12 894	8 477	352	1 299	3 999	3 735	19 452	14 173

### 3. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

Segment	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	9 kuud 2024	9 kuud 2023	9 kuud 2024	9 kuud 2023	9 kuud 2024	9 kuud 2023	9 kuud 2024	9 kuud 2023
<i>EUR tuhandetes</i>								
Enda kinnisvara müük	3 872	14	0	0	0	0	3 872	14
Kinnisvara rent	8	1	0	336	0	0	8	337
Haldusteenused	0	0	0	35	0	0	0	35
Frantsiisitulu	137	131	42	32	20	23	199	186
Muu müügitulu	8	74	0	6	0	0	8	80
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>4 025</b>	<b>220</b>	<b>42</b>	<b>409</b>	<b>20</b>	<b>23</b>	<b>4 087</b>	<b>652</b>

Segment	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	III kv 2024	III kv 2023	III kv 2024	III kv 2023	III kv 2024	III kv 2023	III kv 2024	III kv 2023
<i>EUR tuhandetes</i>								
Enda kinnisvara müük	2 075	7	0	0	0	0	2 075	7
Kinnisvara rent	7	0	0	0	0	0	7	0
Haldusteenused	0	0	0	0	0	0	0	0
Frantsiisitulu	48	44	17	15	6	8	71	67
Muu müügitulu	1	71	0	0	0	0	1	71
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>2 131</b>	<b>122</b>	<b>17</b>	<b>15</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>2 154</b>	<b>145</b>

### 4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	9 kuud 2024		9 kuud 2023		III kvartal 2024		III kvartal 2023	
<i>EUR tuhandetes</i>								
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10)		-2 387		-9		-1 366		-4
Vahendustasud		-23		-11		-15		-6
Haldustegevuse kulud		-136		-142		-36		0
Tööjõukulud		-138		-7		-10		0
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus		-1		-11		-1		-1
Muud kulud		-165		-29		-46		-7
<b>Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku</b>		<b>-2 850</b>		<b>-209</b>		<b>-1 474</b>		<b>-18</b>



## 5. Turustuskulud

	9 kuud 2024	9 kuud 2023	III kvartal 2024	III kvartal 2023
<i>EUR tuhandetes</i>				
Reklaamikulud	-178	-118	-96	-44
Tööjõukulud	-72	-52	-26	-21
Muud turunduskulud	-155	-98	-64	-26
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-405</b>	<b>-268</b>	<b>-186</b>	<b>-91</b>

## 6. Üldhalduskulud

	9 kuud 2024	9 kuud 2023	III kvartal 2024	III kvartal 2023
<i>EUR tuhandetes</i>				
Tööjõukulud	-603	-590	-189	-194
Büroo tegevuskulud	-72	-60	-30	-19
IT kulud	-27	-32	-10	-11
Sisseostetud teenused	-177	-105	-83	-23
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-60	-60	-20	-20
Juriidiline teenindus	-15	-18	-2	-1
Muud kulud	-17	-59	-5	-10
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-971</b>	<b>-924</b>	<b>-339</b>	<b>-278</b>

## 7. Finantskulud

	9 kuud 2024	9 kuud 2023	III kvartal 2024	III kvartal 2023
<i>EUR tuhandetes</i>				
Intressikulud	-692	-273	-319	-103
Muud finantskulud	5	-1	9	0
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>-687</b>	<b>-274</b>	<b>-310</b>	<b>-103</b>

## 8. Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta leidmiseks võetakse arvesse kõik potentsiaalselt emiteeritavad aktsiad.

	9 kuud 2024	9 kuud 2023	III kvartal 2024	III kvartal 2023
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	10 388 367	10 388 367	10 388 367	10 388 367
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	290 000	171 750	290 000	171 750
Puhaskahjum (tuhandetes eurodes)	-844	-928	-156	-290
Puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	-0,08	-0,09	-0,02	-0,03
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	-0,08	-0,09	-0,01	-0,03

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%. 30.09.2024 ja 31.12.2023 hinnangul ROE eeldus ei ole täidetav, mistõttu ei ole tingimuslikele optsooniprogrammidele reservi moodustatud. Juhul, kui ROE nõue siiski täidetakse, on 30.09.2024 seisuga optsooniprogrammi alusel välja teenitud 35 000 aktsiat; kokku aktsiate arv programmi lõpuni 49 000 aktsiat.

2023. aasta preemiaprogrammi alusel on 2024. aastal lahkunud tegevjuhil õigus staažilt 15 000 aktsiale. Reserv on koostatud *grant date* 17.05.2023 aktsiahinna alusel, mistõttu optsoonidele on moodustatud omakapitalis reserv 27 tuhat eurot.

## 9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

### Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	30.09.2024	31.12.2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	47	301
Muud lühiajalised nõuded	6	6
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	352	274
Muud viitlaekumised	4	4
Tehtud ettemaksed	5 101	5 213
<b>Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>5 510</b>	<b>5 798</b>

### Pikaajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	30.09.2024	31.12.2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Tagatisdeposiidid	18	18
<b>Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>18</b>	<b>18</b>

Arcojärve kinnistu eest on 30.09.2024 ja 31.12.2023 seisuga ettemaks 4 978 eurot.

## 10. Varud

	30.09.2024	31.12.2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Valmis korterid, äripinnad	10 839	0
Ehituses kinnistud	7 275	17 199
Ehitusloa protsessis kinnistud	2 122	2 182
Detailplaneeringu protsessis kinnistud	9 189	8 256
<b>Varud kokku</b>	<b>29 425</b>	<b>27 637</b>

### Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2024	2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar</b>	<b>27 637</b>	<b>22 474</b>
Kortermajade ehituskulu	3 478	12 803
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	261	701
Muud kapitaliseeritud kulud	961	631
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutesse (lisa 11)	-88	0
Ümberklassifitseerimine põhivarasse	-520	0
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks (vt lisa 4)	-2 304	-9
<b>Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. september</b>	<b>29 425</b>	<b>36 600</b>

## 11. Kinnisvarainvesteeringud




	2024	2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar</b>	<b>20</b>	<b>82</b>
Kapitaliseeritud arenduskulud	2 049	0
Ümberklassifitseerimine varudest (lisa 10)	88	0
Kinnistute müük	0	-80
<b>Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. september</b>	<b>2 157</b>	<b>2</b>

## 12. Intressi kandvad kohustused



	30.09.2024			31.12.2023		
	<b>Kokku</b>	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	<b>Kokku</b>	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
<i>EUR tuhandetes</i>						
Pangalaenu	12 410	61	12 349	6 624	61	6 563
Võlakirjad	2 120	2 120	0	2 120	2 120	0
Kapitalirendikohustused	141	58	83	184	58	126
Muud laenukohustused	1 152	1 152	0	1 152	1 152	0
<b>Kokku</b>	<b>15 823</b>	<b>3 391</b>	<b>12 432</b>	<b>10 080</b>	<b>3 391</b>	<b>6 689</b>

2024. aasta 9 kuuga tasus grupp laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 485 tuhat eurot (9 kuud 2023: 6 138 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 9 442 tuhat eurot (9 kuud 2023: 9 527 tuhat eurot). Lisaks tasusid ostjad tagastatud laenust otse pangale 2024. aasta 9 kuuga 3 222 tuhat eurot. See summa grupi rahavoogude aruandes ei kajastu.






2024. aasta 9 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

-  Kodulahe Rannakalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 3 619 tuhat eurot, sh otse klientide poolt 3 222 tuhat eurot;
-  Kodulahe VIII etapi ehk Lammi 6 maa finantseerimise pangalaenu summas 45 tuhat eurot;
-  kapitaliseeritud kontori renti 43 tuhat eurot.




2024. aasta 9 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

-  Kodulahe Rannakalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 7 452 tuhat eurot,
-  Kuldlehe kortermaja finantseerimise pangalaenu summas 2 000 tuhat eurot, sh panka laekus 1 990 tuhat, 10 tuhat oli lepingutasu.

2023. aasta 9 kuuga vähendas grupp järgmisi võlakohustusi:

-  Madrid Blvd projekti pangalaenu 5 036 tuhat eurot;
-  Kodulahe VIII etapi ehk Lammi 6 maa finantseerimise pangalaenu summas 49 tuhat eurot;
-  arvelduslaen seotud ettevõttelt 1 000 tuhat eurot;
-  arvelduste väikelaenu 10 tuhat eurot;
-  kapitaliseeritud kontori renti 43 tuhat eurot.

2023. aasta 9 kuuga võttis grupp järgmisi võlakohustusi:

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

### 13. Võlad ja saadud ettemaksed

#### Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	30.09.2024	31.12.2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Võlad tarnijatele</b>	<b>1 099</b>	<b>740</b>
<b>Maksuvõlad</b>		
Käibemaks	10	1 270
Sotsiaalmaks	75	46
Üksikisiku tulumaks	52	33
Muud maksuvõlad	5	2
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>142</b>	<b>1 351</b>
<b>Viitvõlad</b>		
Võlad töövõtjatele	168	1 048
Dividendivõlad	312	104
Muud viitvõlad	106	215
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>586</b>	<b>1 367</b>
<b>Saadud ettemaksed</b>		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	1 509	555
Tagatisdeposiidid	53	0
<b>Saadud ettemaksed kokku</b>	<b>1 562</b>	<b>555</b>
<b>Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku</b>	<b>3 389</b>	<b>4 013</b>

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

31.12.2023 võlad töövõtjatele sisaldasid ehitusettevõtte bonusreservi 800 tuhat eurot, mis maksti välja 2024. aasta II kvartalis.

## 14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Grupp on teinud tehinguid või omab saldod järgmiste seotud osapooltega:

- 1) Emaettevõtte OÜ Alarmo Kapital ning Arco Vara AS-i juhataja ja nõukogu liikmete kontrolli all olevad ettevõtted, mis omavad grupi emaettevõtte üle valitsevat mõju;
- 2) muud seotud osapooled: Arco Vara AS juhataja ja nõukogu liikmed ning nende kontrolli all olevad ettevõtted (v.a. need ettevõtted, mis omavad grupi emaettevõtte üle valitsevat mõju).

### Tehingud seotud osapooltega

	9 kuud 2024	9 kuud 2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Ostetud teenused	34	25
Intresside tasumine	0	16

Grupi emaettevõtte juhatajale arvestati 2024. aasta 9 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 169 tuhat eurot, sellest III kvartalis 77 tuhat eurot (2023. aasta 9 kuuga ja III kvartalis vastavalt 117 tuhat ja 46 tuhat eurot).

Nõukogu liikmetele arvestati 2024. aasta 9 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 24 tuhat eurot, sealhulgas III kvartalis 6 tuhat eurot. 2023. aasta 9 kuuga arvestati nõukogule tasu samuti 11 tuhat eurot, sealhulgas III kvartalis 3 tuhat eurot.

Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. Arco Vara AS- i juhtiva Kristina Mustonen juhatuse liikme

ametilepingu alusel on nõukogu otsusega määratud fikseeritud kuutasu 11 000 eurot (neto). Juhatajale on lahkumisel ette nähtud lahkumishüvitis 4 kuupalga ulatuses.

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

## Juhataja deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2024. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud raamatupidamise vahearuande.

Raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuandlus”. Raamatupidamise vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt Arco Vara AS-i finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Arco Vara AS on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Kristina Mustonen  
Arco Vara AS-i juhataja

24. oktoober 2024