



ARCO
VARA

2024. aasta IV kvartali ja 12 kuu lühendatud konsolideeritud vahearuanne

(auditeerimata)



**2024. AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)**

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



Sisukord

Juhataja aruanne.....	4
Arco Vara aktiivsed projektid 31.12.2024.....	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
Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne	18
Konsolideeritud koondkasumiaruanne.....	18
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	19
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	20
Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne	21
Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele.....	22
1. Arvestuspõhimõtted.....	22
2. Segmendiaruandlus.....	22
3. Müügitulu	24
4. 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 neljas kvartal kujunes Eesti kinnisvaraturul kohanemisperioodiks, mil hinnapoliitika ja hõivatuse määrad muutusid nii eluasemeturul kui kommertsinnisvara sektoris. Baasintressid püüsid eelneva kvartaliga võrreldes stabiilsed ja euribori langus mõjutas kogu turgu, sealhulgas nähtavalt ka Arco Vara teise poolaasta tulemust.

Eesti korterite turul suurenesid tehingute mahud 2024. aasta neljandas kvartalis 2023. aasta sama perioodiga võrreldes, näidates olulist kasvu ka võrdluses 2024. aasta esimese kuue kuu mahtudega. Uute arenduste müük Tallinnas oli detsembris 2024 rekordiline. Arco Vara müüs neljandas kvartalis Rannakalda arenduses koguni 7 korterit – sama palju nagu 2024. aasta kolmandas kvartalis. See tähendab, et me müüsimise 2024. aasta esimese poole 7 korteriga võrreldes aasta teises pooles Rannakaldas kokku 14 korterit 4,2 miljoni euro suuruse kogukäibega. Turg on languse seljatanud ja hakkab vaikselt aktiveeruma. Majandusliku surutise halvim osa on möödas ning seda eeskätt arvestades asjaoluga, et tehingute mahud on hakanud pisut kasvama ka muudes sektorites, nagu kommertsinnisvara puhul.

Neljandas kvartalis oli meie pingutuste keskmes jätkuvalt Kodulahe elamurajoon, kus me seadsime prioriteediks oma mõlemad projektid, nii Rannakalda valmiskorterid kui korterite eelmüügi Soodi 6 arenduses. Me lõpetasime neljanda kvartali järgmiste tulemustega: Rannakalda arenduses on 113-st korterist müüdnud 87 ja Soodi 6 arenduses on 66-st korterist eelmüüdnud 10 korterit. Kodulahe järgmise etapi ehk Soodi 6 kortermajade ehitus lükkub edasi 2025. aasta esimese kvartali lõppu, kuna me alles ootame ehitusluba. Kodulahe viimase etapi – Lammi 6 arenduse detailplaneering on pooleli. Me kavandame Lammi 6 arendusse umbes 175 korterit ja loodame alustada nende ehitust umbes kahe aasta pärast.

Me jätkame Arco Vara järgmise suurprojekti – Arcojärve ettevalmistustega, sealhulgas kõigi projekteerimisaspektide ja pakutavate lisaväärtuste ning ka potentsiaalsete klientide registreerimisega. Huvi selle arenduse vastu on seni olnud suur ja me anname endast kõik, et kindlustada selle projekti detailplaneeringu kinnitamine paari järgmise kuu jooksul. Me kavatseme alustada ehitust 2025. aasta teises pooles.

Meie Bulgaaria tiim on saavutanud 85%-lise projekti valmiduse Botanica Lozeniga, mis lubab meil lõpetada sealsed ehitustööd 2025. aasta esimese poole lõpuks. Me lõpetasime 2024. aasta positiivselt kahe täiendava broneeringuga, nii et nüüd on seal müüdnud juba 9 maja

16-st. Huvi Botanica Lozeni projekti vastu on viimastel kuudel oluliselt kasvanud ja me loodame järgnevatel kuudel selle täiendavat suurenemist, kuna lisaks majadele saavad lõpetatud ka kõik haljastustööd. See oleks kooskõlas Bulgaaria klientide eelistustega, kes kalduvad ostma pigem peaaegu valmis maju erinevalt Eesti turust, kus nõudlus on suur juba eelmüügi etapis.

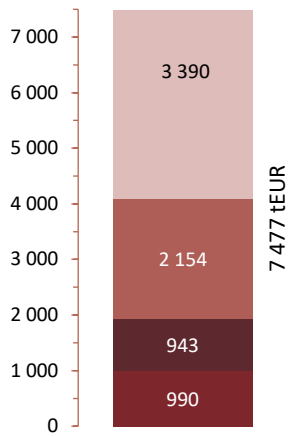
2024. aasta oli edukas ka Kuldlehe projekti jaoks. Selle luksusliku Merivälja arenduse viiest butiikkorterist on nüüdseks müüdnud kaks kokku 1,2 miljoni euro suuruse käibega.

Me täheldasime 2024. aasta neljandas kvartalis kinnisvaraturul mitmeid paranemismärke, mis muudavad turuperspektiivi positiivsemaks. Eesti kinnisvaraturg püsib 2025. aasta saabudes ilmselt stabiilse, ent ettevaatlikuna. Turg näitas 2024. aastal taastumismärke, kuivõrd tehingute mahud hakkasid järkjärgult kasvama. Eeskätt neljandas kvartalis tänu alanevatele intressimääradele ja uusarendustega seotud aktiivsuse kasvule. Tarbijate usaldus jäi siiski hapraks ja majanduskasv oli tagasihoidlik.

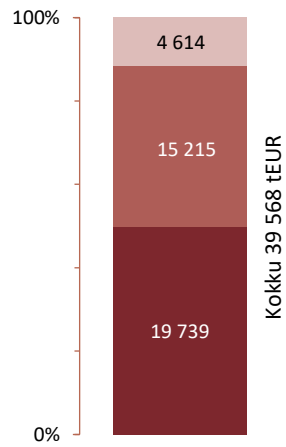
Kuigi 2025. aasta teiseks pooleks on oodata tehingute mahtude ja kinnisvarahindade mõõdukat kasvu, on märkimisväärsed muutused turul lühiajaliselt siiski ebatõenäolised. Teatud tegurid nagu maksutõusud võivad survestada elamispindade pakkumist ja mõjutada turudünaamikat. Neile raskustele vaatamata toetavad intressimäärade vähehaaval alanemine ja stabiliseeruvad majandustingimused loodetavasti aeglast, ent kindlat kinnisvaraturu toibumist.

Üldiselt võib väita, et majandusliku surutise põhi näib nüüdseks olevat jäänud seljataha, ent teekond täieliku kosumiseni saab olema järk-järguline. Suurem turukasv saab loodetavasti hoo sisse 2025. aasta lõpuks ostjate usalduse ja ehitustegevuse kasvu ning soodsama finantseerimiskeskonna toel.

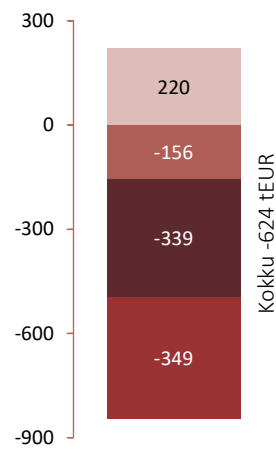
Arco Vara tiimi suurimaks väljakutseks järgmistel kuudel ja 2025. aasta esimeses pooles üldiselt saab olema Kodulahe ja Kuldlehe arenduste umbes 14 miljoni euro suuruse turuväärtusega valmiskorterite müük ning kuni 2026. aasta alguseni keskendumine 8,4 miljoni euro suuruse turuväärtusega Botanica Lozeni projekti ülejäänud majade müügile.

Müügitulu 2024


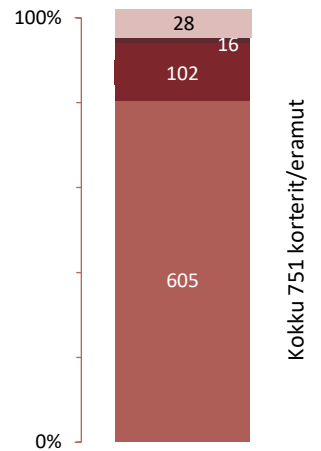
■ I kvartal ■ II kvartal
 ■ III kvartal ■ IV kvartal

Bilanss 31.12.2024


■ Muud kohustused
 ■ Laenud
 ■ Omakapital

Puhaskahjum 2024


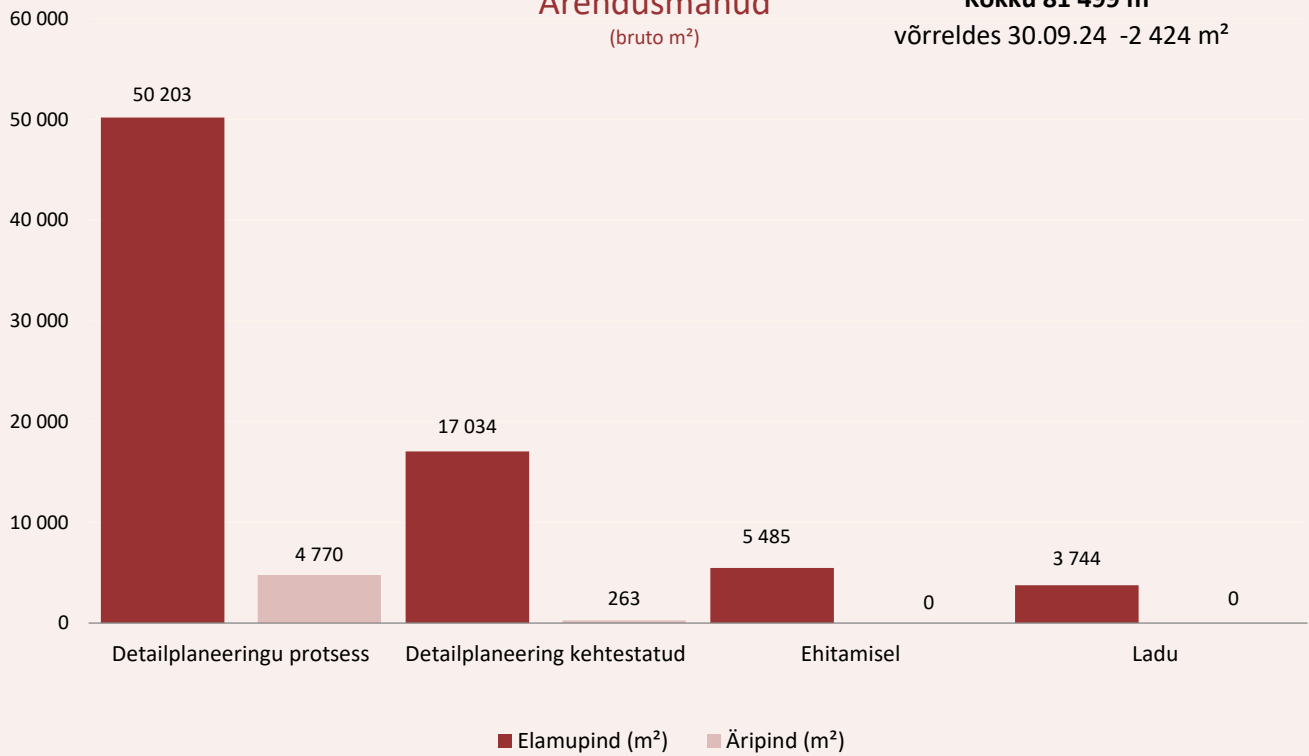
■ I kvartal ■ II kvartal
 ■ III kvartal ■ IV kvartal

Arenduses elamuühikud


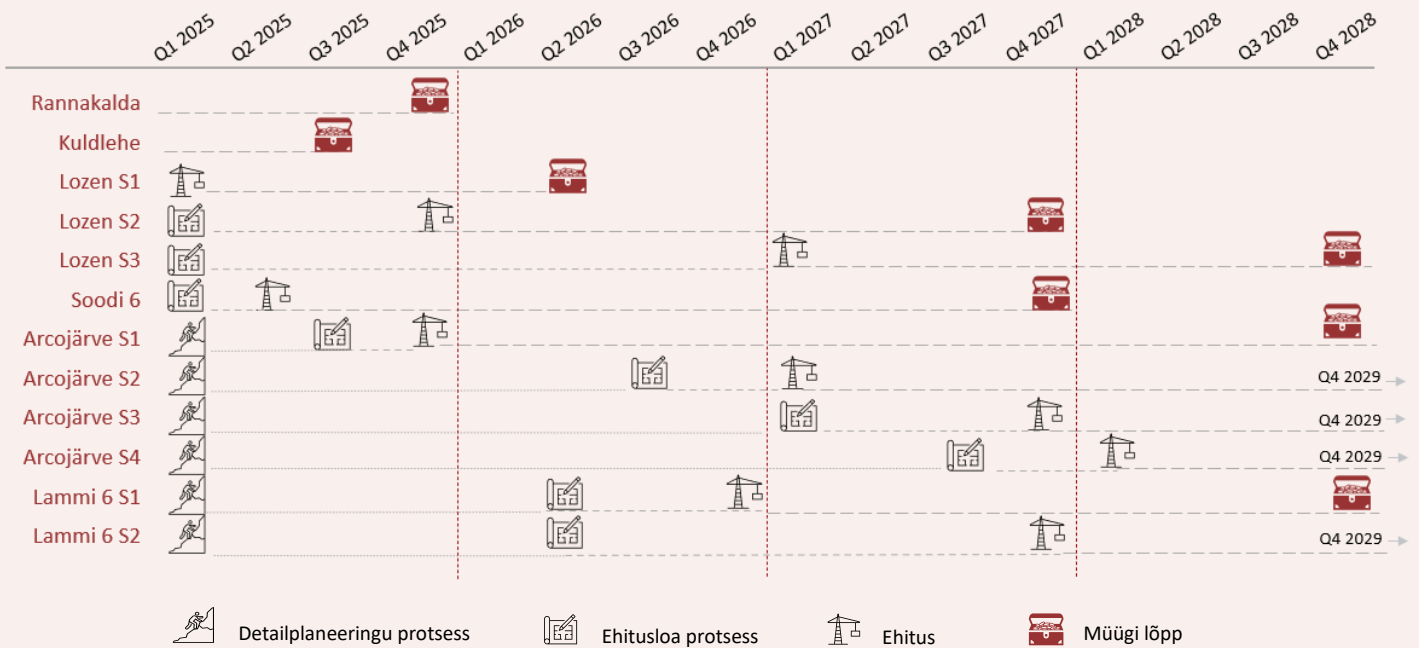
■ DP Protsess ■ DP Kehtestatud
 ■ Ehitamisel ■ Ladu, müük

Arendusmahud
 (bruto m²)

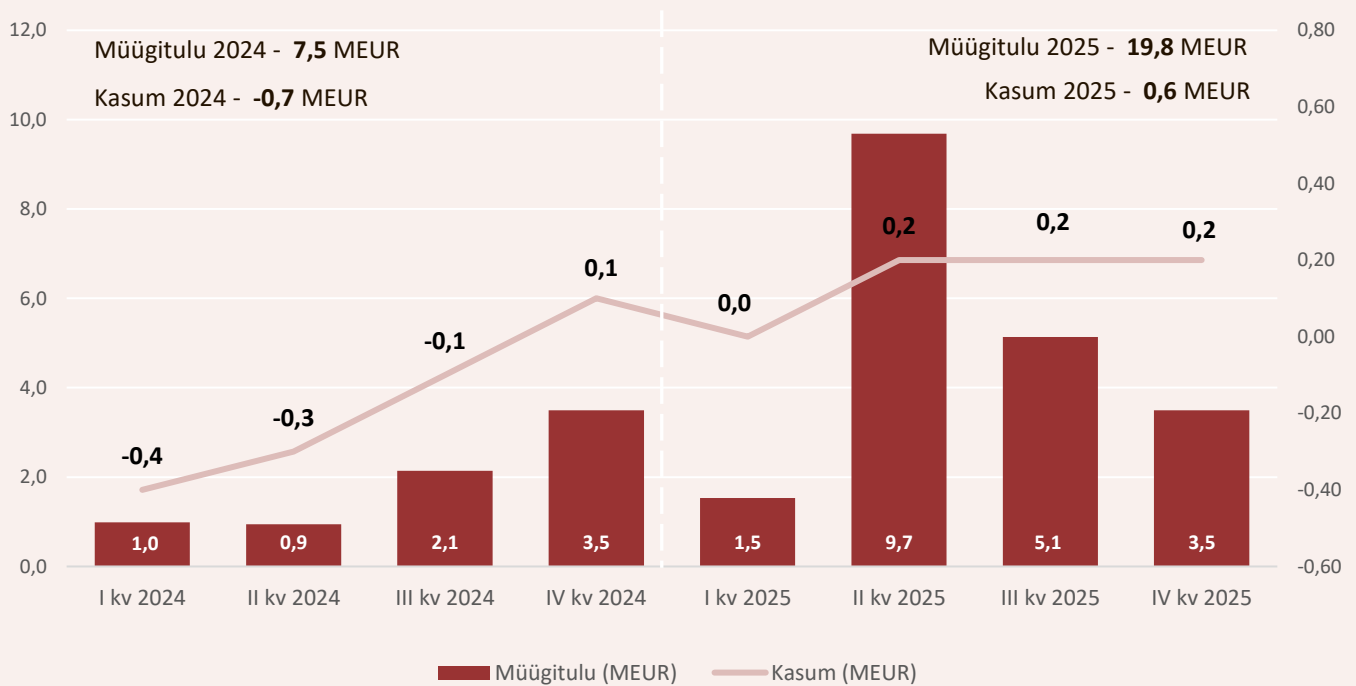
Kokku 81 499 m²
 võrreldes 30.09.24 -2 424 m²



Arendusgraafik 2025 - 2028



Arco Vara Grupi müügitulu- ja kasumiprognosis 2024-2025



Arco Vara aktiivsed projektid 31.12.2024



Projekti nimi
Kodulahe Rannakalda

Address
 Lammi 8, Tallinn

Toote peamine liik
 Korterid ja äripinnad

Projekti etapp
 Müük

Kinnistu suurus m²
 9 525

Maapealne müügis olev pind
 2 371

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval
 113/25



Projekti nimi
Botanica Lozen I etapp

Address
 Lozen, Sofia linna lähistel

Toote peamine liik
 Eramud

Projekti etapp
 Ehitus

Kinnistu suurus m²
 20 190

Maapealne müüdav pind
 5 485

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval
 16/7



Projekti nimi
Kuldlehe

Address
 Lehiku tee 11, Tallinn

Toote peamine liik
 Korterid

Projekti etapp
 Müük

Kinnistu suurus m²
 5 219

Maapealne müügis olev pind
 558

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval
 5/3



Projekti nimi
Kodulahe VII etapp

Address
 Soodi 6, Tallinn

Toote peamine liik
 Korterid ja äripinnad

Projekti etapp
 Detailplaneering kehtestatud

Kinnistu suurus m²
 5 444

Maapealne müüdav pind
 4 543

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval
 66/56



Projekti nimi
Botanica Lozen II ja III etapp

Address
 Lozen, Sofia linna lähistel

Toote peamine liik
 Eramud

Projekti etapp
 Detailplaneering kehtestatud

Kinnistu suurus m²
 27 260

Maapealne müüdav pind
 <11 309>

Ühikute arv ülevalpool maapinda
 <40>



Projekti nimi
Arcojärve

Address
 Paldiski mnt 124b, Tallinn

Toote peamine liik
 Korterid ja äripinnad

Projekti etapp
 Detailplaneeringu protsess

Kinnistu suurus m²
 69 506

Maapealne müüdav pind
 <28 132>

Ühikute arv ülevalpool maapinda
 <430>

Arco Vara aktiivsed projektid 31.12.2024



Projekti nimi

Kodulahe VIII etapp

Address

Lammi 6, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid ja äripinnad

Projekti etapp

Detailplaneeringu protsess

Kinnistu suurus m²

14 553

Maapealne müüdav pind

<13 100>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<187>



Projekti nimi

Padelihall

Address

Helme 18, Tallinn

Toote peamine liik

Spordihall

Projekti etapp

Rendil

Kinnistu suurus m²

5 712

Maapealne renditav pind

1 983

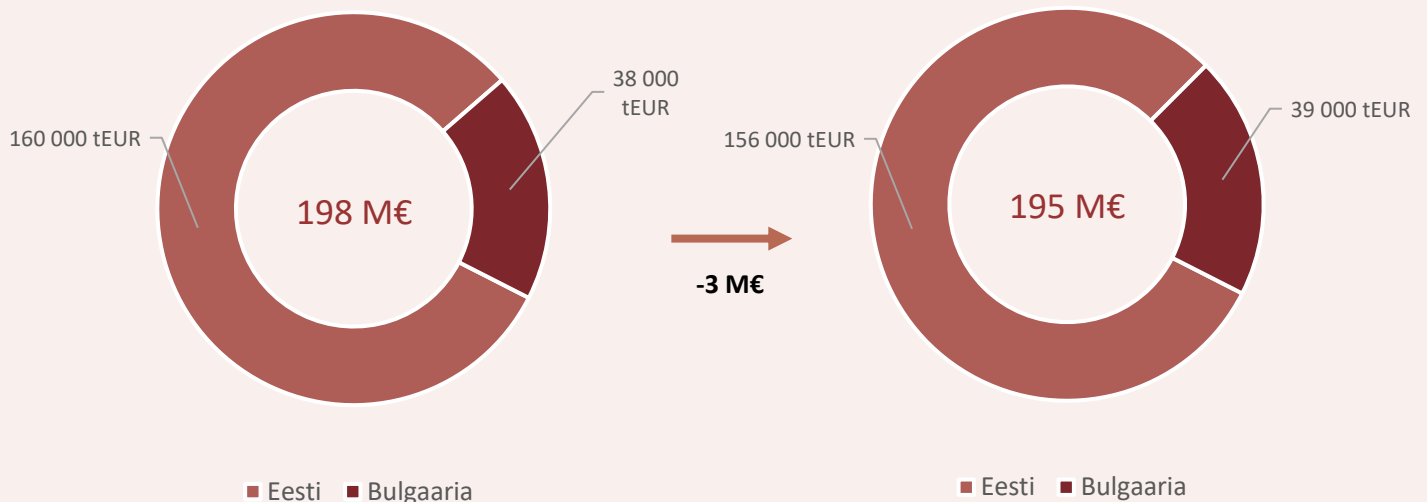
Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval

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.

Olemasolevate arendusprojektide potentsiaalne tuleviku müügitulu arenduste valmimisel 30.09.2024 seisuga

Olemasolevate arendusprojektide potentsiaalne tuleviku müügitulu arenduste valmimisel 31.12.2024 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:

- Arco Vara on koduostjate esimene valik.
- Meie 360-kraadine kinnisvarateekond, mis ühendab arendust, ehitust, müüki ja klienditeenindust, pakub kliendile parimat koduostukogemust.
- Pakume parima kasutusmugavusega kodusid.

Arco Vara missiooniks on luua kaasaegseid, kestlikke ja ihaldusväärseid elukeskkondi, kus klient saab kujundada oma unistuste kodu.

Grupi struktuur

Arco Vara AS kuulub OÜ Alarmo Kapital kontserni.

31.12.2024 seisuga kuulus gruppi 13 ettevõtet, mis on üks vähem kui 31.12.2023 seisuga.

Olulised tütarettevõtted 31.12.2024

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aktsia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.12.2024	Grupi osalus
<i>EUR tuhandetes</i>				
Botanica Lozen EOOD	Bulgaaria	2 931	1 306	100%
Kodulahe Kvartal OÜ	Eesti	140	4 435	100%
Kodukalda OÜ	Eesti	3	191	100%
Arcojärve OÜ	Eesti	28	532	100%

2

riiki

30+

aastat kogemust

2800+

uut kodu

380 000+

arendatud m²

Arco Vara AS tütarettevõtted



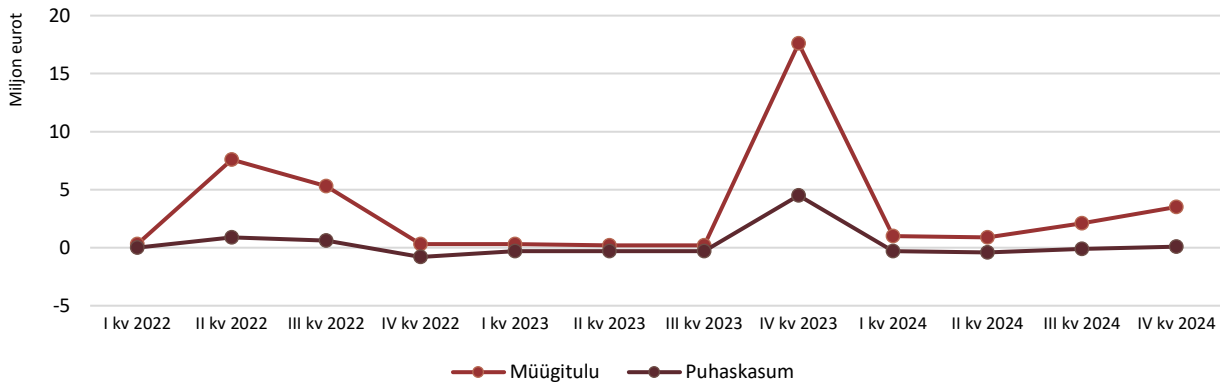
Põhilised näitajad

- Grupi 2024. aasta IV kvartali müügitulu oli 3 390 tuhat eurot, mis on 14 297 tuhat eurot vähem kui 2023. aasta IV kvartali müügitulu 17 687 tuhat eurot, sest 2023. aasta IV kvartalis valmis Kodulahe Rannakalda korterelamu. Grupi 2024. aasta 12 kuu müügitulu 7 477 tuhat eurot on seetõttu 2,5 korda väiksem kui 2023. aasta 12 kuu müügitulu 18 339 tuhat eurot.
- 2024. aasta IV kvartali ärikasumiks (=EBIT) kujunes 225 tuhat eurot ja puhaskasumiks 220 tuhat eurot (12 kuud 2024: ärikasum 68 tuhat eurot ja puhaskahjum oli 624 tuhat eurot). 2023. aasta IV kvartalis sai grupp ärikasumit 4 594 tuhat eurot ja puhaskasumit 4 478 tuhat eurot (12 kuud 2023: ärikasum 3 940 tuhat eurot ja puhaskasum 3 550 tuhat eurot).
- 2024. aasta IV kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 9 korterit, 2024. aasta 12 kuuga müüdi kokku 23 korterit. 31.12.2024 seisuga oli laos valmis 28 korterit. 2023. aasta IV kvartalis müüdi 63 korterit, 3 äripinda ja 3 maad Lätis (12 kuu müük oli sama).
- Grupi laenukoormus (netolaenu) kasvas 2024. aasta 12 kuuga 4 887 tuhande euro võrra, tasemele 13 495 tuhat eurot 31.12.2024 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2024 seisuga 8,7%, mis on 0,5% võrra kõrgem võrreldes 31.12.2023 seisuga.

Olulisemad finantsnäitajad	12 kuud 2024	12 kuud 2023	IV kvartal 2024	IV kvartal 2023
EUR tuhandetes				
Müügitulu	7 477	18 339	3 390	17 687
Ärikasum	68	3 940	225	4 594
Finantstulud (-kulud)	-640	-390	47	-116
Tulumaksukulu	-52	0	-52	0
Puhaskasum (-kahjum)	-624	3 550	220	4 478
Äritegevuse rahavood	-6 589	-11 880	-812	1 429
Investeeringustegevuse rahavood	-2 282	8 891	-145	-2
Finantseerimistegevuse rahavood	9 119	1 323	1 520	-871
Perioodi rahavood kokku	248	-1 666	563	556
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 472	3 427	1 157	916
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 720	1 472	1 720	1 472
Varad kokku, perioodi lõpus	39 568	35 190		
Investeeringud kapital, perioodi lõpus	34 954	31 097		
Netolaenu, perioodi lõpus	13 495	8 608		
Omakapital, perioodi lõpus	19 739	21 017		

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	IV kv 2024	Kokku 2024
Miljonites eurodes															
Müügitulu	0,3	7,6	5,3	0,3	13,5	0,3	0,2	0,2	17,6	18,3	1,0	0,9	2,1	3,4	7,4
Puhaskasum/-kahjum	0,0	0,9	0,6	-0,8	0,7	-0,3	-0,3	-0,3	4,5	3,6	-0,3	-0,4	-0,1	0,2	-0,6



Peamised suhtarvud

	12 kuud 2024	12 kuud 2023	IV kvartal 2024	IV kvartal 2023
Puhaskasumi määr (jooksev 4 kvartalit)	-8%	19%	7%	25%
Puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	-0,06	0,34	0,02	0,43
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	-0,06	0,34	0,02	0,43
EBITDA aktsia kohta (eurodes) (jooksev 4 kvartalit)	0,01	0,39		
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	-1,8%	9,5%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	-3,1%	19,7%		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	-1,7%	8,2%		
Omakapitali suhe varadesse	49,9%	59,7%		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	7,55	4,66		
Likviidsuskordaja	1,53	0,97		
Finantsvõimendus	2,00	1,67		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,1	2,1		
Laenude keskmine intress aastas	8,7%	8,2%		
Töötajate arv perioodi lõpul	13	18		

Kasutatud valemite kirjeldus:

Puhaskasumi määär = 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 IV kvartalis 3 390 tuhat eurot (IV kvartal 2023: 17 687 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas IV kvartalis 3 273 tuhat eurot (2023. aasta IV kvartalis 17 567 eurot).

Muu müügitulu 2024. aastal hõlmab peamiselt tulu kinnisvarabüroode frantsiisitasudest Eestist, Lätist ja Bulgaariast. 2024. aasta IV kvartali frantsiisitasud olid 74 tuhat eurot (12 kuuga 273 tuhat eurot), 2023. aasta IV kvartali frantsiisitulud olid 66 tuhat eurot (12 kuuga 252 tuhat eurot).

2024. aastal algas Kodulahe järgmise etapi eelmüük: Soodi 6 aadressile kerkib kolme maja kujul 62 korterit ning 4 äripinda. Käesoleva aruande ilmumise ajaks on eelmüüdnud 8 korterit ja 2 äripinda. Kodud on planeeritud valmima 2026. aastal.

Rannakalda ehk Kodulahe kõige *premium* etapis valmis paviljon, 4 teeninduspinda ja 108 korterit (kolme eraldiseisva kortermajana), millest paljud on merevaatega. Projektis müüdi 2024. aastal 21 korterit. Kvartaliaruande avaldamise kuupäevaks on 113 pinnast 23 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 m² elamu- ja ärikinnisvara (brutoehitusmaht), mille oodatav arendusperiood on 6 aastat. Projekti nimeks on Arcojärve. 31.12.2024 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 Piritale. Projektis müüdi 2024. aastal 2 korterit. Kvartaliaruande avaldamise kuupäevaks on 5st korterist 2 vabad.

Botanica Lozeni projekt näeb ette 54 kodu (eramud) rajamist kolmes etapis. Esimese 16 hoone ehitus ja müük on alanud - esimese etapi eramud valmivad 2025. aasta II kvartalis. Kvartaliaruande avaldamise kuupäevaks on 16st majast 9 eelmüüdnud.

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 teenib grupile tulevikus renditulu.

Inimesed

Tasud

Grupi heaks töötavate inimeste arv oli 31.12.2024 seisuga 13 (31.12.2023 seisuga 18).

2024. aasta 12 kuu tööjõukulu oli 908 tuhat eurot, sellest IV kvartalis 89 tuhat eurot (2023. aasta 12 kuu ja IV kvartali tööjõukulu oli vastavalt 2 252 tuhat ja 490 tuhat eurot). Nimetatud tööjõukulud sisaldavad ka arendus- ja ehitusmeeskonna töötasusid, mis kapitaliseeritakse ehitatavate arenduste maksumusse ning mis jõuavad kuludesse läbi müüdud korterite omahinna.

Tööjõukulud sisaldavad grupi emaettevõtte juhatajale arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga 2024. aasta 12 kuuga 225 tuhat eurot, sellest IV kvartalis 56 tuhat eurot (2023. aasta 12 kuuga ja IV kvartalis vastavalt 281 tuhat ja 164 tuhat eurot).

2024. aasta 12 kuuga maksti nõukogu liikmetele koos sotsiaalmaksuga tasu kokku 36 tuhat eurot, sealhulgas IV kvartalis 12 tuhat eurot. 2023. aasta 12 kuuga arvestati nõukogule tasu kokku 14 tuhat eurot, sealhulgas IV 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 Luutsalu, Allar Niinepuu ja Steven Yaroslav Gorelik.

Arco Vara võtmeisikute kohta on rohkem infot ettevõtte veebilehel 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 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 (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 klientidepoolseid võlgnevusi praktikas ei teki. Samuti ei hoita raha ja raha ekvivalente ainult ühes pangas.

Valuutarisk

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

Likviidsus- ja intressirisk

Kõik grupi laenulepingud on sõlmitud eurodes ja suurem osa laenukohustusi on seotud 6 kuu EURIBORiga. Seega on grupp avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Seisuga 31.12.2024 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 15 215 tuhat eurot, millest 234 tuhat eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi intressikandvad kohustused on 2024. aasta 12 kuuga suurenenud 5 135 tuhande euro võrra - tõusu tõi kaasa valminud arenduste (re)finantseerimine pangalaenuga 2024. aastal. Grupi raha saldo 31.12.2024 seisuga on 1 720 tuhat eurot (31.12.2023 seisuga 1 472 tuhat eurot).

2024. aasta IV kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 363 tuhat eurot intresse (2023. aasta IV kvartalis 343 tuhat eurot). Makstud intress osaliselt kapitaliseeriti, osaliselt kajastati kulus. Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 31.12.2024 seisuga 8,7%, see näitaja on kasvanud 0,5 protsendipunkti võrra võrreldes 2023. aasta lõpuga. Laenukohustuste keskmise intressimäära tõusu põhjuseks on Rannakalda arenduslaenule euribori komponendi lisandumine.

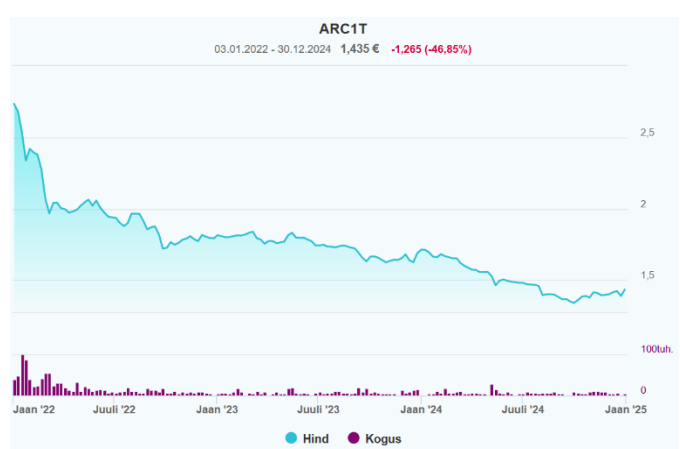
Aktsiad ja aktsionärid

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 31.12.2024 seisuga tasemel 1,435 eurot, 2023. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,705 eurot. 2024. aasta 12 kuu jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,78 eurot ja madalaim hind 1,31 eurot. Omakapital aktsia kohta oli 31.12.2024 seisuga 1,90 eurot ja 31.12.2023 seisuga 2,02 eurot.

Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.12.2024 seisuga 14 907 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 0,76 (31.12.2023 seisuga vastavalt 17 712 tuhat eurot ning 0,84). Aktsia viimase 4 kvartali P/E (*price to earnings*) suhe oli 31.12.2024 seisuga -23,92 ja 31.12.2023 4,99.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2024. aasta 12 kuu ja viimase kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

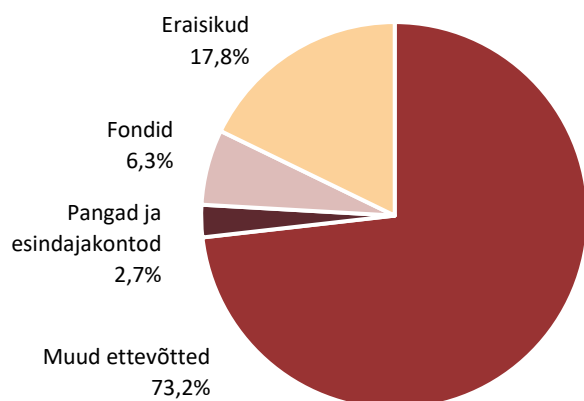


<https://www.nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100034653/trading> 10.01.2025

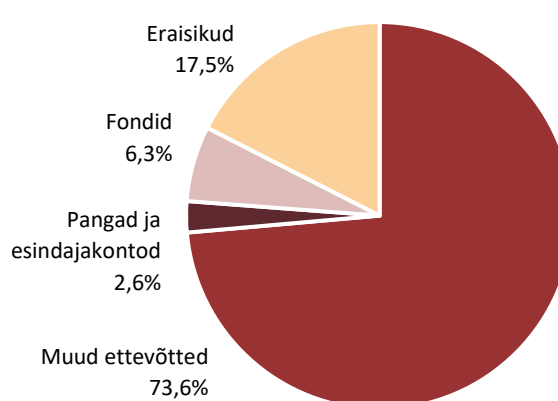
Aktsionäride struktuur

Arco Varal oli 31.12.2024 seisuga kokku 7 891 aktsionäri (31.12.2023 seisuga 8 316), sealhulgas 7 255 eraisikust aktsionäri (31.12.2023 seisuga: 7 596), kes omasid kokku 17,8% osalust ettevõttes (31.12.2023 seisuga 17,5%). Kogu osaluse jaotus aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 31.12.2024



Osaluse struktuur 31.12.2023



Suuremad aktsionärid 31.12.2024

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	6 457 531	62,2%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	337 057	3,2%
Aia Tänav OÜ	229 000	2,2%
HM Investeeringud OÜ	220 505	2,1%
Marko Teimann	200 029	1,9%
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	2 302 126	22,3%
Kokku	10 388 367	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 31.12.2024

Nimi		Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Nõukogu esimees / liige	6 457 531	62,2%
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 ¹	Nõukogu liige	0	-
Kristina Mustonen	Juhatuse liige	1 500	0,0%
Kokku		7 204 486	69,4%

¹ - 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 IV kvartali ja 12 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

13. veebruar 2025

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	12 kuud 2024	12 kuud 2023	IV kvartal 2024	IV kvartal 2023
<i>EUR tuhandetes</i>					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		7 145	17 581	3 273	17 567
Müügitulu teenuste müügist		332	758	117	120
Müügitulu kokku	2,3	7 477	18 339	3 390	17 687
Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-6 194	-12 212	-3 344	-12 003
Kasum/kahjum varude allahindlusest		487	-528	487	-528
Brutokasum		1 770	5 599	533	5 156
Muud äritulud		7	107	7	11
Turustuskulud	5	-551	-387	-146	-119
Üldhalduskulud	6	-1 127	-1 387	-156	-463
Muud ärikulud		-31	-20	-13	-9
Kasum kinnisvarainvesteeringutest		0	28	0	18
Äri kasum		68	3 940	225	4 594
Finantstulud ja -kulud	7	-640	-390	47	-116
Kasum/ kahjum enne tulumaksu		-572	3 550	272	4 478
Tulumaksukulu		-52	0	-52	0
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum		-624	3 550	220	4 478
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum		-624	3 550	220	4 478
Puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	8				
- tava-		-0,06	0,34	0,02	0,43
- lahustatud		-0,06	0,34	0,02	0,43

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.12.2024	31.12.2023
<i>EUR tuhandetes</i>			
Raha ja raha ekvivalendid		1 720	1 472
Nõuded ja ettemaksud	9	5 690	5 798
Varud	10	29 170	27 637
Käibevara kokku		36 580	34 907
Nõuded ja ettemaksud	9	18	18
Kinnisvarainvesteeringud	11	2 296	20
Materiaalne põhivara	2	622	221
Immateriaalne põhivara	2	52	24
Põhivara kokku		2 988	283
VARAD KOKKU		39 568	35 190
Laenukohustused	12	234	3 391
Võlad ja saadud ettemaksud	13	4 487	4 013
Garantiireserv		127	80
Lühiajalised kohustused kokku		4 848	7 484
Laenukohustused	12	14 981	6 689
Pikaajalised kohustused kokku		14 981	6 689
KOHUSTUSED KOKKU		19 829	14 173
Aktsiakapital		7 272	7 272
Ülekurss		3 835	3 835
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid	8	27	56
Jaotamata kasum		6 594	7 843
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		19 739	21 017
OMAKAPITAL KOKKU		19 739	21 017
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		39 568	35 190



Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	12 kuud 2024	12 kuud 2023	IV kvartal 2024	IV kvartal 2023
<i>EUR tuhandetes</i>					
Laekumised klientidelt		5 203	9 662	1 934	6 983
Tasumised tarnijatele		-8 426	-21 316	-2 031	-4 041
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		-2 135	733	-651	-1 225
Väljamaksed töötajatele		-1 205	-820	-67	-285
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-26	69	3	-3
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-6 589	-11 672	-812	1 429
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-6	-3	-6	-2
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel		-2 276	0	-139	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist		0	8 894	0	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-2 282	8 891	-145	-2
Saadud laenud	12	13 246	14 095	3 804	4 568
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-2 193	-11 026	-1 708	-4 888
Makstud intressid		-1 311	-1 326	-369	-343
Makstud dividendid		-623	-624	-207	-208
Muud tasumised ja laekumised finantseerimistegevusest		0	-4	0	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		9 119	1 115	1 520	-871
RAHAVOOD KOKKU		248	-1 666	563	556
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 472	3 427	1 157	916
Raha ja raha ekvivalentide muutus		248	-1 666	563	556
Raha ja raha ekvivalentide muutus tütarettevõtete müügil		0	-289	0	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 720	1 472	1 720	1 472

Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Aksiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
<i>EUR tuhandetes</i>						
Saldo 31.12.2022	7 272	3 835	2 011	0	4 917	18 035
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-624	-624
Muude reservide realiseerimine	0	0	0	56	0	56
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	3 550	3 550
Saldo 31.12.2023	7 272	3 835	2 011	56	7 843	21 017
Saldo 31.12.2023	7 272	3 835	2 011	56	7 843	21 017
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-625	-625
Muude reservide moodustamine	0	0	0	-29	0	-29
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-624	-624
Saldo 31.12.2024	7 272	3 835	2 011	27	6 594	19 739

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2024. aasta IV kvartali ja 12 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	
	12 kuud 2024	12 kuud 2023	12 kuud 2024	12 kuud 2023	12 kuud 2024	12 kuud 2023	12 kuud 2024	12 kuud 2023	12 kuud 2024	12 kuud 2023	12 kuud 2024	12 kuud 2023
<i>EUR tuhandetes</i>												
Kontserniväline müügitulu	0	0	7 204	17 612	0	6	273	721	-	-	7 477	18 339
Müügitulu teistelt segmentidelt	0	284	0	2	2 255	11 968	890	768	-3 145	-13 022	0	0
Müügitulu kokku	0	284	7 204	17 614	2 255	11 974	1 163	1 489	-3 145	-13 022	7 477	18 339

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	IV kv 2024	IV kv 2023	IV kv 2024	IV kv 2023	IV kv 2024	IV kv 2023	IV kv 2024	IV kv 2023	IV kv 2024	IV kv 2023	IV kv 2024	IV kv 2023
<i>EUR tuhandetes</i>												
Kontserniväline müügitulu	0	0	3 316	17 598	0	2	74	87	-	-	3 390	17 687
Müügitulu teistelt segmentidelt	0	121	0	0	924	1 621	459	211	-1 383	-1 953	0	0
Müügitulu kokku	0	121	3 316	17 598	924	1 623	533	298	-1 383	-1 953	3 390	17 687

Grupivälise müügitulu ja kasumi/kahjumi jaotus segmentide lõikes

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	12 kuud 2024	12 kuud 2023	12 kuud 2024	12 kuud 2023	12 kuud 2024	12 kuud 2023	12 kuud 2024	12 kuud 2023	12 kuud 2024	12 kuud 2023
<i>EUR tuhandetes</i>										
Müügitulu	0	0	7 204	17 612	0	6	273	721	7 477	18 339
Ärikasum/ -kahjum	131	-1 003	284	5 337	-394	-246	47	-148	68	3 940
Puhaskasum/ -kahjum	129	-1 010	-376	5 287	-391	-243	14	-484	-624	3 550

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	IV kv 2024	IV kv 2023	IV kv 2024	IV kv 2023	IV kv 2024	IV kv 2023	IV kv 2024	IV kv 2023	IV kv 2024	IV kv 2023
<i>EUR tuhandetes</i>										
Müügitulu	0	0	3 316	17 598	0	2	74	87	3 390	17 687
Ärikasum/ -kahjum	144	-687	137	5 570	-8	-77	-48	-212	225	4 594
Puhaskasum/ -kahjum	145	-688	-69	5 519	-7	-76	151	-277	220	4 478

Grupivälise varade ja kohustuste jaotus segmentide lõikes

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
<i>EUR tuhandetes</i>										
Varad	12 154	6 503	25 869	27 298	252	62	1 293	1 327	39 568	35 190
sealhulgas materiaalne ja immateriaalne põhivara	16	29	475	0	1	4	182	212	674	245
Kohustused	3 549	662	11 595	8 477	279	1 299	4 406	3 735	19 829	14 173

3. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

Segment	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	12 kuud 2024	12 kuud 2023	12 kuud 2024	12 kuud 2023	12 kuud 2024	12 kuud 2023	12 kuud 2024	12 kuud 2023
<i>EUR tuhandetes</i>								
Enda kinnisvara müük	7 145	17 488	0	0	0	93	7 145	17 581
Kinnisvara rent	52	1	0	336	0	0	52	337
Haldusteenused	0	0	0	35	0	0	0	35
Frantsiisitulu	182	174	63	48	28	30	273	252
Muu müügitulu	7	128	0	6	0	0	7	134
Müügitulu kokku	7 386	17 791	63	425	28	123	7 477	18 339

Segment	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	IV kv 2024	IV kv 2023	IV kv 2024	IV kv 2023	IV kv 2024	IV kv 2023	IV kv 2024	IV kv 2023
<i>EUR tuhandetes</i>								
Enda kinnisvara müük	3 273	17 474	0	0	0	93	3 273	17 567
Kinnisvara rent	44	0	0	0	0	0	44	0
Haldusteenused	0	0	0	0	0	0	0	0
Frantsiisitulu	45	43	21	16	8	7	74	66
Muu müügitulu	-1	54	0	0	0	0	-1	54
Müügitulu kokku	3 361	17 571	21	16	8	100	3 390	17 687

4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	12 kuud 2024		12 kuud 2023		IV kvartal 2024		IV kvartal 2023	
<i>EUR tuhandetes</i>								
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10)		-5 500		-11 880		-3 113		-11 871
Vahendustasud		-96		-57		-73		-46
Haldustegevuse kulud		-166		-200		-30		-58
Tööjõukulud		-131		-7		7		0
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus		-1		-13		0		-2
Muud kulud		-300		-55		-135		-26
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku		-6 194		-12 212		-3 344		-12 003

5. Turustuskulud

	12 kuud 2024	12 kuud 2023	IV kvartal 2024	IV kvartal 2023
<i>EUR tuhandetes</i>				
Reklaamikulud	-239	-174	-61	-56
Tööjõukulud	-99	-73	-27	-21
Turu-uuringud	-16	-9	-16	-5
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-3	0	-3	0
Muud turunduskulud	-194	-131	-39	-37
Turunduskulud kokku	-551	-387	-146	-119

6. Üldhalduskulud

	12 kuud 2024	12 kuud 2023	IV kvartal 2024	IV kvartal 2023
<i>EUR tuhandetes</i>				
Tööjõukulud	-678	-937	-75	-347
Büroo tegevuskulud	-88	-85	-16	-25
IT kulud	-36	-44	-9	-12
Sisseostetud teenused	-200	-145	-23	-40
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-81	-83	-21	-23
Juriidiline teenindus	-17	-28	-2	-10
Muud kulud	-27	-65	-10	-6
Üldhalduskulud kokku	-1 127	-1 387	-156	-463

7. Finantstulud ja -kulud

	12 kuud 2024	12 kuud 2023	IV kvartal 2024	IV kvartal 2023
<i>EUR tuhandetes</i>				
Intressikulud	-652	-391	40	-118
Intressitulud	18	9	18	4
Muud finantskulud	-6	-8	-11	-2
Finantskulud kokku	-640	-390	47	-116

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.

	12 kuud 2024	12 kuud 2023	IV kvartal 2024	IV 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	60 350	290 000	60 350
Puhaskasum (-kahjum) (tuhandetes eurodes)	-624	3 550	220	4 478
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	-0,06	0,34	0,02	0,43
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	-0,06	0,34	0,02	0,43

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 optioonidele on moodustatud omakapitalis reserv 27 tuhat eurot.

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%. 31.12.2024 ja 31.12.2023 hinnangul ROE eeldus ei ole täidetav, mistõttu ei ole tingimuslikele optsooniprogrammidele reservi moodustatud. Juhul, kui ROE nõue siiski täidetakse, on 31.12.2024 seisuga optsooniprogrammi alusel välja teenitud 35 000 aktsiat.

Uue tegevjuhi optsooniprogrammi kuni 240 000 aktsiat kuulub kinnitamisele 2025. aasta üldkoosolekul.

9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.12.2024	31.12.2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	352	301
Muud lühiajalised nõuded	6	6
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	152	274
Muud viitlaekumised	6	4
Tehtud ettemaksed	5 174	5 213
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	5 690	5 798

Pikaajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.12.2024	31.12.2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Tagatisdeposiidid	18	18
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	18	18

Arcojärve kinnistu eest on 31.12.2024 ja 31.12.2023 seisuga ettemaks 4 978 tuhat eurot.

10. Varud

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	31.12.2024	31.12.2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Valmis korterid, äripinnad	8 106	0
Ehituses kinnistud	7 973	17 199
Ehitusloa protsessis kinnistud	5 630	2 182
Detailplaneeringu protsessis kinnistud	7 461	8 256
Varud kokku	29 170	27 637
	2024	2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	27 637	22 474
Kortermajade ehituskulu	4 763	15 727
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	669	924
Varude allahindlus/ allahindluse tühistus	487	-528
Muud kapitaliseeritud kulud	1 591	890
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutesse (lisa 11)	-88	0
Ümberklassifitseerimine põhivarasse	-474	0
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 4)	-5 415	-11 850
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	29 170	27 637

2023. aastal hinnati Lozeni arenduse väärtust alla, kuid muutnud olukorra tõttu 2024. aastal allahindlus tühistati.

11. Kinnisvarainvesteeringud

	2024	2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	20	82
Kasum õiglase väärtuse muutusest	0	18
Kapitaliseeritud arenduskulud	2 184	0
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	4	0
Ümberklassifitseerimine varudest (lisa 10)	88	0
Kinnistute müük	0	-80
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	2 296	20



12. Intressi kandvad kohustused

	31.12.2024			31.12.2023		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
<i>EUR tuhandetes</i>						
Pangalaenu	11 034	121	10 913	6 624	61	6 563
Võlakirjad	4 000	0	4 000	2 120	2 120	0
Kapitalirendikohustused	126	58	68	184	58	126
Muud laenukohustused	55	55	0	1 152	1 152	0
Kokku	15 215	234	14 981	10 080	3 391	6 689

2024. aasta 12 kuuga tasus grupp laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 2 193 tuhat eurot (12 kuud 2023: 11 026 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 13 246 tuhat eurot (12 kuud 2023: 14 095 tuhat eurot). Lisaks tasusid ostjad tagastatud laenust otse pangale 2024. aasta 12 kuuga 5 927 tuhat eurot. See summa grupi rahavoogude aruandes ei kajastu.

2024. aasta 12 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

- Kodulahe Rannakalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 5 268 tuhat eurot, sh otse klientide poolt 4 871 tuhat eurot;
- Kuldlehe kortermaja finantseerimise pangalaenu summas 1 056 tuhat eurot, kõik otse klientide poolt;
- Kodulahe VIII etapi ehk Lammi 6 maa finantseerimise pangalaenu summas 63 tuhat eurot;
- Arco Vara võlakirjad 2 120 tuhat eurot, sh rahaliselt tagastati 1 490 tuhat eurot ning 630 tuhat konverteerisid järgmisteks võlakirjadeks;
- väikelaen erainvestoritelt 1 152 tuhat eurot, sh rahaliselt tagastati 181 tuhat eurot ning 971 tuhat konverteerisid laenu võlakirjadeks;
- Helme padelihalli finantseerimise pangalaenu 4 tuhat eurot;
- kapitaliseeritud kontori renti 58 tuhat eurot.

2024. aasta 12 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 pank laekus 1 990 tuhat, 10 tuhat kattis lepingutasu;
- Arco Vara võlakirjad 4 000 tuhat eurot, sh 1 568 tuhande euro eest pikendati vanu laenukooteid ning raha laekus 2 432 tuhat eurot;
- väikelaen erainvestoritelt 55 tuhat eurot, sh 33 tuhande euro eest pikendati vanu laenukooteid ning raha laekus 22 tuhat eurot;
- Helme padelihalli finantseerimise pangalaenu 1 350 tuhat eurot.

2023. aasta 12 kuuga vähendas grupp järgmisi võlakohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu 5 036 tuhat eurot;
- Kodulahe Rannakalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 15 884 tuhat eurot, sh otse klientide poolt 11 093 tuhat eurot;
- Kodulahe VIII etapi ehk Lammi 6 maa finantseerimise pangalaenu summas 59 tuhat eurot;
- arvelduslaen seotud ettevõttelt 1 000 tuhat eurot;
- väikelaen erainvestoritelt 558 tuhat eurot, sh tasaarveldusega nõude vastu 478 tuhat eurot;
- kapitaliseeritud kontori renti 60 tuhat eurot.

2023. aasta 12 kuuga võttis grupp järgmisi võlakohustusi:

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

13. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	31.12.2024	31.12.2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele	1 869	740
Maksuvõlad		
Käibemaks	4	1 270
Sotsiaalmaks	14	46
Üksikisiku tulumaks	7	33
Muud maksuvõlad	1	2
Maksuvõlad kokku	26	1 351
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	136	1 048
Dividendivõlad	104	104
Muud viitvõlad	188	215
Viitvõlad kokku	428	1 367
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	2 110	555
Tagatisdeposiidid	54	0
Saadud ettemaksed kokku	2 164	555
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	4 487	4 013

31.12.2024 sisaldas võlg tarnijale Lozeni plaanipärase ehituse eest suuremat summat kui tavapäraselt. Samuti on Lozeni ettemaksed klientidelt kasvanud 31.12.2024.

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 boonusereservi 800 tuhat eurot, mis maksti välja 2024. aasta II kvartalis.

14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Grupp on teinud tehinguid või omab saldot järgmiste seotud osapooltega:

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

Tehingud seotud osapooltega

	12 kuud 2024	12 kuud 2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Muud seotud osapooled		
Müüdud korterid	0	1 919
Ostetud teenused	54	36
Intresside tasumine	12	16

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2024	31.12.2023
<i>EUR tuhandetes</i>		
Muud seotud osapooled		
Lühiajalised laenukohustused	0	120
Emitteeritud võlakirjad	160	0

Grupi emaettevõtte juhatajale arvestati 2024. aasta 12 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 225 tuhat eurot, sellest IV kvartalis 56 tuhat eurot (2023. aasta 12 kuuga ja IV kvartalis vastavalt 281 tuhat ja 164 tuhat eurot).

Nõukogu liikmetele arvestati 2024. aasta 12 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 36 tuhat eurot, sealhulgas IV kvartalis 12 tuhat eurot. 2023. aasta 12 kuuga arvestati nõukogule tasu samuti 14 tuhat eurot, sealhulgas IV 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 IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud raamatupidamise vahearuande.

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



Kristina Mustonen
Arco Vara AS-i juhataja

13. veebruar 2025