



ARCO
VARA

2025. aasta I kvartali
lühendatud konsolideeritud vahearuanne
(auditeerimata)

**2025. AASTA I KVARTALI 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 2025 – 31. detsember 2025
Aruandeperiood	1. jaanuar 2025 – 31. märts 2025
Nõukogu	Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Keskspaik, Hillar-Peeter Luitsalu, Allar Niinepuu
Juhataja	Kristina Mustonen
Audiitor	KPMG Baltics OÜ



Sisukord

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne	4
Juhataja aruanne	4
Arco Vara aktiivsed projektid 31.03.2025.....	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	23
4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu.....	23
5. Turustuskulud.....	24
6. Üldhalduskulud.....	24
7. Finantstulud ja -kulud.....	24
8. Puhaskasum aktsia kohta	25
9. Nõuded ja tehtud ettemaksed	25
10. Varud	26
11. Kinnisvarainvesteeringud	26
12. Intressi kandvad kohustused	27
13. Võlad ja saadud ettemaksed	28
14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega.....	29
Juhataja deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele	30

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne

Juhataja aruanne

2025. aasta esimene kvartal jätkas Eesti kinnisvaraturul 2024. aasta lõpus alanud mõõdukat taastumist. Hoolimata majanduse üldisest ettevaatlikust meeleolust, püsis turg stabiilne ning näitas esimesi tõsiseltvõetavaid märke kosumisest. Euribori langus jätkus ja koos stabiliseeruva inflatsiooniga aitas see kaasa nii tehinguaktiivsuse kui ka tarbijate huvi paranemisele, eriti eluasemeturu segmendis.

Tallinna uusarenduste turg näitas kvartali jooksul jätkuvalt tugevat aktiivsust. Kuigi rekordilisi müügitulemusi ei saavutatud, püsis huvi kõrge ning hinnatasemed stabiliseerusid. Rannakalda arenduses müüs Arco Vara 2025. aasta esimeses kvartalis veel 4 korterit, tõstes kogu arenduse müüginumaru 91 korterini 113-st. Soodi 6 projektis jätkus eelmüük rahulikult, kvartali lõpuks oli eelmüüdud endiselt 10 korterit 66-st. Ehitusluba arenduse alustamiseks on menetluse lõppfaasis, mistõttu on reaalse ehitustegevuse algus planeeritud 2025. aasta teise kvartali lõppu.

2025. aasta esimeses kvartalis omandas Arco Vara uue arenduspinna Tallinnas, Spordi tänaval. Tegemist on atraktiivse asukohaga elamuarenduseks sobiva kinnistuga, mille ostuga laiendab Arco Vara oma projektide portfelli Tallinna hinnatud piirkondades. Spordi kodude eelmüügiga on plaanis alustada 2025. aasta teises kvartalis ning ehitustööde algus on kavandatud sama kvartali lõppu. Esmased projekteerimis- ja ettevalmistustööd on käimas.

Kodulahe arenduse viimane etapp, Lammi 6, liikus samuti edasi. Detailplaneeringu koostamine jätkus ning koostöös linnaosavalitsusega tehti edusamme, mis võimaldavad projektiga järgmisesse etappi jõuda. Ehitust loodame alustada umbes kahe aasta pärast.

Arco Vara järgmise suurprojekti, Arcojärve ettevalmistustööd jätkuvad plaanipäraselt. Keskendume projekteerimislahenduste arendamisele, arenduse lisandväärtuste väljatöötamisele ning potentsiaalsete klientide sihtrühmade kaardistamisele. Projekt on seni pälvinud märkimisväärset huvi ning meie peamiseks eesmärgiks on tagada detailplaneeringu kinnitamine lähikuudel. Ehitustööde algus on kavandatud 2025. aasta lõppu.

Bulgaaria meeskond viis Botanica Lozeni projekti veelgi lähemale valmimisele, kvartali lõpuks oli saavutatud 95% projektivalmidus. Kogu arendus on plaanis lõpetada

2025. aasta teise kvartali lõpuks. Botanica Lozeni arenduses püsis müügiseis stabiilne, kvartali lõpuks oli müüdud 9 maja 16-st. Projekti atraktiivsust suurendas ka haljastustööde peaaegu täielik valmimine, mis vastab kohalike ostjate eelistustele.

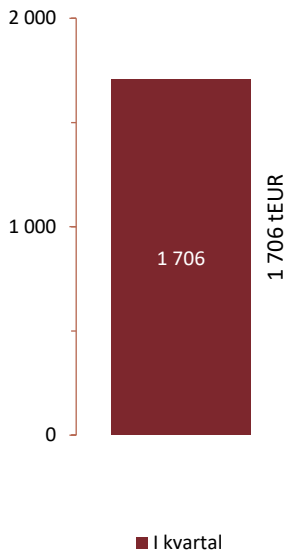
Merivälja Kuldlehe arendus säilitas oma esindusliku ja eksklusiivse positsiooni turul. Kuigi kvartali jooksul uusi müügitehinguid ei lisandunud, püsis huvi korterite vastu aktiivseks. Arvestades arenduse kõrget turuväärtust ja ainulaadset asukohta, sõltub selle täielik realiseerimine suuresti turu üldisest kindlusest ja sihtrühma ostujõu taastumisest. Käesolevaks hetkeks on müüdud 2 korterit 5-st.

Üldise turupildi osas jätkus kinnisvarasektori vaoshoitud, ent positiivne liikumine. Tehingute arv püsis eelneva kvartaliga võrreldes kergelt kasvavas või samas trendis, mis kinnitab, et suurimad majanduslikud raskused on tõenäoliselt ületatud. Intressimäärade aeglane alanemine ja investorite taastuv usaldus loovad eelduse kinnisvaraturu järkjärguliseks tugevnemiseks 2025. aasta teises pooles.

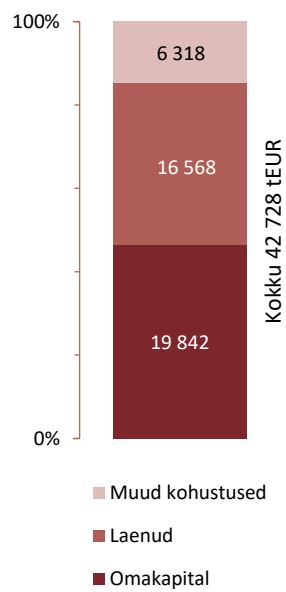
Arco Vara peamised väljakutsed lähitulevikus jäävad samaks: edukas müügitegevus Kodulahe ja Kuldlehe projektides Eestis ning Botanica Lozeni majade müügi lõpuleviimine Bulgaarias. Müügitegevuse fookuses on valmiskorterite ja majade realiseerimine, tagamaks ettevõtte stabiilne rahavoog ning võimaldamaks järgmiste suurprojektide edukat käivitamist.

Kokkuvõttes kujunes 2025. aasta esimene kvartal stabiilsuse ja ettevalmistuste perioodiks, mil kinnisvaraturg liikus vaikselt, ent kindlalt taastumise suunas.

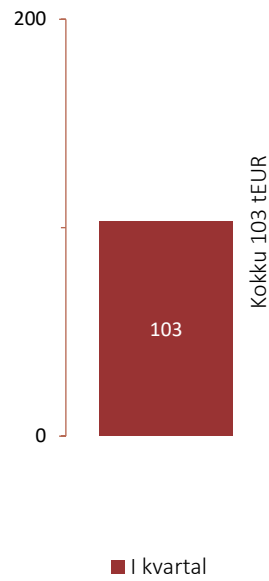
Müügitulu 2025



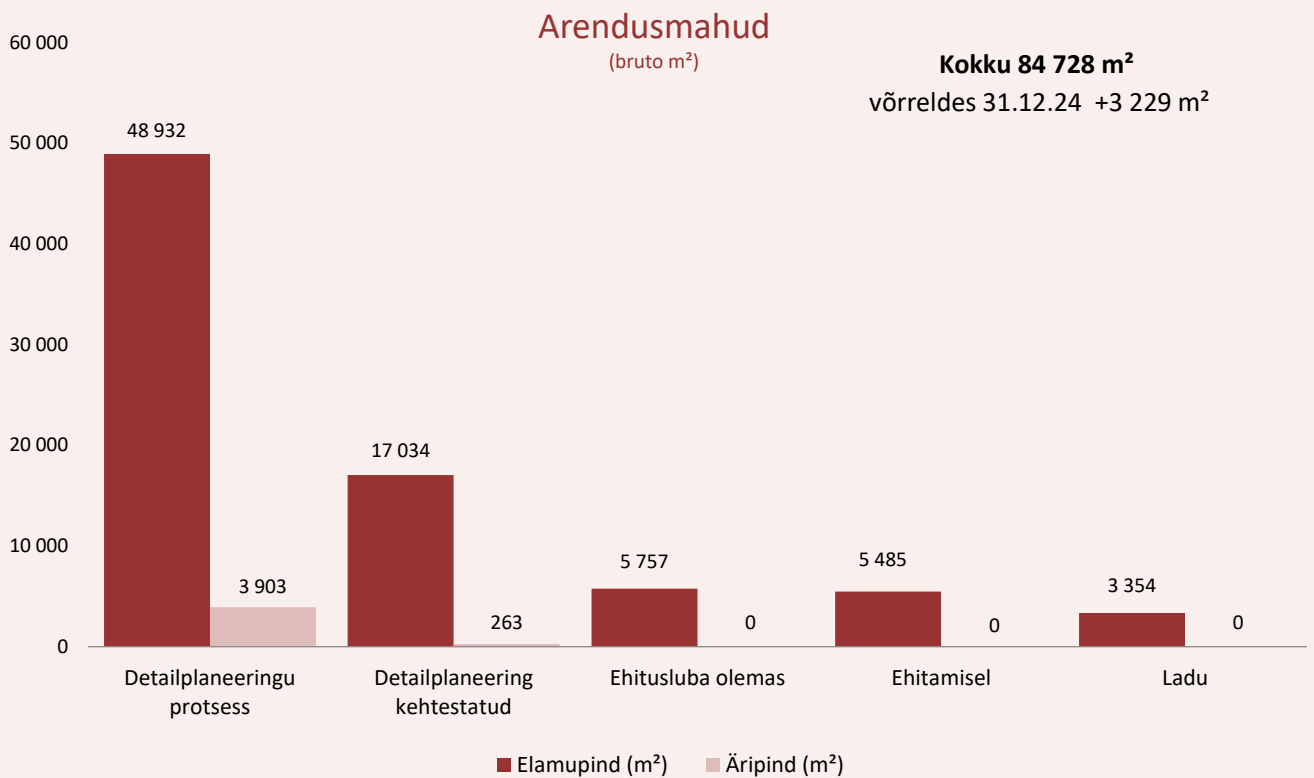
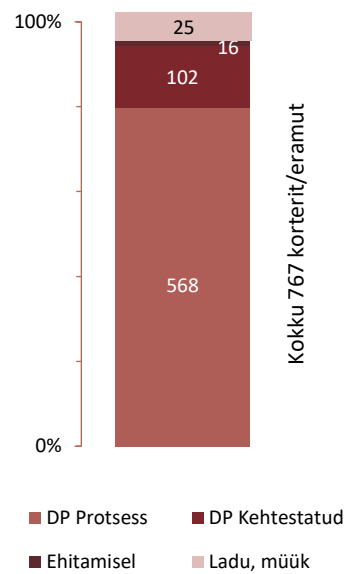
Bilanss 31.03.2025



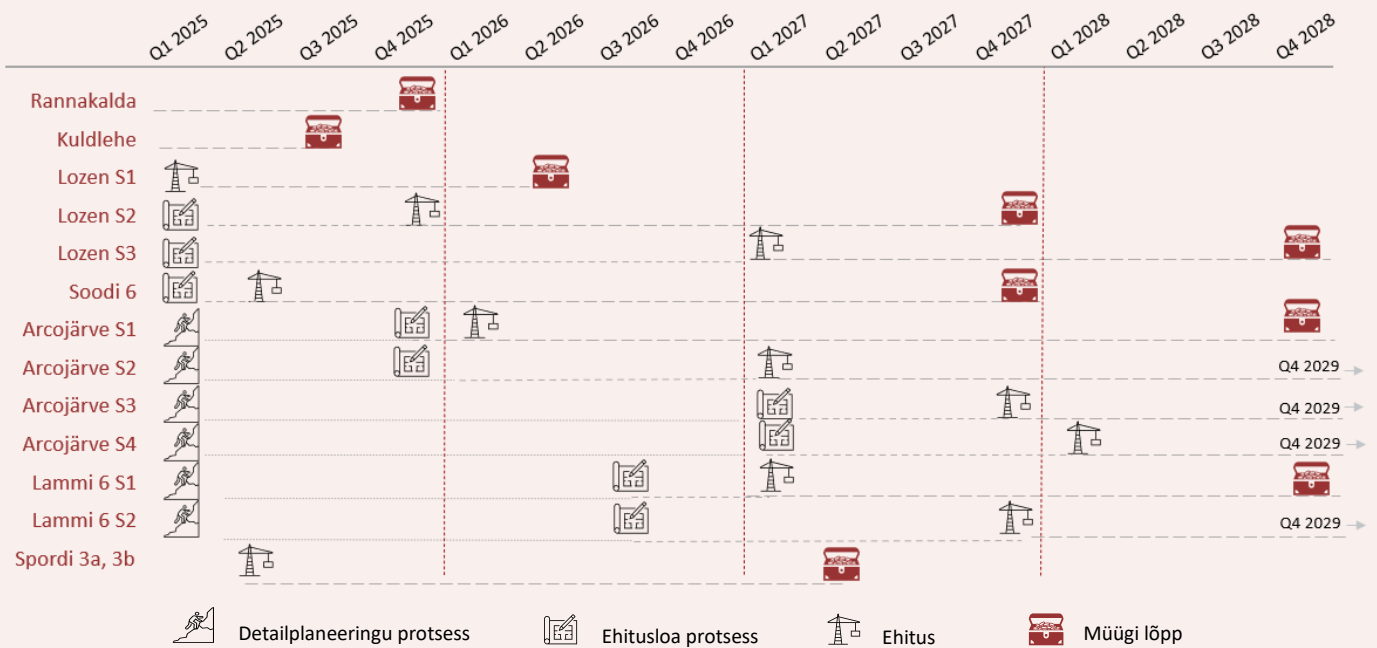
Puhaskasum 2025



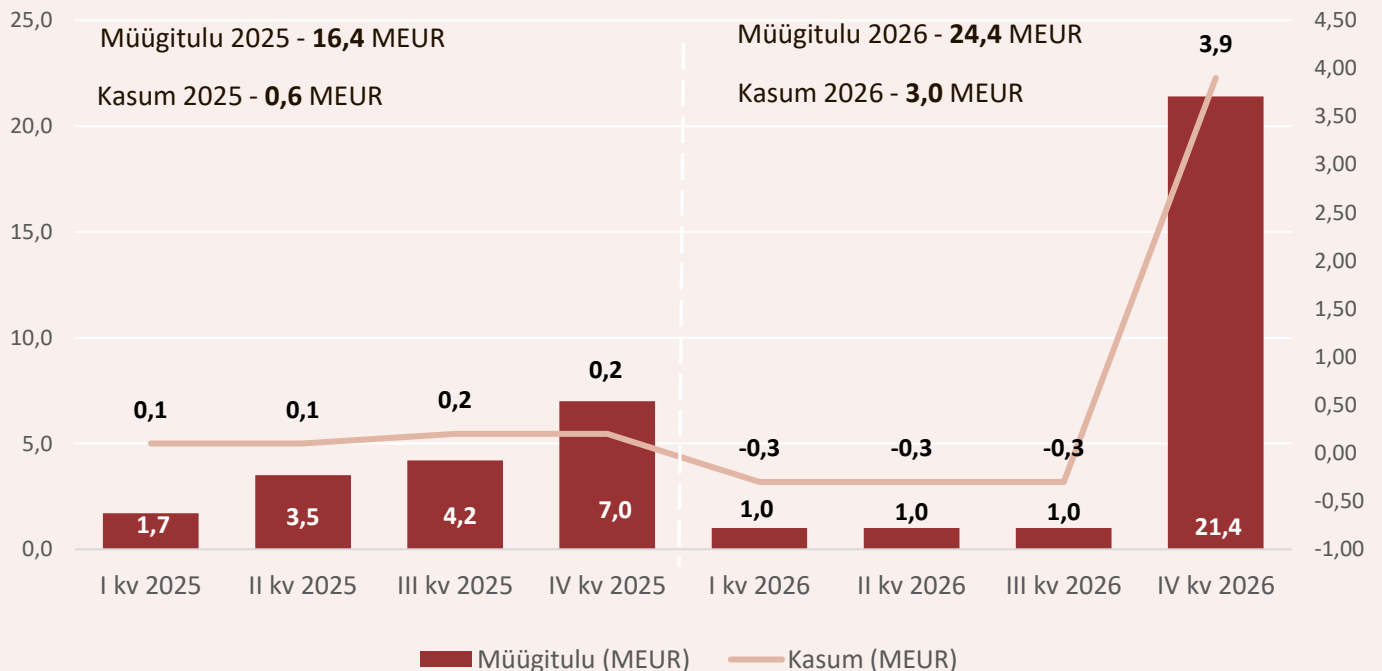
Arenduses elamuühikud



Arendusgraafik 2025 - 2028



Arco Vara Grupi müügitulu- ja kasumiproгноos 2025-2026



Arco Vara aktiivsed projektid 31.03.2025



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
 1 960

Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval
 113/21



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
Spordi 3a, 3b

Address
 Spordi 3a, 3b, Tallinn

Toote peamine liik
 Korterid

Projekti etapp
 Ehitusluba väljastatud

Kinnistu suurus m²
 5 566

Maapealne müüdav pind
 <4 100>

Ühikute arv ülevalpool maapinda
 <56>



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 31.03.2025



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
<12 327>

Ühikute arv ülevalpool maapinda
<182>



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
Padelihall

Address
Helme 18, Tallinn

Toote peamine liik
Spordihall

Projekti etapp
Rendil

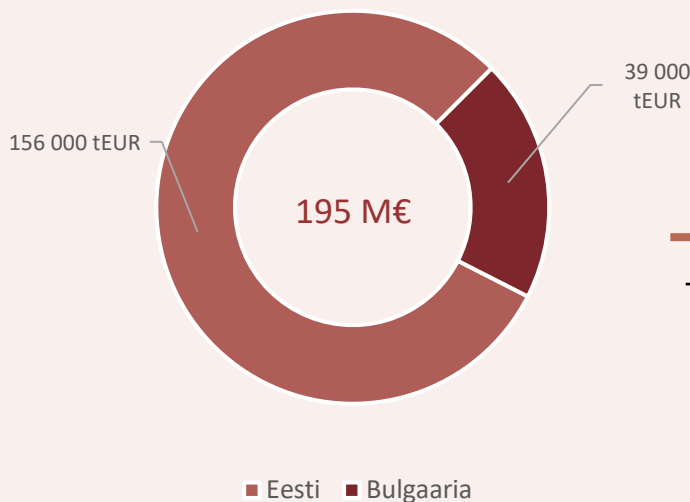
Kinnistu suurus m²
5 712

Maapealne renditav pind
1 983

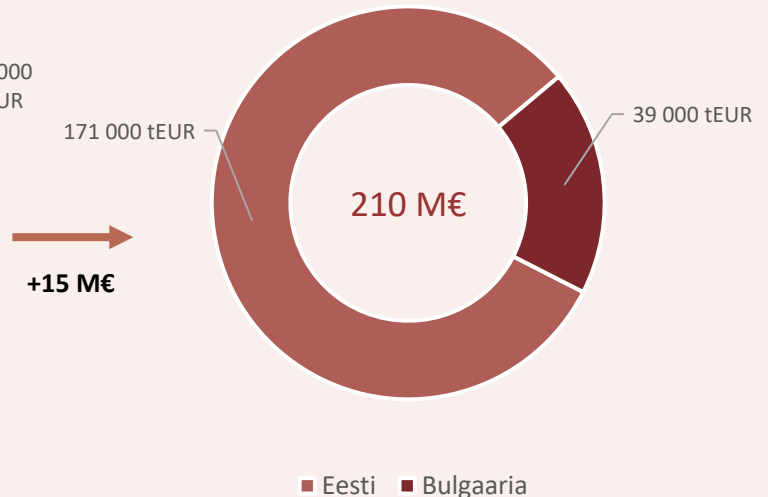
Ühikute arv ülevalpool maapinda/ saadaval
1/0

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 31.12.2024 seisuga



Olemasolevate arendusprojektide potentsiaalne tuleviku müügitulu arenduste valmimisel 31.03.2025 seisuga



Üldinfo

Grupi tegevused

Arco Vara AS ning tema grupp 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. 31.03.2025 seisuga kuulus grupp 13 ettevõtet, mis on sama kui 31.12.2024.

Olulised tütarettevõtted 31.03.2025

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aktsia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.03.2025	Grupi osalus
<i>EUR tuhandetes</i>				
Botanica Lozen EOOD	Bulgaaria	2 931	1 240	100%
Kodulahe Kvartal OÜ	Eesti	140	4 704	100%
Kerberon OÜ	Eesti	5	1 574	100%
Arco Spordi OÜ	Eesti	3	749	100%
Arcojärve OÜ	Eesti	28	655	100%
Kodukalda OÜ	Eesti	3	140	100%

2

riiki

30+

aastat kogemust

2800+

uut kodu

380 000+

arendatud m²

Arco Vara AS tütarettevõtted



Põhilised näitajad

- Grupi 2025. aasta I kvartali müügitulu oli 1 706 tuhat eurot, mis on 716 tuhat eurot rohkem kui 2024. aasta I kvartali müügitulu 990 tuhat eurot.
- 2025. aasta I kvartali ärikasumiks (=EBIT) kujunes 259 tuhat eurot ja puhaskasumiks 103 tuhat eurot. 2024. aasta I kvartalis sai grupp ärikahjumit 208 tuhat eurot ja puhaskahjumit 349 tuhat eurot.
- 2025. aasta I kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 4 korterit, 2024. aasta I

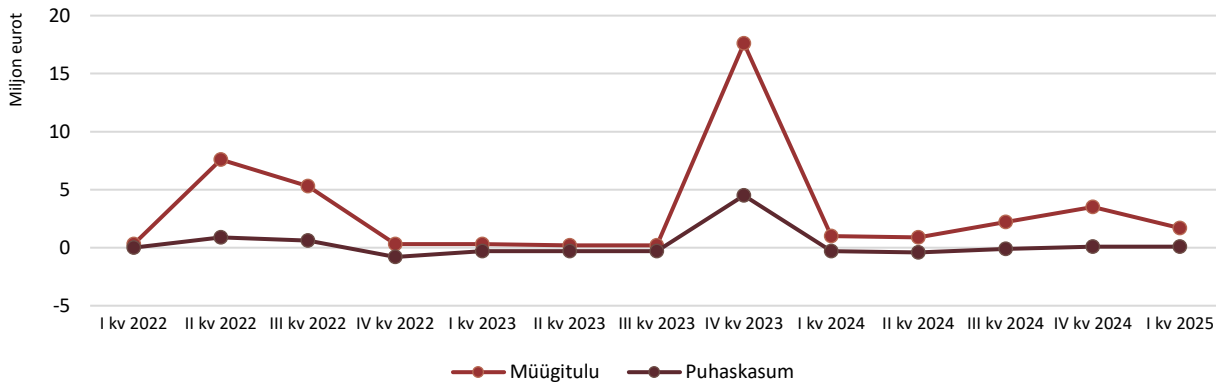
kvartalis müüdi 3 korterit ja 1 äripind. 31.03.2025 seisuga oli laos valmis 24 korterit.

- Grupi laenukoormus (netolaenud) kasvas 2025. aasta 3 kuuga 1 960 tuhande euro võrra, tasemele 15 455 tuhat eurot 31.03.2025 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.03.2025 seisuga 8,2%, mis on 0,5% võrra madalam võrreldes 31.12.2024 seisuga.

Olulisemad finantsnäitajad	I kvartal 2025	I kvartal 2024
EUR tuhandetes		
Müügitulu	1 706	990
Ärikasum/-kahjum	259	-208
Finantskulud	-143	-141
Tulumaksukulu	-13	0
Puhaskasum/ -kahjum	103	-349
Äritegevuse rahavood	-2 838	-2 217
Finantseerimistegevuse rahavood	2 231	1 479
Perioodi rahavood kokku	-607	-738
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 720	1 472
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 113	734
Varad kokku, perioodi lõpus	42 728	35 079
Investeeritud kapital, perioodi lõpus	36 410	31 961
Netolaenud, perioodi lõpus	15 455	10 559
Omakapital, perioodi lõpus	19 842	20 668

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	I kv 2025
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	2,2	3,4	7,5	1,7
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	0,1



Peamised suhtarvud

	I kvartal 2025	I kvartal 2024
Puhaskasumi/-kahjumi määr (jooksev 4 kvartalit)	-2%	18%
Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes)	0,01	-0,03
Lahustatud puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes)	0,01	-0,03
EBITDA aktsia kohta (eurodes) (jooksev 4 kvartalit)	0,06	0,39
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	-0,3%	9,6%
ROE (jooksev 4 kvartalit)	-0,9%	18,8%
ROA (jooksev 4 kvartalit)	-0,4%	8,2%
Omakapitali suhe varadesse	46,4%	58,9%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	6,07	5,30
Likviidsuskordaja	1,13	0,96
Finantsvõimendus	2,15	1,70
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,2	1,7
Laenude keskmine intress aastas	8,2%	7,8%
Töötajate arv perioodi lõpul	13	18

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 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 2025. aasta I kvartalis 1 706 tuhat eurot (I kvartal 2024: 990 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas I kvartalis 1 589 tuhat eurot (2024. aasta I kvartalis 927 eurot).

Muu müügitulu hõlmab peamiselt tulu kinnisvarabüroode frantsiisitasudest Eestist, Lätist ja Bulgaariast. 2025. aasta I kvartali frantsiisitasud olid 65 tuhat eurot, 2024. aasta I kvartali frantsiisitulud olid 55 tuhat eurot.

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. Kvartaliaruande avaldamise kuupäevaks on 113 pinnast 21 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. 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 Pirital on 5 avara koduga eksklusiivne kobarelamu, kus kvartaliaruande avaldamise kuupäevaks on 5st korterist 3 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 pikaajalisele täisrendile ning teenib grupile 2024. aastast renditulu.

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 renditulu.

2025. aasta I kvartalis soetas grupp ehitusõigusega kinnistu aadressile Spordi 3a, 3b Kristiine Tallinn. Arendusele tuleb kahe maja kujul ning maa-aluse parklaga 7 600 m² elamukinnisvara (brutoehitusmaht). Hoonetes on kokku 56 korterit, millest mitmetel on rõdu või terrass. Spordi 3a ja 3b korterite eelmüük algab 2025. aasta II kvartalis ning koduomanikud saavad võtmed kätte 2026. aasta lõpuks. Projekti koguinvesteering on 15 miljonit eurot. Hooned ehitab Arco Vara ehitusettevõtte Arco Tarc OÜ.

Inimesed

Tasud

Grupi heaks töötavate inimeste arv oli 31.03.2025 seisuga 13 (31.12.2024 seisuga samuti 13).

2025. aasta I kvartali tööjõukulu oli 318 tuhat eurot (2024. aasta I kvartali tööjõukulu oli vastavalt 334 tuhat). 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 2025. aasta I kvartalis 62 tuhat eurot (2024. aasta I kvartalis 46 tuhat eurot).

2025. aasta I kvartalis maksti nõukogu liikmetele koos sotsiaalmaksuga tasu kokku 3 tuhat eurot. 2024. aasta I kvartalis arvestati nõukogule tasu kokku 5 tuhat eurot.

Juhatus ja nõukogu

Arco Vara AS-i juhatus on tavapäraselt üheliikmeline. 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 (lõpptoote 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 (2025: Tallinn ja Sofia), (ii) monitorib jooksvat nõudlust ja pakkumist oma koduturgudel ning (iii) kasutab võimalusi investeeringu 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 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 31.03.2025 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 16 568 tuhat eurot, millest 235 tuhat eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi intressikandvad kohustused on 2025. aasta 3 kuuga suurenenud 1 353 tuhande euro võrra - tõusu tõi kaasa valminud arenduste (re)finantseerimine pangalaenuga 2025. aastal. Grupi raha saldo 31.03.2025 seisuga on 1 113 tuhat eurot (31.12.2024 seisuga 1 720 tuhat eurot).

2025. aasta I kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 322 tuhat eurot intresse (2024. aasta I kvartalis 231 tuhat eurot). Makstud intress osaliselt kapitaliseeriti, osaliselt kajastati kulus. Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 31.03.2025 seisuga 8,2%, see näitaja on kahanenud 0,5 protsendipunkti võrra võrreldes 2024. aasta lõpuga. Laenukohustuste keskmise intressimäära languse põhjuseks on euribori langus.

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 31.03.2025 seisuga tasemel 1,525 eurot, 2024. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,44 eurot. 2025. aasta I kvartali jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,71 eurot ja madalaim hind 1,385 eurot. Omakapital aktsia kohta oli 31.03.2025 seisuga 1,91 eurot ja 31.12.2024 seisuga 1,90 eurot.

Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.03.2025 seisuga 15 842 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 0,76 (31.12.2024 seisuga vastavalt 14 907 tuhat eurot ning 0,84). Aktsia viimase 4 kvartali P/E (*price to earnings*) suhe oli 31.03.2025 seisuga -92,56 ja 31.12.2024 -23,92.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2025. aasta 3 kuu ja viimase kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

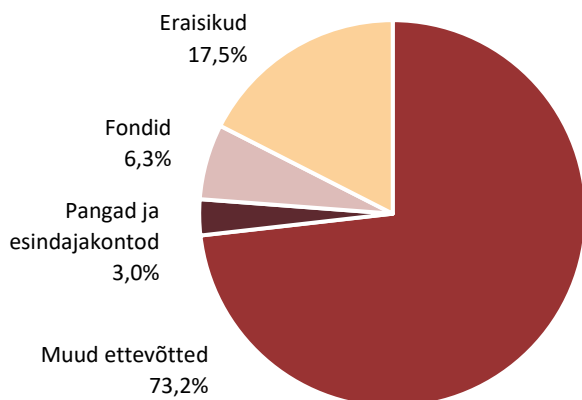


<https://www.nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100034653/trading> 1.04.2025

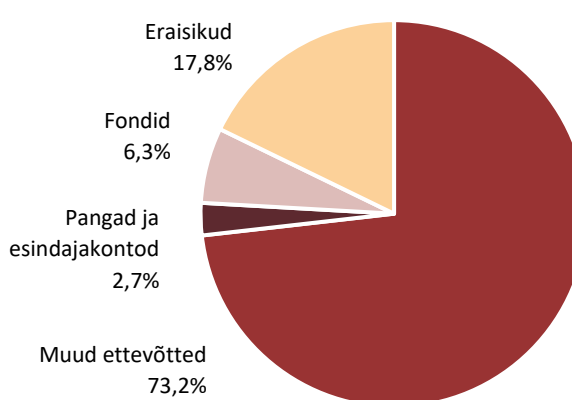
Aktsionäride struktuur

Arco Varal oli 31.03.2025 seisuga kokku 7 683 aktsionäri (31.12.2024 seisuga 7 891), sealhulgas 7 057 eraisikust aktsionäri (31.12.2024 seisuga: 7 255), kes omasid kokku 17,5% osalust ettevõttes (31.12.2024 seisuga 17,8%). Kogu osaluse jaotus aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 31.03.2025



Osaluse struktuur 31.12.2024



Suuremad aktsionärid 31.03.2025

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	6 460 031	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%
Clearstream Banking AG	69 176	0,7%
Teised aktsionärid	2 287 402	22,1%
Kokku	10 388 367	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 31.03.2025

Nimi		Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Nõukogu esimees / liige	6 460 031	62,2%
Tarmo Sild (eraisikuna ja Aia Tänav OÜ)	Nõukogu esimees	247 000	2,4%
Hillar-Peeter Luitsalu (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	7 885	0,1%
Kokku		7 215 371	69,5%

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 2025. aasta I kvartali 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. aprill 2025

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	I kvartal 2025	I kvartal 2024
<i>EUR tuhandetes</i>			
Müügitulu enda kinnisvara müügist		1 589	927
Müügitulu teenuste müügist		117	63
Müügitulu kokku	2,3	1 706	990
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-1 108	-817
Brutokasum		598	173
Turustuskulud	5	-69	-70
Üldhalduskulud	6	-270	-297
Muud ärikulud		0	-14
Äriksam/ -kahjum		259	-208
Finantstulud ja -kulud	7	-143	-141
Kasum/ kahjum enne tulumaksu		116	-349
Tulumaksukulu		-13	0
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum		103	-349
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum		103	-349
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	8		
- tava-		0,01	-0,03
- lahustatud		0,01	-0,03

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.03.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>			
Raha ja raha ekvivalendid		1 113	1 720
Nõuded ja ettemaksed	9	6 310	5 690
Varud	10	32 329	29 170
Käibevara kokku		39 752	36 580
<hr/>			
Nõuded ja ettemaksed	9	18	18
Kinnisvarainvesteeringud	11	2 296	2 296
Materiaalne põhivara	2	605	622
Immateriaalne põhivara	2	57	52
Põhivara kokku		2 976	2 988
VARAD KOKKU		42 728	39 568
<hr/>			
Laenukohustused	12	235	234
Võlad ja saadud ettemaksed	13	6 203	4 487
Garantiireserv		115	127
Lühiajalised kohustused kokku		6 553	4 848
<hr/>			
Laenukohustused	12	16 333	14 981
Pikaajalised kohustused kokku		16 333	14 981
KOHUSTUSED KOKKU		22 886	19 829
<hr/>			
Aktsiakapital		7 272	7 272
Ülekurss		3 835	3 835
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid	8	27	27
Jaotamata kasum		6 697	6 594
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		19 842	19 739
OMAKAPITAL KOKKU		19 842	19 739
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		42 728	39 568

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	I kvartal 2025	I kvartal 2024
<i>EUR tuhandetes</i>			
Laekumised klientidelt		1 687	1 827
Tasumised tarnijatele		-4 305	-2 669
Maksude tasumine		-149	-1 372
Maksutagastused		60	188
Väljamaksed töötajatele		-138	-178
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		7	-13
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-2 838	-2 217
Saadud laenud	12	3 090	2 220
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-424	-406
Makstud intressid		-322	-231
Makstud dividendid		-104	-104
Muud tasumised ja laekumised finantseerimisegevusest		-9	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		2 231	1 479
RAHAVOOD KOKKU		-607	-738
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 720	1 472
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-607	-738
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 113	734

Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Aksiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
<i>EUR tuhandetes</i>						
Saldo 31.12.2023	7 272	3 835	2 011	56	7 843	21 017
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-349	-349
Saldo 31.03.2024	7 272	3 835	2 011	56	7 494	20 668
Saldo 31.12.2024	7 272	3 835	2 011	27	6 594	19 739
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	103	103
Saldo 31.03.2025	7 272	3 835	2 011	27	6 697	19 842

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2025. aasta I kvartali raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanndlus”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2024 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud

aruandega, mis on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nii nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Grupi raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

2. Segmentiaruandlus

Grupp analüüsib 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	
	I kvartal 2025	I kvartal 2024	I kvartal 2025	I kvartal 2024	I kvartal 2025	I kvartal 2024	I kvartal 2025	I kvartal 2024	I kvartal 2025	I kvartal 2024	I kvartal 2025	I kvartal 2024
<i>EUR tuhandetes</i>												
Kontserniväline müügitulu	0	0	1 589	935	0	0	117	55	-	-	1 706	990
Müügitulu teistelt segmentidelt	0	0	0	0	0	-1	232	215	-232	-214	0	0
Müügitulu kokku	0	0	1 589	935	0	-1	349	270	-232	-214	1 706	990

Grupivälise müügitulu ja kasumi/kahjumi jaotus segmentide lõikes

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	I kvartal 2025	I kvartal 2024	I kvartal 2025	I kvartal 2024	I kvartal 2025	I kvartal 2024	I kvartal 2025	I kvartal 2024	I kvartal 2025	I kvartal 2024
<i>EUR tuhandetes</i>										
Müügitulu	0	0	1 589	935	0	0	117	55	1 706	990
Ärikasum/ -kahjum	-76	-81	320	-128	-46	-70	61	71	259	-208
Puhaskasum/ -kahjum	-77	-81	191	-190	-46	-70	35	-8	103	-349

Grupiväliste varade ja kohustuste jaotus segmentide lõikes

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	31.03.25	31.12.24	31.03.25	31.12.24	31.03.25	31.12.24	31.03.25	31.12.24	31.03.25	31.12.24
<i>EUR tuhandetes</i>										
Varad	11 908	12 154	27 267	25 869	136	252	3 417	1 293	42 728	39 568
sealhulgas materiaalne ja immateriaalne põhivara	14	16	473	475	0	1	175	182	662	674
Kohustused	4 130	3 549	12 620	11 595	305	279	5 831	4 406	22 886	19 829

3. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

Segment	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	I kv 2025	I kv 2024	I kv 2025	I kv 2024	I kv 2025	I kv 2024	I kv 2025	I kv 2024
<i>EUR tuhandetes</i>								
Enda kinnisvara müük	1 589	928	0	0	0	0	1 589	928
Kinnisvara rent	44	0	0	0	0	0	44	0
Frantsiisitulu	42	40	15	10	8	5	65	55
Muu müügitulu	8	7	0	0	0	0	8	7
Müügitulu kokku	1 683	975	15	10	8	5	1 706	990

4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	I kvartal 2025	I kvartal 2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10)	-1 034	-666
Vahendustasud	-11	-4
Haldustegevuse kulud	-31	-70
Tööjõukulud	-6	-8
Muud kulud	-26	-69
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-1 108	-817

5. Turustuskulud

	I kvartal 2025	I kvartal 2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Reklaamikulud	-22	-20
Tööjõukulud	-24	-22
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-3	0
Korporatiivturundus	-20	-28
Turunduskulud kokku	-69	-70

6. Üldhalduskulud

	I kvartal 2025	I kvartal 2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Tööjõukulud	-153	-202
Büroo tegevuskulud	-18	-24
IT kulud	-8	-9
Sisseostetud teenused	-54	-36
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-24	-20
Juriidiline teenindus	-6	-3
Muud kulud	-7	-3
Üldhalduskulud kokku	-270	-297

7. Finantstulud ja -kulud

	I kvartal 2025	I kvartal 2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Intressikulud	-147	-144
Intressitulud	7	3
Muud finantskulud	-3	0
Finantskulud kokku	-143	-141

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.

	I kvartal 2025	I kvartal 2024
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	10 388 367	10 388 367
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	50 000	60 350
Puhaskasum (-kahjum) (tuhandetes eurodes)	103	-349
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	0,01	-0,03
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	0,01	-0,03

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.

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

9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.03.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	35	352
Muud lühiajalised nõuded	6	6
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 089	152
Muud viitlaekumised	6	6
Tehtud ettemaksed	5 174	5 174
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	6 310	5 690

Pikaajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.03.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Tagatisdeposiidid	18	18
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	18	18

Arcojärve kinnistu eest on 31.03.2025 ja 31.12.2024 seisuga ettemaks 4 978 tuhat eurot.

10. Varud

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	31.03.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Valmis korterid, äripinnad	7 066	8 106
Ehituses kinnistud	7 981	7 973
Ehitusloaga kinnistud	3 685	0
Ehitusloa protsessis kinnistud	5 694	5 630
Detailplaneeringu protsessis kinnistud	7 903	7 461
Varud kokku	32 329	29 170

	2025	2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	29 170	27 637
Arenduseks soetatud kinnistud	3 500	0
Kortermajade ehituskulu	0	1 245
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	87	88
Muud kapitaliseeritud kulud	606	60
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutesse (lisa 11)	0	-88
Müüdüd kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 4)	-1 034	-666
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. märts	32 329	28 276

11. Kinnisvarainvesteeringud




	2025	2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	2 296	20
Kapitaliseeritud arenduskulud	0	233
Ümberklassifitseerimine varudest (lisa 10)	0	88
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. märts	2 296	341

12. Intressi kandvad kohustused



	31.03.2025			31.12.2024		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
<i>EUR tuhandetes</i>						
Pangalaenu	12 457	177	12 280	11 034	121	10 913
Võlakirjad	4 000	0	4 000	4 000	0	4 000
Kapitalirendikohustused	111	58	53	126	58	68
Muud laenukohustused	0	0	0	55	55	0
Kokku	16 568	235	16 333	15 215	234	14 981

2025. aasta I kvartalis tasus grupp laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 424 tuhat eurot (I kvartal 2024: 406 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 3 090 tuhat eurot (I kvartal 2024: 2 220 tuhat eurot). Lisaks tasusid ostjad otse pangale 2025. aasta I kvartali 1 313 tuhat eurot (2024. aasta I kvartalis 601 tuhat eurot). See summa grupi rahavoogude aruandes ei kajastu.




2025. aasta 3 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

-  Kodulahe Rannakalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 702 tuhat eurot, sh otse klientide poolt 1 313 tuhat eurot;
-  Kodulahe VIII etapi ehk Lammi 6 maa finantseerimise pangalaenu summas 20 tuhat eurot;
-  kapitaliseeritud kontori renti 15 tuhat eurot.


2025. aasta 3 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

-  Kodulahe Rannakalda kortermaja finantseerimise pangalaenu summas 900 tuhat eurot.
-  Spordi 3a, 3b maalaenu summas 2 190 tuhat eurot.

2024. aasta 3 kuuga on vähendatud järgmisi võlakohustusi:

-  Kodulahe Rannakalda kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 977 tuhat eurot, sh otse klientide poolt 601 tuhat eurot;
-  Kodulahe VIII etapi ehk Lammi 6 maa finantseerimise pangalaenu summas 15 tuhat eurot;
-  kapitaliseeritud kontori renti 15 tuhat eurot.

2024. aasta 3 kuuga võttis grupp järgmisi uusi võlakohustusi:

-  Kodulahe Rannakalda kortermaja finantseerimise pangalaenu summas 2 220 tuhat eurot.

13. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	31.03.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele	2 656	1 869
Maksuvõlad		
Käibemaks	433	4
Sotsiaalmaks	60	14
Üksikisiku tulumaks	40	7
Muud maksuvõlad	33	1
Maksuvõlad kokku	566	26
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	177	136
Dividendivõlad	0	104
Muud viitvõlad	188	188
Viitvõlad kokku	365	428
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	2 562	2 110
Tagatisdeposiidid	54	54
Saadud ettemaksed kokku	2 616	2 164
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	6 203	4 487

31.12.2024 sisaldas võlg tarnijale Botanica Lozeni plaanipärase ehituse eest suuremat summat kui tavapäraselt. Botanica Lozeni ettemaksed klientidelt olid 31.03.2025 seisuga 2 363 tuhat eurot, 31.12.2024 seisuga 1 889 tuhat eurot. Lisaks on saadud Soodi 6 klientidelt ettemakseid 31.03.2025 seisuga 197 tuhat eurot, 31.12.2024 seisuga 219 tuhat eurot.

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

	I kvartal 2025	I kvartal 2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Muud seotud osapooled		
Ostetud teenused	96	13
Intresside tasumine	8	0

Grupi emaettevõtte juhatajale arvestati 2025. aasta I kvartalis tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 62 tuhat eurot (2024. aasta I kvartalis 46 tuhat eurot).

Nõukogu liikmetele arvestati 2025. aasta I kvartalis tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 3 tuhat eurot. 2024. aasta I kvartalis arvestati nõukogule tasu samuti 5 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

Saldod seotud osapooltega

	31.03.2025	31.12.2024
<i>EUR tuhandetes</i>		
Muud seotud osapooled		
Emiteeritud võlakirjad	310	310

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 2025. aasta I kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne.

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



Kristina Mustonen
Arco Vara AS-i juhataja

24. aprill 2025