



Arco Vara AS

2023. aasta I kvartali
lühendatud konsolideeritud vahearuanne
(auditeerimata)



ARCO VARA

2023. 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 2023 – 31. detsember 2023
Aruandeperiood	1. jaanuar 2023 – 31. märts 2023
Nõukogu	Tarmo Sild, Steven Yaroslav Gorelik, Kert Keskspaik, Hillar-Peeter Luutsalu, Allar Niinepuu
Juhataja	Miko-Ove Niinemäe
Audiitor	PricewaterhouseCoopers Aktsiaselts

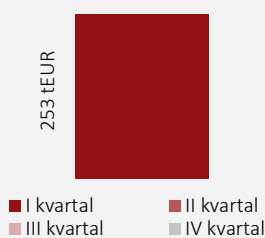
2023. aasta I kvartali tegevusaruanne..... 4

Juhataja aruanne	4
Arco Vara aktiivsed projektid 31.03.2023.....	7
Üldinfo	9
Grupi tegevused.....	9
Grupi struktuur	9
Põhilised näitajad	10
Inimesed	13
Peamiste riskide kirjeldus	14
Aktsiad ja aktsionärid.....	15
Juhataja kinnitus tegevusaruandele	17

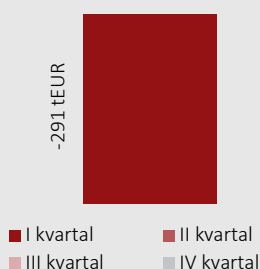
Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne..... 18

Konsolideeritud koondkasumiaruanne.....	18
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	19
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	20
Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne	21
Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele.....	22
1. Arvestuspõhimõtted	22
2. Segmendiaruandlus.....	22
3. Müügitulu.....	23
4. Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu.....	23
5. Turustuskulud	24
6. Üldhalduskulud	24
7. Finantskulud.....	24
8. Puhaskasum aktsia kohta	25
9. Nõuded ja tehtud ettemaksed	25
10. Varud.....	25
11. Kinnisvarainvesteeringud	26
12. Intressi kandvad kohustused.....	26
13. Võlad ja saadud ettemaksed	27
14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega	28
Juhataja deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele	29

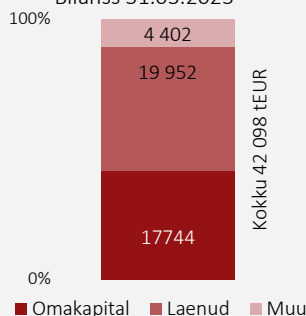
Müügitulu 2023



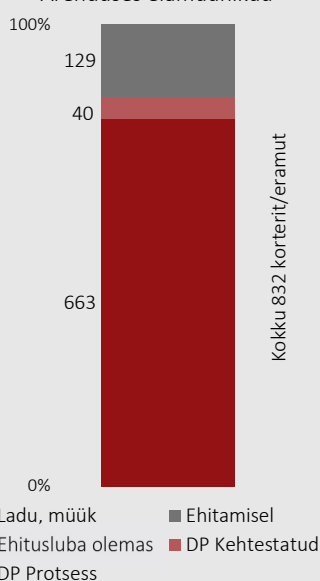
Puhaskasum/-kahjum 2023



Bilanss 31.03.2023



Arenduses elamuühikud



Tromboos kinnisvaraturul on aasta esimese kvartaliga leidnud leevendust, mida kinnitab suurenenud päringute ja tehingute arv võrreldes 2022. aasta IV kvartaliga. Turu tervise paranemise märgid on positiivsed, kuid taastumine ei ole veel sealmaal, et turgu saaks kutsuda aktiivseks. Arco Vara vaatest annab julgustust tarbijakindluse taas paremuse suunas liikumine ning pankade uute kodulaenu tingimuste paindlikkus.

Vastupidiselt kinnisvaraturu jahenemisele on meie ehitusmeeskond ületamas ootusi Kodulahe Rannakalda arenduse ajagraafiku osas. Arco Tarc efektiivsusele tuginedes oleme värskendanud müügitulu- ja kasumiprognooosi 2023. ja 2024. aastaks, kus oodatud kasum 2023. aastaks on tõusnud ligikaudu 2 miljonit eurot. Müügitulu prognoosi jälgides on käesolevaks hetkeks eelmüügilepingutega kaetud 13,1 miljoni euro väärtuses kodusid. Värskendasime ka järgmise majandusaasta prognoosi, milles kajastub oodatav pikenenud müügiperiood Botanica Lozen Residences ja Kuldlehe arendustes.

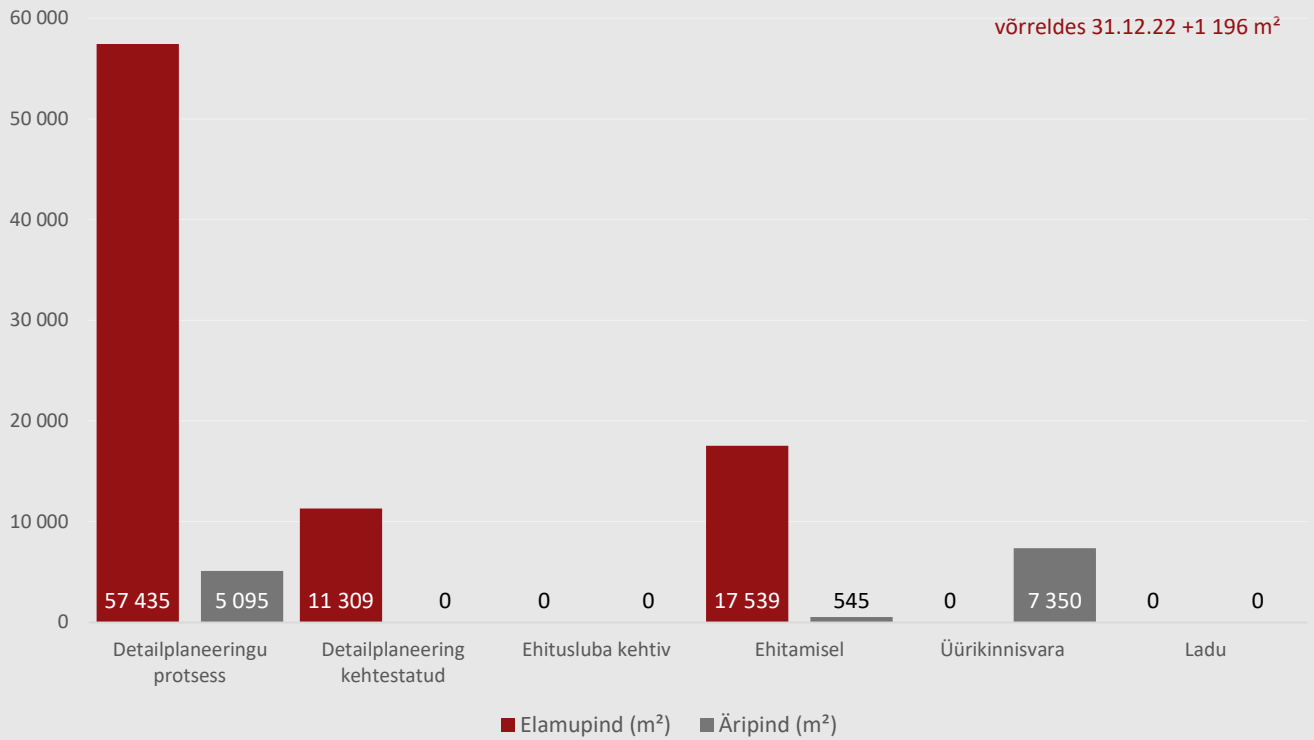
2023. aasta I kvartalis alustasime ehitustegevusega aadressil Lehiku tee 11, kuhu ehitatakse Kuldlehe butiikelamu koostöös peatöövõtja Combicon OÜ-ga. Viie *premium* klassi kodu valmimine on planeeritud 12 kuu jooksul ja avaliku müügiga alustati 21. aprillil. Lisainfot arenduse kohta leiab www.kuldlehe.ee.

Botanica Lozen Residences arenduses käib aktiivne ehitustegevus vundamentide, tugimüüride ja trasside osas. Arco Vara Bulgaaria meeskonna ja peatöövõtja peamiseks väljakutseks on ehitusgraafikus püsimine, mida põhjustab keerukas mäenõlvale ehitus. Arco Vara on õppinud Iztok Parkside arenduses toimunust, mistõttu on lepingutesse lisatud pikem puhveraeg hoonete üleandmiseks. Aruande ilmumise hetkeks on esimeses etapis müüdnud 1 maja 16-st.

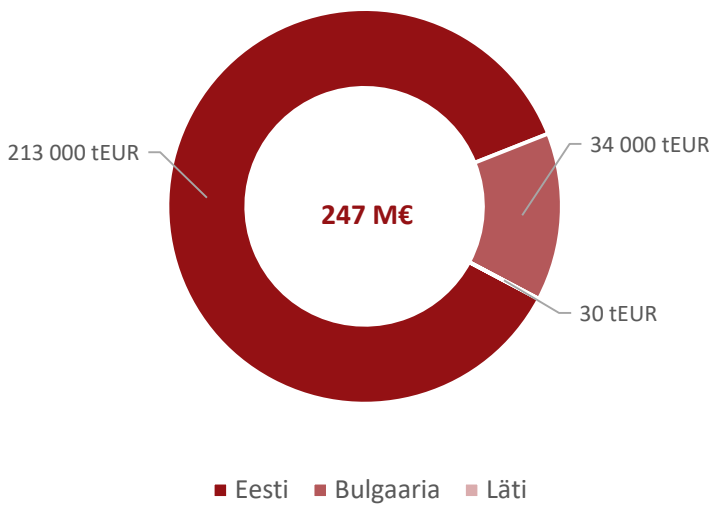
Madrid BLVD müügiprotsessi suuremad väljakutsed on ületatud, mis annab kindlust, et planeeritud lõppakord leiab aset käesoleva aasta II kvartalis. Tehingust laekuv 4,1 miljonit eurot suunatakse elamukinnisvara arendustegevusse nii Eestis kui Bulgaarias.

Grupina jõudsime 2023. aasta I kvartaliga uue tähiseni, kus ületasime varade mahu 40 miljon eurot ning kasvu ootame ka järgmistes kvartalites. Arco Vara jätkab eesmärgiga jõuda 200 kodu üleandmiseeni igal aastal ja meie meeskond ning finantsnäitajad toetavad seda eesmärki.

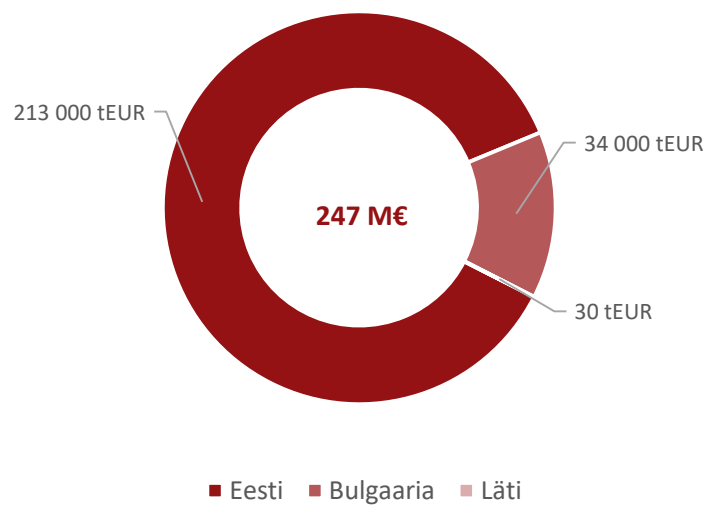
Arendusmahud (bruto m²)



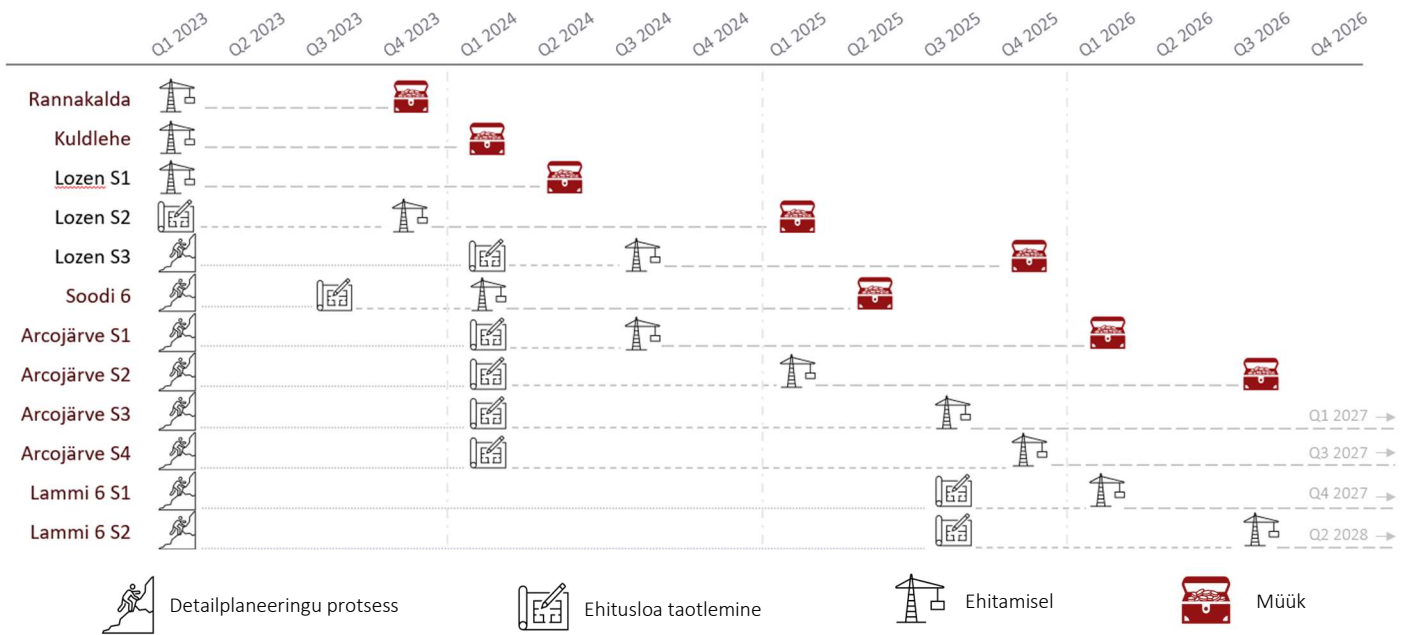
Arendusprojektide potentsiaalne müügitulu arenduste valmimisel 31.12.2022 seisuga



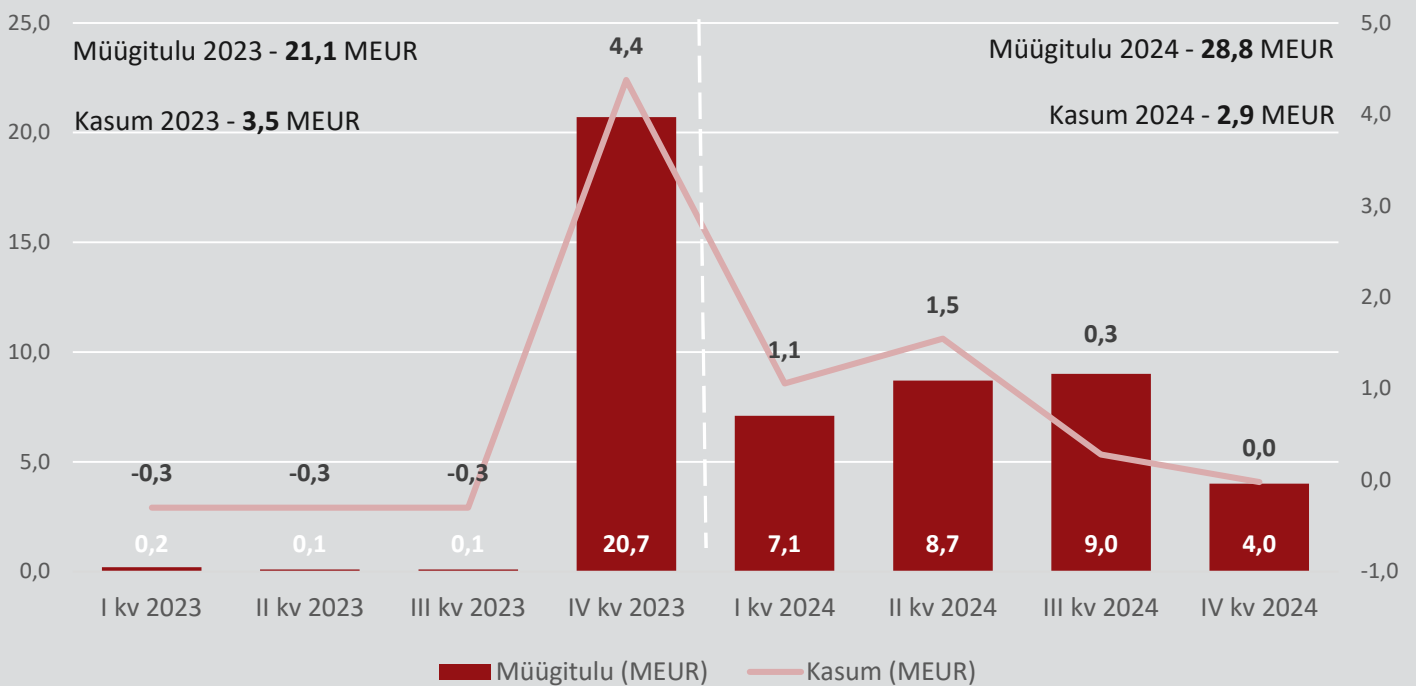
Arendusprojektide potentsiaalne müügitulu arenduste valmimisel 31.03.2023 seisuga



0 M€
→



Arco Vara Grupi müügitulu- ja kasumiprognosis 2023-2024



Arco Vara aktiivsed projektid 31.03.2023



Projekti nimi

Kodulahe Rannakalda

Address

Lammi 8, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid ja äripinnad

Projekti etapp

Ehitus

Kinnistu suurus m2

9 525

Müügis/renditav pind ülevalpool maapinda

8 888

Ühikute arv ülevalpool maapinda saadaval

113



Projekti nimi

Botanica Lozen I etapp

Address

Lozen, Sofia linna lähistel

Toote peamine liik

Eramud

Projekti etapp

Ehitus

Kinnistu suurus m2

20 190

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

5 485

Ühikute arv ülevalpool maapinda

16



Projekti nimi

Kuldlehe

Address

Lehiku tee 11, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid

Projekti etapp

Ehitus

Kinnistu suurus m2

5 219

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

922

Ühikute arv ülevalpool maapinda

5



Projekti nimi

Kodulahe VII etapp

Address

Soodi 6, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid, äripinnad

Projekti etapp

Detailplaneeringu protsess

Kinnistu suurus m2

5 444

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

<5 070>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<68>



Projekti nimi

Botanica Lozen II ja III etapp

Address

Lozen, Sofia linna lähistel

Toote peamine liik

Eramud

Projekti etapp

Detailplaneeringu kehtestatud

Kinnistu suurus m2

27 260

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

<11 309>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<40>



Projekti nimi

Arcojärve

Address

Paldiski mnt 124b, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid

Projekti etapp

Detailplaneeringu protsess

Kinnistu suurus m2

69 506

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

<26 750>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<435>

Arco Vara aktiivsed projektid 31.03.2023



Projekti nimi

Kodulahe VIII etapp

Aadress

Lammi 6, Tallinn

Toote peamine liik

Korterid ja äripinnad

Projekti etapp

Detailplaneeringu protsess

Kinnistu suurus m2

14 553

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

<11 000>

Ühikute arv ülevalpool maapinda

<160>



Projekti nimi

Madrid BLVD

Aadress

Madrid Blvd, Sofia

Toote peamine liik

Rent: kaubandus/kontor

Projekti etapp

Üürikinnisvara

Kinnistu suurus m2

-

Müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda

7 350

Ühikute arv ülevalpool maapinda

22

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

Grupi tegevused

Arco Vara AS ning tema gruppi kuuluvate ettevõtete (edaspidi „grupp“) tegevus hõlmab kinnisvaraarendust ning kinnisvaraga seotud teenuseid (EMTAK koodid 41201, 6820, 6832). Grupi aktiivseteks turgudeks on Eesti ja Bulgaaria.

Grupi põhitegevus on terviklike elukeskkondade ning sinna juurde kuuluva ärikinnisvara väljaarendamine. Elukeskkonna arendamisel müüakse valminud kodud lõpptarbijale. Grupi fookus on elamukinnisvara arendamine - uut ärikinnisvara arendatakse vaid juhul, kui see on seadusega nõutud eelduseks elamukinnisvara rajamisel. Varasemast tegevusest omab grupp ärikinnisvaraobjekte, millelt teenitakse renditulu.

Grupp ei osuta ise kinnisvara vahendus- ja hindamisteenuseid, kuid Eestis, Lätis ja Bulgaarias jätkub nimetatud teenuste osutamine Arco Vara kaubamärkide all litsentsilepingute alusel, millest grupp teenib litsentsitasusid.

Arco Vara missioon ja visioon

Arco Vara visioon:

- Oleme kõige inimesekesksem kinnisvarafirma.
- Tunneme kinnisvara kõige paremini.
- Pakume parima kasutusmugavusega kodusid.

Arco Vara missiooniks on luua kvaliteetset kinnisvara ja läbimõeldud elukeskkondi.

Grupi struktuur

Arco Vara AS sai 2021. aastal enamuosaniku ning seetõttu Arco Vara AS kuulub 2021. aastast OÜ Alarmo Kapital kontserni.

31.03.2023 seisuga kuulus gruppi 18 ettevõtet, mis on sama kui 31.12.2022 seisuga.

Olulised tütarettevõtted 31.03.2023

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aksia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.03.2023	Grupi osalus
<i>EUR tuhandetes</i>				
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	31 762	4 741	100%
Botanica Lozen EOOD	Bulgaaria	2 931	1 515	100%
Kodulahe Kvartal OÜ	Eesti	140	352	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	3	5 413	100%
Kerberon OÜ	Eesti	5	1 987	100%
Kolde OÜ	Eesti	28	62	100%

3

riiki

30

aastat kogemust

2700+

uut kodu

380 000+

arendatud m²

Arco Vara AS
tütarettevõtted

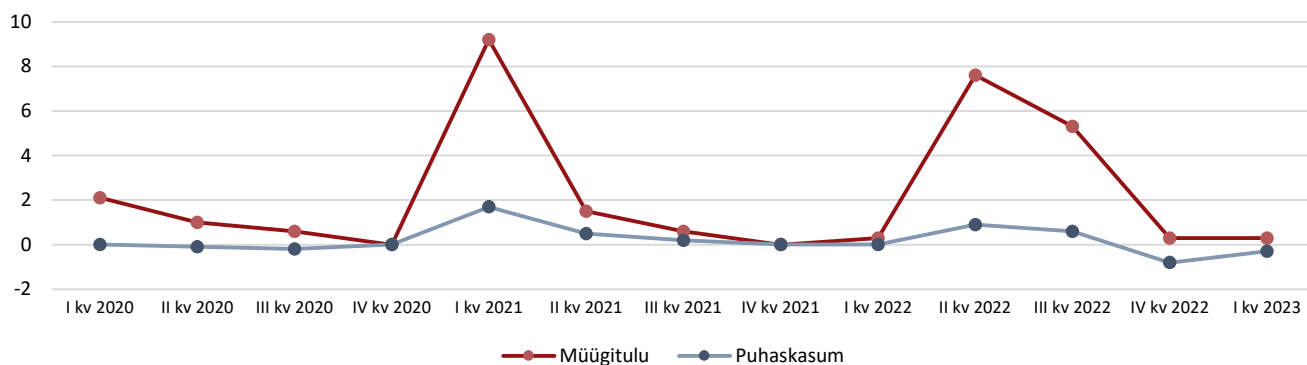


- Grupi 2023. aasta I kvartali müügitulu oli 253 tuhat eurot, mis on 16% vähem kui 2022. aasta I kvartali müügitulu 302 tuhat eurot.
- 2023. aasta I kvartali ärikahjumiks (=EBIT) kujunes 184 tuhat eurot ja puhaskahjumiks -291 tuhat eurot. 2022. aasta I kvartalis sai grupp ärikasumit 103 tuhat eurot ja puhaskasumit 16 tuhat eurot.
- 2023. aasta I kvartalis vormistati grupi poolt arendatavates projektides lõppmüük ühele parkimiskohale. 2022. aasta I kvartalis müüdi 1 maa Lätis.
- Grupi laenukoormus (netolaenu) tõusis 2023. aasta 3 kuuga 3 077 tuhande euro võrra, tasemele 17 739 tuhat eurot 31.03.2023 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.03.2023 seisuga 5,7%, mis on 0,1% võrra madalam võrreldes 31.12.2022 seisuga.

Olulisemad finantsnäitajad

	I kvartal 2023	I kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Müügitulu	253	302
Ärikasum/ -kahjum	-184	103
Finantskulud	-107	-87
Puhaskasum/ -kahjum	-291	16
Äritegevuse rahavood	-2 740	-1 377
Investeeringutegevuse rahavood	59	648
Finantseerimisegevuse rahavood	1 467	1 326
Perioodi rahavood kokku	-1 214	597
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 427	1 863
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 213	2 460
Varad kokku, perioodi lõpus	42 098	34 260
Investeeringud kapital, perioodi lõpus	37 696	30 738
Netolaenu, perioodi lõpus	17 739	10 300
Omakapital, perioodi lõpus	17 744	17 978

	I kv 2020	II kv 2020	III kv 2020	IV kv 2020	Kokku 2020	I kv 2021	II kv 2021	III kv 2021	IV kv 2021	Kokku 2021	I kv 2022	II kv 2022	III kv 2022	IV kv 2022	Kokku 2022	I kv 2023
EUR miljonites																
Müügitulu	2,1	1,0	0,6	10,3	14,0	9,2	1,5	0,6	0,3	11,6	0,3	7,6	5,3	0,3	13,5	0,3
Puhaskasum	0,0	-0,1	-0,2	1,3	1,0	1,7	0,5	0,2	-0,3	2,1	0,0	0,9	0,6	-0,8	0,7	-0,3



Peamised suhtarvud

	I kvartal 2023	I kvartal 2022
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	-0,03	0,00
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	-0,03	0,00
Puhaskasumi määr (jooksev 4 kvartalit)	3%	14%
EBITDA aktsia kohta (eurodes) (jooksev 4 kvartalit)	0,09	0,10
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	1,2%	1,4%
ROE (jooksev 4 kvartalit)	2,1%	2,3%
ROA (jooksev 4 kvartalit)	1,1%	1,3%
Omakapitali suhe varadesse	42,1%	52,5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,36	2,20
Likviidsuskordaja	1,63	0,57
Finantsvõimendus	2,38	1,91
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,3	1,5
Laenude keskmine intress (aastas)	5,7%	5,3%
Töötajate arv perioodi lõpul	20	17

Kasutatud valemite kirjeldus:

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

Puhaskasum aktsia kohta = perioodi puhaskasum (-kahjum) / perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv

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

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

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

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

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 katekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused Likviidsuskordaja = (käibevarad - varud) / lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = varad kokku / omakapital

Töötajate arv = töölepinguga ja käsunduslepinguga grupi jaoks töötavate isikute arv

Tegevuste aruanne

2023. aasta I kvartalis kortermajasid ei valminud, mistõttu grupi müügitulu oli 253 tuhat eurot (I kvartalis 2022 sama, müügitulu 302 tuhat eurot).

Muust müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade rendi- ja haldustulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2023. aasta I kvartalis oli 196 tuhat eurot (2022. aasta I kvartalis 203 tuhat eurot). Käesoleva aruande ilmumise ajal olid kõik rendivalmis kontoripinnad välja renditud, samuti olid kõik kaubanduspinnad kaasnevate parkimiskohtadega välja renditud. 9% kontoripinnast on renoveerimises.

Madridi hoonel on pooleli müügiotsus, mis prognooside järgi jõuab lõpule 2023. aasta II kvartalis. Hoone müügist ei saada 2023. aastal kasumit ega kahjumit, sest allahindlused kajastati 2022. aastal. Tehing ei kajastu müügitulus, kuna tegemist on kinnisvarainvesteeringu müügiga. Tehingust oodatakse 4,1 miljoni euro väärtuses omakapitali vabanemist.

Rannakalda ehk Kodulahe kõige *premium* etapi peatöövõtjaks on Arco Vara enda ehitusettevõtte Arco

Tarc OÜ. Ehitamises on paviljon, 4 teeninduspinda ja 108 korterit (kolme eraldiseisva kortermajana), millest paljud on merevaatega. Korterelemud saavad valmis 2023. aasta IV kvartalis. Kvartaliaruande avaldamise kuupäevaks on 113 pinnast 45 eelmüüdud.

Arco Vara tütarettevõtte Aktsiaselts Kolde sõlmis 2021. aastal lepingu maa ostuks Harku järve kaldale, aadressile Paldiski mnt 124b, Tallinn. Arendamisele tuleb enam kui 35 000 m² elamu- ja ärikinnisvara (brutoehitusmaht), mille oodatav arendusperiood on 6 aastat. Projekti nimeks on Arcojärve. Projekti esimese etapi ehituse algus on planeeritud 2024. aastasse.

Kuldlehe projektis käib ehitus. Plaanis on 2023. aastal ehitada 5 koduga avar ja eksklusiivne kobarelamu Piritale. Projekti müük on alanud.

Botanica Lozeni projekt näeb ette 54 kodu (eramud) rajamist kolmes etapis. Esimese 16 hoone ehitus ja müük on alanud. Kogu projekti ehitusaeg on vähemalt 2 aastat. Kvartaliaruande avaldamise kuupäevaks on 16st majast 1 eelmüüdud.

Tasud

Grupi heaks töötavate inimeste arv oli 31.03.2023 seisuga 20 (31.12.2022 seisuga: 19). 2023. aasta I kvartali tööjõukulu oli 192 tuhat eurot, 2022. aasta I kvartali tööjõukulu oli 139 tuhat eurot.

Tööjõukulud sisaldavad grupi emettevõtte juhatajale arvestatud tasu koos sotsiaalmaksuga 2023. aasta I kvartalis 30 tuhat eurot, 2022. aasta I kvartalis 29 tuhat eurot.

2023. aasta I kvartalis maksti nõukogu liikmetele koos sotsiaalmaksuga tasu 3 tuhat eurot, 2022. aasta I kvartalis samuti 3 tuhat eurot.

Juhatus ja nõukogu

Arco Vara AS-i juhatus on üheliikmeline. Alates 30. aprillist 2020 on Arco Vara AS-i juhataja Miko-Ove Niinemäe, kelle volitused kestavad kuni 10. aprillini 2026.

Arco Vara AS-i nõukogu on 5-liikmeline. Alates 12. jaanuarist 2021 kuuluvad nõukogusse Tarmo Sild (nõukogu esimees), Kert Keskaik, Hillar-Peeter Luutsalu, Allar Niinepuu ja Steven Yaroslav Gorelik. Arco Vara võtmeisikute kohta on rohkem infot ettevõtte veebilehel www.arcovara.com.

Strateegiline risk

Enamus grupi omakapitalist on paigutatud arendustegevusse. Arendustegevuses on grupp keskendunud peamiselt elukondliku kinnisvara arendusele. Elukondliku kinnisvara arendustsükkel alates algusest (maa soetamine) kuni lõpuni (lõpptoodete müük tarbijani) kestab aastaid, hõlmates planeerimismenetlust, projekteerimist, ehitust ja müüki. Omakapital investeeritakse valdavalt tsükli algusetapis (maa soetamine) eeldusel, et teatud liiki arendustoote järele tekib tulevikus nõudlus. Kuivõrd arendustoote nõudlus põhineb valdavalt prognoosidel, siis on grupi põhiriskiks omakapitali paigutamine sellisesse arendusprojekti, mille järele tulevikus nõudlus puudub või on oodatust erinev.

Riski maandamiseks grupp (i) paigutab omakapitali erinevatesse arendusprojektidesse ning erinevatel turgudel (2023: Tallinn ja Sofia), (ii) monitoorib jooksvat nõudlust ja pakkumist oma koduturgudel ning (iii) kasutab võimalusi investeringu tegemise hetke ja nõudluse tekkimise hetke lähendamiseks: sõlmib ostjatega eellepinguid, hangib maad omakapitali paigutamiseks või seda edasi lükates, kasutab erinevaid projekti finantseerimise võimalusi selleks omakapitali kasutamata.

Krediidirisk

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

Likviidsus- ja intressirisk

Kõik grupi laenulepingud on sõlmitud eurodes ja kuigi aruande kuupäeva seisuga enamus laenukohustusi on fikseeritud intressimääraga, siis Tallinnas Lammi 6 maa finantseerimise laenul on baasintressiks on 6 kuu EURIBOR. Seega on grupp osaliselt avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Seisuga 31.03.2023 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 19 952 tuhat eurot, millest 5 252 tuhat eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Grupi intressikandvad kohustused on 2023. aasta I kvartaliga suurenenud 1 863 tuhande euro võrra. Grupi raha ja raha ekvivalentide saldo 31.03.2023 seisuga on 2 213 tuhat eurot (31.12.2022 seisuga 3 427 tuhat eurot). 2023. aasta I kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 294 tuhat eurot intresse (2022. aasta I kvartalis 152 tuhat eurot), osaliselt kapitaliseeriti, osaliselt kajastati kulus. Grupi laenude kaalutud keskmine intressimäär on 31.03.2023 seisuga 5,7%, see näitaja on kahanenud 0,1 protsendipunkti võrra võrreldes 2022. aasta lõpu seisuga. Laenukohustuste keskmise intressimäära langemise põhjuseks on madalama intressimääraga arenduslaenu suuremas mahus kasutama hakkamine 2023. aastal.

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.

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 31.03.2023 seisuga tasemel 1,776 eurot, 2022. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,792 eurot. 2023. aasta 3 kuu jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,878 eurot ja madalaim hind 1,73 eurot. Omakapital aktsia kohta oli 31.03.2023 seisuga 1,71 eurot, 31.12.2022 seisuga 1,74 eurot.

Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.03.2023 seisuga 18 450 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 1,04 (31.12.2022 seisuga vastavalt 18 616 tuhat eurot ning 1,03). Aktsia P/E (*price to earnings*) suhe oli 31.03.2023 47,55, 31.12.2022 seisuga 26,79.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2023. aasta 3 kuu ja viimase kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

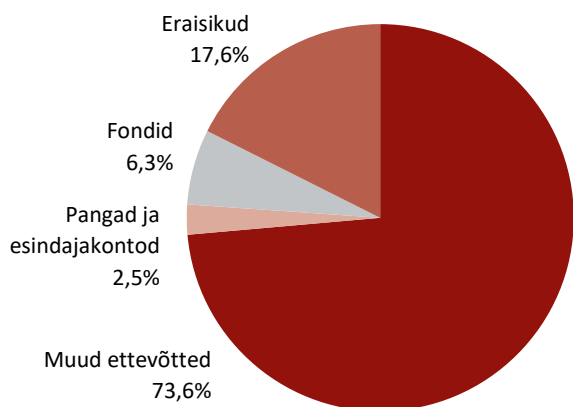


<https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100034653/trading?date=2023-04-14>

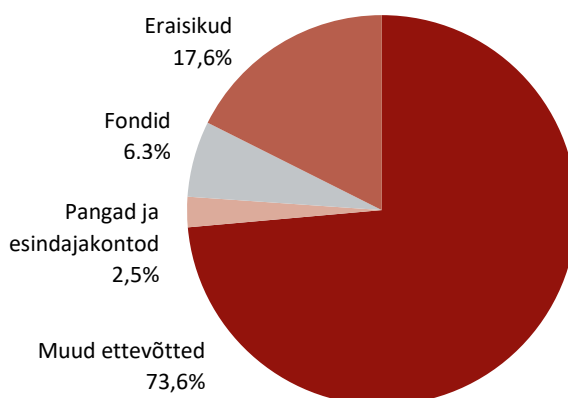
Aktsionäride struktuur

Arco Varal oli 31.03.2022 seisuga kokku 8 673 aktsionäri (31.12.2022 seisuga 8 692), sealhulgas 7 915 eraisikust aktsionäri (31.12.2022 seisuga: 7 916), kes omasid kokku 17,6% osalust ettevõttes (31.12.2022 seisuga samuti 17,6%). Kogu osaluse jaotus aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 31.03.2023



Osaluse struktuur 31.12.2022



Suuremad aktsionärid 31.03.2023

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	6 438 531	62,0%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	337 057	3,2%
HM Investeeringud OÜ	230 505	2,2%
Marko Teimann	188 174	1,8%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	180 343	1,7%
Aia Tänav OÜ	160 960	1,5%
K VARA OÜ	150 901	1,5%
FIREBIRD FUND L.P.	133 948	1,3%
Rafiko OÜ	70 606	0,7%
SANDER KARU	70 471	0,7%
Teised aktsionärid	2 426 871	23,4%
Kokku	10 388 367	100,0%

Juhatus ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 31.03.2023

Nimi		Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Nõukogu esimees / liige	6 438 531	62,0%
Tarmo Sild (eraisikuna, lähikondsed ja Aia Tänav OÜ)	Nõukogu esimees	169 829	1,6%
Allar Niinepuu (OÜ Kavass)	Nõukogu liige	10 000	0,1%
Hillar-Peeter Luitsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	269 259	2,6%
Kert Keskspaik (eraisikuna, K Vara OÜ, K24 Invest OÜ, Kolde Invest OÜ ja One Eleven OÜ)	Nõukogu liige	204 955	2,0%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	Nõukogu liige	0	-
Miko-Ove Niinemäe	Juhataja	15 555	0,1%
Kokku		7 108 129	68,4%

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 2023. aasta I kvartali tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate grupi äritegevuse arengust, tulemustest ja finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.



Miko-Ove Niinemäe
Arco Vara AS-i juhataja

27. aprill 2023

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	I kvartal 2023	I kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>			
Müügitulu enda kinnisvara müügist		7	31
Müügitulu teenuste müügist		246	271
Müügitulu kokku	2,3	253	302
Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-86	-109
Brutokasum		167	193
Muud äritulud		22	194
Turustuskulud	5	-57	-44
Üldhalduskulud	6	-315	-239
Muud ärikulud		-1	-1
Ärikasum/ -kahjum		-184	103
Finantskulud	7	-107	-87
Kasum/ kahjum enne tulumaksu		-291	16
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum		-291	16
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum		-291	16
Puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurodes)	8		
- tava-		-0,03	0,00
- lahustatud		-0,03	0,00

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.03.2023	31.12.2022
<i>EUR tuhandetes</i>			
Raha ja raha ekvivalendid		2 213	3 427
Nõuded ja ettemaksud	9	4 165	4 387
Varud	10	26 340	22 511
Müügiootel kinnisvarainvesteering	11	9 050	9 050
Käibevara kokku		41 768	39 375
VARAD KOKKU			
Nõuded ja ettemaksud	9	18	18
Kinnisvarainvesteeringud	11	2	82
Materiaalne põhivara	2	271	284
Immateriaalne põhivara	2	39	46
Põhivara kokku		330	430
VARAD KOKKU		42 098	39 805
KOHUSTUSED KOKKU			
Laenukohustused	12	5 252	5 255
Võlad ja saadud ettemaksud	13	4 402	3 681
Lühiajalised kohustused kokku		9 654	8 936
Laenukohustused	12	14 700	12 834
Pikaajalised kohustused kokku		14 700	12 834
KOHUSTUSED KOKKU		24 354	21 770
OMA KAPITAL KOKKU			
Aktsiakapital	8	7 272	7 272
Ülekurss		3 835	3 835
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Jaotamata kasum		4 626	4 917
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital		17 744	18 035
OMA KAPITAL KOKKU		17 744	18 035
KOHUSTUSED JA OMA KAPITAL KOKKU		42 098	39 805

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Lisa	I kvartal 2023	I kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Laekumised klientidelt	1 075	1 348
Tasumised tarnijatele	-4 506	-2 885
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)	822	279
Väljamaksed töötajatele	-129	-72
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest	-2	-47
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	-2 740	-1 377
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1	-24
Materiaalse põhivara müük	0	2
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	60	670
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	59	648
Saadud laenud	12	1 969
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-106
Makstud intressid	-287	-152
Makstud dividendid	-104	-104
Muud tasumised finantseerimistevusest	-5	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	1 467	1 326
RAHAVOOD KOKKU	-1 214	597
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 427	1 863
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 214	597
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 213	2 460

Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Aksiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
<i>EUR tuhandetes</i>					
Saldo 31.12.2021	7 272	3 835	2 011	4 844	17 962
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	16	16
Saldo 31.03.2022	7 272	3 835	2 011	4 860	17 978
Saldo 31.12.2022	7 272	3 835	2 011	4 917	18 035
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	-291	-291
Saldo 31.03.2023	7 272	3 835	2 011	4 626	17 744

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2023. aasta I kvartali raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2022 lõppenud majandusaasta auditeeritud

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

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

2. Segmentiaruanne

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

avaldamise hetkel on Madridi ärihoone Sofias müügi lõpufaasis, mistõttu seda ei ole välja toodud eraldi põhisegmentina.

Müügitulu jaotus segmentide lõikes

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	I kv 2023	I kv 2022	I kv 2023	I kv 2022	I kv 2023	I kv 2022	I kv 2023	I kv 2022	I kv 2023	I kv 2022	I kv 2023	I kv 2022
<i>EUR tuhandetes</i>												
Kontserväline müügitulu	0	0	9	0	1	0	243	302	-	-	253	302
Müügitulu teistelt segmentidelt	0	0	0	0	3 390	272	20	136	-3 410	-408	0	0
Müügitulu kokku	0	0	9	0	3 391	272	263	438	-3 410	-408	253	302

Grupivälise müügitulu ja kasumi jaotus segmentide lõikes

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	I kv 2023	I kv 2022	I kv 2023	I kv 2022	I kv 2023	I kv 2022	I kv 2023	I kv 2022	I kv 2023	I kv 2022
<i>EUR tuhandetes</i>										
Müügitulu	0	0	9	0	1	0	243	302	253	302
Ärikasum/ -kahjum	-108	89	-239	82	-7	-21	170	-47	-184	103
Puhaskasum/ -kahjum	-113	46	-239	82	-7	-21	68	-91	-291	16

Grupiväliste varade ja kohustuste jaotus segmentide lõikes

Segment	Bulgaaria arendus		Eesti arendus		Eesti ehitus		Muud		Konsolideeritud	
	31.03.23	31.12.22	31.03.23	31.12.22	31.03.23	31.12.22	31.03.23	31.12.22	31.03.23	31.12.22
<i>EUR tuhandetes</i>										
Varad	5 067	4 490	23 610	22 529	810	745	12 611	12 041	42 098	39 805
sealhulgas põhivarad	32	33	0	0	7	6	271	291	310	330
Kohustused	271	47	14 391	12 099	1 403	1 203	8 289	8 421	24 354	21 770

3. Müügitulu

Grupivälise müügitulu jaotus kaupade ja teenuste liikide ning klientide asukohamaa lõikes

	Eesti		Bulgaaria		Läti		Konsolideeritud	
	I kvartal 2023	I kvartal 2022	I kvartal 2023	I kvartal 2022	I kvartal 2023	I kvartal 2022	I kvartal 2023	I kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>								
Enda kinnisvara müük	7	0	0	0	0	31	7	31
Kinnisvara rent	1	1	169	182	0	0	170	183
Haldusteenused	0	0	18	21	0	0	18	21
Frantsiisitulu	53	50	0	10	0	6	53	66
Muu müügitulu	2	0	3	1	0	0	5	1
Müügitulu kokku	63	51	190	214	0	37	253	302

4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	I kvartal 2023	I kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10)	-5	-27
Vahendustasud	-1	0
Haldustegevuse kulud	-62	-60
Tööjõukulud	-4	-8
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-5	-9
Muud kulud	-9	-5
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-86	-109

5. Turustuskulud

	I kvartal 2023	I kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Reklaamikulud	-17	-5
Tööjõukulud	-10	-16
Muud turunduskulud	-30	-23
Turustuskulud kokku	-57	-44

6. Üldhalduskulud

	I kvartal 2023	I kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Tööjõukulud	-178	-115
Büroo tegevuskulud	-23	-36
IT kulud	-9	-9
Sisseostetud teenused	-59	-59
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-19	-12
Juriidiline teenindus	-13	-5
Muud kulud	-14	-3
Üldhalduskulud kokku	-315	-239

7. Finantskulud

	I kvartal 2023	I kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Intressikulud	-103	-87
Muud finantskulud	-4	0
Finantskulud kokku	-107	-87

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 2023	I kvartal 2022
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	10 388 367	10 388 367
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	63 000	0
Puhaskasum/ -kahjum (tuhandetes eurodes)	-291	16
Puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurodes)	-0,03	0,00
Lahustatud puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurodes)	-0,03	0,00

Arco Vara AS 17.05.2022 üldkoosoleku otsuse alusel emiteeritakse kolmele juhtivtöötajale kolme aasta jooksul kokku 63 000 aktsiat, kui 2022. aasta III kvartali kuni 2025. aasta II kvartali keskmine ROE on suurem kui 12%. 31.03.2023 hinnangul ROE eeldus ei ole täidetud, mistõttu reservi ei ole optiooniprogrammiks moodustatud.

9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.03.2023	31.12.2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Ostjate tasumata summad	149	122
Muud lühiajalised nõuded	6	12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	363	594
Muud viitlaekumised	12	25
Tehtud ettemaksed	3 635	3 634
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	4 165	4 387

Pikaajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.03.2023	31.12.2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Tagatisdeposiidid	18	18
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	18	18

10. Varud

	31.03.2023	31.12.2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Edasimüügiks soetatud ja rendatavad kinnistud	26 303	22 474
Materjalid ja valmistoodang	37	37
Varud kokku	26 340	22 511

	2023	2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	22 474	15 754
Kortermajade ehituskulu	3 436	1 987
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	187	65
Muud kapitaliseeritud kulud	211	117
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks (vt lisa 4)	-5	-27
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. märts	26 303	17 896

11. Kinnisvarainvesteeringud

	2023	2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	9 132	9 943
Kapitaliseeritud arenduskulud	0	1
Kinnistute müük	-80	-525
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. märts	9 052	9 419

12. Intressi kandvad kohustused

	31.03.2023			31.12.2022		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
<i>EUR tuhandetes</i>						
Pangalaenu	17 444	5 034	12 410	15 567	5 037	10 530
Võlakirjad	2 120	0	2 120	2 120	0	2 120
Kapitalirendikohustused	228	58	170	242	58	184
Muud laenukohustused	160	160	0	160	160	0
Kokku	19 952	5 252	14 700	18 089	5 255	12 834

2023. aasta I kvartalis tasus grupp laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 106 tuhat eurot (I kvartal 2022: 80 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 1 969 tuhat eurot (I kvartal 2022: 1 655 tuhat eurot).

2023. aasta I kvartalis on vähendas grupp järgmisi võlakohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu 74 tuhat eurot;
- Kodulahe VIII etapi maa finantseerimise pangalaenu summas 18 tuhat eurot;
- kapitaliseeritud kontori renti 14 tuhat eurot.

2023. aasta I kvartalis võttis grupp järgmisi võlakohustusi:

- Kodulahe VI etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 969 tuhat eurot.

2022. aasta I kvartalis vähendas grupp järgmisi võlakohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 73 tuhat eurot;
- kapitaliseeritud kontori renti 7 tuhat eurot.

2022. aasta I kvartalis võttis grupp järgmisi võlakohustusi:

- Kodulahe IV ja V etapi kortermajade ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 655 tuhat eurot.

13. Võlad ja saadud ettemaksud

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksud

	31.03.2023	31.12.2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Võlad tarnijatele	1 570	1 162
Muud võlad	16	11
Maksuvõlad		
Käibemaks	68	53
Sotsiaalmaks	53	25
Üksikisiku tulumaks	29	17
Maamaks	6	0
Prügimaks	22	0
Muud maksuvõlad	5	3
Maksuvõlad kokku	183	98
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	122	102
Intressivõlad	12	9
Dividendivõlad	0	104
Muud viitvõlad	178	261
Viitvõlad kokku	312	476
Saadud ettemaksud		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksud	2 212	1 824
Tagatisdeposiidid	75	75
Ettemakstud tulud	34	35
Saadud ettemaksud kokku	2 321	1 934
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksud kokku	4 402	3 681

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

	I kvartal 2023	I kvartal 2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Muud seotud osapooled		
Ostetud teenused	7	7

Saldod seotud osapooltega

	31.03.2023	31.12.2022
<i>EUR tuhandetes</i>		
Muud seotud osapooled		
Saadud ettemaksed	277	277

Ettevõtte nõukogu liikmed plaanivad soetada Kodulahe Kvartalisel korterid, mistõttu on nende poolt tehtud ettemakseid 277 tuhat eurot (31.12.2022 ettemakseid 277 tuhat eurot).

Grupi emaettevõtte juhatajale arvestati 2023. aasta I kvartalis tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 30 tuhat eurot, 2022. aasta I kvartalis 29 tuhat eurot.

Nõukogu liikmetele arvestati 2023. aasta I kvartalis tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 6 tuhat eurot, 2022. aasta I kvartalis samuti 3 tuhat eurot.

Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. Arco Vara AS-i juhtiva Miko-Ove Niinemäe juhatuse liikme ametilepingu alusel on nõukogu otsusega määratud fikseeritud kuutasu. Juhatajale on lahkumisel ette nähtud lahkumishüvitis 5 kuupalga ulatuses.

Juhataja kehtiv preemiasüsteem koosneb kolmest osast:

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

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

Juhataja deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2023. aasta I kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuande.

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



Miko-Ove Niinemäe
Arco Vara AS-i juhataja

27. aprill 2023