

Ettevõtte Arco Vara AS
Tüüp Korraldatud teave
Kategooria Juhtkonna vaheteadaanne või kvartaalne finantsaruanne
Avaldamise aeg 17 veebr 2022 09:14:39 +0200

Manused:
- AV_Q4_ENG.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=6038>)
- AV_Q4_EST.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=6039>)

Valuuta

Pealkiri 2021. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

JUHATAJA KOMMENTAARID

Seoses kinnisvaraarenduse tsüklilise iseloomuga, oli 2021. aasta IV kvartal oodatult väikeste müügimahtudega ja rõhk seati uute projektide ettevalmistusse. 12 kuu kokkuvõttes on tänane Arco Vara meeskond tõstnud ettevõtte omakapitali tootluse lati järgmisele tasemele, kuid eesmärk tõsta näitaja 20%-ni vajab veel tööd.

Ehituses olevatest arendustest Kodulahe kõik 72 kodu on leidnud omanikud ning lõppmüükide vormistamine toimub 2022. aasta II kvartalis. Oleme suutnud püsida graafikus nii ajaliselt kui eelarveliselt, mis seab kõrged ootused ka järgmise Kodulahe etapi, Rannakalda jaoks.

Kodulahe Rannakalda eelmüük on aruande ilmumise hetkeks alanud - huviliste nimekirjas on enam kui 1000 inimest. Rannakalda ehituse algatamine mõnevõrra viibis, kuna peatöövõtja leidmine oli keeruline. Peamiseks takistuseks ehituslepingu sõlmimisel oli teadmatus ehitusturul. Arco Vara kasutas ebakindlust ära võimalusena värbamaks oma ehitusmeeskonda, et Arco Vara oleks ka tuleviku arendusi silmas pidades oma aja peremees, tagades ise võimalused ehitusprotsessi algatamise eelplaneeritud aegadel.

2021. aasta lõpus alustasime butiikhoone projekteerimist Lehiku tee 11 aadressile, mida arendame edaspidi Kuldlehe nime all. Kuldlehe hoonesse tuleb vaid 5 korterit, kõigil maa-alune parkimine ja panipaigad juba hinnas. Ehituse planeeritud algusaeg on 2022. aasta III kvartal ning müügi algus 2022. aasta II kvartal.

Bulgaaria meeskond on tegelenud Botanica Lozen Residences eramute projekteerimisega, mille esimesed 3D fotod on tänaseks leitavad ka arenduse kodulehel. 54 eramut arendatakse välja kolmes etapis. Esimese etapi



ehitustegevuse algus on kavandatud 2022. aasta III kvartalis.

Harjumuspäraseks väljakutseks on Sofias asuv Madrid BLVD hoone, kus aruande ilmumise hetkel on vabad 2 kontoripinda 9-st. Vaba netopinda on vähem kui 900 m²), kuid uute üürnike leidmine on osutunud esialgsest loodetust aeganõudvamaks. Madrid BLVD hoone kaubanduspindadel vabu ühikuid ei ole.

2022. aasta eesmärk on suurendada mahte ja kasvada läbi uute investeeringute. Arco Vara 2021. aasta omakapitali positsioon oli ajalooliselt kõrgeimal tasemel ning ettevaatlikult, kuid tugevana vaatame otsa 2022. aastale.

PÕHILISED NÄITAJAD

Grupi 2021. aasta IV kvartali müügitulu oli 330 tuhat eurot, mis on kordi vähem kui 2020. aasta IV kvartali müügitulu 10 298 tuhat eurot, mis oli seotud Iztoki Parkside ning Kodulahe projekti Soodi 4 maja realiseerumisega 2020. a detsembris. Grupi 2021. aasta 12 kuu müügitulu 11 613 tuhat eurot on 17% väiksem 2020. aasta 12 kuu müügitulust 14 056 tuhat eurot.

2021. aasta IV kvartali ärikahjumiks (=EBIT) kujunes 155 tuhat eurot ja puhaskahjumiks 354 tuhat (12 kuud 2021: ärikasum 2 569 tuhat eurot ja puhaskasum oli 2 071 tuhat eurot). 2020. aasta IV kvartalis sai grupp ärikasumit 1 400 tuhat eurot ja puhaskasumit 1 289 tuhat eurot (12 kuud 2020: ärikasum 1 449 tuhat eurot ja puhaskasum oli 1 012 tuhat eurot).

2021. aasta IV kvartalis vormistati lõppmüük garaazhidele ja Lahepea 9 äripinnale, kuid kinnisvarainvesteeringute müüke kajastatakse netosummas muu ärituluna, mistõttu käibena enda kinnisvara müügist kajastus IV kvartalis vaid 37 tuhat eurot. 2021. aasta 12 kuuga müüdi kokku 63 korterit ja 2 äripinda. 2020. aasta IV kvartalis müüdi 64 korterit ning 12 kuuga kokku 81 korterit ja kinnistu Lätis.

Grupi laenukoormus (netolaenud) tõusis 2021. aasta 12 kuuga 485 tuhande euro võrra, tasemele 11 184 tuhat eurot 31.12.2021 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2021 seisuga 5,2%, mis on 0,4% võrra kõrgem võrreldes 31.12.2020 seisuga.

TEGEVUSTE ARUANNE

Grupi müügitulu oli 2021. aasta IV kvartalis 330 tuhat eurot (IV kvartal 2020: 10 298 tuhat eurot) ja 12 kuuga 11 613 tuhat eurot (12 kuud 2020: 14 056 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas IV kvartalis 37 tuhat eurot ja 12 kuuga 10 478 tuhat eurot (2020. aasta: IV kvartalis 10 015 tuhat eurot ja 12 kuuga 13 129 tuhat eurot).

Muust müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2021. aasta IV kvartalis oli 202 tuhat eurot ja



12 kuuga 810 tuhat eurot (2020. aasta IV kvartalis 211 tuhat eurot ja 12 kuuga 699 tuhat eurot). Käesoleva aruande ilmumise ajal olid 2 kontori pinda vaba, kuid kõik kaubanduspinnad kaasnevate parkimiskohtadega välja renditud. Rentnikuta kontori pind moodustab 11,7% renditavast büroo- ja kaubanduspinnast.

2020. aasta IV kvartalis lõppesid ehitustööd Merimetsa piirkonnas Kodulahe kvartali III etapis, kus valmis 50 korteriga eluhoone aadressile Soodi 4. Projektis said 2021. aastal kõik korterid müüdud ning majal on olemas kasutusluba.

2020. aasta lõpus alustati Kodulahe IV-V etapi hoonete ehitust. Valmimisel on kaks 36 korteriga eluhoonet aadressile Pagi 3 ja Pagi 5. Ehitus on kulgenud plaanipäraselt. Lõppmüügi faasi jõuavad kortermajad 2022. aasta suvel. Kõik 72 korterit on eelmüüdud.

Kodulahe projekti VI etapi ehitus aadressil Lammi 8 algas 2022. aasta veebruaris Arco Vara enda ehitusettevõtte Arco Tarc OÜ poolt. Plaanis on ehitada paviljon, 4 teeninduspinda ja 108 korterit, millest paljud on merevaatega. Korterelemud saavad valmis umbes 2 aastat pärast ehituse algust.

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 esimese etapi ehituse algus on planeeritud 2023. aastasse. Käimas on detailplaneeringu protsess.

2021. aasta II kvartalis lõppesid müügid Oa tänava kinnistutel Tartus, kuhu rajati 4 väiksemat kortermaja kokku 30 korteriga Kodukalda projektinime all. 2021. aasta II kvartalis said Kodukalda majad ka kasutusloa.

Iztok Parkside projekti realiseerimine Sofias hoogustus 2020. aasta detsembris, mil hoone sai kasutusloa. 2021. aasta aprillis müüdi viimane korter. Kuna korterid anti bürokraatlike takistuste tõttu kätte aasta hiljem kui lubatud, soovib 2 klienti hüvitist kokku summas 21 tuhat eurot. Nõudele on koostatud provisjon.

Botanica Lozeni projekti värskeim vaade näeb ette 54 kodu (eramud) rajamist kolme etapis. Oodatav ehituse alguse aeg on 2022. aasta sügis, mis alustatakse esimese 16 hoone ehitusega. Ehitusaeg on vähemalt 2 aastat.

Lätis oli 31.12.2021 müümata 4 Marsili elamukrunti, millest 1 on vahearuande avaldamise kuupäeva seisuga omaniku leidnud.

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

EUR tuhandetes		12 kuud
	12 kuud 2021	2020 IV kv 2021 IV kv 2020



Müügitulu enda kinnisvara müügist	10 478	13 129	37	10 015
Müügitulu teenuste müügist	1 135	927	293	283
Müügitulu kokku	11 613	14 056	330	10 298
Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu	-8 578	-11 313	-123	-8 332
Brutokasum	3 035	2 743	207	1 966
Muud äritulud	277	10	5	10
Turustuskulud	-200	-89	-91	-23
Üldhalduskulud	-1 106	-922	-475	-268
Muud ärikulud	-95	-273	-37	-265
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest	658	-20	236	-20
Ärikasum (-kahjum)	2 569	1 449	-155	1 400
Finantstulud ja -kulud	-390	-437	-91	-111
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	2 179	1 012	-246	1 289
Tulumaksukulu	-108	0	-108	0
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	2 071	1 012	-354	1 289
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)	2 071	1 012	-354	1 289



Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)

- tava	0,22	0,11	-0,03	0,14
- lahustatud	0,22	0,11	-0,03	0,14

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

EUR tuhandetes	31.12.2021	31.12.2020
Raha ja raha ekvivalendid	1 863	2 200
Nõuded ja ettemaksed	3 701	1 344
Varud	15 761	14 960
Käibevara kokku	21 325	18 504
Nõuded ja ettemaksed	5	5
Kinnisvarainvesteeringud	9 943	9 564
Materiaalne põhivara	154	22
Immateriaalne põhivara	87	136
Põhivara kokku	10 189	9 727
VARAD KOKKU	31 514	28 231
Laenukohustused	6 043	3 482
Võlad ja saadud ettemaksed	2 368	3 308
Lühiajalised kohustused kokku	8 411	6 790
Laenukohustused	5 141	7 217



Pikaajalised kohustused kokku	5 141	7 217
KOHUSTUSED KOKKU	13 552	14 007
Aktiivkapital	7 272	6 299
Registreerimata aktiivkapital	0	273
Ülekurss	3 835	2 285
Kohustuslik reservkapital	2 011	2 011
Jaotamata kasum	4 844	3 356
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	17 962	14 224
OMAKAPITAL KOKKU	17 962	14 224
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	31 514	28 231

Tiina Malm
 Finantsjuht
 Arco Vara AS
 Tel: +372 614 4630
www.arcovara.com

