

Ettevõtte Arco Vara AS  
Tüüp Korraldatud teave  
Kategooria Poolaastaruanne  
Avaldamise aeg 27 juuli 2023 10:00:00 +0300

## Manused:

- ArcoVara\_aruanne Q2 2023 ENG.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=7592>)
- AV-Presentatsioon\_Q2\_2023.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=7593>)
- ArcoVara\_aruanne Q2 2023 EST.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=7594>)

## Valuuta

Pealkiri 2023. aasta II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

## JUHATAJA KOMMENTAARID

Arco Vara vaates läks kinnisvaraturu hingamine II kvartalis kergemaks, kuid selle arütmilise aktiivsuse ohutus saab selgemaks peale suvekuude lõppu. Euroopa Keskpanga baasintresside otsused on jätkuvalt kinnisvara- ja ehitussektori peamiseks suunamudijaks. Aeglustuv inflatsioonimäär süstib vähehaaval kindlust ka koduostjatele, mida ilmestab kvartaliga ligikaudu kolmekordne päringute arvu suurenemine.

Eelmise kvartali lõpus astus Arco Vara suure sammu edasi jõudmaks aastas 200 kodu müümiseni ja sealjuures keskenduda elamukinnisvara arendamisele. Arco Vara Bulgaaria esimese arenduse, 2010. aastal ehitatud Madrid BLVD hoone müügiprotsess jõudis eduka lõpuni. Tehingu struktuurist tulenevalt tõusis teise kvartali lõpu seisuga ettevõtte bilansimaht ligikaudu 56 miljoni euron, kuid antud juhul on tegemist raamatupidamisliku muutusega. Vabanenud ligikaudu 4 miljonit eurot kapitali planeerime investeerida uute kinnistute ostu ja käimasolevate arenduste projekteerimiseks.

Bulgaarias jätkame ehitus- ja arendustegevust Botanica Lozen alal, mille esimese etapi 16-st kodust on ostjad leidnud 2 eramut. Samuti on Bulgaaria meeskond projekteerimas arenduse järgmist 24 eramuga projekti, mille ehituse algus on planeeritud järgmise aastasse.

Peamine aktiivsus Arco Vara Eesti arendustes on seotud Kodulahe Kvartaliga, mille Rannakalda etapp valmib juba selle aasta neljandas kvartalis. Käesoleva aruande ilmumise hetkeks on eelmüüdud 51 kodu ja 3 äripinda, mille eellepingute maht on ligikaudu 14,4 miljonit eurot.

Tuginedes klientide huvile Kodulahe Kvartali vastu, alustasime ka järgneva etapi



arhitektuurikonkurssi, mille detailplaneeringu kehtestamiseni soovime jõuda juba sel aastal. Järgmisel aastal alustatav Soodi tn 6 aadressiga kinnistu hõlmab endas ligikaudu 68 kodu ja 250 m<sup>2</sup> äripinda.

Kuldlehe butiikhoone ehitus on läinud plaanipäraselt. Tuginedes Kodulahe statistikale, on huvi suurte korterite vastu hetkel külm, mistõttu võime ka eeldada pikemat müügiperioodi Kuldlehe viiele kodule. Sealsed kodud valmivad 2024. aasta esimeses pooles ja selleks ajaks võib oodata ka esimesi ostuhuvilisi.

Oleme muutlikul perioodil olnud edukad Kodulahe Kvartali ja Madrid BLVD müügiprotsessis, mis vähendavad oluliselt ettevõtte finantseerimisriske praegusel "cash is king" perioodil, kus kapitali kaasamine on kulukas. Vabanenud kapitalile toel planeerime teisel poolaastal suurendada Arco Vara arendusmahte uute kinnistute näol ning IV kvartalis üle anda ligikaudu 65 uut kodu Kodulahes.

## PÕHILISED NÄITAJAD

2023. aastal ei ole kortermajasid veel valmimisjärku jõudnud, mistõttu arendustöö sisu vaadates ei ole kvartal eelmise aasta sama perioodiga võrreldav. Grupi 2023. aasta 6 kuu müügitulu 507 tuhat eurot on 94% väiksem kui 2022. aasta 6 kuu müügitulu 7 935 tuhat eurot.

2023. aasta II kvartali ärikahjumiks (=EBIT) kujunes 249 tuhat eurot ja puhaskahjumiks 347 tuhat eurot (6 kuud 2023: ärikahjum 433 tuhat eurot ja puhaskahjum oli 638 tuhat eurot). 2022. aasta II kvartalis sai grupp ärikasumit 1 023 tuhat eurot ja puhaskasumit 934 tuhat eurot (6 kuud 2022: ärikasum 1 126 tuhat eurot ja puhaskasum oli 950 tuhat eurot).

2023. aasta II kvartalis asjaõiguslepinguid ei sõlmitud (6 kuuga müüdi 1 parkimiskoht). 2022. aasta II kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 41 korterit, 6 kuuga müüdi kokku 41 korterit ja 1 maa Lätis.

Grupi laenukoormus (netolaenu) tõusis 2023. aasta 6 kuuga 1 178 tuhande euro võrra, tasemele 15 840 tuhat eurot 30.06.2023 seisuga. Kõik grupi laenulepingud on sõlmitud eurodes ja enamus laenukohustusi on fikseeritud intressimääraga, välja arvatud Tallinnas Lammi 6 maa finantseerimise laenul (mahus ca 3,5 miljonit eurot) on baasintressiks 6 kuu EURIBOR. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 30.06.2023 seisuga 6,0%, mis on 0,2% võrra kõrgem võrreldes 31.12.2022 seisuga. Laenukohustuste keskmise intressimäära kasvu põhjuseks on kõrgema intressimääraga lühiajalise arvelduslaenu kasutamine 2023. aasta suvel.

Grupi raha ja raha ekvivalentide saldo 30.06.2023 seisuga oli 10 432 tuhat eurot (31.12.2022 seisuga 3 427 tuhat eurot). Ajutine kõrge rahasumma kontrol on tingitud Madridi Blvd müügi ettemaksest, millest 4 888 tuhat tasuti käesoleva aruande ilmumise hetkeks Madrid Blvd tegevust finantseerinud pangale.



## TEGEVUSTE ARUANNE

2023. aasta II kvartalis kortermajasid ei valminud, mistõttu grupi müügitulu oli 254 tuhat eurot (2022. aasta II kvartalis oli müügitulu 7 633 tuhat eurot).

Muust müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade rendi- ja haldustulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2023. aasta II kvartalis oli 175 tuhat eurot ja 6 kuuga 371 tuhat eurot (2022. aasta II kvartalis 202 tuhat eurot ja 6 kuuga 406 tuhat eurot). Madridi hoonel oli 30.06.2023 seisuga pooleli müügiprotsess, mis jõudis lõpule 2023. aasta juulis. Hoone müügist ei saadud 2023. aastal kasumit ega kahjumit, sest allahindlused kajastati 2022. aastast. Tehing ei kajastu müügitulus, kuna tegemist on kinnisvarainvesteeringu müügiga. Tehingust vabanes 4,1 miljoni euro väärtuses omakapitali.

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. Kortere lamud saavad valmis 2023. aasta IV kvartalis. Kvartaliaruande avaldamise kuupäevaks on 113 pinnast 55 eelmüüdud.

Osaühing Kolde sõlmis 2021. aastal lepingu maa ostuks Harku järve kaldale, aadressile Paldiski mnt 124b, Tallinn. Arendamisele tuleb enam kui 35 000 m(2) elamu- ja ärikinnisvara (brutoehitusmaht), mille oodatav arendusperiood on 6 aastat. Projekti nimeks on Arcojärve. 2023. aasta II kvartalis tasuti järgmine maaostu ettemaks 1 626 tuhat eurot, 30.06.2023 seisuga on nimetatud maa ettemaks kokku 4 978 tuhat eurot. 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 2 eelmüüdud.

## KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

| EUR tuhandetes                    | 6 kuud 2023 | 6 kuud 2022 | II kv 2023 | II kv 2022 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|------------|------------|
| Müügitulu enda kinnisvara müügist | 7           | 7 377       | 0          | 7 346      |
| Müügitulu teenuste müügist        | 500         | 558         | 254        | 287        |



|                                    |       |        |       |        |
|------------------------------------|-------|--------|-------|--------|
| Müügitulu kokku                    | 507   | 7 935  | 254   | 7 633  |
| Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu | -191  | -6 383 | -105  | -6 274 |
| Brutokasum                         | 316   | 1 552  | 149   | 1 359  |
| Muud äritulud                      | 76    | 202    | 54    | 8      |
| Turustuskulud                      | -177  | -108   | -120  | -64    |
| Üldhalduskulud                     | -646  | -513   | -331  | -274   |
| Muud ärikulud                      | -2    | -7     | -1    | -6     |
| Ärikasum/-kahjum                   | -433  | 1 126  | -249  | 1 023  |
| Finantskulud                       | -205  | -176   | -98   | -89    |
| Kasum/kahjum enne tulumaksu        | -638  | 950    | -347  | 934    |
| Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum | -638  | 950    | -347  | 934    |
| Aruandeperioodi koondkasum/-kahjum | -638  | 950    | -347  | 934    |
| -----                              |       |        |       |        |
| -----                              |       |        |       |        |
| - tava                             | -0,06 | 0,09   | -0,03 | 0,09   |
| - lahustatud                       | -0,06 | 0,09   | -0,03 | 0,09   |
| -----                              |       |        |       |        |

#### KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

|                |            |            |
|----------------|------------|------------|
| EUR tuhandetes | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|----------------|------------|------------|



|                                   |        |        |
|-----------------------------------|--------|--------|
| Raha ja raha ekvivalendid         | 10 432 | 3 427  |
| Nõuded ja ettemaksed              | 5 837  | 4 387  |
| Varud                             | 31 111 | 22 511 |
| Müügiootel kinnisvarainvesteering | 9 050  | 9 050  |
| Käibevara kokku                   | 56 430 | 39 375 |
|                                   |        |        |
| Nõuded ja ettemaksed              | 18     | 18     |
| Kinnisvarainvesteeringud          | 2      | 82     |
| Materiaalne põhivara              | 268    | 284    |
| Immateriaalne põhivara            | 32     | 46     |
| Põhivara kokku                    | 320    | 430    |
| VARAD KOKKU                       | 56 750 | 39 805 |
|                                   |        |        |
| Laenukohustused                   | 6 635  | 5 255  |
| Võlad ja saadud ettemaksed        | 13 705 | 3 681  |
| Lühiajalised kohustused kokku     | 20 340 | 8 936  |
|                                   |        |        |
| Laenukohustused                   | 19 637 | 12 834 |
| Pikaajalised kohustused kokku     | 19 637 | 12 834 |
| KOHUSTUSED KOKKU                  | 39 977 | 21 770 |
|                                   |        |        |
| Aktiivkapital                     | 7 272  | 7 272  |
| Ülekurss                          | 3 835  | 3 835  |



|                                          |        |        |
|------------------------------------------|--------|--------|
| Kohustuslik reservkapital                | 2 011  | 2 011  |
| Jaotamata kasum                          | 3 655  | 4 917  |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital | 16 773 | 18 035 |
| OMAKAPITAL KOKKU                         | 16 773 | 18 035 |
| KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU           | 56 750 | 39 805 |

---

Tiina Malm  
 Finantsjuht  
 Arco Vara AS  
 Tel: +372 614 4630

[www.arcovara.com](http://www.arcovara.com)

