

Ettevõte Arco Vara AS  
Tüüp Korraldatud teave  
Kategooria Juhtkonna vaheteadaanne või kvartaalne finantsaruanne  
Avaldamise aeg 09 mai 2019 16:02:28 +0300

Manused:  
- ArcoVara-10001919501-en.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=3887>)  
- ArcoVara-10001919503-et.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=3888>)

## Valuuta

Pealkiri 2019. aasta I kvartali konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

## PÕHILISED NÄITAJAD

Grupi 2019. aasta I kvartali müügitulu oli 1,1 miljonit eurot, mis on 28% vähem kui 2018. aasta I kvartali jätkuvate tegevusvaldkondade müügitulu 1,5 miljonit eurot. 2018. aasta I kvartali müügitulu koos lõpetatud teeninduse segmendiga oli 2,1 miljonit eurot.

2019. aasta I kvartali ärikasumiks (=EBIT) kujunes 5 tuhat eurot ja puhaskahjumiks 112 tuhat eurot. 2018. aasta I kvartalis sai grupp ärikasumit jätkuvatest tegevusvaldkondadest 91 tuhat eurot (63 tuhat kokkuvõttes) ja puhaskahjumit 51 tuhat eurot.

2019. aasta I kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 7 korterit. 2018. aasta I kvartalis müüdi 7 korterit ja 1 hoonestamata kinnistu.

Grupi laenukoormus (netolaenu) tõusis 2019. aasta I kvartalis 1,7 miljoni euro võrra, tasemele 15,9 miljonit eurot 31.03.2019 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.03.2019 seisuga 4,8%, mis on 0,2% võrra madalam võrreldes 31.12.2018 seisuga.

## JUHATAJA KOMMENTAARID

Esimene kvartal ei ületanud ootusi ning ei jäänud neile ka alla. Arco Vara teenis elamisraha Madrid Blvd hoone rendi- ja haldustasudest ning endise teenusdivisjoni ettevõtete poolt makstavatest litsentsitasudest, samuti mõnede Madrid Blvd korterite müügist. Kvartali jooksul vähenes ka kulubaas seoses Madrid Blvd hoone pangalaenu osalise tagasimaksega ja intressimäära alandamisega panga poolt.



Grupi põhiline väljakutse on jätkuvalt juba valmis ehitatud ja suures osas eelmüüdud Iztok Parkside projekti realiseerimine. Ilmselt oleme ainus Bulgaaria arendaja, kes peab korterite müügi alustamiseks saama Bulgaaria valitsuse otsuse kahe erinevale avalikule institutsioonile kuuluvate maatükkide, mille kogupindala ei ületa paarisadat ruutmeetrit, võõrandamiseks kolmandale avalikule institutsioonile, kes selle maa kasutusotstarvet ei muuda. Maatüki kasutus tänavana on juba planeeringutega kehtestatud ning asfaldiga kinnitatud. Juriidilise protsessi läbiviimiseks on kokku vaja üle 50 allkirja ja templi, millest suur enamus on tänaseks olemas. Kahjuks on sellistes tingimustes kogu ajakulu prognoosimine tänamatu tegevus, mille käigus ka juhatus on teinud vigu.

Muud arendused kulgevad plaanipäraselt ning teise kvartali jooksul on oodata kolme olulist otsust:

- a. Kodulahe III etapi ehituse alustamine või ka mittealustamine sõltuvalt ehitushinna ja oodatud müügitulu vahekorra. Arco Vara tõstis hiljuti Kodulahe II etapi allesjäänud korterite müügihindu;
- b. Tartus, Oa tn Kodukalda projektis ehituse alustamine või mittealustamine, lähtudes samadest kaalutlustest;
- c. Botanica Lozen'i projektis esimese etapi ehitusloa saamine ning ehituse alustamine, lähtudes samadest kaalutlustest.

Nii Tallinna kui Sofia eluasemeturgu iseloomustab teatav ülekuumenemine, mis väljendub järsult tõusnud maa- ja ehitushindades. Kuigi pangad laenavad kinnisvara ostmiseks endiselt, on näha langusemärke nii tehingute arvus kui ka uute ehituste alustamisel. Ka tarbijad on hakanud ostuotsustega viivitama, oodates hindade alanemist. Arvestades meie maapanga kvaliteeti, mida ei ole mõtet raisata iga hinna eest arendamisele, ja väikeseks viidud üldkulusid, mis võimaldavad istuda kannatlikult enne uute võimalustega alustamist, ei ole meil tingimata vaja uute arenduste alustamisega kiirustada.

Seega esimese kvartali kokkuvõtteks ja teise kvartali ootuseks: Arco Vara ei vaja juurde kapitali ega ideid ega töökäsi, vaid kannatust.

#### TEGEVUSTE ARUANNE

Grupi müügitulu oli 2019. aasta I kvartalis 1 051 tuhat eurot (I kvartal 2018: 2 147 tuhat eurot, sellest 1 456 tuhat eurot jätkuvatest tegevusvaldkondadest), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas I kvartalis 823 tuhat eurot (2018. aasta I kvartal: 1 310 tuhat eurot).

Muust müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2019. aasta I kvartalis oli 172 tuhat eurot (2018. aasta I kvartalis 124 tuhat eurot). 2019. aasta I kvartalis olid kõik kaubandus- ja kontoripinnad koos kaasnevate parkimiskohtadega välja renditud.



Grupi ärikasumiks kujunes 2019. aasta I kvartalis 5 tuhat eurot, 2018. aasta I kvartalis 91 tuhat eurot.

2019. aasta I kvartalis jätkusid ehitustööd Kodulahe kvartali II etapis, kuhu tuleb 68 korteriga ja 1 äripinnaga hoone. Projekt on plaanis realiseerida 2019. aasta lõpuks. Vahearuaude avaldamise päevaks on eelmüüdud 58 korterit.

Jätkus ka Kodulahe III-V etapi projekteerimine, mis peaks lõppema 2019. aasta suvel. III etapi ehitust on soodsate turutingimuste korral plaanis alustada 2019. aasta sügisel ning IV-V etapi ühist ehitust 2020. aastal. Lõppmüügi faasi jõuavad kortermajad umbes poolteist aastat pärast ehituse alustamist.

2019. aasta I kvartalis lõppesid projekteerimistööd Oa tänava kinnistutel Tartus, kuhu on plaanis rajada 4 väiksemat kortermaja Kodukalda projektinime all. Ehitus peaks plaanide kohaselt algama 2019. aasta suvel.

Ehitustööd Iztok Parkside projektis Sofias on lõppenud. Vahearuaude avaldamise päevaks on eelmüüdud 53 korterit. Projekt koosneb kolmest kortermajast kokku 67 korteriga (korterite müüdav pind 7 070 m<sup>2</sup>).

Madrid Blvd hoonest on aruaude avaldamise kuupäevaks müüdud 10 2018. aastani majutusteenust pakkunud 15-st korterist.

Käesoleva aruaude avaldamise kuupäevaks on sisuliselt lõppenud Botanica Lozeni projekti projekteerimistööd Bulgaarias Sofia lähedal. Projekti raames on plaanis rajada 179 kodu (korterid ja eramud), kaubanduspinnad ja lasteaed. Ehitus võiks soodsate turutingimuste jätkudes alata 2019. aasta teises pooles, tõenäoliselt jaotatuna väiksemateks etappideks. Arvestades maastiku eripära - paiknemist mäenõlval - on oodatavaks ehitusajaks vähemalt 2 aastat.

Lätis oli 31.03.2019 ja vahearuaude avaldamise kuupäeva seisuga müümata veel 4 Marsili elamukrunti.

#### KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

EUR tuhandetes	3 kuud 2019	3 kuud 2018
-----		
Jätkuvad tegevusvaldkonnad		
Müügitulu enda kinnisvara müügist	823	1 310
Müügitulu teenuste müügist	228	146
Müügitulu kokku	1 051	1 456



Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	-815	-1 016
Brutokasum	236	440
Muud äritulud	91	5
Turustuskulud	-85	-43
Üldhalduskulud	-233	-316
Muud ärikuulud	-4	-10
Kasum tütarettevõtte müügist	0	15
Ärikuulud	5	91
Finantstulud- ja kulud	-117	-114
Kahjum enne tulumaksu	-112	-23
Puhaskahjum jätkuvatest tegevusvaldkondadest	-112	-23
Puhaskahjum mittejätkuvatest tegevusvaldkondadest	0	-28
Aruandeperioodi puhaskasum	-112	-51
Aruandeperioodi koondkasum	-112	-51
-----		
- tava	-0,01	0,00
- lahustatud	-0,01	0,00
-----		
- tava	-0,01	-0,01
- lahustatud	-0,01	-0,01
-----		



## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

EUR tuhandetes	31.03.2019	31.12.2018
Raha ja raha ekvivalendid	1 644	2 327
Finantsinvesteeringud	0	69
Nõuded ja ettemaksed	608	739
Varud	19 145	17 482
Käibevara kokku	21 397	20 617
Nõuded ja ettemaksed	20	25
Kinnisvarainvesteeringud	11 721	12 344
Materiaalne põhivara	287	267
Immateriaalne põhivara	256	262
Põhivara kokku	12 284	12 898
VARAD KOKKU	33 681	33 515
Laenukohustused	12 792	12 547
Võlad ja saadud ettemaksed	4 092	3 982
Lühiajalised kohustused kokku	16 884	16 529
Laenukohustused	3 908	3 985
Pikaajalised kohustused kokku	3 908	3 985
KOHUSTUSED KOKKU	20 792	20 514



Aktsiakapital	6 299	6 299
Ülekurss	2 285	2 285
Kohustuslik reservkapital	2 011	2 011
Muud reservid	245	245
Jaotamata kasum	2 049	2 161
OMAKAPITAL KOKKU	12 889	13 001
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	33 681	33 515

---

Kristel Tumm  
Finantsjuht  
Arco Vara AS  
Tel: +372 614 4662  
www.arcovara.com

