

Ettevõtte Arco Vara AS
Tüüp Korraldatud teave
Kategooria Majandusaasta aruanne
Avaldamise aeg 01 apr 2021 09:39:42 +0300

Manused:
- AVG AA 2020 ENG.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=5365>)
- AVG AA 2020 EST.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=5366>)

Valuuta

Pealkiri Arco Vara majandusaasta aruanne 2020

JUHATAJA KOMMENTAARID

2020. aasta alguses oodati tänu COVID-19 piirangutele ka kinnisvarasektoris hindade kõikumist ja kiiret turukorrektuuri, mida uusarenduste puhul ei tulnud. Arco Vara ja meie partnerid reageerisid kiiresti, et piirata viiruse levikut, mis tagas objektide tähtaegse valmimise ning seatud müügieesmärkide täitmise.

Oluliseks arenguks saab pidada arenduslaenude paranenud tingimusi, mis on olulised Eesti arendusprojektide edukaks läbiviimiseks ka aastatel 2021 ja 2022. Bulgaarias on peamiseks märksõnaks Iztok Parkside kasutusloa saamine, kus enamus lõppmüügid toimusid 2021. aasta I kvartalis.

Arendustegevuse Eesti poolel on Arco Vara saavutanud usaldusväärse arendaja maine, mida näitab Kodulahe ja Kodukalda projektide edukus. Tänapäevaks on Kodulahe 3. etapi hoone väljamüüdud ning 4. ja 5. etapi hoonetest eelmüüdud juba ligikaudu 70%. Tartu Kodukalda projektis on veel müümata 4 korterit, kuid huvi arenduse kohta on püsiv, mis annab kindlust lõppmüükide saavutamiseks II kvartalis.

Valmis ja valmivatele projektidele lisaks alustasime 2020. aasta lõpus Kodulahe 6. etapi projekteerimist, mille avalik müük algab planeeritust 3 kuud varem - 2021. aasta III kvartalis.

Bulgaaria arendustegevus saavutas pikalt oodatud Iztok Parkside kasutusloa, mille väljamüügi eesmärk on 2021. aasta II kvartal. Hetkel on seelses arendusprojektis müüdud 66 korterit 67-st.

Ärikinnisvara objekt Madrid BLVD oli 2020. aasta vältel ligikaudu 95% täituvusega, mis läinud aastat silmas pidades on sealse meeskonna poolt edukas saavutus. Tänu hoone mitmele otstarbele ja antud hoonet soosinud piirangutele



oli võimalik üürnikel äritegevust enamuse aastast jätkata, mis tagas oodatust väiksema müügitulu vähenemise.

Lähtudes 2020. aasta tulemustest, tuues välja 2,5 korda suurenenud omakapitali tootluse ja puhaskasumi marginaali ligi 2-kordset kasvu, oleme teel arendusmahtude kasvatamisele järgneva kolme aasta jooksul. Seda toetavad ka 2021. aasta alguses sõlmitud lepingud Paldiski mnt 124b ja Soodi tn 6 kinnistute arendamiseks.

2021. aastal on peamisteks ülesanneteks Kodulahe 6. etapi edukas algus ja uute arendusprojektide projekteerimiste alustamine nii Eestis kui Bulgaarias.

PÕHILISED NÄITAJAD

Grupi 2020. aasta müügitulu oli 14 056 tuhat eurot, mis on 7% suurem 2019. aasta müügitulust 13 109 tuhat eurot.

2020. aasta ärikasum oli 1 449 tuhat eurot ja puhaskasumiks kujunes 1 012 tuhat eurot, 2019. aasta lõppes ärikasumiga 950 tuhat eurot ja puhaskasum 388 tuhat eurot.

2020. aasta müüdi grupi poolt arendatavates projektides kokku 81 korterit ja 1 kinnistu Lätis, 2019. aastal 82 korterit.

Grupi laenukoormus (netolaenud) langes 2020. aastal 2 951 euro võrra, tasemele 8 499 tuhat eurot 31.12.2020 seisuga.

Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2020 seisuga 4,8%, mis on 0,6% võrra kõrgem võrreldes 31.12.2019 seisuga.

TEGEVUSTE ARUANNE

Grupi müügitulu oli 2020. aastal 14 056 tuhat eurot (2019: 13 109 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas 13 129 tuhat eurot (2019. aastal 12 152 tuhat eurot).

Muust müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis oli 2020. aastal 614 tuhat eurot (2019. aasta 696 tuhat eurot). Covid-19 tõi 2020. aastal kaasa muudatusi rentnike majanduslikus olukorras. Mitmed rentnikud 2020. aastal vahetusid, aga seda Arco Varale soodsamas suunas. 2020. aasta lõpus olid 95% kaubandus- ja kontoripindadest välja renditud.

2019. aasta lõpus valminud Kodulahe Kvartali II etapis (Lahepea 9) müügitulu jäi suuremas osas 2019. aastasse. Aruande esitamise ajal on müümata äripind - viimane korter müüdi 2020. aasta II kvartalis. 2020. aastal sai Lahepea 9 maja kasutusloa.



2020. aasta IV kvartalis lõppesid ehitustööd Kodulahe Kvartali III etapis, kus valmis 50 korteriga eluhoone aadressile Soodi 4 Merimetsas. Aastaaruande avaldamise päevaks on 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 Merimetsas. Lõppmüügi faasi jõuavad kortermajad umbes pooleteise aasta pärast. Aastaaruande avaldamise päevaks on 72 korterist 38 eelmüüdud ja 18 broneerituna notari ootel.

2020. aasta IV kvartalis algasid lõppmüügid Oa tänava kinnistutel Tartus, kuhu rajati 4 väiksemat kortermaja Kodukalda projektinime all. Vahearuaruande avaldamise päevaks on 30 korterist müüdud 26 korterit.

Iztok Parkside projekti realiseerimine Sofias hoogustus 2020. aasta detsembris, mil hoone sai kasutusloa. Aruande avaldamise päevaks on eelmüügita 1 korter. Projekt koosnes kolmest kortermajast kokku 67 korteriga. Kuna korterid anti bürokraatlike takistuste tõttu kätte aasta hiljem kui lubatud, soovib 2 klienti hüvitist kokku summas 40 tuhat eurot. Kuna nimetatud korteriomanikud soovivad valuraha, aga mitte korteritest loobuda, ei ole hüvitise maksmise kohustus realistlik ja reservi selleks pole moodustatud.

Botanica Lozeni projekti oli kavandatud preemiumklassi arendus, mis Covid-19 taandumiseni on otsustatud ajutiselt külmutada. Ehitus võiks soodsate turutingimuste jätkudes alata 2021. aasta kolmandas kvartalis, jaotatuna väiksemateks etappideks. Projekti raames on plaanis rajada 179 kodu (korterid ja eramud), kaubanduspinnad ja lasteaed. Oodatav ehitusaeg on vähemalt 2 aastat.

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

EUR tuhandetes	2020	2019
Müügitulu enda kinnisvara müügist	13 129	12 152
Müügitulu teenuste müügist	927	957
Müügitulu kokku	14 056	13 109
Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu	-11 313	-11 295
Brutokasum	2 743	1 814



Muud äritulud	10	137
Turustuskulud	-89	-96
Üldhalduskulud	-922	-777
Muud ärikulud	-273	-121
Kahjum kinnisvara allahindlusest	-20	-7
Ärikasum	1 449	950

Finantstulud- ja kulud	-437	-562
Aruandeperioodi puhaskasum	1 012	388

Aruandeperioodi koondkasum	1 012	388
----------------------------	-------	-----

- tava	0,11	0,04
- lahustatud	0,11	0,04

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

EUR tuhandetes	31.12.2020	31.12.2019
Raha ja raha ekvivalendid	2 200	870
Nõuded ja ettemaksed	1 344	544
Varud	14 960	15 807
Käibevara kokku	18 504	17 221
Nõuded ja ettemaksed	5	0



Kinnisvarainvesteeringud	9 564	11 051
Materiaalne põhivara	22	265
Immateriaalne põhivara	136	217
Põhivara kokku	9 727	11 533
VARAD KOKKU	28 231	28 754
Laenukohustused	3 482	6 416
Võlad ja saadud ettemaksed	3 308	3 135
Lühiajalised kohustused kokku	6 790	9 551
Laenukohustused	7 217	5 904
Pikaajalised kohustused kokku	7 217	5 904
KOHUSTUSED KOKKU	14 007	15 455
Aktiivkapital	6 299	6 299
Registreerimata aktiivkapital	273	0
Ülekurss	2 285	2 285
Kohustuslik reservkapital	2 011	2 011
Muud reservid	0	245
Jaotamata kasum	3 356	2 459
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	14 224	13 299
OMAKAPITAL KOKKU	14 224	13 299
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	28 231	28 754



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

