

Ettevõtte Arco Vara AS
Tüüp Korraldatud teave
Kategooria Juhtkonna vaheteadaanne või kvartaalne finantsaruanne
Avaldamise aeg 10 aug 2017 16:54:44 +0300

Manused:
- AVG 2017 Q2 ENG.PDF (<http://oam.fi.ee/et/download?id=3130>)
- AVG 2017 Q2 EST.PDF (<http://oam.fi.ee/et/download?id=3131>)

Valuuta
Pealkiri Arco Vara AS-i 2017. aasta II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

PÕHILISED NÄITAJAD

. Kontserni 2017. aasta II kvartali müügitulu oli 1,0 miljonit eurot, mis on 52% vähem võrrelduna 2016. aasta II kvartali müügituluga 2,1 miljonit eurot. Kontserni 2017. aasta 6 kuu müügitulu 2,6 miljonit eurot on 63,5% väiksem 2016. aasta 6 kuu müügitulust 7,2 miljonit eurot. Arendusdivisjoni müügitulu oli II kvartalis 0,4 miljonit eurot ja 6 kuuga 1,5 miljonit eurot (2016. aastal vastavalt 1,4 miljonit eurot ja 5,8 miljonit eurot) ja teenindusdivisjoni müügitulu oli II kvartalis 0,7 miljonit eurot ja 6 kuuga 1,4 miljonit eurot (2016. aastal vastavalt 0,8 miljonit eurot ja 1,6 miljonit eurot).

. 2017. aasta II kvartali ärikahjumiks (=EBIT) kujunes 0,2 miljonit eurot ja puhaskahjumiks 0,4 miljonit eurot (6 kuud 2017: ärikahjum 0,4 miljonit eurot ja puhaskahjum 0,6 miljonit eurot). 2016. aasta II kvartalis sai kontsern ärikahjumit 0,1 miljonit eurot ja puhaskahjumit 0,2 miljonit eurot. 2016. aasta 6 kuu ärikasum oli 1,2 miljonit eurot ja puhaskasum 0,9 miljonit eurot. Nii arendus- kui teenindusdivisjon said 2017. aasta II kvartalis ja ka 6 kuuga väikese ärikahjumi (alla 0,1 miljoni euro). Võrdluseks, 2016. aasta II kvartalis ja 6 kuuga teenis arendusdivisjon ärikasumit vastavalt 0,1 miljonit eurot ja 1,5 miljonit eurot. Teenindusdivisjoni ärikahjum oli 2016. aasta kuue kuuga 0,1 miljonit eurot.

. 2017. aasta II kvartalis müüdi kontserni poolt arendatavates projektides kokku 1 korter ja 3 hoonestamata kinnistut (6 kuuga kokku 2 korterit ja 6 hoonestamata kinnistut). 2016. aasta II kvartalis müüdi 5 korterit, 3 äripinda ja 4 hoonestamata kinnistut ning 6 kuuga kokku 73 korterit, 5 äripinda ja 4 hoonestamata kinnistut. Suur erinevus müüdud varade arvus selgitab ka suurt erinevust arendusdivisjoni müügitulu ja ärikasumi



näitajates. 2016. aasta esimesel poolel toimus aktiivne müük Manastirski projektis Bulgaarias, kuid 2017. aastal ükski arendusprojekt seni valmimisjärku veel ei ole jõudnud.

. Kontserni laenukoormus (netolaenu) suurenes 2017. aasta esimese 6 kuuga 5,1 miljoni euro võrra, tasemele 18,5 miljonit eurot 30.06.2017 seisuga. Kontserni intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 30.06.2017 seisuga 5,0%, mis on 0,3 protsendipunkti võrra madalam võrreldes 31.12.2016 seisuga.

Olulisemad finantsnäitajad

	6 kuud 2017	6 kuud 2016	II kvartal 2017	II kvartal 2016

EUR miljonites				

Müügitulu				

Arendus	1,5	5,8	0,4	1,4

Teenindus	1,4	1,6	0,7	0,9

Elimineerimine	-0,3	-0,2	-0,1	-0,2

Müügitulu kokku	2,6	7,2	1,0	2,1

Ärikasum				

Arendus	0,0	1,5	0,0	0,1

Teenindus	-0,1	-0,1	0,0	0,0

Jagamatud tulud-kulud	-0,3	-0,3	-0,2	-0,2

Elimineerimine	0,0	0,1	0,0	0,0

Ärikasum kokku	-0,4	1,2	-0,2	-0,1

Finantstulud ja -kulud	-0,2	-0,3	-0,2	-0,1

Puhaskasum	-0,6	0,9	-0,4	-0,2



Äritegevuse rahavood	-3,0	3,6	-2,3	0,7
Investeeringustegevuse rahavood	-0,4	-0,9	-0,1	-0,9
Finantseeringustegevuse rahavood	3,3	-2,5	2,0	-0,8
Perioodi rahavood kokku	-0,1	0,2	-0,4	-1,0
Raha ja raja ekvivalendid perioodi alguses	0,8	0,7	1,1	1,9
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0,7	0,9	0,7	0,9

Varad kokku, perioodi lõpus	31,7	25,6
Investeeringutud kapital, perioodi lõpus	27,5	21,2
Netolaenu, perioodi lõpus	18,5	9,9
Omakapital, perioodi lõpus	8,3	10,4

Peamised suhtarvud

Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,10	0,14	-0,05	-0,03
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,09	0,13	-0,05	-0,03
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	-9,9%	6,3%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	-25,3%	17,1%		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	-8,3%	5,7%		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,87	3,49		
Likviidsuskordaja	0,06	0,36		
Finantsvõimendus	3,83	2,47		



Laenude keskmine pikkus (aastates)	0,7	1,5
Laenude keskmine intress (aastas)	5,0%	5,7%
Töötajate arv perioodi lõpul	131	185

Jätkuvate tegevusvaldkondade müügitulu ja puhaskasum/-kahjum

	I kv	II kv	III kv	IV kv	Kokku	I kv	II kv	III kv	IV kv
Kokku	I kv	II kv	III kv	IV kv	Kokku	I kv	II kv	6 kuud	
	2014	2014	2014	2014	2014	2015	2015	2015	2015
2015	2016	2016	2016	2016	2016	2017	2017	2017	

EUR
miljo
nites

Müügit 10,7 ulu	1,1 5,1	1,1 2,1	1,2 1,2	5,8 1,3	9,2 9,7	4,4 1,6	2,1 1,0	2,1 2,6	2,1
Puhask 0,5 asum	0,4 1,1	-0,3 -0,2	0,4 -0,4	0,6 -1,3	1,1 -0,8	0,7 -0,3	0,0 -0,3	0,2 -0,6	-0,4

JUHATAJA KOMMENTAARID

Teine kvartal jääb viimaseks kehvade tulemustega kvartaliks. Sellega saab läbi ka meie retk läbi kõrbe, mis nõudis väga täpset rahavoo juhtimist. Kahjuks me ei suutnud ennast ületada ning ei alustanud Kodulahe valmiskorterite müüki II kvartalis, kuna ehituse valmimisgraafik on Arco Varast mitteolenevatel põhjustel veninud algse tähtaja suhtes veidi rohkem kui neli nädalat.

Teenisime tulu üksnes kinnisvara vahendus- ja hindamisteenustega ja rendileandjana, kolme kuu jooksul kokku 1 miljon eurot. Aitasime selle aja vältel oma teenustega ligi 2200 inimest, neist 1500 klienti Eestis ja ülejäänud Bulgaarias. Heaks märgiks on, et Eestis ja Bulgaarias teenitav vahendus- ja



hindamisteenuste tulu on viimased 24 kuud kasvanud (2016. aasta teenindusdivisjoni võrdlusandmed on esitatud koos Läti tütarühingu tulemustega, mille osaluse müüsisime 2016. aasta sügisel) ning kasvamas on ka Madrid Blvd hoone renditulu. Kahjuks ei ole see kasv piisav, et katta kontserni üldhaldus- ja intressikulud.

Käimasolevas kolmandas kvartalis oleme alustanud Kodulahe 1. etapi korterite klientidele üleandmise ja müügiga asjaõiguslepingute vormis. Esimese etapi kogu oodatud müügitulu ületab 16 miljonit eurot. Oleme jätkuvalt sel kursil, et 2017. aasta lõpuks realiseerida kogu 1. etapp ja vabanev raha suunata uutesse arendustesse.

Iztok Parkside arenduses taotleme jätkuvalt ehitusluba. Mõningane edasimineku, kuid mitte läbimurre, on loa saamise erinevates menetlustes toimunud. Kuni ehituse ja eelmüügi alustamiseni on Iztok Parkside projekt meie kasumiaruandes kahjuks kulude poolel.

Samuti jätkuvad Tartus Oa tn arenduse ja Tallinnas Kodulahe 2. etapi projekteerimistööd, mõlemas projektis kavatsusega alustada ehitust käesoleva aasta lõpus.

Jätkuvad jõupingutused Madrid Blvd viimastele üüritavatele kontoripindadele uute rentnike leidmiseks ning Sofias uute arenduskõlbulike kruntide leidmiseks.

Kokkuvõttes, olemasoleva töö pinnalt näeme, et aasta teine pool tuleb uudisterohkem ja kasumlik.

Arco Vara kasvuambitsioonid kõige inimesekesksema kinnisvaraettevõttena on aga 2017. aasta tulemustest oluliselt suuremad.

TEENINDUSDIVISJON

Kontserni teenindusdivisjoni 2017. aasta II kvartali müügitulu oli 682 tuhat eurot (II kvartal 2016: 850 tuhat eurot), sealhulgas kontsernisisene müügitulu oli 56 tuhat eurot (II kvartal 2016: 126 tuhat eurot). 2017. aasta 6 kuu müügitulu 1 362 tuhat eurot on 14,8% väiksem 2016. aasta 6 kuu müügitulust 1 598 tuhat eurot. Teenindusdivisjoni põhitegevuste (kinnisvara vahendus- ja hindamisteenused) müügitulu on 2017. aasta 6 kuuga 18% väiksem võrreldes 2016. aasta 6 kuuga. Teenindusdivisjoni langenud müügitulu põhjuseks on Läti kinnisvarabüroo müük 2016 aasta IV kvartalis ehk 2016. aasta 6 kuu müügitulu sisaldas veel Läti kinnisvarabüroo müügitulu summas 468 tuhat eurot. Allolevas tabelis toodud kinnisvarabüroode müügikäibe näitajate puhul rõõmustab Eesti büroo tublisti kasvanud müügitulu (kasv vastavalt 28% 6 kuu ja 23% II kvartali võrdluses).

Kinnisvarabüroode müügikäive vahendusest ja hindamisest



	6 kuud 2017	6 kuud 2016	Muutus %	II kvartal 2017	II kvartal 2016	Muutus %
EUR						
tuhandetes						
Eesti	841	655	28%	435	355	23%
Bulgaaria	354	329	8%	157	186	-16%
Läti	-	468	-	-	233	-
Kokku	1 195	1 452	-18%	592	774	-24%

2017. aasta II kvartalis sai Eesti kinnisvarabüroo puhaskahjumit 46 tuhat eurot ja 6 kuuga 108 tuhat eurot (2016. aasta II kvartalis saadi puhaskahjumit 46 tuhat eurot ja 6 kuuga 119 tuhat eurot). Bulgaaria büroo teenis puhaskasumit II kvartalis 6 tuhat eurot ja 6 kuuga 41 tuhat eurot (2016. aasta II kvartalis 7 tuhat eurot puhaskasumit ja 6 kuuga 2 tuhat eurot puhaskahjumit).

Teenindusdivisjon osutab lisaks vahendus- ja hindamisteenusele ka kinnisvara haldamise ja majutusteenust Bulgaarias. Haldustegevuse müügikäive oli 2017. aasta 6 kuuga 63 tuhat eurot, sellest 52 tuhat eurot oli kontsernisisene (2016. aasta 6 kuuga 56 tuhat eurot, sellest kontsernisisene 48 tuhat eurot). Majutusteenuse müügitulu oli 2017. aasta 6 kuuga 86 tuhat eurot, sellest II kvartalis 47 tuhat eurot (2016. aastal 64 tuhat eurot 6 kuuga ja 34 tuhat eurot II kvartalis).

Teenindusdivisjoni maakler- ja hindamisteenuste tehingute ja töötajate arvu dünaamika viimasel kolmel aastal on toodud kahel järgmisel graafikul. Võrreldavuse huvides on graafikutel toodud ainult Eesti ja Bulgaaria näitajad.

Teenindusdivisjonis hõivatud inimeste arv oli 30.06.2017 seisuga 118 inimest (31.12.2016: 97 inimest).

ARENDSUDIVISJON

Arendusdivisjoni müügitulu oli 2017. aasta II kvartalis 406 tuhat eurot (II kvartal 2016: 1 403 tuhat eurot) ja 6 kuuga kokku 1 469 tuhat eurot (2016. aasta 6 kuud: 5 815 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük kontserni enda arendusprojektides moodustas II kvartalis 248 tuhat eurot ja 6 kuuga 1 186 tuhat eurot (2016. aasta II kvartal: 1 277 tuhat eurot ja 6 kuud: 5 582 tuhat eurot).

Muust arendusdivisjoni müügitulust moodustab suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2017. aasta II kvartalis oli 120 tuhat eurot ja 6 kuuga 212 tuhat eurot (2016. aasta II



kvartalis 88 tuhat eurot ja 6 kuuga 163 tuhat eurot). Vahearuande päevaks on vabad veel kaks kontoripinda, mis loodetakse välja rentida III kvartali jooksul.

Arendusdivisjoni ärikuumiks kujunes 2017. aasta II kvartalis 29 tuhat eurot ja 6 kuuga 43 tuhat eurot, 2016. aasta II kvartalis oli arendusdivisjoni ärikuum 105 tuhat eurot ja 6 kuuga 1 491 tuhat eurot. Kasumlikkuse ja müügitulu näitajad olid 2016. aasta 6 kuu lõikes oluliselt kõrgemad, kuna sellesse perioodi jäi Sofias Manastirski projektis suurema osa viimase etapi korterite müügi vormistamine (maja valmis 2015. aasta detsembris).

Kontserni suurimas arendusprojektis, Kodulahe elamukvartalis Tallinnas, jätkati II kvartalis 125 korteri ja 5 äripinnaga I etapi kortermaja ehitust ja korterite eelmüüki. Vahearuande avaldamise päevaks on sõlmitud eelmüügilepingud kokku 100-le korterile ja kahele äripinnale. Kortermaja ehitustööd lõppevad 2017. aasta III kvartalis.

2017. aasta II kvartalis jätkati ettevalmistustööd Kodulahe kvartali 2. etapis, kuhu on kavandamisel ca 70 korteriga ja äripindadega hoone. Samuti jätkusid ettevalmistustööd Oa tänava kinnistutel Tartus, kuhu on plaanis rajada 4 väiksemat kortermaja. Mõlemad projektid on plaanis realiseerida 2019. aasta keskpaigaks.

Madrid Blvd kompleksis Sofias müüdi II kvartalis üks korter, 30. juuni 2017 seisuga oli müümata veel 3 korterit. Lisaks on 15 korterit möbleeritud ja teenivad kontsernile tulu majutusteenusega. Välja renditakse ka seni müümata parkimiskohti.

II kvartalis jätkusid I kvartalis tekkinud viivitused Iztok Parkside projektis Sofias. Probleemiks on jätkuvalt ehitusloa saamine rajatavale juurdepääsutänavale, mis asub riigi maal. Vahearuande avaldamise päevaks on jõus eelmüügilepingud 15 korteri osas, kuid edasine eelmüük on kuni ehitusloa osas selguse saamiseni peatatud. Projekt koosneb kolmest kortermajast kokku 68 korteriga (korterite müüdav pind 7 070 m²).

Lätis oli 30.06.2017 seisuga müümata veel 6 Marsili elamukrunti. 2017. aasta II kvartalis müüdi projektis kolm elamukrunti.

30.06.2017 seisuga töötas arendusdivisjonis kokku 5 inimest, sama palju kui 2016. aasta lõpus.

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisa	6 kuud 2017	6 kuud 2016	II kvartal 2017	II kvartal 2016

EUR tuhandetes					



Müügitulu enda kinnisvara müügist		1 186	5 582	248	1 277
Müügitulu teenuste müügist		1 422	1 569	760	817
Müügitulu kokku	2,3	2 608	7 151	1 008	2 094
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-1 933	-4 692	-682	-1 513
Brutokasum		675	2 459	326	581
Muud äritulud		19	28	9	27
Turustuskulud	5	-214	-280	-105	-138
Üldhalduskulud	6	-824	-1 021	-412	-522
Muud ärikulud		-26	-18	-18	-12
Kasum tütarettevõtete müügist		0	1	0	1
Äri kasum		-370	1 169	-200	-63
Finantstulud- ja kulud	7	-272	-296	-157	-124
Puhaskasum		-642	873	-357	-187
Aruandeperioodi puhaskasum		-642	873	-357	-187
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis		-642	878	-357	-182
Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis		0	-5	0	-5
Aruandeperioodi koondkasum		-642	873	-357	-187



Emaettevõtte omanike osa koondkasumis	-642	878	-357	-182
Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkasumis	0	-5	0	-5

Aktsia puhaskasum	8			
- tava-	-0,10	0,14	-0,05	-0,03
- lahustatud	-0,09	0,13	-0,05	-0,03

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Lisa 30.06.2017 31.12.2016

EUR tuhandetes

Raha ja raha ekvivalendid		752	845
Nõuded ja ettemaksed	9	501	470
Varud	10	18 296	14 593
Käibevara kokku		19 549	15 908

Nõuded ja ettemaksed	9	11	11
Finantsinvesteeringud		8	0
Kinnisvarainvesteeringud	11	11 155	10 835
Materiaalne põhivara		707	718
Immateriaalne põhivara		265	248
Põhivara kokku		12 146	11 812
VARAD KOKKU		31 695	27 720



Laenukohustused	12	17 044	9 372
Võlad ja saadud ettemaksed	13	5 279	4 369
Eraldised		43	108
Lühiajalised kohustused kokku		22 366	13 849

Laenukohustused	12	1 051	4 886
Pikaajalised kohustused kokku		1 051	4 886
KOHUSTUSED KOKKU		23 417	18 735

Aktsiakapital		4 555	4 555
Ülekurss		292	292
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid	8	52	52
Jaotamata kasum		1 368	2 075
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		8 278	8 985
Mittekontrolliv osalus		0	0
OMAKAPITAL KOKKU		8 278	8 985
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		31 695	27 720

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa	6 kuud 2017	6 kuud 2016	II kvartal 2017	II kvartal 2016
EUR tuhandetes					
Laekumised klientidelt		3 641	9 635	1 602	3 809



Tasumised tarnijatele	-6 271	-4 156	-3 909	-2 392
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)	102	-1 149	181	-378
Väljamaksed töötajatele	-460	-636	-248	-312
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest	12	-62	22	-15
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	-2 976	3 632	-2 352	712
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-48	-74	-33	-35
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja arendamisel	11	-331	-29	-11
Laekumine tütarettevõtete müügist	0	1	0	1
Tasumised tütarettevõtte soetamisel	0	-840	0	-840
Antud laenud	-7	0	-2	0
Muud tasumised investeerimistegevusest	-8	-3	-8	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-394	-945	-56	-885
Saadud laenud	12	4 176	1 071	51
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-339	-2 998	-580
Makstud intressid	-451	-391	-218	-189
Makstud dividendid	-65	-61	-65	-61
Muud tasumised finantseerimistegevusest	-44	-128	-44	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST	3 277	-2 507	2 027	-779



KOKKU

RAHAVOOD KOKKU	-93	180	-381	-952
----------------	-----	-----	------	------

Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	845	745	1 133	1 877
--	-----	-----	-------	-------

Raha ja raha ekvivalentide muutus	-93	180	-381	-952
-----------------------------------	-----	-----	------	------

Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	752	925	752	925
--	-----	-----	-----	-----

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE

Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	Mitte-kontrolliv osalus	Omakapital kokku
--	-------------------------	------------------

Aktsia-kapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
----------------	----------	---------------------------	---------------	-----------------	-------

EUR
tuhandetes

Saldo 31.12.2015	4 282	292	2 011	298	2 656	9 539	91	9 630
------------------	-------	-----	-------	-----	-------	-------	----	-------

Dividendide maksmine	0	0	0	0	-61	-61	0	-61
----------------------	---	---	---	---	-----	-----	---	-----

Muutus mitte-kontrollivas osaluses	0	0	0	0	0	0	-77	-77
------------------------------------	---	---	---	---	---	---	-----	-----

Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	878	878	-5	873
----------------------------	---	---	---	---	-----	-----	----	-----



Saldo	4 282	292	2 011	298	3 473	10 356	9	10 365
30.06.2016								

Saldo	4 555	292	2 011	52	2 075	8 985	0	8 985
31.12.2016								

Dividendide maksmine	0	0	0	0	-65	-65	0	-65
-------------------------	---	---	---	---	-----	-----	---	-----

Aruandeperi oodi koondkasum	0	0	0	0	-642	-642	0	-642
-----------------------------------	---	---	---	---	------	------	---	------

Saldo	4 555	292	2 011	52	1 368	8 278	0	8 278
30.06.2017								

Kristel Tumm
 Finantsjuht
 Arco Vara AS
 Tel: +372 614 4662
kristel.tumm@arcovara.ee
www.arcorealestate.com

