

Ettevõtte Arco Vara AS
Tüüp Korraldatud teave
Kategooria Juhtkonna vaheteadaanne või kvartaalne finantsaruanne
Avaldamise aeg 14 veebr 2019 17:25:43 +0200

Manused:
- ArcoVara-10001482041-en.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=3695>)
- ArcoVara-10001482043-et.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=3696>)

Valuuta

Pealkiri 2018. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

PÕHILISED NÄITAJAD

Kontserni 2018. aasta IV kvartali müügitulu oli 1,3 miljonit eurot, mis on 6,2 korda vähem kui 2017. aasta IV kvartali müügitulu 8,0 miljonit eurot. Kontserni 2018. aasta 12 kuu müügitulu 6,6 miljonit eurot on 2,8 korda väiksem 2017. aasta 12 kuu müügitulust 18,3 miljonit eurot. Arendusdivisjoni müügitulu oli IV kvartalis 0,5 miljonit eurot ja 12 kuuga 3,6 miljonit eurot (2017. aastal vastavalt 7,4 miljonit eurot ja 15,9 miljonit eurot); teenindusdivisjoni müügitulu oli IV kvartalis 0,7 miljonit eurot ja 12 kuuga 3,3 miljonit eurot (2017. aastal vastavalt 0,8 miljonit eurot ja 2,9 miljonit eurot).

2018. aasta IV kvartali ärikahjumiks (=EBIT) kujunes 0,1 miljonit eurot ja puhaskahjumiks 0,2 miljonit eurot (12 kuud 2018: ärikasumit ei olnud ja puhaskahjum oli 0,5 miljonit eurot). 2017. aasta IV kvartalis sai kontsern ärikasumit 0,8 miljonit eurot ja puhaskasumit 0,7 miljonit eurot. 2017. aasta 12 kuu ärikasum oli 1,3 miljonit eurot ja puhaskasum 0,8 miljonit eurot. Arendusdivisjon sai 2018. aasta IV kvartalis ärikahjumit 0,1 miljonit eurot, 12 kuud lõppes 0,1 miljonilise ärikasumiga; arendusdivisjoni 2017. aasta IV kvartali ja 12 kuu ärikasumid olid vastavalt 1,1 ja 2,0 miljonit eurot. Teenindusdivisjon lõpetas 2018. aasta IV kvartali 0,1 miljonilise ärikahjumiga nagu ka 12 kuud kokku, 2017. aastal ärikahjumiga vastavalt 0,1 ja 0,2 miljonit.

2018. aasta IV kvartalis müüdi kontserni poolt arendatavates projektides 1 äripind ja 1 hoonestamata kinnistu (12 kuuga kokku 12 korterit, 3 äripinda ja 2 hoonestamata kinnistut). 2017. aasta IV kvartalis müüdi 57 korterit ning 12 kuuga kokku 117 korterit, 2 äripinda ja 6 hoonestamata kinnistut.

Kontserni laenukoormus (netolaenud) tõusis 2018. aasta 12 kuuga 4,5 miljoni euro võrra, tasemele 14,2 miljonit eurot 31.12.2018 seisuga. Kontserni intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2018



seisuga 5,0%, mis on 0,4% võrra madalam võrreldes 31.12.2017 seisuga.

JUHATAJA KOMMENTAARID

Arco Vara ebaõnnestunud neljas kvartal lõpetas ebaõnnestunud 2018. aasta. Aasta käigus ei jõudnud me müügikõlblikuks teha ühtegi arendusprojekti ning paisutasime sellega grupi varade mahu 34 miljoni euron.

Kahjum meid ei rõõmusta ning on peamiselt selle tagajärg, et me ei realiseerinud Sofias Iztok Parkside projekti. Iztok Parkside jäi oodatud kiirusega (Q4 2018) realiseerimata, kuna takerdusime sellega Bulgaaria bürokraatia okastraati. Ehitustööd on praktiliselt lõppenud. Lahendus kasutusloa saamiseks peaks saabuma ja korterid välja müüdma 2019. a. teise kvartali lõpuks. Samuti peaksime 2019. aasta lõpuks realiseerima Kodulahe 2. etapi korterelamu, millest tänaseks on 2/3 välja müüdud. Koos Madrid Blvd hoone 100% rentnikega täituvusega ootame seega 2019. aastalt rendi- ja müügitulu üle 20 miljoni euro ja puhaskasumit üle 2 miljoni euro.

2018. a. kasumiaruandes on nii tulu- kui kulupool äärmiselt õhukesed. Osundaksin eraldi ainult kahte asja. Esiteks, silmnähtava finantsilise anoreksia tingimustes on grupp jätkuvate tegevusvaldkondade (st arendustegevuse) osas ärikasumis ning kahjumisse viisid ta jooksvad intressikulud, mis on eelkõige seotud Madrid Blvd hoonet finantseeriva pangalaenuga. Teiseks, meie maapank ja sularahapositsioon üle 2 miljoni euro on muutumatult head ning piisavad nii pooleliolevate arenduste lõpetamiseks kui ka uute käivitamiseks 2019. a. vältel, kui turukonjunktuur ja bürokraatia okastraat nii Eestis kui Bulgaarias seda võimaldavad. Alternatiivse lahenduskäiguna on Arco Varal suutlikkus kolida oma varad 2019-2020. aasta jooksul rahasse või istuda ehitusõigusega maapanga otsas. Pärast kinnisvarabüroode müüki ja kaubamärgi litsentseerimist neljandas kvartalis kuulub meile edasi klientide ja tehingute andmebaas, mis täieneb jooksvalt. Arvestades selle andmeid, on kinnisvaraturg Tallinnas ja Sofias liikumas müüjate turult ostjate turule ning Arco Varal tuleb valmis olla nii uute arenduste alustamiseks kui ka alternatiivseks lahenduskäiguks.

TEENINDUSDIVISJON

Kogu teenindusdivisjoni 2018. aasta IV kvartali müügitulu oli 746 tuhat eurot (IV kvartal 2017: 793 tuhat eurot), sealhulgas kontsernisisene müügitulu oli 47 tuhat eurot (IV kvartal 2017: 155 tuhat eurot). 2018. aasta 12 kuu müügitulu 2 997 tuhat eurot on 20,4% suurem 2017. aasta müügitulust 2 489 tuhat eurot.

Teenindusdivisjoni põhitegevuseks on kinnisvara vahendus- ja hindamisteenused läbi kinnisvarabüroode. Kinnisvarabüroode müügitulu kasvas 2018. aastal 20% võrreldes 2017. aasta 12 kuuga.

2018. aasta IV kvartalis sai Eesti kinnisvarabüroo puhaskahjumit 46 tuhat eurot ja 12 kuuga 109 tuhat eurot (2017. aasta IV kvartalis saadi puhaskahjumit 123



tuhat eurot ja 12 kuuga 235 tuhat eurot). Bulgaaria büroo teenis IV kvartalis puhaskasumit 18 tuhat eurot ja 12 kuuga puhaskasumit 1 tuhat eurot (2017. aasta IV kvartalis puhaskahjumit 4 tuhat eurot ja 12 kuuga puhaskasumit 50 tuhat eurot).

Teenindusdivisjon osutas lisaks vahendus- ja hindamisteenusele ka kinnisvara haldamise ja majutusteenust Bulgaarias. Haldustegevuse müügikäive oli 2018. aasta 12 kuuga 47 tuhat eurot, sellest 40 tuhat eurot oli kontsernisisene (2017. aasta 12 kuuga 124 tuhat eurot, sellest kontsernisisene 102 tuhat eurot). Majutusteenuse müügitulu oli 2018. aasta 12 kuuga 160 tuhat eurot, sellest IV kvartalis 25 tuhat eurot (2017. aastal 182 tuhat eurot 12 kuuga ja 47 tuhat eurot IV kvartalis).

Teenindusdivisjonis hõivatud inimeste arv oli 30.12.2018 seisuga 119 inimest, 31.12.2018 lõpetas teenindusdivison grupi koosseisus tegevuse (31.12.2017: 126 inimest).

ARENDUSDIVISJON

Arendusdivisjoni müügitulu oli 2018. aasta IV kvartalis 463 tuhat eurot (IV kvartal 2017: 7 349 tuhat eurot) ja 12 kuuga kokku 3 577 tuhat eurot (2017. aasta 12 kuud: 15 860 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük kontserni enda arendusprojektides moodustas IV kvartalis 241 tuhat eurot ja 12 kuuga 2 778 tuhat eurot (2017. aasta IV kvartal: 7 182 tuhat eurot ja 12 kuud: 15 245 tuhat eurot).

Muust arendusdivisjoni kontsernivälisest müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2018. aasta IV kvartalis oli 167 tuhat eurot ja 12 kuuga 586 tuhat eurot (2017. aasta IV kvartalis 133 tuhat eurot ja 12 kuuga 493 tuhat eurot). 2018. aasta IV kvartalis olid kõik kaubandus- ja kontoripinnad koos kaasnevate parkimiskohtadega välja renditud.

Arendusdivisjoni ärikahjumiks kujunes 2018. aasta IV kvartalis 89 tuhat eurot ja 12 kuuga ärikasumiks 114 tuhat eurot, 2017. aasta IV kvartalis oli arendusdivisjoni ärikasum 1 149 tuhat eurot ja 12 kuuga 2 000 tuhat eurot.

Kasumlikkuse ja müügitulu näitajad olid 2017. aastal suuremad, kuna sellesse perioodi jäi Kodulahe I etapi projekti enamuse korterite müügi vormistamine. 125 korteri ja 5 äripinnaga maja valmis 2017. aasta III kvartalis. 31.12.2018 seisuga oli Kodulahe I etapi maja täies mahus müüdud.

2018. aasta IV kvartalis jätkusid ehitustööd Kodulahe kvartali II etapis, kuhu tuleb 68 korteriga ja 1 äripinnaga hoone. Projekt on plaanis realiseerida 2019. aasta lõpus. Vahearuaude avaldamise päevaks on eelmüüdud 46 korterit.

2018. a IV kvartalis jõudsid lõpetamisjärku ehitustööd Iztok Parkside projektis Sofias. Vahearuaude avaldamise päevaks on eelmüüdud 46 korterit. Projekt koosneb



kolmest kortermajast kokku 67 korteriga (korterite müüdav pind 7 070 m2).

Madrid Blvd hoonest on aruande esitamise kuupäevaks müüdud 2 ja eelmüüdud 3 varasemalt majutusteenust pakkunud 15-st korterist.

2018. a I kvartalis soetas kontsern Bulgaarias krundid kogupindalaga 5,3 ha Lozeni projektinime all ning sõlmis ka lepingu I etapi projekteerimistöödeks. IV kvartalis projekteerimistööd jätkusid ning need peaksid lõppema 2019. aasta 1. kvartalis. Esimeses etapis on plaanis rajada 179 kodu (korterid ja eramud), kaubanduspinnad ja lasteaed.

Lätis oli 31.12.2018 seisuga müümata veel 4 Marsili elamukrunti. 2018. aasta 12 kuuga müüdi projektis kaks elamukrunti.

31.12.2018 seisuga töötas arendusdivisjonis kokku 7 inimest, mis on 2 enam kui 2017. aasta lõpus.

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

EUR tuhandetes	12 kuud			
	2018 12 kuud	2017 12 kuud	2018 IV kv	2017 IV kv
Jätkuvad tegevusvaldkonnad				
Müügitulu enda kinnisvara müügist	2 778	15 245	241	7 182
Müügitulu teenuste müügist	857	519	345	142
Müügitulu kokku	3 635	15 764	586	7 324
Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu	-2 446	-13 073	-344	-5 975
Brutokasum	1 189	2 691	242	1 349
Muud äritulud	135	63	2	44
Turustuskulud	-133	-154	-37	-47



Üldhalduskulud	-1 224	-1 048	-387	-376
Muud ärikulud	-87	-60	-25	-27
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	14	68	14	68
Kahjum varude allahindlusest	-21	0	-21	0
Kasum tütarettevõtte müügist	228	0	213	0
Ärikasum	101	1 560	1	1 011
Finantstulud- ja kulud	-482	-489	-107	-105
Kasum enne tulumaksu	-381	1 071	-106	906
Tulumaksukulu	-1	-4	-1	-4
Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest	-382	1 067	-107	902
Puhaskasum mittejätkuvatest tegevusvaldkondadest	-162	-282	-77	-190
Aruandeperioodi puhaskasum	-544	785	-184	712
Aruandeperioodi koondkasum	-544	785	-184	712

Puhaskasum aktsia kohta jätkuvatest tegevusvaldkondadest (eurodes)				
- tava	-0,04	0,16	-0,01	0,14
- lahustatud	-0,04	0,15	-0,01	0,13

Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)				
- tava	-0,06	0,12	-0,02	0,11
- lahustatud	-0,06	0,11	-0,02	0,10



KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

EUR tuhandetes	31.12.2018	31.12.2017
Raha ja raha ekvivalendid	2 327	2 284
Finantsinvesteeringud	69	0
Nõuded ja ettemaksed	739	747
Varud	17 482	8 974
Käibevara kokku	20 617	12 005
Finantsinvesteeringud	0	34
Nõuded ja ettemaksed	25	18
Kinnisvarainvesteeringud	12 344	11 299
Materiaalne põhivara	267	704
Immateriaalne põhivara	262	275
Põhivara kokku	12 878	12 330
VARAD KOKKU	33 515	24 335
Laenukohustused	12 547	1 871
Võlad ja saadud ettemaksed	3 982	2 507
Eraldised	0	38
Lühiajalised kohustused kokku	16 529	4 416
Laenukohustused	3 985	10 132



Pikaajalised kohustused kokku	3 985	10 132
KOHUSTUSED KOKKU	20 514	14 548
Aktsiakapital	6 299	4 555
Ülekurss	2 285	292
Kohustuslik reservkapital	2 011	2 011
Muud reservid	245	134
Jaotamata kasum	2 161	2 795
OMAKAPITAL KOKKU	13 001	9 787
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	33 515	24 335

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

Manus

* AVG 2018 Q4 EST (<https://ml-eu.globenewswire.com/Resource/Download/bc67d5b0-965b-447f-a548-a83a30414fc3>)

