

Ettevõte Arco Vara AS
Tüüp Korraldatud teave
Kategooria Juhtkonna vaheteadaanne või kvartaalne finantsaruanne
Avaldamise aeg 13 veebr 2020 16:21:56 +0200

Manused:
- ArcoVara-10003185621-et.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=4335>)

Valuuta
Pealkiri Correction: 2019. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

PARANDUS:

13.02.2020 avaldatud 2019. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne börsiteates sisalduv finantsaruannete tabel oli vigane, käesoleva parandusteatega edastame korrigeeritud andmed.

PÕHILISED NÄITAJAD

Grupi 2019. aasta IV kvartali müügitulu oli 10,9 miljonit eurot, mis on 18,6 korda rohkem kui 2018. aasta IV kvartali jätkuvate tegevusvaldkondade müügitulu 0,6 miljonit eurot. 2018. aasta IV kvartali müügitulu koos lõpetatud teeninduse segmendiga oli 1,3 miljonit eurot. Grupi 2019. aasta 12 kuu müügitulu 13,1 miljonit eurot on 3,6 korda suurem 2018. aasta 12 kuu jätkuvate tegevusvaldkondade müügitulust 3,6 miljonit eurot. Grupp kajastab korterite müügitulu asjaõiguslepingute sõlmimise kuupäeval, mistõttu tulude kõikumised periooditi sõltuvad enim arendatud majade valmimise ajast.

2019. aasta IV kvartali ärikasumiks (=EBIT) kujunes 1 068 tuhat eurot ja puhaskasumiks 848 tuhat eurot (12 kuud 2019: ärikasum 950 tuhat eurot ja puhaskasum oli 388 tuhat eurot). 2018. aasta IV kvartalis sai grupp ärikasumit jätkuvatest tegevusvaldkondadest 1 tuhat eurot (kokkuvõttes kahjum 75 tuhat) ja puhaskahjumit 107 tuhat eurot (kokku puhaskahjum 184 tuhat eurot). 12 kuud 2018: ärikasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest 101 tuhat eurot ja puhaskahjum 382 tuhat eurot.

2019. aasta IV kvartalis müüdi grupi poolt arendatavates projektides 70 korterit (12 kuuga kokku 82 korterit). 2018. aasta IV kvartalis müüdi 1 äripind ja 1



hoonestamata kinnistu ning 12 kuuga kokku 12 korterit, 3 äripinda ja 2 hoonestamata kinnistu.

Grupi laenukoormus (netolaenu) langes 2019. aasta 12 kuuga 2,8 miljoni euro võrra, tasemele 11,5 miljonit eurot 31.12.2019 seisuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.12.2019 seisuga 4,2%, mis on 0,8% võrra madalam võrreldes 31.12.2018 seisuga.

JUHATAJA KOMMENTAARID

Arco Varas olid jõulud rohelised. Neljanda kvartali rahasadu oli piisav, et summutada esimese üheksa kuu väikesed numbrid ja tuua kasumisse kogu aasta. Ühelt poolt, aasta vältel tuli kannatada küllalt palju konservatiivsest realismist kantud uudiseid, teiste sõnadega heade uudiste põuda. Meie arendusprotsessid Bulgaarias Iztok Parkside projektis ei olnud piisavalt kiired, mille tagajärjel jäi realiseerimata üle 9 miljoni euro väärtuses kortereid, mille tagajärjel kannatas grupi eelmise aasta kasum. Meil tuleb Iztok realiseerida käimasoleval aastal. Teiselt poolt on Arco Vara neljanda kvartali sooritus näide sellest, kui positiivseid emotsioone võib hea kinnisvaraarendus tuua klientidele, ettevõtte enda tiimile ning aktsionäridele.

Kodulahe arendus jätkub plaanipäraselt nii ehituse- kui eelmüügitempos. Meil ei ole plaanis kasumimarginaale vähendada ja tänastel eeldustel on mõeldav, et alustame veel sel aastal kahe järgmise kortermaja ehitust. Iztoki arendusprojektis on esimesed kliendid hakanud kortereid ostma, kuigi hoone kasutusloa saamiseni on jäänud, pärast Bulgaaria valitsuse otsust tänavamaade võõrandamiseks Sofia linnale, veel eelduslikult kuni viis kuud. Juhatus on seni eeldades ka eksinud. Uue arendusprojekti ehituse alustamine Sofias, Lozenis on võimalik, juhul kui seda toetab piisav klientide huvi. Klientide huvi tahaksime välja selgitada esimese poolaasta jooksul.

Läbimurdeliseks on ka Madrid Blvd laenulepingu refinantseerimine koos intressimäärade vähendamisega, millele eelnes viimase korteri müük. Madrid Blvd pangalaenu jääk on alla 6 miljoni EUR ning hoone on hakanud toimima täisväärtusliku investeerimisobjektina, mis toodab omanikule kasumit. Jäänud on igapäevased väljakutsed, et hoida hoone täituvust, rentnike rahulolu ja rendimakseid.

Sellega on 2019. aasta edukalt lõpetatud. 2020. aasta eesmärkideks on röömustada kliente Tartus Oa tn arendusprojekti väljaehituse ja väljamüügiga (1 967 m²) GSA) aasta lõpus ning Sofias, Iztok Parkside kasutusloa ja korterite väljamüügiga (6 553 m²) GSA) aasta keskpaigaks. Aasta tulemusi peaksid toetama veel Madrid Blvd renditulu ning litsentsitasud. 2021. aasta ja järgmiste aastate tulemused jäävad sõltuma sellest, kuidas Arco Vara realiseerib ehituses oleva Kodulahe kolmanda hoone (3 406 m²) GSA) ning kas alustab 2020. aasta vältel ehitust Sofias Lozenis ja Kodulahes neljanda ja viienda majaga.

Ettevõtte on piisavalt kapitaliseeritud, et ülaltoodu ette võtta. Võib ka öelda,



et omakapitaliga kokku 13 miljonit EUR on ette võetud maksimum. Juhatus on seejuures teadlik paljude aktsionäride ootusest tõsta edaspidiselt dividendimäärasid, võrreldes aastatel 2014 - 2019 makstud dividendidega.

TEGEVUSTE ARUANNE

Grupi müügitulu oli 2019. aasta IV kvartalis 10 887 tuhat eurot (IV kvartal 2018: 1 285 tuhat eurot, sellest 586 tuhat jätkuvatest tegevusvaldkondadest) ja 12 kuuga 13 109 tuhat eurot (12 kuud 2018: 6 632 tuhat eurot, sellest 3 635 tuhat eurot jätkuvatest tegevusvaldkondadest), sealhulgas kinnisvara müük grupi enda arendusprojektides moodustas IV kvartalis 10 665 tuhat eurot ja 12 kuuga 12 152 tuhat eurot (2018. aasta: IV kvartalis 241 tuhat eurot ja 12 kuuga 2 778 tuhat eurot).

Muust müügitulust moodustas suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2019. aasta IV kvartalis oli 159 tuhat eurot ja 12 kuuga 696 tuhat eurot (2018. aasta IV kvartalis 167 tuhat eurot ja 12 kuuga 586 tuhat eurot). 2019. aasta IV kvartalis olid praktiliselt kõik kaubandus- ja kontoripinnad koos kaasnevate parkimiskohtadega välja renditud. Grupi ärikasumiks kujunes 2019. aasta IV kvartalis 848 tuhat eurot ja 12 kuuga 388 tuhat eurot, 2018. aasta IV kvartalis oli jätkuvatest tegevusvaldkondadest ärikasum 1 tuhat eurot ja 12 kuuga kasumit 101 tuhat eurot.

2019. aasta IV kvartalis jõudsid lõpule ehitustööd Kodulahe kvartali II etapis ning võtmed anti kätte 65 korteriomaniikule 68st. Vahearuande avaldamise päevaks on müümata 3 korterit ja äripind.

IV kvartalis jätkusid Kodulahe III etapi ehitustööd. Kodulahe kvartali III etapis rajatakse 50 korteriga eluhoone aadressile Soodi 4 Merimetsas. IV-V etapi ühist ehitust on soodsate turutingimuste korral plaanis alustada 2020. aastal. Lõppmüügi faasi jõuavad kortermajad umbes poolteist aastat pärast ehituse alustamist. Vahearuande avaldamise kuupäevaks oli Kodulahe III etapi hoones eelmüüdud 13 korterit.

2019. aasta IV kvartalis jätkusid ka 4 väiksema kortermaja ehitust Kodukalda projektinime all Oa tänava kinnistutel Tartus. Ehitus peaks plaanide kohaselt lõppema 2020. aasta IV kvartalis. Vahearuande avaldamise ajaks on eelmüüdud 6 korterit.

Iztok Parkside projekti realiseerimine Sofias algas 2019. aasta IV kvartali lõpus, kuid on suuremas osas planeeritud 2020. aastasse peale kasutusloa saamist. Vahearuande avaldamise päevaks on eelmüügi lepinguta 10 korterit. Projekt koosneb kolmest kortermajast kokku 67 korteriga.

Madrid Blvd hoones varasemalt majutusteenuseid osutanud korteritest on aruande avaldamise kuupäevaks 2 eelmüüdud, müümata kortereid ei ole.



Botanica Lozeni projekti projekteerimistööd Bulgaarias Sofia lähedal on lõppenud ning 1. etapi ehitaja on välja valitud. Ehitusluba oodatakse 2020. aasta 1. kvartalis. Projekti raames on plaanis rajada 179 kodu (korterid ja eramud), kaubanduspinnad ja lasteaed. Ehitus võiks soodsate turutingimuste jätkudes alata 2020. aasta teises kvartalis, tõenäoliselt jaotatuna väiksemateks etappideks. Arvestades maastiku eripära - paiknemist mäenõlval - on oodatavaks ehitusajaks vähemalt 2 aastat.

Lätis oli 31.12.2019 ja vahearuande avaldamise kuupäeva seisuga müümata veel 4 Marsili elamukrunti.

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

EUR tuhandetes	12 kuud 2019	12 kuud 2018	IV kv 2019	IV kv 2018

Jätkuvad tegevusvaldkonnad				
Müügitulu enda kinnisvara müügist	12 152	2 778	10 665	241
Müügitulu teenuste müügist	957	857	222	345
Müügitulu kokku	13 109	3 635	10 887	586
Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu	-11 295	-2 446	-9 654	-344
Brutokasum	1 814	1 189	1 233	242
Muud äritulud	137	135	46	2
Turustuskulud	-96	-133	108	-37
Üldhalduskulud	-777	-1 224	-239	-387
Muud ärikulud	-52	-73	-4	-11
Kahjum varude allahindlusest	-76	-21	-76	-21
Kasum tütarettevõtte müügist	0	228	0	213



Ärikasum	950	101	1 068	1
Finantstulud- ja kulud	-562	-482	-220	-107
Kasum (-kahjum) enne tulumaksu	388	-381	848	106
Tulumaksukulu	0	-1	0	-1
Puhaskasum (-kahjum) jätkuvatest tegevusvaldkondadest	388	-382	848	-107
Puhaskasum lõpetatud tegevusvaldkondadest	0	-162	0	-77
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	388	-544	848	-184
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)	388	-544	848	-184

Puhaskasum aktsia kohta jätkuvatest tegevusvaldkondadest (eurodes)				
- tava	0,04	-0,04	0,09	-0,01
- lahustatud	0,04	-0,04	0,09	-0,01

Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)				
- tava	0,04	-0,06	0,09	-0,02
- lahustatud	0,04	-0,06	0,09	-0,02

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

EUR tuhandetes	31.12.2019	31.12.2018
----------------	------------	------------



Raha ja raha ekvivalendid	870	2 327
Finantsinvesteeringud	0	69
Nõuded ja ettemaksed	544	739
Varud	15 807	17 482
Käibevara kokku	17 221	20 617
Nõuded ja ettemaksed	0	25
Kinnisvarainvesteeringud	11 051	12 344
Materiaalne põhivara	265	267
Immateriaalne põhivara	217	262
Põhivara kokku	11 533	12 898
VARAD KOKKU	28 754	33 515
Laenukohustused	6 416	12 547
Võlad ja saadud ettemaksed	3 135	3 982
Lühiajalised kohustused kokku	9 551	16 529
Laenukohustused	5 904	3 985
Pikaajalised kohustused kokku	5 904	3 985
KOHUSTUSED KOKKU	15 455	20 514
Aktsiakapital	6 299	6 299
Ülekurss	2 285	2 285



Kohustuslik reservkapital	2 011	2 011
Muud reservid	245	245
Jaotamata kasum	2 459	2 161
OMAKAPITAL KOKKU	13 299	13 001
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	28 754	33 515

Tiina Malm
Finantsjuht
Arco Vara AS
E-mail: info@arcovara.com
www.arcovara.com

