

2018. AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Ärinimi: Arco Vara AS
Registrikood: 10261718
Aadress: Rävälä pst 5, 10143 Tallinn, Eesti Vabariik
Telefon: +372 6 144 630
E-mail: info@arcovara.com
Kodulehekülg: www.arcorealestate.com
Põhitegevusalad: Kinnisvaraarendus (EMTAK 41201)
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 6820)
Kinnisvarabüroode tegevus (EMTAK 6831)
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel (EMTAK 6832)
Majandusaasta: 1. jaanuar 2018 – 31. detsember 2018
Aruandeperiood: 1. jaanuar 2018 – 31. detsember 2018
Nõukogu: Hillar-Peeter Luitsalu, Rain Lõhmus, Allar Niinepuu,
Kert Keskpäik, Steven Yaroslav Gorelik
Juhataja: Tarmo Sild
Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

2018. AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU TEGEVUSARUANNE.....	3
ÜLDINFO.....	3
Kontserni tegevused.....	3
Visioon ja missioon.....	3
Kontserni struktuur.....	3
PÕHILISED NÄITAJAD.....	5
Lõpetatud tegevusvaldkonnad.....	6
JUHATAJA KOMMENTAARID.....	8
TEENINDUSDIVISJON.....	8
ARENUSDIVISJON.....	9
INIMESED.....	10
Tasud.....	10
Juhatus ja nõukogu.....	10
PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS.....	10
AKTSIAD JA AKTSIONÄRID.....	11
Aktsiate hind.....	11
Aktsionäride struktuur.....	13
JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE.....	14
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE.....	15
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	15
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	16
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	17
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE.....	18
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE.....	19
1. Arvestuspõhimõtted.....	19
2. Lõpetatud tegevusvaldkonnad.....	19
3. Segmendiaruandlus.....	20
4. Müügitulu.....	20
5. Müüdüd kinnisvara ja teenuste kulu.....	21
6. Turustuskulud.....	21
7. Üldhalduskulud.....	21
8. Finantstulud ja -kulud.....	21
9. Puhaskasum aktsia kohta.....	21
10. Nõuded ja tehtud ettemaksed.....	22
11. Varud.....	22
12. Kinnisvarainvesteeringud.....	23
13. Intressi kandvad kohustused.....	23
14. Võlad ja saadud ettemaksed.....	24
15. Tehingud ja saldod seotud osapooltega.....	24
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE.....	26

2018. AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU TEGEVUSARUANNE

ÜLDINFO

Kontserni tegevused

Arco Vara AS ning tema kontserni kuuluvate ettevõtete (edaspidi „kontsern“) tegevus hõlmab kinnisvaraarendust ning kinnisvaraga seotud teenuseid. Kontserni aktiivseteks turgudeks on Eesti ja Bulgaaria. Kontserni tegevus oli kuni 31.12.2018 jaotatud kaheks tegevussegmentiks: teenindusdivisjon ja arendusdivisjon.

Teenindusdivisjoni põhitegevus on kinnisvara vahendamine ja hindamine, kinnisvara haldamine ja nõustamine. Teenindusdivisjoni pakutavaks lisaväärtuseks kontsernile on analüütilised andmed turu nõudluse ja pakkumise, samuti ostjaskonna käitumise kohta. Analüütilised andmed võimaldavad langetada paremaid otsuseid kinnisvaraarenduses: maatükkide soetamisel, planeerimisel ja projekteerimisel, lõpptoodete hinnastamisel ning otsuse langetamisel ehituse alustamise kohta.

Arendusdivisjoni põhitegevus on terviklike elukeskkondade ning ärikinnisvara väljaarendamine. Elukeskkonna arendamisel müüakse valminud objektid lõpptarbijale. Teatud juhtudel tegeleb kontsern ka ärikinnisvara arendusega, kus eesmärk on luua rahavoogu genereeriv kinnisvaraobjekt kas enda rahavoogude tugevdamiseks või edasimüügiks. Kontsern juba omab lõpetatud ärikinnisvaraobjekte, millelt teenitakse renditulu.

Visioon ja missioon

Arco Vara visioon:

- Oleme kõige inimesekessem kinnisvarafirma
- Tunneme kinnisvara kõige paremini
- Aitame kõige suuremat hulka inimesi.

Arco Vara missiooniks on pakkuda inimestele üle ootuste kogemusi kinnisvara valdkonnas ja aidata neil leida oma koht.

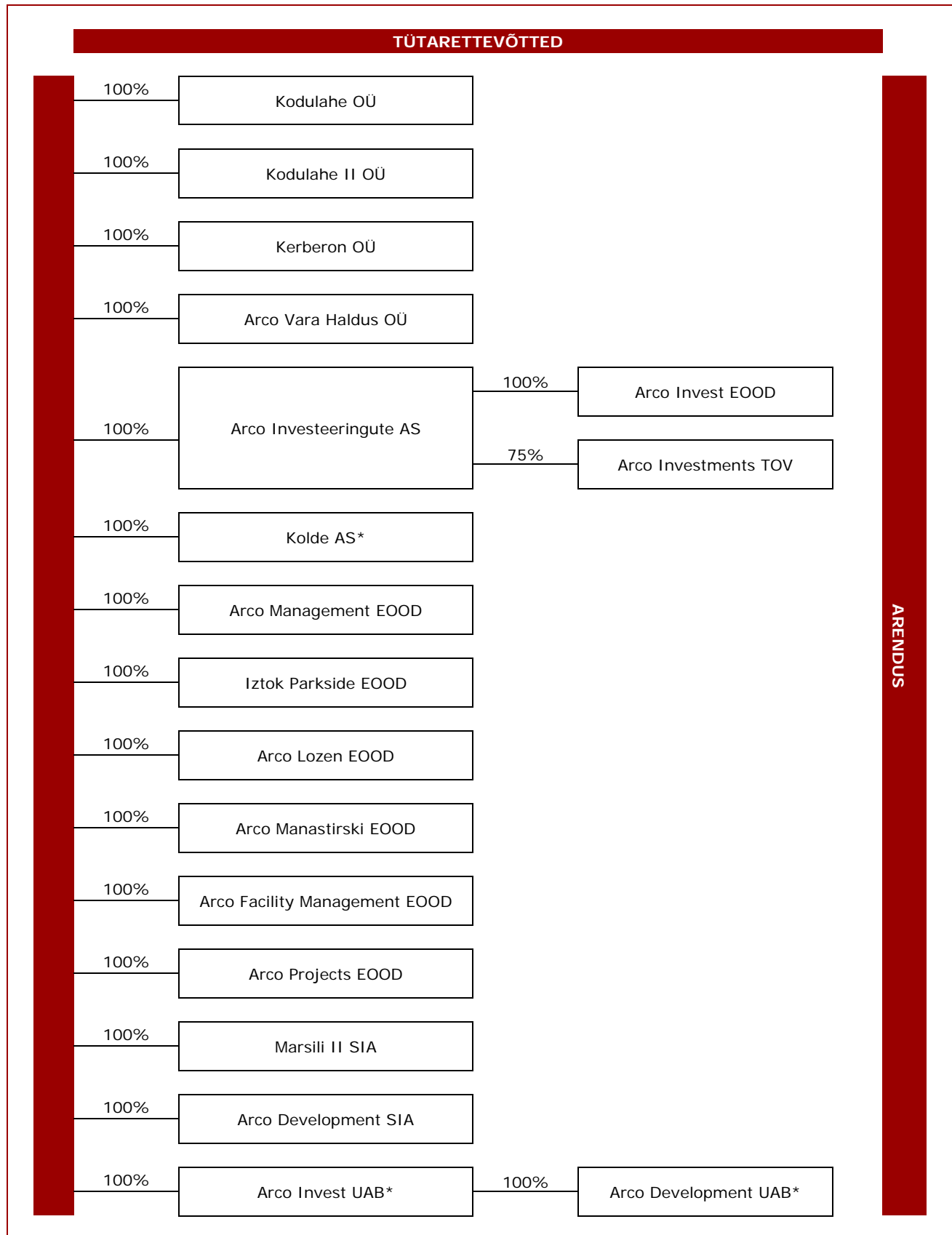
Kontserni struktuur

31.12.2018 seisuga kuulus kontserni 19 ettevõtet, mis on 2 vähem kui 31.12.2017 seisuga. 2018. aasta jooksul kontsernis müüdi kolm, likvideeriti üks, soetati üks ning asutati üks ettevõte.

Olulised tütaretevõtted 31.12.2018

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Tegevus-segment	Aktsia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.12.2018	Kontserni osalus
EUR tuhandetes					
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	arendus	28 762	-212	100%
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	arendus	1 433	500	100%
Arco Lozen EOOD	Bulgaaria	arendus	2 931	2 734	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	arendus	3	1 957	100%

Kontserni struktuur 31.12.2018



* Likvideerimisel

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.

Olulisemad finantsnäitajad

	12 kuud 2018	12 kuud 2017	IV kvartal 2018	IV kvartal 2017
EUR miljonites				
Müügitulu				
Arendus	3,6	15,9	0,5	7,4
Teenindus	3,3	2,9	0,7	0,8
Emaettevõte	0,1	0,0	0,1	0,0
Elimineerimine	-0,4	-0,5	0,0	-0,2
Müügitulu kokku	6,6	18,3	1,3	8,0
Ärikasum				
Arendus	0,1	2,0	-0,1	1,1
Teenindus	-0,1	-0,2	-0,1	-0,1
Emaettevõte	-0,2	-0,5	-0,1	-0,2
Elimineerimine	0,2	0,0	0,2	0,0
Ärikasum kokku	0,0	1,3	-0,1	0,8
Finantstulud ja -kulud	-0,5	-0,5	-0,1	-0,1
Puhaskasum	-0,5	0,8	-0,2	0,7
Äritegevuse rahavood	-3,6	-2,0	-3,0	0,3
Investeeringustegevuse rahavood	-3,2	-0,5	0,0	-0,1
Finantseerimistegevuse rahavood	7,1	3,9	2,8	0,9
Perioodi rahavood kokku	0,3	1,4	-0,2	1,1
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2,3	0,8	2,5	1,1
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2,3	2,2	2,3	2,2
Varad kokku, perioodi lõpus	33,6	24,3		
Investeeringud kapital, perioodi lõpus	30,4	21,8		
Netolaenud, perioodi lõpus	14,2	9,7		
Omakapital, perioodi lõpus	13,0	9,8		

Peamised suhtarvud

	12 kuud 2018	12 kuud 2017	IV kvartal 2018	IV kvartal 2017
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,06	0,12	-0,02	0,11
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,06	0,11	-0,02	0,10
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	-2,1%	3,2%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	-4,4%	8,8%		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	-1,9%	2,8%		
Omakapitali suhe varadesse	38,8%	40,2%		
Lühiajaliste kohustuste kattekoradaja	1,25	2,72		
Likviidsuskordaja	0,19	0,69		
Finantsvõimendus	2,58	2,49		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	1,2	1,7		
Laenude keskmine intress (aastas)	5,0%	5,4%		
Töötajate arv perioodi lõpul	20	140		

Müügitulu ja puhaskasum läbi viimaste aastate

	I kv 2016	II kv 2016	III kv 2016	IV kv 2016	Kokku 2016	I kv 2017	II kv 2017	III kv 2017	IV kv 2017	Kokku 2017	I kv 2018	II kv 2018	III kv 2018	IV kv 2018	Kokku 2018
EUR miljonites															
Müügitulu	5,1	2,1	1,2	1,3	9,7	1,6	1,0	7,7	8,0	18,3	2,1	1,1	2,1	1,3	6,6
Puhaskasum	1,1	-0,2	-0,4	-1,3	-0,8	-0,3	-0,3	0,7	0,7	0,8	-0,1	-0,3	0,1	-0,2	-0,5

Kasutatud valemite kirjeldus:

Puhaskasum aktsia kohta = emaeetvõtte omanikele kuuluv puhaskasum / perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv

Lahustatud puhaskasum aktsia kohta = emaeetvõtte omanikele kuuluv puhaskasum / (perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv + potentsiaalselt emiteeritavate aktsiate arv)

Investeeritud kapital = lühiajalised intressikandvad võlakohustused + pikaajalised kohustused + omakapital (perioodi lõpus)

Netolaenu = lühiajalised intressikandvad võlakohustused + pikaajalised kohustused - raha ja raha ekvivalendid - lühiajalised investeeringud väärtpaperitesse (perioodi lõpus)

Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) = viimase nelja kvartali maksueelse kasumi ja intressikulude summa / keskmine investeeritud kapital

Omakapitali tootlus (ROE) = viimase nelja kvartali puhaskasum / keskmine omakapital

Varade tootlus (ROA) = viimase nelja kvartali puhaskasum / keskmine varad kokku

Omakapitali suhe varadesse = omakapital / varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekoradaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja = (käibevarad - varud) / lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = varad kokku / omakapital

Töötajate arv = töölepinguga ja käsunduslepinguga kontserni jaoks töötavate isikute arv

Lõpetatud tegevusvaldkonnad

Arco Vara AS võõrandas oma 100%-lised osalused tütarühingutes Arco Vara Kinnisvarabüroo AS (Eestis registreeritud tütarühing) ja Arco Imoti EOOD (Bulgaarias registreeritud tütarühing) nende ettevõtete juhtkondadele 31.12.2018. Arco Vara Kinnisvarabüroo AS ja Arco Imoti EOOD jätkavad tegevust Arco Vara kaubamärkide all ning kasutades Arco Vara andmebaase ja muud intellektuaalomandit 5-aastase litsentsilepingu alusel. Tulenevalt osaluste võõrandamisest ei kuulu kumbki ettevõtte alates 31.12.2018 enam Arco Vara konsolideerimisgruppi, kuid mõlema ettevõtte müügitulude põhjal makstavad litsentsitasud jäävad andma oma panust Arco Vara grupi tuludesse.

Lisaks on Arco Vara alustanud 15 korteri müüki Madrid Blv hoones Sofias, mida seni on hoitud kogumina ja kasutatud majutusteenuse pakkumiseks. Korteri müügist saadava tuluga vähendatakse Madrid Blvd hoonega seotud laenu jääk 2019. aasta jooksul tasemele, mis on vajalik olemasoleva laenu refinantseerimiseks madalama intressimääraga. Korteri baasil majutusteenust ja Madrid Blvd majas haldusteenust pakkunud firmade Arco Projects EOOD ja Arco Facility Management EOOD tegevus grupi koosseisus lõpetatakse. Lõpetamiseni tegutsevad Arco Projects EOOD ja Arco Facility Management EOOD arendusdivisjoni osana.

Seoses ülaltoodud muutustega lakkab Arco Vara grupis alates 31.12.2018 olemast teenindusdivisjon ning grupp jätkab üksnes arendusdivisjoniga.

Grupi konsolideeritud käibest andis teenindusdivisjon 2018. aastal 3,0 mln eurot (45%) ja 2017. aastal 2,5 mln eurot (14%). Kuna teenindusdivisjon on viimastel perioodidel tegutsenud kahjumiga, siis grupi kogutulemile omab selle kadumine kerget positiivset mõju.

Kontserni jätkuvate ja lõpetatud tegevusvaldkondade konsolideeritud kasumiaruanded

	12 kuud 2018			12 kuud 2017		
	Jätkuvad tegevusvaldkonnad	Lõpetatud tegevusvaldkonnad	KOKKU	Jätkuvad tegevusvaldkonnad	Lõpetatud tegevusvaldkonnad	KOKKU
EUR tuhandetes						
Müügitulu enda kinnisvara müügist	2 778	0	2 778	15 245	0	15 245
Müügitulu teenuste müügist	857	2 997	3 854	519	2 489	3 008
Müügitulu kokku	3 635	2 997	6 632	15 764	2 489	18 253
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	-2 446	-1 884	-4 330	-13 073	-1 614	-14 687
Brutokasum	1 189	1 113	2 302	2 691	875	3 566
Muud äritulud	135	108	243	63	27	90
Turustuskulud	-133	-412	-545	-154	-333	-487
Üldhalduskulud	-1 224	-875	-2 099	-1 048	-827	-1 875
Muud ärikulud	-87	-95	-182	-60	-14	-74
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	14	0	14	68	0	68
Kahjum varude allahindlusest	-21	0	-21	0	0	0
Kasum tütarettevõtete müügist	228	0	228	0	0	0
Ärikasum	101	-161	-60	1 560	-272	1 288
Finantstulud- ja kulud	-482	0	-482	-489	0	-489
Kasum enne tulumaksu	-381	-161	-542	1 071	-272	799
Tulumaksukulu	-1	-1	-2	-4	-10	-14
Puhaskasum	-382	-162	-544	1 067	-282	785
Aruandeperioodi puhaskasum	-382	-162	-544	1 067	-282	785

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 euroni.

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 sularahapositionid 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 kontsernisine 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.

Kinnisvarabüroode müügi käive vahendusest ja hindamisest

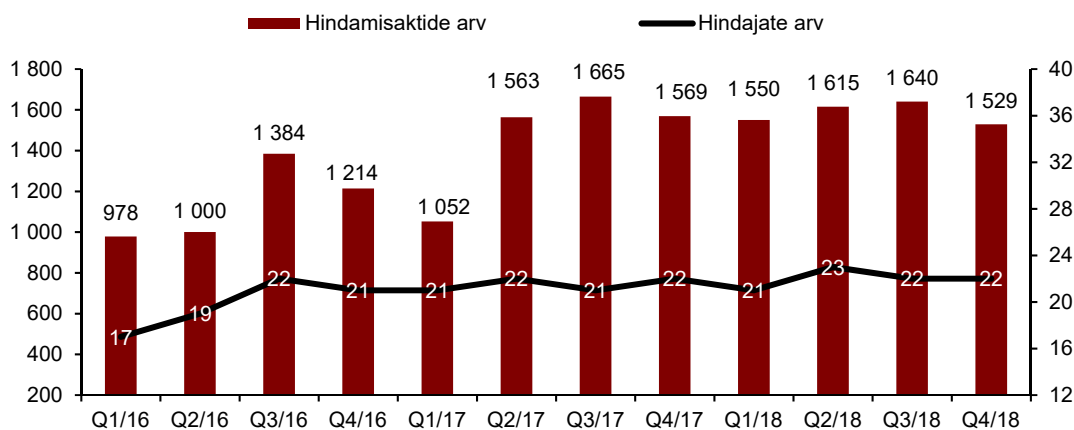
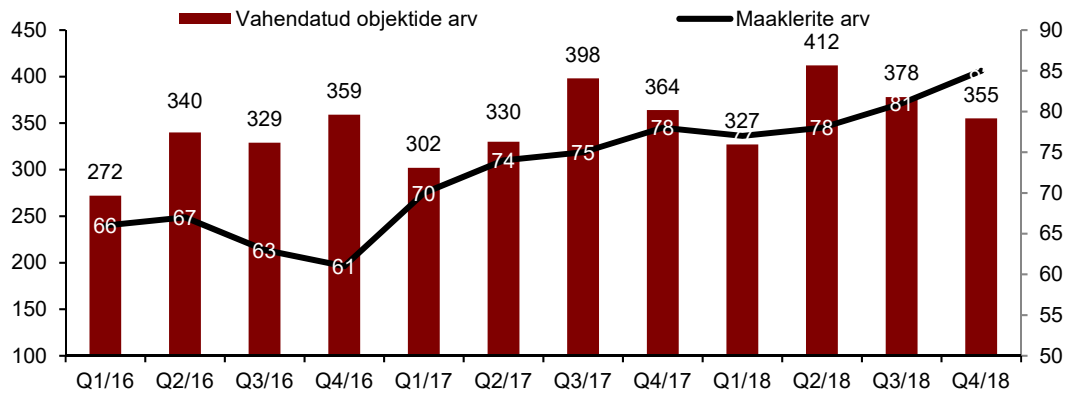
	12 kuud 2018	12 kuud 2017	Muutus %	IV kvartal 2018	IV kvartal 2017	Muutus %
EUR tuhandetes						
Eesti	2 089	1 793	17%	510	468	9%
Bulgaaria	1 030	798	29%	212	238	-11%
Kokku	3 119	2 591	20%	722	706	2%

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 müügi käive oli 2018. aasta 12 kuuga 47 tuhat eurot, sellest 40 tuhat eurot oli kontsernisine (2017. aasta 12 kuuga 124 tuhat eurot, sellest kontsernisine 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).

Teenindusdivisjoni maakler- ja hindamisteenuste tehingute ja töötajate arvu dünaamika viimasel kolmel aastal Eestis ja Bulgaarias kokku on toodud kahel järgmisel graafikul.

Teenindusdivisjoni tehingumahud viimasel kolmel aastal



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

ARENUSDIVISJON

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. Vahearuanne avaldamise päevaks on eelmüüdud 46 korterit.

2018. a IV kvartalis jõudsid lõpetamisjärku ehitustööd Iztok Parkside projektis Sofias. Vahearuanne 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.

Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 31.12.2018

Projekti nimi	Address	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m2	Kogu müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda	Ühikute arv ülevalpool maapinda
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S6	-	7 350	23
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Korterid	S5	-	1 501	16
Iztok Parkside	Iztok, Sofia	Korterid	S4	2 470	7 070	67
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	Elamukrundid	S5	-	5 079	4
Kodulahe II etapp	Lahepea tn 9, Tallinn	Korterid	S4	3 686	5 079	69
Kodulahe III-V etapp	Soodi 4, Pagi 3 ja 5, Tallinn	Korterid	S3	10 578	<8 100>	<120>
Paldiski mnt 74	Paldiski mnt 74, Tallinn	Korterid	S2	9 525	<9 300>	<123>
Oa tn kortermajad	Oa tn, Tartu	Korterid	S3	4 146	<1 950>	<30>
Lehiku vaipelamu	Lehiku tee 21,23, Tallinn	Korterid	S3	5 915	<700>	<5>
Lozen I etapp	Lozen, Sofia lähedal	Korterid, majad	S3	47 450	<25 200>	<179>

Märkus: Tabelis toodud väärtused, mis on paigutatud märkide <> vahele, tähistavad oodatavat mahtu, sest arendusprojektil pole veel ehitusluba. Tabel ei kajasta maa-aluseid müüdavaid või renditavaid mahte, sealhulgas parkimiskohti ja panipaiku. Tabel ei anna täielikku ülevaadet kontserni maapangast.

Projekti etappide kirjeldus

S1: Kinnistu soetatud
 S2: Ehitusõiguse menetlus
 S3: Projekteerimine jm ettevalmistustööd
 S4: Ehitus
 S5: Turundus ja müük
 S6: Kinnisvara haldus, rent

INIMESED**Tasud**

Kontserni heaks töötavate inimeste arv oli 31.12.2018 seisuga 20 (31.12.2017 seisuga: 140). 2018. aasta 12 kuu tööjookulu oli 3,0 miljonit eurot, sellest IV kvartalis 0,8 miljonit eurot (2017. aasta samal perioodil vastavalt 2,6 ja 0,8 miljonit eurot).

Kontserni ematöötajate juhatajale ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2018. aasta 12 kuuga 106 tuhat eurot, sellest IV kvartalis 26 tuhat eurot (2017. aasta 12 kuuga ja IV kvartalis vastavalt 120 tuhat ja 33 tuhat eurot).

Juhatus ja nõukogu

Arco Vara AS-i juhatus on üheliikmeline. Alates 22.10.2012 on Arco Vara AS-i juhataja Tarmo Sild, kelle volitused kestavad kuni oktoobrini 2021.

Arco Vara AS-i nõukogu on 5-liikmeline. Alates 10. veebruarist 2015 kuuluvad nõukogusse Hillar-Peeter Luutsalu (nõukogu esimees), Allar Niinepuu, Rain Lõhmus, Steven Yaroslav Gorelik ja Kert Kesipaik.

Arco Vara võtmeisikute kohta on rohkem infot ettevõtte veebilehel www.arcorealestate.com.

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS**Strateegiline risk**

Enamus kontserni omakapitalist on paigutatud arendustegevusse. Arendustegevuses on kontsern keskendunud peamiselt elukondliku kinnisvara arendusele. Elukondliku kinnisvara arendustsükkel alates algusest (maa soetamine) kuni lõpuni (lõpptoodete müük tarbijani) kestab aastaid, hõlmates planeerimismenetlust, projekteerimist, ehitust ja müüki. Omakapital investeeritakse valdavalt tsükli algusetapis (maa soetamine) eeldusel, et teatud liiki arendustoote järele tekib tulevikus nõudlus. Kuivõrd arendustoote nõudlus põhineb valdavalt prognoosidel, siis on kontserni põhiriskiks omakapitali paigutamine sellisesse arendusprojekti, mille järele tulevikus nõudlus puudub või on oodatust erinev.

Riski maandamiseks kontsern (i) paigutab omakapitali erinevatesse arendusprojektidesse ning erinevatel turgudel (2018: Tallinn ja Sofia), (ii) monitoorib jooksvat nõudlust ja pakkumist oma koduturgudel ning (iii) kasutab võimalusi investeringu tegemise hetke ja nõudluse tekkimise hetke lähendamiseks - sõlmib ostjatega eellepinguid, hangib maad omakapitali paigutamiseteta või seda edasi lükates, kasutab erinevaid projekti finantseerimise võimalusi selleks omakapitali kasutamata.

Krediidirisk

Krediidiriskid hindab kontsern enda jaoks olulises osas maandatuks. Kuna arendustoodete lõppmüük toimub peaaegu alati samaaegselt kliendipoolse maksega, siis klientide poolseid võlgnevusi praktikas ei teki. Samuti ei hoita raha ja raha ekvivalente ainult ühes pangas.

Likviidsus- ja intressirisk

Kõik kontserni laenulepingud on sõlmitud eurodes ja baasintressiks on 1, 3 või 6 kuu EURIBOR. Seega on kontsern avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Kontserni intressikandvad kohustused on 2018. aasta 12 kuuga suurenenud 5,1 miljoni euro võrra. Seisuga 31.12.2018 on kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 17,3 miljonit eurot, millest 13,4 miljonit eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Kontserni raha ja raha ekvivalentide saldo 31.12.2018 seisuga on 2,3 miljonit eurot (nagu ka 31.12.2017 seisuga). 2018. aasta IV kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 0,1 miljonit eurot intresse (2017. aasta IV kvartalis samuti 0,1 miljonit eurot). Kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär on 31.12.2018 seisuga 5,0%, see näitaja on vähenenud 0,4 protsendipunkti võrra võrreldes 2017. aasta lõpu seisuga. Laenukohutuste keskmise intressimäära vähenemise põhjuseks on keskmisest madalama intressimääraga võlakohustuste võtmine 2018. aastal.

Valuutarisk

Teenuste ostu- ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: eurodes (EUR) või Bulgaaria levides (BGN). Kinnisvara ostu-müügi tehingud sõlmitakse valdavalt eurodes, millest tulenevalt kontserni varade ja kohustuste struktuur ei kannu endas olulist valuutariski. Kontsern ei ole kaitstud valuutade devalveerimise vastu. Enamus likviidsetest vahenditest hoitakse nõudmiseni ja lühiajalise tähtajaga eurohoiustel või arveldusarvetel.

AKTSIAD JA AKTSIONÄRID

Aktsiate hind

Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 8 998 367 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil. Aktsia hind sulgus 31.12.2018 seisuga tasemel 1,12 eurot, 2017. aasta lõpus oli aktsia sulgemishind 1,52 eurot. Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,53 eurot ja madalaim hind 1,04 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.12.2018 seisuga 10 078 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 0,78 (31.12.2017 seisuga vastavalt 9 891 tuhat eurot ning 1,01). Aktsia P/E (*price to earnings*) suhe oli 31.12.2018 seisuga negatiivne, 31.12.2017 seisuga 12,60.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2018. aasta 12 kuu ja kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

Arco Vara aktsia kauplemissstatistika 2018. aasta 12 kuu jooksul



Arco Vara aktsia kauplemissstatistika perioodil 31.12.2015 kuni 31.12.2018



Arco Vara aktsia hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2018. aasta 12 kuu jooksul

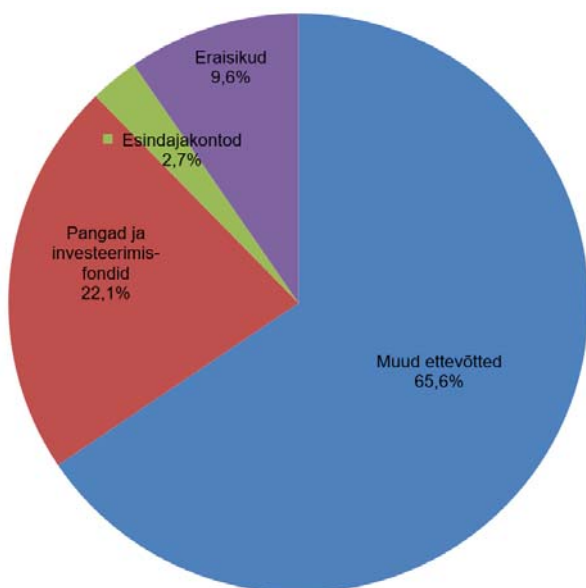


Indeks/aktsia	01.01.2018	31.12.2018	+/-%
—OMX Tallinn	1 242,12	1 162,86	-6,38
—ARC1T	1,51 EUR	1,12 EUR	-25,89

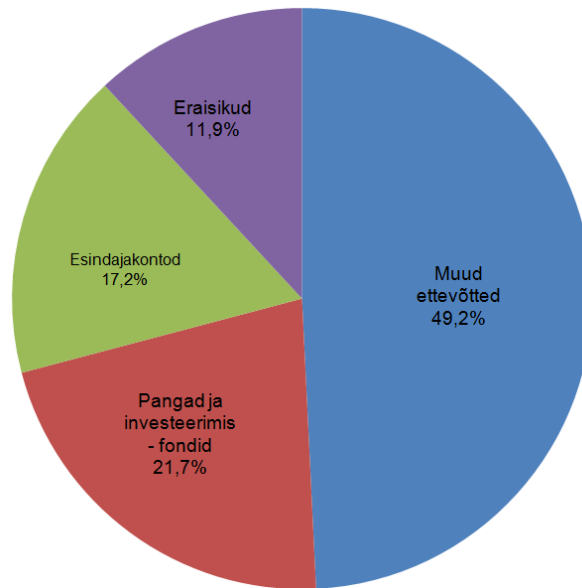
Aksionäride struktuur

Arco Varal oli 31.12.2018 seisuga kokku 1 352 aktsionäri (31.12.2017 seisuga: 1 403), sealhulgas 1 164 eraisikust aktsionäri (31.12.2017 seisuga: 1 211), kes omasid kokku 9,6% osalust ettevõttes (31.12.2017 seisuga 11,9%). Kogu osaluse jaotus 31.12.2018 ja 31.12.2017 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 31.12.2018



Osaluse struktuur 31.12.2017



Suuremad aktsionärid 31.12.2018

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	2 517 405	28,0%
AS Lõhmus Holdings	850 000	9,4%
Baltplast AS	837 498	9,3%
LHV Pensionifond L	832 026	9,2%
Gamma Holding Investment OÜ	562 893	6,3%
LHV Pensionifond XL	365 619	4,1%
Firebird Republics Fund Ltd	356 428	4,0%
HM Investeeringud OÜ	330 505	3,7%
Firebird Avrora Fund, Ltd.	185 800	2,1%
Firebird Fund L.P.	150 522	1,7%
Teised aktsionärid	2 009 671	22,2%
Kokku	8 998 367	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 31.12.2018

Nimi	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Juhatuse liige/nõukogu liige	2 517 405	28,0%
Rain Lõhmus (AS Lõhmus Holdings)	Nõukogu liige	850 000	9,4%
Hillar-Peeter Luitsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu esimees	369 259	4,1%
Kert Kesksaik (eraisikuna ja läbi K Vara OÜ)	Nõukogu liige	206 371	2,3%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	Nõukogu liige	0	-
Kokku		3 943 035	43,8%

¹ - Steven Yaroslav Gorelik on fondijuhina seotud Arco Vara osalust omava kolme investeerimisfondiga (Firebird Republics Fund Ltd, Firebird Avrora Fund Ltd ja Firebird Fund L.P.), mis kokku omavad 692 750 Arco Vara aktsiat (kokku 7,7% osalus).

JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2018. aasta IV kvartali ja 12 kuu tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate kontserni äritegevuse arengust, tulemustest ja finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.



Tarmo Sild
Arco Vara AS-i juhataja

14. veebruar 2019

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	Lisa	12 kuud 2018	12 kuud 2017	IV kvartal 2018	IV kvartal 2017
EUR tuhandetes					
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		2 778	15 245	241	7 182
Müügitulu teenuste müügist		857	519	345	142
Müügitulu kokku	3,4	3 635	15 764	586	7 324
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	5	-2 446	-13 073	-344	-5 975
Brutokasum		1 189	2 691	242	1 349
Muud äritulud		135	63	2	44
Turustuskulud	6	-133	-154	-37	-47
Üldhalduskulud	7	-1 224	-1 048	-387	-376
Muud ärikulud		-87	-60	-25	-27
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest		14	68	14	68
Kahjum varude allahindlusest	11	-21	0	-21	0
Kasum tütarettevõtete müügist		228	0	213	0
Äri kasum		101	1 560	1	1 011
Finantstulud- ja kulud	8	-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 lõpetatud 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)	9				
- tava-		-0,06	0,12	-0,02	0,11
- lahustatud		-0,06	0,11	-0,02	0,10

Seoses teenindusdivisjoni tegevuse lõppemisega alates 31.12.2018 on vastavalt IFRS-i nõuetele koondkasumiaruandes eraldatud jätkuvad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisa	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		2 327	2 284
Finantsinvesteeringud		69	0
Nõuded ja ettemaksed	10	739	747
Varud	11	17 482	8 974
Käibevara kokku		20 617	12 005
Finantsinvesteeringud		0	34
Nõuded ja ettemaksed	10	25	18
Kinnisvarainvesteeringud	12	12 344	11 299
Materiaalne põhivara		267	704
Immateriaalne põhivara		262	275
Põhivara kokku		12 898	12 330
VARAD KOKKU		33 515	24 335
Laenukohustused	13	12 547	1 871
Võlad ja saadud ettemaksed	14	3 982	2 507
Eraldised		0	38
Lühiajalised kohustused kokku		16 529	4 416
Laenukohustused	13	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	9	245	134
Jaotamata kasum		2 161	2 795
OMAKAPITAL KOKKU		13 001	9 787
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		33 515	24 335

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa	12 kuud 2018	12 kuud 2017	IV kvartal 2018	IV kvartal 2017
EUR tuhandetes					
Laekumised klientidelt		10 993	12 613	1 838	5 177
Saadud ettemaksete tagasimaksed		0	-1 194	0	-1 194
Tasumised tarnijatele		-13 036	-10 469	-4 693	-2 339
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		-333	-2 165	206	-1 617
Väljamaksed töötajatele		-1 177	-964	-277	-261
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-35	217	-6	495
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-3 588	-1 962	-2 932	261
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-114	-101	-15	-27
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja arendamisel		-584	-370	-240	-24
Laekumine tütarettevõtete müügist		341	0	300	0
Tasumised tütarettevõtte soetamisel		-2 939	0	0	0
Antud laenud		-12	-7	-12	0
Antud laenude tagasimaksed		0	4	0	2
Muud tasumised ja laekumised investeerimistegevusest		-10	-34	0	-34
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-3 318	-508	33	-83
Saadud laenud	13	6 604	6 719	3 808	1 517
Laenukohustuste tagasimaksed	13	-2 292	-1 809	-858	-353
Makstud intressid		-509	-879	-119	-263
Makstud dividendid		-90	-65	0	0
Aktsiakapitali suurendamisel laekunud		3 737	0	0	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-375	-57	-2	47
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		7 075	3 909	2 829	948
RAHAVOOD KOKKU		169	1 439	-70	1 126
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 284	845	2 523	1 158
Raha ja raha ekvivalentide muutus		169	1 439	-70	1 126
Raha ja raha ekvivalentide muutus tütarettevõtete müügil		-126	0	-126	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		2 327	2 284	2 327	2 284

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE

	Aktiikapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
EUR tuhandetes						
Saldo 31.12.2016	4 555	292	2 011	52	2 075	8 985
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-65	-65
Muude reservide moodustamine	0	0	0	82	0	82
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	785	785
Saldo 31.12.2017	4 555	292	2 011	134	2 795	9 787
Saldo 31.12.2017	4 555	292	2 011	134	2 795	9 787
Aktiikapitali suurendamine	1 744	1 993	0	0	0	3 737
Dividendide maksmine	0	0	0	0	-90	-90
Muude reservide moodustamine	0	0	0	111	0	111
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-544	-544
Saldo 31.12.2018	6 299	2 285	2 011	245	2 161	13 001

LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2018. aasta IV kvartali ja 12 kuu raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2017 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud aruandega, mis on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nii nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Kontserni raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

2. Lõpetatud tegevusvaldkonnad

31.12.2018 võõrandas Arco Vara AS oma kinnisvarabürood nende ettevõtete juhtkondadele. Lisaks on käimas 15 korteri müük Madrid Blv hoones Sofias, mida seni on hoitud kogumina ja kasutatud majutusteenuse pakkumiseks. Tuginedes eelolevale on käesolevas vahearuanandes kogu teeninduse segmenti kajastatud lõpetatud tegevusvaldkonnana.

Lõpetatud tegevusvaldkonna konsolideeritud kasumiaruanne

	12 kuud 2018	12 kuud 2017	IV kvartal 2018	IV kvartal 2017
EUR tuhandetes				
Müügitulu teenuste müügist	2 997	2 489	699	638
Müügitulu kokku	2 997	2 489	699	638
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	-1 884	-1 614	-440	-437
Brutokasum	1 113	875	259	201
Muud äritulud	108	27	88	4
Turustuskulud	-412	-333	-114	-94
Üldhalduskulud	-875	-827	-229	-274
Muud ärikulud	-95	-14	-80	-18
Ärikasum	-161	-272	-76	-181
Tulumaksukulu	-1	-10	-1	-9
Lõpetatud tegevusvaldkonna perioodi puhaskasum	-162	-282	77	-190

Lõpetatud tegevusvaldkonna konsolideeritud rahavood

	12 kuud 2018	12 kuud 2017	IV kvartal 2018	IV kvartal 2017
EUR tuhandetes				
Rahavood äritegevusest	64	92	-84	-40
Rahavood investeerimistegevusest	-24	26	-7	-9
Rahavood finantseerimistegevusest	0	-70	0	-30
Lõpetatud tegevusvaldkonna rahavood kokku	40	48	-91	-79

3. Segmendiaruandlus

Kontserni ärisegmendid kuni 2018. aasta lõpuni olid:

- Arendus - kinnisvaraarendus: elu- ja ärikeskkonna arendusprojektide teostamine, samuti investeeringud renditulu teenimiseks;
- Teenindus - kinnisvaraga seotud teenused: kinnisvara vahendamine, hindamine, majutus.

Kontserni segmentide vahelised tehingud on tehtud turuhinnas ning hinnastatud samadel põhimõtetel, mis kontsernivälised tehingud. Olulise osa segmentide vahelistest tehingutest annab teeninduse segment, mis müüb kontserni arenduse segmenti ettevõtetele eelkõige kinnisvara vahendusteenust.

Müügitulu ja ärikasum ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Emaettevõte		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	12k 2018	12k 2017	12k 2018	12k 2017	12k 2018	12k 2017	12k 2018	12k 2017	12k 2018	12k 2017
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	3 481	15 760	2 997	2 489	154	4			6 632	18 253
<i>Muutus</i>	-77,9%		20,4%						-63,7%	
Müügitulu teistelt segmentidelt	96	100	351	446			-447	-546	0	0
Müügitulu kokku	3 577	15 860	3 348	2 935	154	4	-447	-546	6 632	18 253
<i>Muutus</i>	-77,4%		14,1%						-63,7%	
Ärikasum	114	2 000	-109	-143	-229	-533	164	-36	-60	1 288

Segment	Arendus		Teenindus		Emaettevõte		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	IV kv 2018	IV kv 2017	IV kv 2018	IV kv 2017	IV kv 2018	IV kv 2017	IV kv 2018	IV kv 2017	IV kv 2018	IV kv 2017
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	443	7 323	699	638	143	1	0	0	1 285	7 962
<i>Muutus</i>	-94,0%		9,6%						-83,9%	
Müügitulu teistelt segmentidelt	20	26	47	155	0	0	-67	-181	0	0
Müügitulu kokku	463	7 349	746	793	143	1	-67	-181	1 285	7 962
<i>Muutus</i>	-93,7%		-5,9%						-83,9%	
Ärikasum	-89	1 149	-82	-120	-93	-156	189	-42	-75	831

Varad ja kohustused ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes								
Varad	31 563	23 104	0	527	1 952	705	33 515	24 335
Kohustused	18 571	12 569	0	457	1 943	1 522	20 514	14 548

4. Müügitulu

	12 kuud 2018	12 kuud 2017	IV kvartal 2018	IV kvartal 2017
EUR tuhandetes				
Enda kinnisvara müük	2 778	15 245	241	7 182
Kinnisvara rent	598	464	170	126
Haldusteenused	85	50	22	14
Muu müügitulu	174	5	153	2
Müügitulu kokku	3 635	15 764	586	7 324

5. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	12 kuud 2018	12 kuud 2017	IV kvartal 2018	IV kvartal 2017
EUR tuhandetes				
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 11)	-2 071	-12 785	-230	-5 861
Tööjõukulud	-28	0	-12	0
Haldustegevuse kulud	-292	-199	-93	-92
Muud kulud	-55	-89	-9	-22
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-2 446	-13 073	-344	-5 975

6. Turustuskulud

	12 kuud 2018	12 kuud 2017	IV kvartal 2018	IV kvartal 2017
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-67	-84	-21	-29
Vahendustasud	-10	-11	-4	-2
Muud turunduskulud	-56	-59	-12	-16
Turustuskulud kokku	-133	-154	-37	-47

7. Üldhalduskulud

	12 kuud 2018	12 kuud 2017	IV kvartal 2018	IV kvartal 2017
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-640	-585	-203	-239
Büroo tegevuskulud	-96	-89	-27	-37
IT kulud	-110	-108	-21	-16
Sisseostetud teenused	-182	-126	-79	-32
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-115	-82	-40	-34
Juriidiline teenindus	-48	-20	-8	-8
Sõidukite kulud	-16	-15	-3	-3
Muud kulud	-17	-23	-6	-7
Üldhalduskulud kokku	-1 224	-1 048	-387	-376

8. Finantstulud ja -kulud

	12 kuud 2018	12 kuud 2017	IV kvartal 2018	IV kvartal 2017
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-433	-443	-106	-104
Muud finantstulud ja -kulud	-49	-46	-1	-1
Finantstulud ja -kulud kokku	-482	-489	-107	-105

9. Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. 2018. aasta 12 kuu aktsiate arvu leidmisel on arvestatud, et viimase aktsiaemissiooni käigus emiteeritud 2 491 355 aktsiat registreeriti Äriregistris 29.01.2018.

Lahustatud puhaskasumi leidmiseks võetakse arvesse kõik potentsiaalselt emiteeritavad aktsiad.

30.05.2017 emiteeriti Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel 12 vahetusvõlakirja nimiväärtusega 500 eurot, mis annavad ettevõtte võtmetöötajatele õiguse 2020. aastal märkida kokku kuni 200 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia. Lihtaktsiate märkimise tingimusteks on võtmetöötaja lepingulise suhte kehtivus 2020. aastal ning kontserni puhaskasum perioodil 2017-2019 vähemalt 5,5 miljon eurot.

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1 000 eurot. Vahetusvõlakiri annab kontserni emaettevõtte juhatajale õiguse 2019. aastal märkida kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Vahetusvõlakirjaga seotud optsooniga seoses on moodustatud omakapitalis reserv summas 245 tuhat eurot. Vaata ka lisa 15.

	12 kuud 2018	12 kuud 2017	IV kvartal 2018	IV kvartal 2017
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	8 807 249	6 507 012	8 998 367	6 507 012
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	590 000	590 000	590 000	590 000
Puhaskasum (tuhandetes eurodes)	-544	785	-184	712
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,06	0,12	-0,02	0,11
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,06	0,11	-0,02	0,10

10. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	91	192
Nõuded ostjate vastu kokku	91	192
Muud nõuded		
Antud laenud	1	3
Muud lühiajalised nõuded	6	6
Muud nõuded kokku	7	9
Viitlaekumised		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	335	163
Muud viitlaekumised	17	26
Viitlaekumised kokku	352	189
Tehtud ettemaksed	289	357
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	739	747

Pikaajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Antud laenud	5	0
Tehtud ettemaksed	20	18
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	25	18

11. Varud

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	17 467	8 963
Materjalid ja valmistoodang	15	11
Varud kokku	17 482	8 974

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	8 963	14 571
Arenduseks soetatud kinnistud	2 943	12
Kortermajade ehituskulu	6 665	6 598
Kapitaliseeritud võlakasutuse kulud	211	351
Varude allahindlus	-21	0
Muud kapitaliseeritud kulud	777	206
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest (lisa 12)	0	10
Müüdüd kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 5)	-2 071	-12 785
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	17 467	8 963

12. Kinnisvarainvesteeringud

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	11 299	10 835
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	5	68
Kapitaliseeritud arenduskulud	71	76
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	66	30
Ümberklassifitseerimine varudesse (lisa 11)	0	-10
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast	399	0
Kinnistute soetamine	504	300
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	12 344	11 299

13. Intressi kandvad kohustused

	31.12.2018			31.12.2017		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	14 653	11 995	2 658	10 625	500	10 125
Võlakirjad	1 329	2	1 327	1 127	1 120	7
Kapitalirendikohustused	0	0	0	1	1	0
Muud laenukohustused	550	550	0	250	250	0
Kokku võlakohustused	16 532	12 547	3 985	12 003	1 871	10 132
Ettemaksed	810	810	0	265	265	0
Kokku	17 342	13 357	3 985	12 268	2 136	10 132

2018. aastal tasus kontsern laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 2 201 tuhat eurot (12 kuud 2017: 1 809 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 6 604 tuhat eurot (12 kuud 2017: 1 517 tuhat eurot). Laenukohustuste muutustele lisanduvad mitterahalised arveldused ja intressi kandvate ettemaksete muutused.

2018. aasta 12 kuuga on vähendatud järgmisi kohustusi:

- Madrid Blvd projekti pangalaenu summas 731 tuhat eurot;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 650 tuhat eurot;
- Arco Vara võlakirju summas 820 tuhat eurot;
- intressi kandvaid ettemakse summas 265 tuhat eurot.

2018. aasta 12 kuuga võttis kontsern järgmisi uusi kohustusi:

- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 3 710 tuhat eurot;
- Kodulahe II etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 569 tuhat eurot;
- Arco Vara võlakirju summas 1 325 tuhat eurot;
- intressi kandvaid ettemakse summas 810 tuhat eurot.

14. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	761	261
Muud võlad	0	22
Maksuvõlad		
Käibemaks	12	37
Ettevõtte tulumaks	4	30
Sotsiaalmaks	19	48
Üksikisiku tulumaks	11	27
Maamaks	0	70
Prügimaks	0	140
Muud maksuvõlad	2	15
Maksuvõlad kokku	48	367
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	54	170
Intressivõlad	31	61
Muud viitvõlad	470	900
Viitvõlad kokku	555	1 131
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	2 618	695
Tagatisdeposiidid	0	21
Muud ettemakstud tulud	0	10
Saadud ettemaksed kokku	2 618	726
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	3 982	2 507

15. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Kontsern on teinud tehinguid või omab saldot järgmiste seotud osapooltega:

- 1) Arco Vara AS-i juhataja ja nõukogu liikmete kontrolli all olevad ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõtte üle valitsevat mõju;
- 2) muud seotud osapooled: Arco Vara AS juhataja ja nõukogu liikmed ning nende kontrolli all olevad ettevõtted (v.a. need ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõtte üle valitsevat mõju).

Tehingud seotud osapooltega

	12 kuud 2018	12 kuud 2017
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Ostetud teenused	21	41
Intressid tasumisele	0	9
Muud seotud osapooled		
Müüdüd teenused	1	2

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Emiteeritud võlakirjad	0	100
Muud seotud osapooled		
Emiteeritud võlakirjad	1	1

Kontserni võtmeisikutele, emaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele arvestati 2018. aasta 12 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 106 tuhat eurot, sellest IV kvartalis 26 tuhat eurot (2017. aasta 12 kuuga ja IV kvartalis vastavalt 120 tuhat ja 33 tuhat eurot). Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. Oktoobrist 2012 Arco Vara AS-i juhtiva Tarmo Sild-i juhatuse liikme ametilepingus on lahkumistasu suuruseks kuni viie kuu juhatuse liikme põhitasu. Oktoobris 2018 toimunud Arco Vara AS-i nõukogu koosoleku otsusega pikendati Tarmo Sild-i juhatuse liikme volitusi täiendavaks kolmeks aastaks, kuni oktoobrini 2021. Nõukogu liikmete tasustamise aluseid muudeti Arco Vara AS-i üldkoosoleku otsuste põhjal 2013. aasta juulis ja täpsustati veebruaris 2015: nõukogu liikmed saavad tasu 500 eurot (netosumma) iga osaletud koosoleku kohta, kuid mitte rohkem kui 1000 eurot (netosumma) kalendrikuus. Tasu väljamaksmine eelduseks on nõukogu koosoleku protokollil allkirjastamine nõukogu liikme poolt. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nõukogu koosolekul osalemisega seoses tekkinud reisikulud mõistlikus ulatuses. Muud liiki tasusid (preemiad, lahkumishüvitised jm) kontserni võtmeisikutele aruandeperioodil arvestatud ja makstud ei ole.

30.05.2017 Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti 12 vahetusvõlakirja nimiväärtusega 500 eurot, mis annavad ettevõtte võtmetöötajatele õiguse 2020. aastal märkida kokku kuni 200 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia. Lihtaktsiate märkimise tingimusteks on võtmetöötaja lepingulise suhte kehtivus 2020. aastal ning kontserni puhaskasum perioodil 2017-2019 vähemalt 5,5 miljon eurot. Võtmetöötajate optiooni õiglase väärtuse hindamiseks kasutati Black-Scholes mudelit, mille kohaselt omakapitali reservi moodustatud ei ole.

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti mais 2016. aastal vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1000 eurot. Vahetusvõlakiri annab kontserni emaettevõtte juhatajale õiguse 2019. aastal märkida täiendavalt kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Vahetusvõlakirjaga seotud optiooniga seoses on moodustatud omakapitalis reserv summas 245 tuhat eurot. Vaata ka lisa 9.

JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2018. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne.

Raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Raamatupidamise vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt Arco Vara AS-i finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Arco Vara AS on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Tarmo Sild
Arco Vara AS-i juhataja
14. veebruar 2019