

Arco Vara võõrandas osalused 3 ühissettevõttes ja parandas likviidsuspositsiooni

Arco Vara võõrandas 21. oktoobril osalused Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-is, Floriston Grupp OÜ-s ja Arco Ärikeskuse OÜ-s Marcel Vichmanni ja Olav Miiliga seotud äriühingutele kokku 172 MEEK (11 MEUR) eest, millest 55 MEEK (3,5 MEUR) on ostu-müügi eest tasutav summa ja 117 MEEK (7,5 MEUR) eest antakse üle olemasolevaid nõudeid kolme võõrandatava ettevõtte vastu.

Grupisese likviidsuse juhtimise seisukohast on ühissettevõtete rahaliste vahendite kontrollimine piiratud ja ei võimalda Kontsernil täiel määral juhtida oma käibevahendeid. Valmistudes majanduse elavnemisega kaasnevaks kinnisvaraturu nõudluse kasvuks, vajab Kontsern rahalisi vahendeid uute elamuehitusprojektide rahastamiseks Tallinnas.

Nimetatud ühissetevõtetes ei ole jõutud detailplaneeringute kehtestamiseni ning arendustegevuseks vajalike ehitusõiguste loomiseni. Äriühingutele kuuluvatel kinnistute detailplaneeringute kehtestamisest tuleneva ehitusõiguse realiseerimisel järgneva 10 aasta jooksul säilib Arco Varal õigus saada täiendavat tulu.

Kontserni kohustused vähenevad tehinguga 117 MEEK (7,5 MEUR) võrra, varad vähenevad osaluste võõrandamisega 306 MEEK (19,6 MEUR). Tehingu kogukahjum on 150 MEEK (9,6 MEUR).

Arco Varal on kehtivad juhtimisteenuste lepingud Floriston Grupp OÜ-ga ja Arco Ärikeskuse OÜ-ga ning laenuleping Snowden OÜ-ga (100% Floriston Grupp OÜ tütarettevõtte).

Tallinna Börsi Nõuded Emitendile punkt 7.12 järgi on tegemist olulise võõrandamisega.

Tegemist ei ole tehinguga seotud isikuga Tallinna Börsi Nõuded Emitendile punkt 7.9 järgi ja Arco Vara juhatuse ja nõukogu liikmed ei ole tehingutest muul viisil huvitatud.

Võõrandatavad äriühingud

Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS tegeleb enda või renditud kinnisvara üürileandmise ja käitusega, ettevõtte omanikud on 50% Arco Investeeringute AS (100 % Arco Vara tütarettevõtte) ja 50% Regati Valduse OÜ. Ettevõtte juhataja on Urmas Lind ja nõukogu liikmed: Heigo Metsoja, Veiko Taevere, Ivar Lindpere, Urmas Uustal, Aivar Tuulberg ja Andres Toome

Floriston Grupp OÜ tegeleb enda või renditud kinnisvara üürileandmise ja käitusega, ettevõtte omanikud on 50% Arco Vara AS ja 50 % Ärimaja AS. Ettevõtte juhataja Urmas Lind ja nõukogu puudub.

Arco Ärikeskuse OÜ tegeleb enda või renditud kinnisvara üürileandmise ja käitusega, ettevõtte omanikud on 50% Arco Investeeringute AS ja 50% Aberdeen OÜ. Ettevõtte juhataja on Urmas Lind ja nõukogu puudub

Tehingute maksumused ja tingimused

Arco Vara võõrandas 100 % enda osalused Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-s ja Arco Ärikeskuse OÜ-s, mis moodustasid 50 % äriühingute osa- või aktsiakapitalist ja 75 % enda osalusest Floriston Grupp OÜ-s, mis moodustas 37,5 % äriühingu osakapitalist. Arco Varal säilib Floriston Grupp OÜ-s 12,5 % osalus.

Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-i 50 % osaluse müügi maksumus on 37,5 MEEK (2,4 MEUR) ning tasumise tähtajad on 22.10.2009 ja 19.12.2009.

Floriston Grupp OÜ 37,5 % osaluse müügi maksumus on 5,5 MEEK (0,35 MEUR) ning tasumise tähtaeg 22.10.2009.

Arco Ärikeskuse OÜ 50 % osaluse müügi maksumus on 12 MEEK (0,77 MEUR) ning tasumise tähtaeg 27.11.2009.

Arco Vara 50 % osalus Arco Ärikeskuse OÜ võõrandatakse AS DnB Nord Banka nõusolekul.

Kehtima jääb Arco Vara nõue Snowden OÜ (100 % Floriston Grupi tütarettevõtte) vastu summas 30 MEEK (1,9 MEUR), mille tagamiseks seatakse Snowden OÜ omandis olevatele kinnistutele ühishüpoteedid.

Võõrandatavate äriühingute majandustulemused

Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS

	EEK (tuhandetes)			EUR (tuhandetes)		
	2008	2007	2006	2008	2007	2006
Käive	27 481	24 495	22 744	1 756	1 566	1 454
Puhaskasum/kahjum	8 218	11 335	260 248	525	724	16 633
Dividendid aktsia kohta	0	0	0	0	0	0
Tava ja lahustatud puhaskasum/kahjum aktsia kohta	0,22	0,3	0,55	0,014	0,019	0,035

Floriston Grupp OÜ

	EEK (tuhandetes)			EUR (tuhandetes)		
	2008	2007	2006	2008	2007	2006
Käive	6 772	5 530	11 266	433	353	720
Puhaskasum/kahjum	44 322	-93 430	203 526	2 833	-5 971	13 008
Dividendid aktsia kohta	0	0	0	0	0	0
Tava ja lahustatud puhaskasum/kahjum aktsia kohta	22161	-46715	101763	1 416,346	-2 985,633	6 503,841

Arco Ärikeskuse OÜ

	EEK (tuhandetes)			EUR (tuhandetes)		
	2008	2007	2006	2008	2007	2006
Arco Ärikeskuse OÜ						
Käive	13 288	13 477	12 821	849	861	819
Puhaskasum/kahjum	-13 558	44 333	14 341	-867	2 833	917
Dividendid aktsia kohta	1 080	1 600	0	69	102	0
Tava ja lahustatud puhaskasum/kahjum aktsia kohta	-6779	22167	7170	-433	1 416	458

Võõrandatavate äriühingute majandusaasta aruanded

TALLINNA OLÜMPIAPURJESPORDIKESKUSE AS	EEK	EEK	EUR	EUR
BILANSS 31.12	2008	2007	2008	2007
VARAD				
Käibevara				
Raha	8 548 063	5 072 799	546 321	324 211
Nõuded	3 969 629	1 467 565	253 706	93 794
Ettemaksed	718 921	75 775	45 947	4 843
Käibevara kokku	13 23 613	6 616 139	84 594	422 848
Põhivara				
Kinnisvarainvesteeringud ¹	511 879 636	511 879 636	32 715 071	32 715 071
Materiaalne põhivara	250 980	321 073	16 041	20 520
Põhivara kokku	512 130 616	512 200 709	32 731 112	32 735 592

<u>VARAD KOKKU</u>	<u>525 367 229</u>	<u>518 816 848</u>	33 577 086	33 158 440
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Kohustused				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	4 552 480	4 456 948	290 957	284 851
Võlad	5 605 586	2 393 259	358 262	152 957
Saadud ettemaksed	665 382	1 032 707	42 526	66 002
Lühiajalised kohustused kokku	10 823 448	7 882 914	691 744	503 810
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised laenukohustused	65 219 980	69 772 460	4 168 316	4 459 273
Muud pikaajalised võlad	14 151	70 566	904	4 510
Pikaajalised kohustused kokku	65 243 131	69 843 026	4 169 796	4 463 783
Kohustused kokku	76 057 579	77 725 940	4 860 965	4 967 593
Omakapital				
Aktsiakapital	166 192 000	166 192 000	10 621 605	10 621 605
Omaaktsiad	-110 000 000	-110 000 000	-7 030 281	-7 030 281
Ülekurss	235	235	15	15
Kohustuslik reservkapital	2 842 529	2 842 529	181 671	181 671
Jaotamata kasum	390 274 886	382 056 144	24 943 111	24 417 838
Omakapital kokku	449 309 650	441 090 908	28 716 120	28 190 847
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	525 367 229	518 816 848	33 577 086	33 158 440

¹ Arco Vara on kinnisvarainvesteeringuid hinnanud konservatiivsemalt ja Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS kinnisvara 100% väärtus seisuga 31.12.2008 on 298 212 000 EEK (19 059 220 EUR) .

² Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS 2008 majandusaasta aruandel puuduvad nõukogu allkirjad

AS TALLINNA OLÜMPIAPURJESPORDIKESKUSE AS	EEK	EEK	EUR	EUR
Kasumiaruanne	2008	2007	2008	2007
		(korrigeeritud)		
Müügitulu	27 481 299	24 494 979	1 756 375	1 565 514
Muud äritulud	101 028	142 963	6 457	9 137
Kaubad, toore, materjal ja teenused	- 6 203 161	-5 328 498	-396 454	-340 553
Muud tegevuskulud	-780 261	-880 917	-49 868	-56 301
Tööjõukulud	-3 474 986	-3 404 273	-222 092	-217 573
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-365 267	-310 573	-23 345	-19 849
Muud ärikulud	-4 431 030	-17 421	-283 194	-1 113
Ärikasum	12 327 622	14 696 260	787 879	939 262

Finantstulud ja -kulud	-4 108 880	-3 361 555	-262 605	-214 843
Aruandeaasta puhaskasum/kahjum	8 218 742	11 334 705	52 525	724 420

AS TALLINNA OLÜMPIAPURJESPORDIKESKUSE	EEK	EEK	EUR	EUR
Rahavoogude aruanne	2008	2007	2008	2007
Rahavood äritegevusest				
Ärikasum	12 327 622	14 696 260	787 879	939 262
Ärikasumi(kahjumi) korrigeerimised	4 716 173	310 573	301 418	19 849
Äritegevusega seotud varade ja ettemaksete muutus	-3 145 210	-264 569	-201 016	-16 909
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 788 587	53 687	178 223	3 431
Rahavood äritegevusest kokku	16 687 172	14 795 951	1 066 505	945 634
Rahavood investeeringutegevusest				
Materiaalse põhivara soetus	-295 174	0	-18 865	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus	-4 354 504	-4 679 636	-278 304	-299 083
Saadud intressid	472 968	394 673	30 228	25 224
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-4 176 710	-4 284 963	-266 940	-273 859
Rahavood finantseerimistegevusest				
Saadud laenud	0	75 000 000	0	4 793 374
Laenude tagasimaksed	-4 007 112	-2 555 649	-256 101	-163 336
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-451 474	-558 266	-28 854	-35 680
Omaaktsiate tagasiostmine	0	-110 000 000	0	-7 030 281
Makstud intressid	-4 578 250	-3 756 229	-292 604	-240 067
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-9 036 836	-41 870 144	-577 559	-2 675 990
RAHAVOOD KOKKU	3 473 626	-31 359 156	222 005	-2 004 215
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 072 799	36 399 260	324 211	2 326 337
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 473 626	-31 359 156	222 005	-2 004 215
Valuutakursi muutuse mõju	1 638	33 695	105	2 154
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 548 063	5 072 799	546 321	324 211

FLORISTON GRUPP OÜ	EEK	EEK	EUR	EUR
BILANSS 31.12	2008	2007	2008	2007
VARAD				

Käibevara				
Raha	7 527 876	5 814 964	481 119	371 644
Nõuded	1 350 012	1 267 885	86 281	81 033
Ettemaksed	3 592	32 223	230	2 059
Varud ¹	52 680 019	50 915 109	3 366 867	3 254 069
Käibevara kokku	61 561 499	58 030 181	3 934 497	3 708 805
Põhivara				
Pikaajalised nõuded	50 186 470	67 350 195	3 207 500	4 304 462
Kinnisvarainvesteeringud ²	244 306 876	259 640 000	15 614 055	16 594 020
Põhivara kokku	294 493 346	326 990 195	18 821 555	20 898 482
<u>VARAD KOKKU</u>	<u>356 054 845</u>	<u>385 020 376</u>	<u>22 756 052</u>	<u>24 607 287</u>
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	39 762 785	145 370 360	2 541 306	9 290 859
Võlad	9 215 938	5 587 349	589 006	357 097
Saadud ettemaksed	69 139	56 400	4 419	3 605
Lühiajalised kohustused kokku	49 047 562	151 014 109	3 134 711	9 651 561
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised laenukohustused	55 974 721	27 300 000	3 577 436	1 744 788
Muud pikaajalised võlad	76 740	72 740	4 905	4 649
Pikaajalised kohustused kokku	56 051 461	27 372 740	3 582 341	1 749 437
Kohustused kokku	105 099 023	178 386 849	6 717 052	11 400 998
Omakapital				
Osakapital	40 000	40 000	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	256	256
Jaotamata kasum	250 911 822	206 589 527	16 036 188	13 203 477
Omakapital kokku	250 955 822	206 633 527	16 039 000	13 206 289
<u>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</u>	<u>356 054 845</u>	<u>385 020 376</u>	<u>22 756 052</u>	<u>24 607 287</u>

^{1,2}Arco Vara on varusid ja kinnisvarainvesteeringuid hinnanud konservatiivsemalt ja Floriston Grupp OÜ –i varude 100% väärtus seisuga 31.12.2008 on 7 932 401 krooni (506 973 EUR) ja kinnisvarainvesteeringu väärtus 162 456 000 krooni (10 382 830 EUR).

Floriston Grupp OÜ	EEK	EEK	EUR	EUR
Kasumiaruanne	2008	2007	2008	2007
Müügitulu	6 771 844	5 530 330	432 800	353 453

Müüdid toodangu kulu	-1 133 965	-1 484 788	-72 474	-94 895
Brutokasum	5 637 879	4 045 542	360 326	258 557
			0	0
Turustuskulud	0		0	0
Üldhalduskulud	-1 277 572	-66 000	-81 652	-4 218
Muud äritulud	1 890	-1 638 939	121	-104 747
Muud ärikulud	-15 924 227	749 461	-1 017 744	47 899
Ärikasum	-11 526 030	-41 874 480	-736 648	-2 676 267
Muud finantsulud ja -kulud	55 884 325	-54 645 063	3 571 659	-3 492 456
Kasum enne tulumaksu	44 322 295	-93 429 479	2 832 711	-5 971 232
Aruandeaasta puhaskasum	44 322 295	-93 429 479	2 832 711	-5 971 232

Floriston Grupp OÜ	EEK	EEK	EUR	EUR
Rahavoogude aruanne	2008	2007	2008	2007
Rahavood äritegevusest				
Ärikasum	44 322 295	-93 429 479	2 832 711	-5 971 232
Intressitulud ja intressikulud	-5 198 069	11 431 387	-332 217	730 599
Kasumid ja kahjumid TEV müügist	-668 503	-7 312 172	-42 725	-467 333
Finantsvarade allahindlus	-50 516 783	15 156 690	-3 228 611	968 689
Valuutakursi kasumid ja kahjumid	5 895	9 065	377	579
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumid ja kahjumid	15 333 124	41 860 000	979 965	2 675 342
Äritegevusega seotud varade ja ettemaksete muutus	-1 891 255	32 607 102	-120 873	2 083 974
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 482 685	423 505	222 584	27 067
Rahavood äritegevusest kokku	4 869 389	746 098	311 211	47 684
			0	0
Rahavood investeeringutegevusest			0	0
Tütarettevõtete müük	700 000	7 366 500	44 738	470 805
Müüdid tütarettevõttes olnud raha	0	-51 536	0	-3 294
Muude finantsinvesteeringute müük	81 673 621	0	5 219 896	0
Saadud intressid	344 427	238 017	22 013	15 212
Rahavood investeerimistegevusest kokku	82 718 048	7 552 981	5 286 647	482 723
			0	0
Rahavood finantseerimistegevusest			0	0
Saadud laenud	69 325 471	1 071 400	4 430 705	68 475
Laenude tagasimaksed ja kapitalirendi tagasimaksed	-148 849 440	-5 154 691	-9 513 213	-329 445
Arvelduskrediidi muutus	0	-7 173	0	-458
Makstud intressid	-6 344 661	-8 819 050	-405 498	-563 640
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-85 868 630	-12 909 514	-5 488 006	-825 068
			0	0
RAHAVOOD KOKKU	1 718 807	-4 610 435	109 852	-294 661

			0	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 814 964	10 434 464	371 644	666 884
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 718 807	-4 610 435	109 852	-294 661
Valuutakursi muutuse mõju	- 5 895	-9 065	-377	-579
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 527 876	5 814 964	481 119	371 644

ARCO ÄRIKESKUSE OÜ	EEK	EEK	EUR	EUR
BILANSS 31.12	2008	2007	2008	2007
VARAD				
Käibevara				
Raha	216 682	473 611	13 849	30 269
Nõuded	557 219	659 516	35 613	42 151
Ettemaksed	9 655	8 831	617	564
Käibevara kokku	783 556	1 141 958	50 078	72 984
Põhivara				
Kinnisvarainvesteeringud ¹	170 614 604	189 200 000	10 904 261	12 092 084
Materiaalne põhivara	45 082	77 951	2 881	4 982
Põhivara kokku	170 659 696	189 277 951	10 907 143	12 097 066
<u>VARAD KOKKU</u>	<u>171 443 252</u>	<u>190 419 909</u>	<u>10 957 221</u>	<u>12 170 050</u>
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	3 821 000	3 644 990	244 206	232 957
Võlad	1 110 065	975 067	70 946	62 318
Saadud ettemaksed	42 500	42 500	2 716	2 716
Lühiajalised kohustused kokku	4 973 565	4 662 557	317 869	297 992
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised laenukohustused	99 307 436	102 699 913	6 346 902	6 563 721
Muud pikaajalised võlad	526 446	703 683	33 646	44 974
Pikaajalised kohustused kokku	99 833 882	103 403 596	6 380 548	6 608 694
Kohustused kokku	104 807 447	108 066 153	6 698 417	6 906 686
Omakapital				
Osakapital	90 000	90 000	5 752	5 752
Ülekurss	16 335 900	16 335 900	1 044 054	1 044 054
Kohustuslik reservkapital	10 000	10 000	639	639
Jaotamata kasum	50 199 905	65 917 856	3 208 359	4 212 919
Omakapital kokku	66 635 805	82 353 756	4 258 804	5 263 364
<u>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</u>	<u>171 443 252</u>	<u>190 419 909</u>	<u>10 957 221</u>	<u>12 170 050</u>

¹Arco Vara on kinnisvarainvesteeringuid hinnanud konservatiivsemalt ja Arco Ärikeskuse kinnisvara 100% väärtus seisuga 31.12.2008 on 134 170 000 krooni (8 575 026 EUR).

ARCO ÄRIKESKUSE OÜ	EEK	EEK	EUR	EUR
Kasumiaruanne	2008	2007	2008	2007
Müügitulu	13 287 970	13 477 139	849 256	861 346
Müüdnud toodangu kulu	-869 582	-1 505 520	-55 576	-96 220
Brutokasum	12 418 388	11 971 619	793 680	765 126
Turustuskulud	-56 665	-107 400	-3 622	-6 864
Üldhalduskulud	-890 683	-466 481	-56 925	-29 814
Muud äritulud	458 081	39 313 370	29 277	2 512 582
Muud ärikulud	-18 935 029	-17 919	-1 210 169	-1 145
Ärikasum	-7 005 908	50 693 189	-447 759	3 239 885
Muud finantsulud ja -kulud	-5 977 867	-5 457 390	-382 055	-348 791
Kasum enne tulumaksu	-12 983 775	45 235 799	-829 814	2 891 094
Dividendide tulumaksukulu	-574 176	-902 564	-36 697	-57 684
Aruandeaasta puhaskasum	-13 557 951	44 333 235	-866 511	2 833 410

ARCO ÄRIKESKUSE OÜ	EEK	EEK	EUR	EUR
Rahavoogude aruanne	2008	2007	2008	2007
Rahavood äritegevusest				
Ärikasum	-7 005 908	50 693 189	-447 759	3 239 885
Ärikasumi korrigeerimised	18 618 255	-39 142 527	1 189 923	-2 501 663
Äritegevusega seotud varade ja ettemaksete muutus	82 836	-89 828	5 294	-5 741
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-153 831	53 489	-9 832	3 419
Rahavood äritegevusest kokku	11 541 352	11 514 323	737 627	735 899
Rahavood investeeringutegevusest				
Saadud intressid	7 284	34 817	466	2 225
Rahavood investeerimistegevusest kokku	7 284	34 817	466	2 225
Rahavood finantseerimistegevusest				
Laenude tagasimaksed ja kapitalirendi tagasimaksed	-3 216 467	-3 339 018	-205 570	-213 402
Makstud intressid	-5 993 474	-5 461 451	-383 053	-349 050
Makstud dividendid	-2 160 000	-3 200 000	-138 049	-204 517
Makstud tulumaks	-430 632	-902 564	-27 522	-57 684
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-11 800 573	-12 903 033	-754 194	-824 654
RAHAVOOD KOKKU	-251 937	-1 353 893	-16 102	-86 530
			0	0

Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	473 611	1 844 460	30 269	117 882
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-251 937	-1 353 893	-16 102	-86 530
Valuutakursi muutuse mõju	-4 992	-16 956	-319	-1 084
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	216 682	473 611	13 849	30 269

Väljavõte võrandatavate äriühingute võetud olulistest laenudest

Ettevõtte	Laenuandja	Tähtaeg	Summa seisuga 30.06.09
Floriston Grupp OÜ	Arco Vara AS	31.05.2012	10 384 000
Floriston Grupp OÜ	Arco Vara AS	23.05.2011	11 500 000
Floriston Grupp OÜ	Ärimaja AS	31.05.2012	10 384 000
Floriston Grupp OÜ	Ärimaja AS	23.05.2011	11 500 000
Floriston Grupp OÜ	Swedbank	26.06.2013	31 293 170
AS Tallinna Olümpiapurjespordikeskus	Swedbank	25.11.2015	66 404 784
Arco Ärikeskuse OÜ	DnB Nord Pank	25.10.2016	101 204 210