



Arco Vara AS

2012. a. II kvartali ja 6 kuu vahearuanne



ARCO VARA

2012. AASTA II KVARTALI ja 6 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Ärinimi: Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Aadress: Jõe 2b, 10151 Tallinn, Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630

Fax: +372 6 144 631

E-mail: info@arcovara.ee

Korporatiivne interneti kodulehekülg: www.arcorealestate.com

Põhitegevusalad: Hoonete ehitus (EMTAK 41000)

Rajatiste ehitus (EMTAK 42000)

Eriehitustööd (EMTAK 43000)

Kinnisvaraala tegevus (EMTAK 6800)

Majandusaasta: 1. jaanuar 2012 – 31. detsember 2012

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2012 – 30. juuni 2012

Nõukogu: Richard Tomingas, Hillar-Peeter Luitsalu, Toomas Tool,
Stephan David Balkin, Aivar Pilv

Juhataja: Lembit Tampere

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

2012. AASTA II KVARTALI JA 6 KUU TEGEVUSARUANNE	4
JUHATUSE ESIMEHE KOMMENTAARID	8
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	17
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	17
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	18
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	19
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	20
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	21
1. ARVESTUSPÕHIMÕTTED	21
2. SEGMENTIARUANDELUK ARISEGMENTIDE LÕIKES	21
3. MÜÜGITULU	22
4. MÜÜDUD TOODANGU KULU	22
5. TURUSTUSKULUD	22
6. ÜLDHALDUSKULUD	23
7. MUUD ÄRITULUD JA –KULUD	23
8. FINANTSTULUD JA –KULUD	23
9. TAVA- JA LAHUSTATUD PUHASKASUM AKTSIA KOHTA	24
10. NÕUDED OSTJATE VASTU JA MUUD NÕUDED	24
11. VARUD	25
12. KINNISVARAINVESTEERINGUD	25
13. LAENUKOHUSTUSED	25
14. VÕLAD TARNIJATELE JA MUUD VÕLAD	26
15. TEHINGUD JA SALDOD SEOTUD OSAPOOLETGA	26
16. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED JA POTENTSIAALSSED VARAD	28
17. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED	30
18. KONTSERNI STRUKTUUR	31
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE	32

2012. aasta II kvartali ja 6 kuu tegevusaruanne

ÜLDINFO

Arco Vara AS ning tema kontserni kuuluvate ettevõtete (edaspidi Kontsern) tegevusvaldkond hõlmab mitmeid erinevaid kinnisvaraarendusega seotud teenuseid ning tegevusi, mille võib jagada kolmeks äriliiniks: teenindus-, arendus- ja ehitusdivisjon.

2012. II kvartali lõpu seisuga kuulus Kontserni 28 ettevõtet (30.06.2011: 28) ja 3 ühissettevõtet (30.06.2011: 5).

Teenindusdivisjoni põhitegevuseks on kinnisvara vahendamine ja hindamisteenused, kinnisvara haldamine ja nõustamine, samuti lühiajalised investeeringud elamukinnisvarasse.

Arendusdivisjoni põhitegevuseks on terviklike elukeskkondade ning ärikinnisvara väljaarendamine. Elukeskkonna arendamisel müüakse valminud objektid lõpptarbijale. Ärikinnisvara arendamisel on eesmärgiks müüa rahavoogu genereeriv kinnisvaraobjekt kinnisvarafondile või teisele arendajale. Kontsern omab käesoleval hetkel ka lõpetatud ärikinnisvaraobjekte, millelt teenitakse renditulu, kuid mida pole veel müüdud, sest nende täielik potentsiaal on välja arendamata.

Ehitusdivisjoni põhitegevuseks on ehituse nii pea- kui ka alltöövõtu teenuse pakkumine ja keskkonnaehituse tööde teostus.

Kontserni iga divisjoni tulemust mõjutab sesoonsuse faktor. Teenindusdivisjoni tehingute mahud on tavaliselt sügisel ja kevadel kõrgemad kui suvel ja talvel, ehitusdivisjoni käive ja arendusdivisjoni investeeringute mahud on talviti väiksemad.

Kontserni koduturgudeks on Eesti, Läti ja Bulgaaria.

Missioon, eesmärk ja ühtsed väärtused

Arco Vara missiooniks on **olla kõikehõlmav ja hinnatud kinnisvaralahenduste pakkuja**.

Arco Vara eesmärgiks on **saada kinnisvara võrdkujuks**.

Arco Vara põhiväärtused:

Partnerlus - meie klient on meie partner

Usaldusväärsus - oleme usaldusväärsed, avatud ja ausad

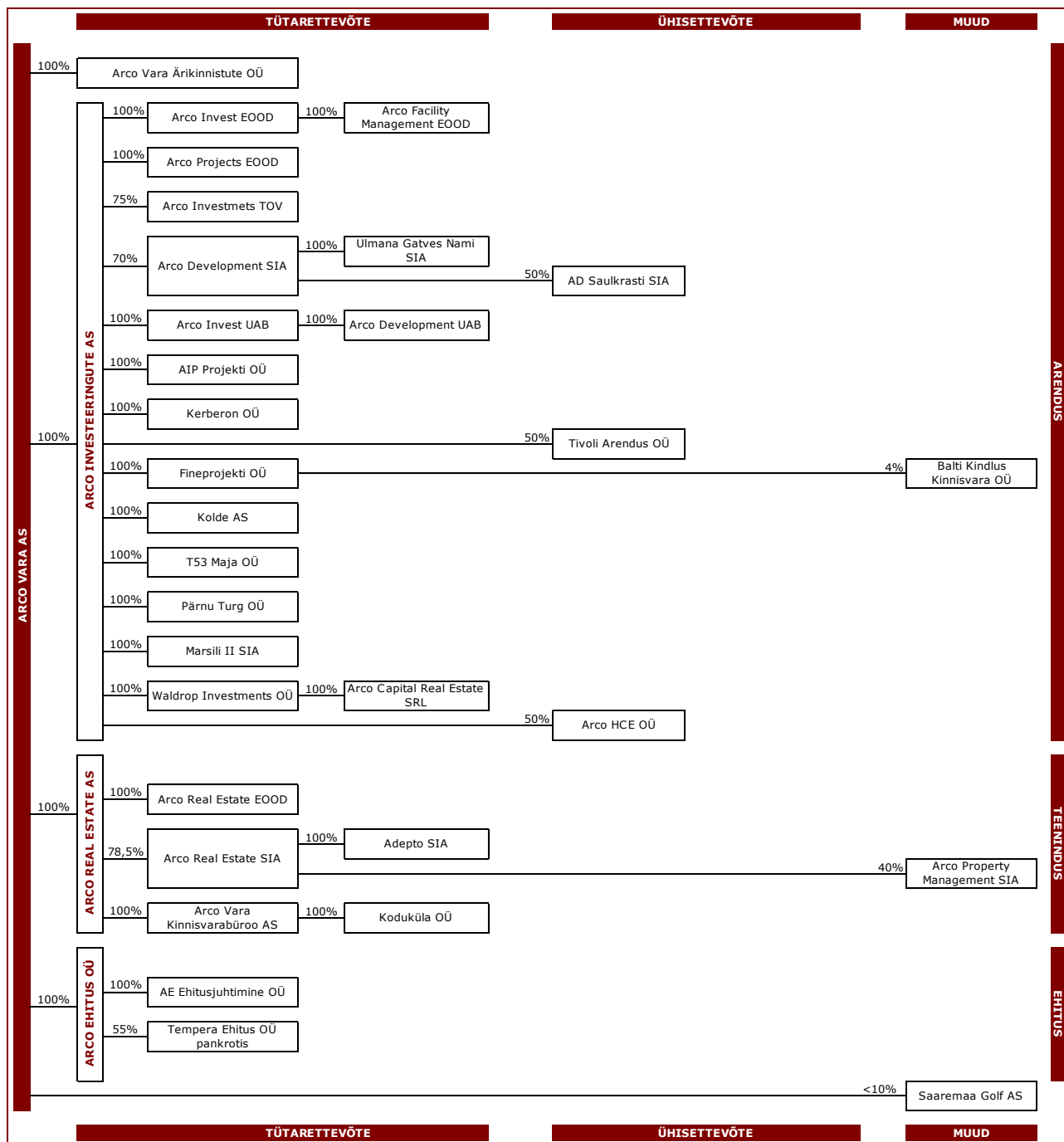
Professionaalsus - tagame oma teenuse kvaliteedi

Hoolivus - väärtustame klienti kui isiksust

Vastutustunne - peame kinni oma lubadustest

KONTSERNI STRUKTUUR

30.06.2012 seisuga



MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS

27.04.2012 võõrandas Arco Vara AS-i 100%-line tütarettevõtte Arco Investeeringute AS oma 49,4%-se osaluse ühisettevõttes Bišumuižas Nami SIA partnerile SIA Linstow Baltic hinnaga 2 eurot. Tehingu tulemusena väljus Kontsern Bišumuižas Nami SIA omanikeringist ning ettevõtte 100% aktsiate omanikuks sai SIA Linstow Baltic. Tehing ei avaldanud Kontserni finantsseisundi aruandele ja kasumiaruandele olulist mõju. Samas kadus osaluse võõrandamisega Kontsernil ära potentsiaalne kohustus toetada ühisettevõtet korterelamute arendamisel ja laenukohustuste teenindamisel. Antud tehingu tulemusena vähenes Kontserni osalus ka Bišumuižas Nami SIA tütarettevõttes Sportings Riga SIA-s 49,4%-lt 0%-le.

20.06.2012 sõlmiti Kontserni ettevõtete - Fineprojekti OÜ, Waldrop Investments OÜ, AIP Projekti OÜ ja Arco Vara Ärikinnistute OÜ vahel ühinemisleping. Ühendavaks ühinguks oli Fineprojekti OÜ. Ühendamise eesmärk oli korrastada Kontserni struktuuri ja vähendada halduskulusid. Ühinemine kinnitati äriregistris 24.07.2012. Tehing ei avalda Kontserni finantsseisundi aruandele ja kasumiaruandele olulist mõju.

28.06.2012 sõlmiti Kontserni ettevõtete - Arco Real Estate AS, AS Arco Vara Kinnisvarabüroo ja OÜ Koduküla vahel ühinemislepingu. Ühendavaks ühinguks on Arco Real Estate AS. Ühendamise eesmärk on korrastada Kontserni struktuuri ja vähendada halduskulusid. Ühinemisprotsess on pooleli. Tehing ei avalda Kontserni finantsseisundi aruandele ja kasumiaruandele olulist mõju.

Peale vahearuande päeva toimunud muudatused Kontserni struktuuris:

08.08.2012 võõrandas Kontserni ettevõtte Fineprojekti OÜ oma 4%-lise osaluse ettevõttes Balti Kindlus Kinnisvara OÜ. Tehing teostati osa nominaalväärtuses. Tehing ei avalda Kontserni finantsseisundi aruandele ja kasumiaruandele olulist mõju.

PÕHILISED NÄITAJAD

- Kuue kuu müügitulu kokku oli 11,1 mln eurot. 2011. aasta I poolaasta tulemus oli 23,5 mln eurot (sh 8,3 mln eurot Tivoli projekti kinnistute müük). Jättes kõrvale Tivoli tehingu mõju oli müügitulu 2012. aasta esimese kuue kuuga 27% väiksem kui aasta tagasi samal perioodil.
- Ärikahjum oli 0,6 mln eurot, mis on kahanenud 59% võrreldes 2011. aasta sama perioodiga, kui ärikahjum oli 1,4 mln eurot.
- I poolaasta puhaskahjum oli 1,3 mln eurot, mis on 33% vähem võrreldes eelmise aasta I poolaastaga, kui puhaskahjum oli 1,9 mln eurot.
- Omakapital moodustab 40,3% varade mahust (30.06.2011: 39,1%). Jooksva 12 kuu omakapitali tootlikkus oli negatiivne.
- Ehituslepingute järelejäanud maht oli II kvartali lõpu seisuga 10,3 mln eurot, 2011 II kvartali lõpus 13,5 mln eurot.
- Kuue kuu jooksul müüdi Kontserni poolt arendatavates projektides 35 korterit ja krunti (2011 I poolaasta: 56 korterit ja krunti).

	6 kuud 2012	6 kuud 2011	II kvartal 2012	II kvartal 2011
EUR miljonites				
Müügitulu	11,1	23,5	7,4	10,2
Ärikasum	-0,6	-1,4	-0,1	-0,5
Puhaskahjum	-1,3	-1,9	-0,4	-0,6
EPS (eurodes)	-0,27	-0,41	-0,09	-0,13
Varad kokku, perioodi lõpu seisuga	56,3	64,9		
Investeeritud kapital, perioodi lõpu seisuga	45,9	51,1		
Netolaenu, perioodi lõpu seisuga	20,9	23,5		
Omakapital, perioodi lõpu seisuga	22,7	25,4		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,1	2,0		
Laenude keskmine intress (aastas)	6,9%	7,4%		
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	neg	1,3%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	neg	neg		
Töötajate arv perioodi lõpul	126	142		

KASUTATUD VALEMITE KIRJELDUS

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

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

Omakapitali osakaal = omakapital perioodi lõpus / varad kokku perioodi lõpus

Keskmine omakapital = viimase nelja kvartali lõpu omakapitalide summa / neljaga

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

Keskmine investeeringut kapital = viimase nelja kvartali lühiajaliste intressikandvate kohustuste, pikaajaliste kohustuste ja omakapitali summa / neljaga

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

Puhaskasum aktsia kohta (EPS) = emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / (perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv - oma aktsiad)

Juhatuse esimehe kommentaarid

2012. aasta teise kvartali ja esimese poolaasta olulisimad sündmused on seotud nõukoguga. Eelmises kvartaliaruandes tõime välja kolme liikme tagasiastumise ning kolme uue liikme nimetamise. Nõukogu liikmeteks said Toomas Tool, Stephan David Balkin ja Aivar Pilv. Bilansipäeva järgselt, 30.07.2012 toimunud erakorralisel üldkoosolekul valiti nõukogusse veel Arvo Nõges ja Rain Lõhmus.

Väga tähtsaks saab pidada aprillis toimunud tehingut, millega Kontsern võõrandas 49,4% osaluse ühissettevõttes Bišumuižas Nami SIA partnerile SIA Linstow Baltic. Arco Vara otsis projektist väljumiseks võimalust enam kui aasta. Nimetatud tehinguga kadus kohustus toetada ühissettevõtet korterelamute arendamisel ja laenukohustuste teenindamisel. 2011. aastal finantseerisime ühissettevõtet summas 0,3 mln eurot ja ainuüksi pangalaenu oli Bišumuižas Nami SIA-l kokku 14 mln eurot.

Esimese poolaasta 1,3 mln euro suurusest puhaskahjumist on 0,7 mln eurot tingitud kinnisvarainvesteeringu müügitehingust Tallinnas, kus realiseeriti Kadaka tee 131 kinnistu hoonestusõigus. Ülejäänud ligi 0,6 miljoni eurose kahjumi peamiseks põhjuseks oli see, et Manastirski projektis Sofias lükkus korterite asjaõiguslepingute sõlmimine teisest kvartalist kolmandasse.

2012. aasta I poolaastal müüdi Arco Vara projektides kokku 35 korterit ja krunti, millest 29 Eestis ja 6 Lätis. See number ei sisalda veel kevad-suvel valminud Manastirski kortermaja korterite müüki, kus hetkel sõlmitud vaid võlaõiguslepinguid ja müük kajastub käibenumbrites alates III kvartalist.

Olulisematest töödest on teoksil Tivoli-nimeline suuremahuline korterelamute arendus Tallinnas. Mais kirjutati alla 13 mln eurone ehitusleping. Kodukolde kuuenda etapi (48 korteri) ehitamine Helme 16 Tallinnas lõppes juunis 2012. II kvartali jooksul realiseeriti asjaõiguslike müügilepingutega projektis kokku 28 korterit. Tehnika tn 53 projekteeritud elu- ja ärihoonele nimega Kastanimaja sõlmiti ehitusleping juunis 2012. Senine müügitegevus on osutunud edukaks ning II kvartali lõpuks oli võlaõiguslike müügilepingutega kaetud 8 korterit 14-st.

Bulgaarias on lõppenud enam kui 7 000 ruutmeetrise Manastirski I etapi ehitus. I etapis valminud 74-st korterist on aruande koostamise hetkeks broneeritud 76%. Boulevard Residence Madrid äri- ja eluhoones Sofias jätkub äripindade väljarentimine ning vabade korterite müük.

Läti Bišumuiža 1 korterelamute arendusprojektis valmib 2012 II poolaastal teise etapi raames neljas hoone 14 korteriga. Lisaks Bišumuiža 1 korterite müügile jätkub töö ka Mazais Baltezers kruntide realiseerimisel. Arendusprojektide valmimine mõjutab oluliselt Kontserni käivet, kuna müük kajastub käibenumbrites alati peale ehituse valmimist, mitte selle ajal.

Teenindusdivisjoni tulemus on 2012. aasta I poolaastal olnud parem kui aasta varem. 2012. aasta I poolaasta müügitulu oli 1 291 tuhat eurot, mida on 13% rohkem kui 2011. aasta I poolaastal. 2012. aasta I poolaastaga teeniti 59 tuhat eurot ärikasumit võrreldes 44 tuhat euro suuruse ärikasumiga eelmise aasta samal perioodil. Kontserni vahendustehingute arv võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on tõusnud 15% ning hindamisaktide arv 14%. Samal ajal on maaklerite arv vähenenud 3% ja hindajate arv suurenenud 18%.

2012. aasta I poolaastal sõlmiti uusi ehituslepinguid 3,2 mln euro väärtuses. Ehituslepingute järelejäänud maht on 2012. aasta II kvartali lõpu seisuga 10,3 mln eurot võrreldes 2011. aasta II kvartali lõpu 13,5 mln euroga. Ehitusdivisjon teenis 2012. aasta I poolaastal ärikasumit 0,2 mln eurot võrreldes 0,8 mln euro suuruse kahjumiga 2011. aasta I poolaastal.

2012. aasta I poolaastaga on Kontserni laenukohustuste saldo vähenenud 0,3 mln euro võrra ning omakapitali osakaal ligi 40% on praktiliselt samaks jäänud. Laenukohustuste keskmine kaalutud intress on võrreldes aastatagusega langenud 0,5% võrra ennekoike tänu EURIBOR-i langusele. Oluliselt ei ole muutunud laenukohustuste kaalutud keskmine tähtaeg, mis on suurenenud 2,0-lt aastalt 2,1-le aastale.

TULUD JA KASUM

	6 kuud 2012	6 kuud 2011	II kvartal 2012	II kvartal 2011
EUR miljonites				
Müügitulu				
Arendus	3,8	14,0	3,1	4,1
Teenindus	1,3	1,1	0,7	0,6
Ehitus	6,1	8,5	3,7	5,6
Elimineerimine	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Müügitulu kokku	11,1	23,5	7,4	10,2
Ärikasum				
Arendus	-0,4	-0,2	0,2	0,4
Teenindus	0,1	0,0	0,1	0,1
Ehitus	0,2	-0,8	-0,1	-0,7
Elimineerimine	0,2	0,2	0,0	0,1
Jagamatud tulud-kulud	-0,7	-0,6	-0,3	-0,4
Ärikasum kokku	-0,6	-1,4	-0,1	-0,5
Intressitulud ja -kulud	-0,6	-0,7	-0,3	-0,4
Muud finantstulud ja -kulud	-0,1	0,2	0,0	0,3
Puhaskahjum	-1,3	-1,9	-0,4	-0,6

Arenduse divisjoni müügitulu mõjutas 2011. aastal oluliselt ühisettevõttele Tivoli Arendus OÜ-le müüdnud varud summas 8,3 mln eurot.

RAHAVOOD

	6 kuud 2012	6 kuud 2011
EUR miljonites		
Äritegevuse rahavood	-0,3	-1,1
Investeeringustegevuse rahavood	0,9	0,1
Finantseerimistegevuse rahavood	-0,5	-1,0
Perioodi rahavood kokku	0,1	-2,0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2,2	4,2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2,3	2,2

Suurimad lühiajalised laenukohustused järgmise 12 kuu jooksul:

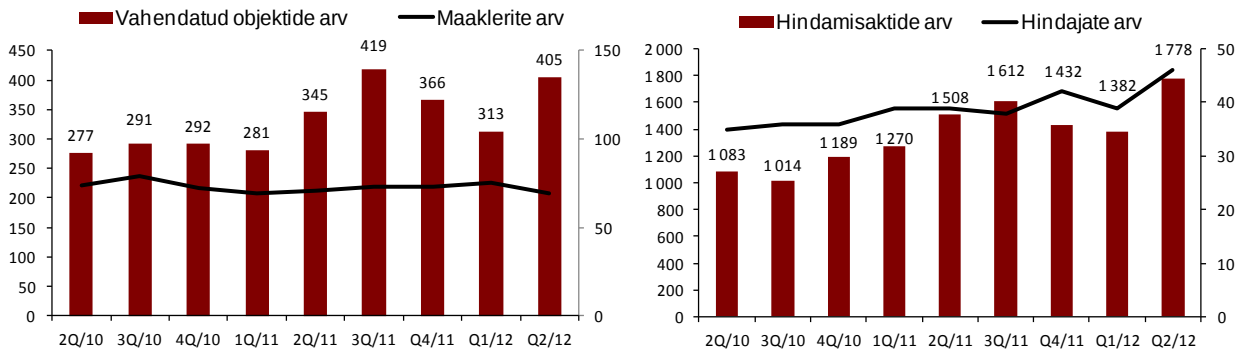
- arvestuslik põhiosa tagastus broneeritud pindade müügist ning vastavalt tagastusgraafikule projektis Boulevard Residence Madrid Sofias summas 2,5 mln eurot;
- Manastirski projekti laen summas 1,9 mln eurot;
- AS Kolde ehituslaen summas 1,2 mln eurot;
- Bišumuiža 1 projekti laen summas 0,6 mln eurot.

2012. aasta I poolaasta jooksul on makstud laenu tagasi Bišumuiža 1 projektis Riias, Kodukolde projektis Tallinnas ning tagastatud täielikult Kerberoni laen.

Lisaks on graafikujärgsed laenutagastused toimunud rahavoogu tootvates projektides ning põhiosa tagasimaksega graafikud olid kehtestatud ka Koduküla OÜ pangalaenule.

TEENINDUSDIVISJON

Teenindusdivisjoni tulemus on 2012. aasta I poolaastal olnud parem kui aasta varem. 2012. aasta I poolaasta ärikasum oli kokku 59 tuhat eurot võrreldes 44 tuhande euro suuruse ärikasumiga 2011. aasta I poolaastal. 2012. aasta I poolaasta müügitulu oli 1 291 tuhat eurot, mida on 13% rohkem võrreldes 2011. aasta sama perioodiga. Kontserni vahendustehingute arv võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on tõusnud 15% ning hindamisaktide arv 14%. Samal ajal on maaklerite arv vähenenud 3% ja hindajate arv suurenenud 18%.



	6 kuud 2012	6 kuud 2011	muutus, %
Vahendatud objektide arv perioodis	718	626	15%
Müügis olevad projektid perioodi lõpus, tk	233	173	35%
Hindamisaktide arv perioodis	3 160	2 778	14%
Hindajate arv perioodi lõpus ¹	46	39	18%
Maaklerite arv perioodi lõpus ¹	69	71	-3%
Divisjoni töötajate arv perioodi lõpus	40	46	-13%

¹ sisaldab käsunduslepinguid

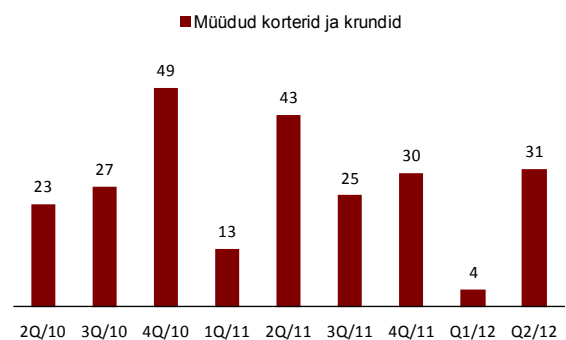
ARENDUSDIVISJON

2012. aasta I poolaastal müüdi Arco Vara projektides 33 korterit ja 2 krunti. Lätis müüdi 4 Bišumuiža korterit ning 2 krunti, Eestis 29 Kodukolde korterit. Tähelepanu tuleb juhtida asjaolule, et välja toodud müüginumbrid ei sisalda veel valminud Manastirski kortermaja korterite müüki, kus hetkel sõlmitud vaid võlaõiguslepinguid. Nimetatud korterite müük kajastub müüginumbrites alates III kvartalist.

Kodukolde projektis valmisid juunikuus kuuenda etapina Helme tn 16 kaks kortermaja kokku 48 korteriga ning II kvartali jooksul realiseeriti asjaõiguslike müügilepingutega projektis kokku 28 korterit. Müümata korterite laoseis projektis on aruandepäeva seisuga 22, nendest 4 olid kaetud võlaõiguslike müügilepingutega.

2011. aasta IV kvartalis väljastati Tivoli Arendus OÜ-le ehitusluba kuue elamu ehitamiseks. Projekteerimis-ehitusleping Nordecon AS-iga sõlmiti mais 2012. Eeldatava ümberprojekteerimisele ja kooskõlastamisele kuluva aja tõttu on ehituse algus planeeritud sügisel 2012.

Tehnika tn 53 projekteeritud B energiaklassile vastava elu-ja ärihoonele nimega Kastanimaja saadi ehitusluba jaanuaris 2012. I kvartalis viidi läbi ehituskonkurss ning ehitusleping sõlmiti juunikuus aktsiaseltsiga Parmeron. Planeeritud



ehitustegevuseks on 11 kuud ning korterite eelmüügiga alustati mais 2012. Müügitegevus on osutunud edukaks ning II kvartali lõpuks oli võlaõiguslike müügilepingutega kaetud 8 korterit 14-st.

Bulgaarias on lõppenud Manastirski projekti I etapi ehitus. I etapis valminud korteritest on 30.06.2012 seisuga broneeritud 76%. Boulevard Residence Madrid äri- ja eluhoones Sofias jätkub äripindade väljarentimine ning broneeritud korterite asjaõiguslepingute sõlmimine ja vabade korterite müük.

Lätis Bišumuiža 1 korterelamute arendusprojektis on edasine arendus- ja ehitustegevus hetkel peatatud. Valmimisjärgus on kolm 14 korteriga kortermaja. Valminud etappides on müümata 4 korterit.

Aprilli 2012 võõrandasime osaluse ühisettevõttes Bišumuižas Nami SIA partnerile SIA Linstow Baltic. Arco Vara otsis projektist väljumiseks võimalust enam kui aasta. Nimetatud tehinguga kadus kohustus toetada ühisettevõtet korterelamute arendamisel ja laenukohustuste teenindamisel. Pangalaenu oli Bišumuižas Nami SIA-l kokku 14 mln eurot.

Juunis alustati tütarettevõtete restruktureerimiskavaga, mis näeb ette väiksemate projektettevõtete ühendamist ja lõpetamist. Esimese sammuna ühendati juuliks 2012 Arco Vara Ärikinnistute OÜ, OÜ Waldrop Investments ja AIP Projekti OÜ Fineprojekti OÜ-ga.

2012. aasta juuni lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 20 inimest (30.06.2011 seisuga 21 inimest).

Projektide kohta leiab lisainfot: www.arcorealestate.com/arendus

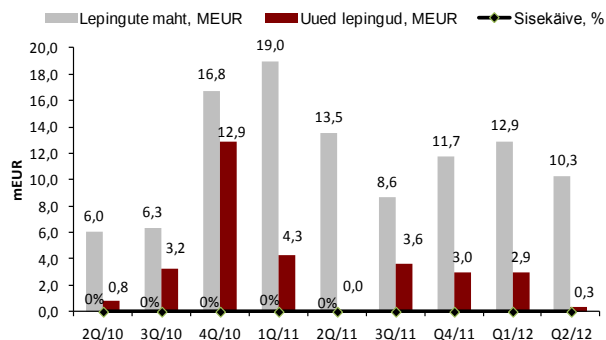
EHITUSDIVISJON

Ehitusdivisjon on spetsialiseerinud keskkonna- ja infrastruktuuriprojektide ehitusele.

2012. aasta II kvartali lõpu seisuga on suuremateks käimasolevateks ehitusprojektideks Suure-Jaani valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni-süsteemide rekonstrueerimine ja laiendamine, projekteerimisehitustöövõtt kahes etapis kokku jäägiga 3,1 mln eurot, Paide reoveepuhastusjaama ehitus jäägiga 2,6 mln eurot, Loksa linna vee- ja kanalisatsiooni-torustike projekteerimis-ehitustööd jäägiga 1,4 mln eurot ning Kuusalu ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ehitus jäägiga 2 mln eurot.

2012. aasta II kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid 0,3 mln euro väärtuses. Ehituslepingute järelejäänud maht on 2012. aasta II kvartali lõpu seisuga 10,3 mln eurot võrreldes 2011. aasta II kvartali lõpu 13,5 mln euroga.

2012. aasta juuni lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 52 inimest (30.06.2011 seisuga 55 inimest).



PÕHILISTE PROJEKTIDE KOONDTABEL

Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine finantsseisundi aruandes
Kommerts	Ahtri tn 3	Eesti, Tallinn	50%	48 518m ²	Ehitusõigus olemas.	Ühisettevõtte
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Renditav pind	Hetkeolukord	Klassifitseerimine finantsseisundi aruandes
Rahavoog	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	7 221 m ²	Toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Pärnu turg	Eesti, Pärnu	100%	2 529 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine finantsseisundi aruandes
Korterid	Bišumuiža 1	Läti, Riia	70%	Müümata korterite pind 11 697 m ²	Käimas on ehitus- ja müügitegevus. 2012 juunis valmis II etapi raames 4. hoone (II etapp hõlmab kokku 5 hoonet).	Varud
Korterid	Hills	Leedu, Vilnius	100%	6 500 m ²	Ehitusõigus olemas.	Varud
Korterid	Kodukolde	Eesti, Tallinn	100%	Müümata/broneerimata korterite pind 1 283 m ²	2012 juunis lõppes kuuenda etapi ehitus. Käib müügitegevus.	Varud
Korterid	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata korterite pind 2 563 m ² .	Hoone on valmis, jätkub müügitegevus.	Varud
Korterid	Manastirski	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata korterite ja äriruumide pind 2 349 m ²	Esimese etapi (Blokk C) ehitus on lõppenud. Käib müügitegevus.	Varud
Korterid	Paldiski mnt 70c	Eesti, Tallinn	33%	ca 34 000 m ²	Detailplaneeringu eskiislahenduse väljatöötamine	Kinnisvara-investeering
Korterid	Tehnika tn 53	Eesti, Tallinn	100%	Müümata/broneerimata korterite pind 486 m ²	Ehitustegevuse algus juunis 2012.	Varud
Korterid	Tivoli	Eesti, Tallinn	50%	58 470 m ²	Ehitusleping sõlmitud mai 2012. Projekteerimistegevus	Ühisettevõtte
Krundid	Baltezers-3	Läti, Riia	100%	66 elamukrunti, kokku 115 905 m ²	Maa erastatud. Käib ettevalmistus I etapi infrastruktuuri ehitamiseks.	Kinnisvara-investeering
Krundid	Baltezers-5	Läti, Riia	100%	Müümata kruntide arv 23, kokku 44 708 m ²	Ehitusõigus olemas. Käib müügitegevus.	Varud
Krundid	Palusambla 1	Eesti, Nõmme	100%	55 466 m ²	Detailplaneering 12 ühepere-elamukrundi moodustamiseks on kehtestamise lõppjärgus.	Varud
Krundid	Pärtli	Eesti, Saue	100%	84 krunti, keskmine krunt 1 500 m ²	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Kinnisvara-investeering
Krundid	Tooma	Eesti, Saue	100%	107 krunti, keskmine krunt 1 802 m ²	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Varud
Krundid	Vahi	Eesti, Vääna	100%	21 krunti, keskmine krunt 3 363 m ²	Ehitusõigus ja ehitusprojekt olemas, sobiva turuseisu ootel.	Varud

Märkus: Kontserni arendusprojektide areng ja edu on paljuski sõltuv Kontsernivälisest teguritest. Eriti mõjutab nende edukust planeeringute ja ehituslubade saamine kohalikest omavalitsustest või planeerimisametitest. Tabelites kajastatud projektide andmed (näiteks äriplaanijärgne ehitusõigus), hetkeolukord, projekti liik ja klassifitseerimine finantsseisundi aruandes on kajastatud vastavalt juhatuse parima teadmise ja kavatsuse kohaselt ning võivad aja jooksul muutuda vastavalt planeerimisprotsessile. Projektide realiseerimisootused võivad samamoodi aja jooksul muutuda, sõltuvalt hetke turuolukorrast ja konkurentstist. Juhatuse hindab pidevalt projektide portfelli ja on valmis müüma osa või kogu projekti igal ajahetkel vastavalt tasuvusanalüüsidele.

PERSONAL

Kontserni töötajate arv oli 2012. aasta II kvartali lõpu seisuga 126 inimest, 2011. aasta II kvartali lõpus 142 inimest. 2012. aasta I poolaasta tööjõukulu oli 1,8 mln eurot, 2011. aasta I poolaastal oli vastav näitaja 1,8 mln eurot.

Kontserni ematöötajate juhataja ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2012. aasta I poolaastal 115 tuhat eurot. Aasta varem oli vastav näitaja 103 tuhat eurot.

Alates 5.09.2009 on Kontsernil üks juhatuse liige - Lembit Tampere.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

Ettevõttel on kokku emiteeritud 4 741 707 aktsiat. 30.06.2012 seisuga on ettevõttel kokku 1 812 aktsionäri ja aktsia hind sulgus tasemel 2,47 eurot, tõustes kuue kuuga 19,9%.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude muutust 2012. aasta I poolaasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud:

Eurodes (EUR)



Aktsiahinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2012. aasta I poolaasta jooksul:



Indeks/aktsia	01.01.2012	30.06.2012	+/-%
OMX Tallinn	531,17	623,26	+17,34
ARC1T	2,06 EUR	2,47 EUR	+19,90

Suuremad aktsionärid seisuga 30.06.2012	Aktsiate arv	Osaluse %
OÜ HM INVESTEERINGUD OÜ	950 338	20,04%
OÜ TOLETUM	949 681	20,03%
OÜ BALTPLAST	900 000	18,98%
GAMMA HOLDING OÜ	457 572	9,65%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	205 064	4,32%
LHV Pensionifond L	187 000	3,94%
Central Securities Depository of Lithuania	130 657	2,76%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	106 897	2,25%
FIREBIRD FUND L.P.	86 600	1,83%
Muud	767 898	16,20%
KOKKU	4 741 707	100,00%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 30.06.2012	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Lembit Tampere	Juhatuse liige	0	0%
Richard Tomingas (Toletum OÜ)	Nõukogu esimees	949 681	20,03%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	959 845	20,24%
Toomas Tool (OÜ Baltplast)	Nõukogu liige	900 000	18,98%
Stephan David Balkin	Nõukogu liige	14 704	0,31%
Aivar Pilv	Nõukogu liige	0	0%
Kokku		2 824 230	59,56%

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

Krediidiriskid

Krediidiriski esineb enim Kontserni ehitusdivisjonis. Pidevalt jälgitakse lepingupartnerite senist maksekäitumist.

Likviidsusriskid

Vabu rahalisi vahendeid hoiab ettevõtte Eesti suurimates pankades üleöö- või fikseeritud intressiga lühiajalistel tähtajalistel hoiustel. Tähtajaliste hoiuste pikkused on tavaliselt nädalased. Rahavoogude juhtimine on püsiva refinantseerimisriski tõttu pingeline. Kontserni raha ja raha ekvivalentide saldo on pidevalt madalam kui järgmise 12 kuu jooksul refinantseerimist vajavate laenude saldod. Kaalutud keskmine intressikandvate kohustuste pikkus on 30.06.2012 seisuga 2,1 aastat, mis tähendab, et keskmiselt on vaja kõik laenud iga kahe aasta pärast refinantseerida. Kuigi Kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldo oli 2012. aasta II kvartali lõpus 2,3 mln eurot, siis sellest 1,3 mln eurot oli Kontserni enda kontrolli all, ülejäänud on sellistel kontodel, kust rahade väljamaksed on piiratud, enamasti teatud sihtotstarbega, ning vajavad vastavate pankade nõusolekut. Likviidsus- ja refinantseerimisrisk jääb endiselt olulisimaks riskiks.

Intressiriskid

Enamus Kontserni laenulepingutest on sõlmitud eurodes ja baasintressiks on 3- ja 6-kuu EURIBOR. Seega on Kontsern avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Hetkel on pikaajaline intressirisk tuletisinstrumentidega maandamata. Kontserni intressikandvad kohustused on 2012. aasta esimese poolaastaga kahanenud 1,9 mln euro võrra. Seisuga 30.06.2012 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 23,1 mln eurot. 2012. aasta I poolaastal tasuti intressikandvatelt kohustustelt intresse 0,7 mln eurot. Võrreldes 2011. aasta I poolaastaga on kaalutud keskmine intressimäär langenud 7,4%-lt 6,9%-le.

Valuutariskid

Ostu- ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: eurodes (EUR), Läti lätides (LVL) ja Bulgaaria levides (BGN). Kontsern ei ole kaitstud valuutade devalveerimise vastu. Enamus likviidsetest vahenditest hoitakse euro lühiajalistes deposiitides.

Juhatus kinnitab, et tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Arco Vara äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.



Lembit Tampere

Juhataja

17. august 2012

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	6 kuud 2012	6 kuud 2011	II kvartal 2012	II kvartal 2011
EUR tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		8 116	10 340	4 748	6 603
Müügitulu kaupade müügist		2 961	13 167	2 701	3 645
Müügitulu kokku	2,3	11 077	23 507	7 449	10 248
Müüdnud toodangu kulu	4	-9 612	-22 434	-6 797	-9 742
Brutokasum		1 465	1 073	652	506
Muud äritulud	7	209	12	17	7
Turustuskulud	5	-143	-214	-61	-112
Üldhalduskulud	6	-1 384	-2 240	-687	-879
Muud ärikulud	7	-736	-59	-20	-16
Ärikasum		-589	-1 428	-99	-494
Finantstulud	8	45	417	23	383
Finantskulud	8	-744	-908	-350	-487
Kasum enne tulumaksu		-1 288	-1 919	-426	-598
Aruandeperioodi puhaskasum		-1 288	-1 919	-426	-598
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>	9	-1 294	-1 932	-430	-598
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		6	13	4	0
Aruandeperioodi koondkasum		-1 288	-1 919	-426	-598
Aktsia puhaskasum	9				
- tava		-0,27	-0,41	-0,09	-0,13
- lahustatud		-0,27	-0,41	-0,09	-0,13

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	30.06.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		2 310	2 209
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	10	7 271	7 012
Ettemaksed		377	433
Varud	11	21 596	21 564
Müügiootel põhivara		0	469
Käibevara kokku		31 554	31 687
Kapitaliosaluse meetodil kajastatavad investeeringud		4	4
Muud finantsinvesteeringud		8	8
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	10	3 137	3 058
Edasilükkunud tulumaks		250	250
Kinnisvarainvesteeringud	12	20 444	24 046
Materiaalne põhivara		907	934
Immateriaalne põhivara		24	26
Põhivara kokku		24 774	28 326
VARAD KOKKU		56 328	60 013
Laenukohustused	13	8 608	9 662
Võlad tarnijatele ja muud võlad	14	6 105	7 735
Saadud ettemaksed		3 185	2 012
Eraldised		1 135	1 205
Lühiajalised kohustused kokku		19 033	20 614
Laenukohustused	13	13 844	14 675
Muud võlad	14	756	741
Pikaajalised kohustused kokku		14 600	15 416
KOHUSTUSED KOKKU		33 633	36 030
Aktiivkapital		3 319	3 319
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Jaotamata kasum		17 365	18 653
Omakapital kokku		22 695	23 983
Mitte-kontrollivale osalusele kuuluv omakapital		-3	155
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		22 698	23 828
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		56 328	60 013

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	6 kuud 2012	6 kuud 2011
EUR tuhandetes			
Puhaskasum		-1 288	-1 919
<i>Puhaskasumi korrigeerimised mitterahaliste tehingutega:</i>			
Intressitulud ja -kulud	8	626	720
Kasumid ja kahjumid tütar- ja ühisettevõtete müügist	8	0	-284
Kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	8	68	52
Kasumid ja kahjumid kinnisvarainvesteeringute müügist	7	710	0
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	4,6	43	49
Valuutakursi kasumid ja kahjumid	6	5	3
Äritegevuse rahavood enne käibekapitali muutuseid		164	-1 379
Äritegevusega seotud nõuete ja tehtud ettemaksete muutus		-1 328	3 216
Varude muutus		-287	1 955
Äritegevusega seotud kohustuste ja saadud ettemaksete muutus		1 163	-4 913
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-288	-1 121
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-19	-9
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		6	0
Kinnisvarainvesteeringute arendusel tasutud summad		0	-729
Kinnisvarainvesteeringute müük		1 149	177
Tütar- ja ühisettevõtete soetus		0	1
Tütar- ja ühisettevõtete müük		0	891
Antud laenud		-236	-362
Antud laenude tagasimaksed		1	50
Muud tasumised investeerimistegevusest		-29	0
Saadud intressid		6	113
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		878	132
Saadud laenud		745	1 301
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed		-484	-1 680
Makstud intressid		-738	-607
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-12	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-489	-986
RAHAVOOD KOKKU		101	-1 975
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 209	4 209
Raha ja raha ekvivalentide muutus		101	-1 975
Valuutakursi mõju		0	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		2 310	2 234

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Mittekontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aktsiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes						
Saldo 31.12.2010	3 030	2 011	22 857	27 898	-70	27 828
Mittekontrolliva osaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütaretevõttes	0	0	-232	-232	232	0
Tütaretevõtte soetamise mõju	0	0	-529	-529	0	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	-1 932	-1 932	13	-1 919
Saldo 30.06.2011	3 030	2 011	20 164	25 205	175	25 380
Saldo 31.12.2011	3 319	2 011	18 498	23 828	155	23 983
Mittekontrolliva osaluse muutus Kontserni omakapitalis	0	0	164	164	-164	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	-1 294	-1 294	6	-1 288
Saldo 30.06.2012	3 319	2 011	17 368	22 698	-3	22 695

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS auditeerimata konsolideeritud 2012. aasta II kvartali ja 6 kuu vahearuanne on koostatud lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuanne on kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardis IAS 34 „Vahearuanne” sätestatud nõuetega ning kasutatud on samu arvestusmeetodeid ja -põhimõtteid, mida kasutati 2011. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel. Kontserni aruanne on koostatud tuhandetes eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

2. Segmendiaruandlus ärisegmentide lõikes

Kontserni ärisegmendid on:

Arendus - elu- ja ärikeskkondade kinnisvara arendusprojektide teostamine, investeerimine kinnisvarasse pikaajalisel eesmärgil;

Teenindus - kinnisvaraga seotud teenused: kinnisvara vahendamine, hindamine, valitsemine ja haldamine, investeerimine kinnisvarasse lühiajalisel eesmärgil;

Ehitus - üldehitus ja keskkonnaehitus, ehituse pea- ja alltöövõtt, ehituse järelvalve.

Müügitulu ja ärikasum ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	6 kuud 2012	6 kuud 2011	6 kuud 2012	6 kuud 2011	6 kuud 2012	6 kuud 2011	6 kuud 2012	6 kuud 2011	6 kuud 2012	6 kuud 2011	6 kuud 2012	6 kuud 2011
EUR tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu	3 822	13 981	1 136	1 007	6 118	8 515	1	4	0	0	11 077	23 507
Muutus	-73%	200%	13%	41%	-28%	156%					-53%	170%
Müügitulu teistelt segmentidelt	13	3	155	138	0	0		0	-168	-141	0	0
Müügitulu kokku	3 835	13 984	1 291	1 145	6 118	8 515	1	4	-168	-141	11 077	23 507
Ärikasum	-374	-227	59	44	239	-768	-663	-702	150	225	-589	-1 428

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	II kv 2012	II kv 2011	II kv 2012	II kv 2011	II kv 2012	II kv 2011	II kv 2012	II kv 2011	II kv 2012	II kv 2011	II kv 2012	II kv 2011
EUR tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu	3 057	4 093	635	555	3 756	5 597	1	3	0	0	7 449	10 248
Muutus	-25%	79%	14%	51%	-33%	206%					-27%	129%
Müügitulu teistelt segmentidelt	7	1	83	84	0	0	0	0	-90	-85	0	0
Müügitulu kokku	3 064	4 094	718	639	3 756	5 597	1	3	-90	-85	7 449	10 248
Ärikasum	229	399	64	76	-142	-708	-324	-369	74	108	-99	-494

Varad ja kohustused ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Jagamatud vard ja kohustused		Konsolideeritud	
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes										
Varad	48 629	52 588	435	405	5 188	5 460	2 076	1 560	56 328	60 013
Kohustused	27 835	29 716	312	281	5 372	5 932	114	101	33 633	36 030

3. Müügitulu

	6 kuud 2012	6 kuud 2011	II kvartal 2012	II kvartal 2011
EUR tuhandetes				
Ehitusteenused	6 215	8 492	3 752	5 594
Kinnistute müük ¹	2 961	13 167	2 701	3 645
Maaklerteenused	1 047	760	595	444
Rent	709	805	326	431
Haldusteenused	98	260	45	126
Muu müügitulu	47	23	30	8
Müügitulu kokku	11 077	23 507	7 449	10 248

¹ 2011 6 kuu müügitulu sisaldab Kontserni ühisettevõttele Tivoli Arendus OÜ müüdnud kinnistut summas 8 309 tuhat eurot.

4. Müüdnud toodangu kulu

	6 kuud 2012	6 kuud 2011	II kvartal 2012	II kvartal 2011
EUR tuhandetes				
Ostetud ehitusteenus	-5 465	-8 593	-3 567	-5 944
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus ¹	-2 657	-12 310	-2 421	-2 989
Tööjõukulud	-1 022	-913	-552	-489
Haldustegevuse kulud	-303	-468	-171	-235
Sõidukite kulud	-89	-94	-44	-51
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-10	-7	-5	-4
Muud kulud	-66	-49	-37	-30
Müüdnud toodangu kulu kokku	-9 612	-22 434	-6 797	-9 742

¹ 2011 6 kuu summa sisaldab Kontserni ühisettevõttele Tivoli Arendus OÜ müüdnud varude soetusmaksumust 8 300 tuhat eurot.

5. Turustuskulud

	6 kuud 2012	6 kuud 2011	II kvartal 2012	II kvartal 2011
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-76	-118	-42	-62
Vahendustasud	-19	-1	-1	-1
Tööjõukulud	-19	-35	-8	-18
Turu-uuringud	-3	-18	-1	-2
Muud turustuskulud	-26	-42	-9	-29
Turustuskulud kokku	-143	-214	-61	-112

6. Üldhalduskulud

	6 kuud 2012	6 kuud 2011	II kvartal 2012	II kvartal 2011
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-803	-862	-394	-434
Büroo tegevuskulud	-278	-242	-141	-113
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-157	-853	-93	-210
Sõidukite kulud	-77	-91	-37	-47
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-33	-42	-15	-20
Muud kulud	-36	-147	-7	-52
Üldhalduskulud kokku	-1 384	-2 240	-687	-879

7. Muud äritulud ja –kulud

Muud äritulud

	6 kuud 2012	6 kuud 2011	II kvartal 2012	II kvartal 2011
EUR tuhandetes				
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	2	0	2	0
Kasum muu vara müügist ¹	191	0	0	0
Muud tulud	16	12	15	7
Muud äritulud kokku	209	12	17	7

¹ Kasum müügiootel põhivara müügist jaanuaris 2012, kui Kontserni tütarettevõtte Arco Ehitus OÜ müüs Tallinnas aadressil Odra 16 asuva kinnistu.

Muud ärikulud

	6 kuud 2012	6 kuud 2011	II kvartal 2012	II kvartal 2011
EUR tuhandetes				
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist ¹	-712	0	0	0
Viivised ja trahvid	-10	-38	-9	-6
Muud kulud	-14	-21	-11	-10
Muud ärikulud kokku	-736	-59	-20	-16

¹ Kinnisvarainvesteeringu müügi kahjum tekkis Kontserni tütarettevõtte Kerberon OÜ poolt hoonestusõiguse müügist veebruaris 2012.

8. Finantstulud ja –kulud

Finantstulud

	6 kuud 2012	6 kuud 2011	II kvartal 2012	II kvartal 2011
EUR tuhandetes				
Kasum tütarettevõtete müügist	0	284	0	284
Intressitulud	45	131	23	97
Kasum valuutakursi muutusest	0	2	0	2
Finantstulud kokku	45	417	23	383

Finantskulud

	6 kuud 2012	6 kuud 2011	II kvartal 2012	II kvartal 2011
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-671	-851	-328	-462
Kahjum valuutakursi muutustest	-5	-5	-2	-1
Muud finantskulud	-68	-52	-20	-24
Finantskulud kokku	-744	-908	-350	-487

9. Tava- ja lahustatud puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga.

	6 kuud 2012	6 kuud 2011	II kvartal 2012	II kvartal 2011
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	4 741 707	4 741 707	4 741 707	4 741 707
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskahjum (EUR tuhandetes)	-1 294	-1 932	-430	-598
Puhaskasum aktsia kohta (EUR aktsia kohta)	-0,27	-0,41	-0,09	-0,13

Lahustatud puhaskasumi leidmiseks võetakse arvesse potentsiaalselt emiteeritavad aktsiad. Kontsernis ei olnud vahearuandepäeva seisuga potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu lahustatud puhaskahjum aktsia kohta võrdus tavapuhaskahjumiga.

10. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Lühiajalised nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

	30.06.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	4 971	4 874
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-130	-130
Nõuded ostjate vastu kokku	4 841	4 744
Muud lühiajalised nõuded		
Antud laenud	832	634
Muud lühiajalised nõuded	544	517
Muud lühiajalised nõuded kokku	1 376	1 151
Viitlaekumised		
Intressinõuded	216	200
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest	424	425
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	409	491
Muud viitlaekumised	5	1
Viitlaekumised kokku	1 054	1 117
Lühiajalised nõuded kokku	7 271	7 012

Pikaajalised nõuded

	30.06.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Antud laenud	2 986	2 981
Intressinõuded	105	17
Muud pikaajalised nõuded	46	60
Pikaajalised nõuded kokku	3 137	3 058

11. Varud

	30.06.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	20 581	20 604
Materjalid ja valmistoodang	148	155
Ettemaksed tarnijatele	867	805
Varud kokku	21 596	21 564

12. Kinnisvarainvesteeringud

EUR tuhandetes	
Saldo seisuga 31.12.2010	22 887
Kapitaliseeritud arenduskulusid	810
Soetused	55
Müügid	-1 589
Saldo seisuga 30.06.2011	22 163
Saldo seisuga 31.12.2011	24 046
Ümberklassifitseerimine varudest	470
Müügid	-4 072
Saldo seisuga 30.06.2012	20 444

13. Laenukohustused

	30.06.2012			31.12.2011		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenud	20 148	6 341	13 807	22 019	7 381	14 638
Kapitalirendikohustused	43	6	37	49	12	37
Muud laenud	2 261	2 261	0	2 269	2 269	0
Kokku	22 452	8 608	13 844	24 337	9 662	14 675

2012. aasta 6 kuuga tasuti laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 484 tuhat eurot (6 kuud 2011: 1 680 tuhat eurot) ja saadi uusi laene 745 tuhat eurot (6 kuud 2011: 1 301 tuhat eurot). Mitterahalistest tehingutest on 2012. aastal laenukohustuste saldot kõige rohkem mõjutanud 2 200 tuhande euro suuruse pangalaenu tasumine Kontserni tütarettevõtte Kerberon OÜ poolt teostatud hoonestusõiguse müügitehingu raames, samuti Kodukolde projektis korterite võõrandamisel klientide poolt otse laenuandjale tasutud summad kokku 1 822 tuhande euro eest. Laenukohustuste suurenemisele on 2012. aastal suurimat mõju avaldanud Kodukolde projekti ehituskulu finantseerimine ehitaja poolt summas 1 895 tuhat eurot.

14. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Lühiajalised võlad tarnijatele ja muud võlad

	30.06.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	4 757	6 040
Muud võlad	90	103
Maksuvõlad		
Käibemaks	366	143
Ettevõtte tulumaks	254	210
Üksikisiku tulumaks	63	68
Sotsiaalmaks	102	106
Muud maksuvõlad	13	13
Maksuvõlad kokku	798	540
Viitvõlad		
Intressivõlad	110	3
Võlad töövõtjatele	214	256
Arveldamata tekkepõhised kulud teenuslepingutest	0	649
Muud viitvõlad	136	144
Viitvõlad kokku	460	1 052
Võlad kokku	6 105	7 735

Pikaajalised võlad

	30.06.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Tagatisrahad	65	65
Intressivõlad	52	35
Muud pikaajalised võlad	639	641
Pikaajalised võlad kokku	756	741

15. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Kontsern on teinud tehinguid või omab saldot järgmiste seotud osapooltega:

- 1) **Kontserni ühisettevõtted;**
- 2) **Arco Vara AS nõukogu liikmete kontrolli all olevad ettevõtted, mis omavad Kontserni emaettevõttes olulist osalust:** OÜ Toletum ja OÜ HM Investeeringud;
- 3) **Muud seotud osapooled** – Arco Vara AS juhataja ja nõukogu liikmete kontrolli all olevad ettevõtted (v.a. need ettevõtted, mis omavad Kontserni emaettevõttes olulist osalust), samuti Kontserni Läti tegevuses olulist mõju omava Viktors Savinsi kontrolli all olevad ettevõtted.

<i>Tehingud seotud osapooltega</i>	6 kuud 2012	6 kuud 2011
EUR tuhandetes		
Ühisettevõtted		
Müügitulu	2	0
Antud laenud	235	3 231
Müüdud kinnistud	0	8 309
Müüdud teenused	2	0
Muud seotud osapooled		
Müüdud kaubad ja teenused	95	0
Ostetud teenused	203	245
Muude kohustuste tagasimaksed	309	15
Tehud ettemakseid	62	0
Antud laenude tagasimaksed	52	0
Saadud laenud	130	85
Saadud laenude tagasimaksed	6	0

<i>Saldod seotud osapooltega</i>	30.06.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Ühisettevõtted		
Lühiajalised laenunõuded	251	0
Nõuded ostjate vastu	27	36
Pikaajalised laenunõuded	2 986	2 981
Lühiajalised intressinõuded	0	85
Pikaajalised intressinõuded	105	102
Ettevõtted, mis omavad Kontserni Emaettevõttes olulist osalust		
Muud lühiajalised nõuded	376	376
Lühiajalised intressinõuded	123	114
Muud seotud osapooled		
Nõuded ostjatele	51	0
Lühiajalised laenunõuded	182	233
Lühiajalised intressinõuded	88	84
Ettemaksed varade eest	507	445
Võlad tarnijatele	14	12
Muud lühiajalised võlad	0	309
Lühiajalised laenukohustused	547	411
Lühiajalised intressikohustused	1	3

Kontserni võtmeisikutele, Emaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele, arvestati 2012. aasta 6 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 115 tuhat eurot (6 kuud 2011: 103 tuhat eurot).

16. Tingimuslikud kohustused ja potentsiaalsed varad

Arco Ehitus OÜ hagi Eesti Vabariigi vastu Haridus- ja Teadusministeeriumi kaudu ja Eesti Vabariigi hagi Haridus- ja Teadusministeeriumi kaudu Arco Ehitus OÜ vastu

2010. aastal sõlmisid Järvamaa Kutsehariduskeskus, kes on Haridus- ja Teadusministeeriumi hallatav riigi kutseõppeasutus, ja Arco Ehitus OÜ (koos OÜ-ga Kristiine Ehitus) riigihankes JKHK Paide õppehoone renoveerimine renoveerimistööde peatöövõtulepingu (edaspidi Leping). Arco Ehitus OÜ esitas Järvamaa Kutsehariduskeskusele Lepingukohase garantiikirja summas 88 tuhat eurot. Ehitustööde teostamisel ilmnisid mitmed puudused Järvamaa Kutsehariduskeskuse poolt töövõtjale esitatud dokumentides. Arco Ehitus OÜ ja OÜ Kristiine Ehitus ütlesid Lepingu ülesse, mille järel esitas Järvamaa Kutsehariduskeskus AS-ile SEB Pank nõudekirja garantiisumma 88 tuhande euro väljamaksmiseks.

Arco Ehitus OÜ on 2010. aastal esitanud kohtusse hagiavalduse Eesti Vabariigi vastu Haridus- ja teadusministeeriumi kaudu sõlmitud Lepingu ülesütlemisavalduse kehtivuse tunnustamiseks, põhivõlgnevuse 889 tuhat eurot ning kokku erinevate viiviste kindla summana 42 tuhat eurot ja kohtumenetluse ajal tekkiva edasise viivise väljamõistmiseks.

Eesti Vabariik esitas 2011. aastal Arco Ehitus OÜ vastu vastuhagi, milles nõuab kahjuhüvitamist summas 508 tuhat eurot, leppetrahvi summas 4 tuhat eurot ning viivist vastuhagi esitamisest 0,0266% päevas kuni nõuete kohase täitmiseni. Arco Ehitus OÜ vaidleb nõudele vastu.

Käesoleval hetkel on kohtumenetlused pooleli. 23. augustil 2012. a toimub asja arutamine kohtuistungil.

Kontserni finantsseisundi aruandes on garantiikirja summa 88 tuhat eurot kajastatud muu lühiajalise nõudena. Kontsern peab kõrgeks tõenäosust, et kohtumenetlused lahenevad Arco Ehitus OÜ suhtes positiivselt.

Arco Ehitus OÜ ütles üles lepingu Eesti Maaülikooliga

Juulis 2010 sõlmisid konsortsium koosseisus Arco Ehitus OÜ, OÜ Wolmreks Ehitus ja OÜ Kristiine Ehitus Eesti Maaülikooliga ehituse peatöövõtulepingu. Lepingu töövõtja poolne volitatud esindaja oli OÜ Wolmreks Ehitus, kelle ülesandeks jäi konsortsiumi kokkuleppel kogu ehitustöö teostamine. 2010 novembris ilmnis, et OÜ Wolmreks Ehitus ja OÜ Kristiine Ehitus on majandusraskustes ja Eesti Maaülikooli ehitustöid pole teostatud tähtaegu järgides ning ollakse maas plaanitud ehitusgraafikust. Arco Ehitus OÜ asus konsortsiumi juhtivpartneriks ja volitatud esindajaks alates detsembrist 2010. 2011. aasta veebruaris kuulutati välja OÜ Wolmreks Ehitus pankrot, millest alates oli Arco Ehitus OÜ üksi vastutav lepingu täitmise eest.

Eesti Maaülikooli hinnakalkulatsioon ehitustööde teostamiseks oli koostatud OÜ-l Wolmreks Ehitus. Arco Ehitus OÜ poolt koostatud uue kalkulatsiooni kohaselt oleks ehitustööd kallimaks läinud 447 tuhande euro võrra kuna ehitustööde hinnad olid algse pakkumuse koostamisest oluliselt tõusnud. Eesti Maaülikool ei olnud nõus hüvitama pakkumuse kallinemist, mistõttu esitas juulis 2011 Arco Ehitus OÜ lepingu ülesütlemisavalduse. Eesti Maaülikool oli seisukohal, et Arco Ehitus OÜ ülesütlemisavaldus on tühine ja Eesti Maaülikool ütleb ise ülesse ehituse peatöövõtulepingu.

Arco Ehitus OÜ hinnangul on lepingu ülesütlemine igati õiguspärane. Eesti Maaülikool pole seni ühtegi nõuet Arco Ehitus OÜ vastu esitanud ega kohtusse pöördunud lepingu ülesütlemise õiguse tuvastamiseks.

Arco Ehitus OÜ nõuded AS K&H ning AS Tamsalu Vesi vastu

Juunis 2011 sõlmisid Arco Ehitus OÜ ja AS K&H kompromisskokkuleppe, milles AS K&H tunnistas Arco Ehitus OÜ ja AS K&H vahelise kahe töövõtulepingu täitmisest tulenevaid nõudeid kogusummas 713 tuhat eurot. Lisaks lepitati kokku, et nendele nõuetele lisaks ei ole Arco Ehitus OÜ-l AS-i K&H vastu kõrvalnõudeid. Nõude täitmise ja loovutamise kokkuleppe kohaselt loovutas AS K&H Arco Ehitus OÜ-le nõude summas 201 tuhat eurot ja nõudega seotud kõrvalnõuded, mida AS K&H omab AS Tamsalu Vesi vastu.

Aprillis 2011 seadis AS K&H asjaõiguskokkuleppe alusel Arco Ehitus OÜ kasuks ühishüpoteegi summas 1 000 tuhat eurot AS-ile K&H kuuluvatele kinnistutele.

Juulis 2011 kuulutas Tartu maakohus välja AS-i K&H pankroti ning Arco Ehitus OÜ esitas pankrotihaldurile nõudeavalduse, milles palub tunnistada Arco Ehitus OÜ nõuet AS-i K&H pankrotimenetluses kogusummas 512 tuhat eurot.

14.03.2012 sõlmiti pankrotimenetluses kokkuleppe, mille kohaselt Arco Ehitus OÜ loobus hüpoteekidest, pankrotihaldur ja pankrotitoimikond kinnitavad, et juunis 2011 sõlmitud lepingute tagasivõitmiseks või muul viisil vaidlustamiseks ei ole alust ning kinnitavad, et nõude loovutus Arco Ehitus OÜ-le on kehtiv ja AS Tamsalu Vesi on kohustatud nõude täitma täies ulatuses.

16.03.2012. a toimunud nõuete kaitsmise koosolekul tunnustati Arco Ehitus OÜ nõuet kogusummas 754 tuhat eurot II järjekoha nõudena.

Arco Ehitus OÜ on korduvalt esitanud Tamsalu Vesi AS-ile nõudeavalduse võlgnevuse kogusummas 181 tuhande euro tasumiseks. Käesoleval hetkel on pankrotimenetlus pooleli. Enamus AS-ile K&H kuulunud kinnistud on pankrotimenetluse käigus enampakkumuste käigus müüdud. Tamsalu Vesi AS pole võlgnevust tasunud.

Merkton Ehitus OÜ (pankrotis) nõue Arco Ehitus OÜ vastu

Merkton Ehitus OÜ (pankrotis) pankrotihaldur esitas detsembris 2011 Arco Ehitus OÜ-le pretensiooni, mille kohaselt nõuab 986 tuhande euro tagastamist. Pretensioonis viidatud maksed on Arco Ehitus OÜ-le tehtud Arco Ehitus OÜ ja Merkton Ehitus OÜ vahel sõlmitud töövõtulepingu alusel ja selle kohaseks täitmiseks Merkton Ehitus OÜ poolt.

Arco Ehitus OÜ esitas 03.02.2012 pankrotihaldurile vastuse, milles asus seisukohale, et pretensioonis esitatud raha tagastamise nõue on alusetu. Pankrotihaldur vastanud ei ole, samuti ei ole esitatud Arco Ehitus OÜ vastu vastavat hagi kohtusse.

Arco Ehitus OÜ nõuded pankrotis Wolmreks Ehitus OÜ, OÜ Kristiine Ehitus ja Plastitehase AS vastu

2011. aastal kuulutati välja pankrot kolmele ettevõttele OÜ Wolmreks Ehitus, OÜ Kristiine Ehitus ja Plastitehase AS, mille vastu Kontserni ettevõttele Arco Ehitus OÜ oli nõudeid. Pankrotihalduritele esitatud nõuete kogusumma on 334 tuhat eurot. Arco Ehitus OÜ on kõik nõuded nimetatud ettevõtete vastu 100% alla hinnanud. Bilansipäeva seisuga on pankrotimenetlused pooleli.

Ühisettevõttele Arco HCE OÜ antud käendus

Kontserni tütarettevõtte Arco Investeeringute AS on käendanud Kontserni ühisettevõtte Arco HCE OÜ võetud pangalaenu summas 1 917 tuhat eurot. Juhatus on hinnanud käenduse realiseerumise tõenäosust ja moodustanud eraldise 50% ulatuses käenduse summast, 959 tuhat eurot.

Ehitustegevuse pangagarantiid

Kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste tagamiseks on väljastatud garantiisid ja käendusi. Garantiikirjad on kommertspandi tagatisel tellijatele väljastanud pangad. Väljastatud garantiid on kuni kolmeaastase aegumistähtajaga. Kontsern hindab garantiide ja antud käenduste realiseerumise tõenäosust väikeseks. Seetõttu ei ole moodustatud nimetatud garantiidega seotud eraldisi finantsseisundi aruandes.

Tellijatele antud pangagarantiid Kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste tagamiseks moodustasid 2012. aasta II kvartali lõpu seisuga 1 787 tuhat eurot ja kasutamata liimit 144 tuhat eurot (31.12.2011 seisuga vastavalt 620 tuhat ja 362 tuhat eurot). Tagatavad kohustused on suurenenud seoses ehitustegevuse mahtude kasvuga.

17. Bilansipäevajärgsed sündmused

30.07.2012 toimus Arco Vara AS aktsionäride erakorraline üldkoosolek, kus valiti uuteks nõukogu liikmeteks Arvo Nõges ja Rain Lõhmus.

18. Kontserni struktuur

Ettevõte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		30.06.2012	31.12.2011
%			
Teeninduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Real Estate EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco Real Estate AS	Eesti	100	100
Arco Vara Kinnisvarabüroo ¹	Eesti	100	100
Adepto SIA ¹	Läti	78,5	78,5
Arco Real Estate SIA ¹	Läti	78,5	78,5

Ettevõte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		30.06.2012	31.12.2011
%			
Arenduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Invest EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco Facility Management EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco Project EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco Investeeringute AS	Eesti	100	100
AIP Projekti OÜ ¹	Eesti	100	100
Arco Vara Ärikinnistute OÜ	Eesti	100	100
Fineprojekti OÜ ¹	Eesti	100	100
Kerberon OÜ ¹	Eesti	100	100
Koduküla OÜ ¹	Eesti	100	100
Kolde AS ¹	Eesti	100	100
Pärnu Turg OÜ ¹	Eesti	100	100
T53 Maja OÜ ¹	Eesti	100	100
Waldrop Investments OÜ ¹	Eesti	100	100
Marsili II SIA ¹	Läti	100	100
Arco Development SIA ¹	Läti	70	70
Ulmana Gatves Nami SIA ¹	Läti	70	70
Arco Invest UAB ¹	Leedu	100	100
Arco Development UAB ¹	Leedu	100	100
Arco Capital Real Estate SRL ¹	Rumeenia	100	100
Arco Investments TOV ¹	Ukraina	75	75
Ühisettevõtted			
Arco HCE OÜ ¹	Eesti	50	50
Tivoli Arendus OÜ ¹	Eesti	50	50
AD Saulkrasti SIA ¹	Läti	35	35
Bišumuižas Nami SIA ¹	Läti	-	49,38
Sportings Riga SIA ¹	Läti	-	49,38
Ehituse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Ehitus OÜ	Eesti	100	100
AE Ehitusjuhtimine OÜ ¹	Eesti	100	100
Tempera Ehitus OÜ ¹	Eesti	pankrotis	pankrotis

¹ Osalus läbi tütarettevõtte

Juhataja deklaratsioon konsolideeritud vahearuandele

Arco Vara AS juhataja on koostanud Arco Vara AS 2012. aasta II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud vahearuande, mis on esitatud lehekülgedel 2-31.

Vahearuanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt Arco Vara AS finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Arco Vara AS on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Lembit Tampere

Juhataja

17. august 2012