



Arco Vara AS

2012. a. III kvartali ja 9 kuu vahearuanne



ARCO VARA

2012. AASTA III KVARTALI ja 9 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)

Kinnisvaraalaane tegevus (EMTAK 6800)

Majandusaasta: 1. jaanuar 2012 – 31. detsember 2012

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2012 – 30. september 2012

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

Juhataja: Tarmo Sild

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

2012. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU TEGEVUSARUANNE.....	4
JUHATUSE ESIMEHE KOMMENTAARID	8
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	18
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	18
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	19
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	20
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	21
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	22
1. ARVESTUSPÕHIMÕTTED	22
2. SEGMENTIARUANDLUS ÄRISEGMENTIDE LÖIKES	22
3. MÜÜGITULU	23
4. MÜÜDUD TOODANGU KULU.....	23
5. TURUSTUSKULUD	23
6. ÜLDHALDUSKULUD	24
7. MUUD ÄRITULUD JA –KULUD	24
8. FINANTSTULUD JA –KULUD	24
9. TAVA- JA LAHUSTATUD PUHASKASUM AKTSIA KOHTA.....	25
10. NÕUDED OSTJATE VASTU JA MUUD NÕUDED.....	25
11. VARUD.....	26
12. KINNISVARAINVESTEERINGUD	26
13. LAENUKOHUSTUSED	26
14. VÕLAD TARNIJATELE JA MUUD VÕLAD	27
15. TEHINGUD JA SALDOD SEOTUD OSAPOOLETGA	27
16. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED JA POTENTSIAALSSED VARAD	29
17. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED	29
18. KONTSERNI STRUKTUUR	30
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE.....	31

2012. aasta III kvartali ja 9 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 III kvartali lõpu seisuga kuulus Kontserni 23 ettevõtet (30.09.2011: 28). Kontsernil on 30.09.2012 seisuga kaks ühissettevõtet (30.09.2011: 5) ja üks sidusettevõte (30.09.2011: 0).

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

Usaldusväarsus - oleme usaldusväärsed, avatud ja ausad

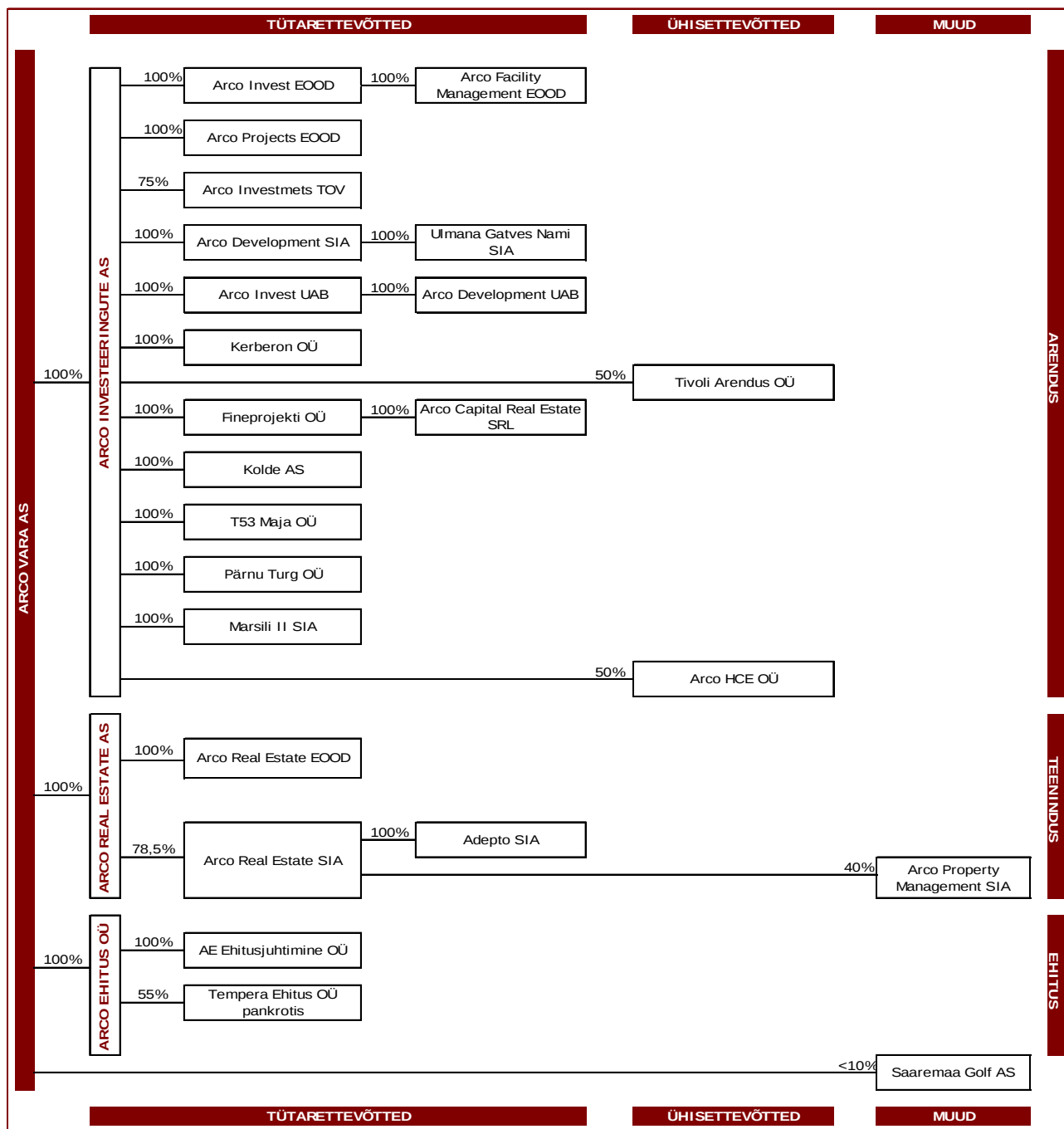
Professionaalsus - tagame oma teenuse kvaliteedi

Hoolivus - väärtustame klienti kui isiksust

Vastutustunne - peame kinni oma lubadustest

KONTSERNI STRUKTUUR

30.09.2012 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 avaldanud 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 ühinemisleping. Ühendavaks ühinguks oli Arco Real Estate AS. Ühendamise eesmärk oli korrastada Kontserni struktuuri ja vähendada halduskulusid. Tehing ei avaldanud Kontserni finantsseisundi aruandele ja kasumiaruandele olulist mõju. Ühinemine viidi lõpule 17.08.2012.

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

05.09.2012 lõpule viidud tehingu tulemusena jagunes Arco Vara AS-i tütarettevõtte Arco Investeeringute AS-i 70%-ise osalusega Läti tütarettevõtte Arco Development SIA kaheks ettevõtteks - Arco Development SIA ja Newcom SIA. Jagunemise käigus omandas Newcom SIA osad Arco Development SIA-le kuulunud varad ja kohustused. Jagunemislepingu tulemusena omandas Arco Investeeringute AS 100%-lise osaluse Arco Development SIA-s ja senine vähemusosanik Viktors Savins omandas 100%-lise osaluse uues ettevõttes Newcom SIA. Tehingute eesmärk oli vähemusaktsionäri väljumine Arco Development SIA-st. Tehing ei avaldanud Kontserni finantsseisundi aruandele ja kasumiaruandele olulist mõju. Varade jagunemise tulemusena suurenes Kontserni osalus ettevõttes Ulmana Gatves Nami SIA 70%-lt 100%-le ja vähenes Arco Development SIA ühisettevõttes AD Saulkrasti SIA-s 35%-lt 0%-le.

PÕHILISED NÄITAJAD

- 2012. aasta üheksa kuu müügitulu kokku oli 16,0 mln eurot. 2011. aasta üheksa kuu tulemus oli 31,3 mln eurot (sh 8,3 mln eurot Tivoli projekti kinnistute müük). Jättes kõrvale Tivoli tehingu mõju oli müügitulu 2012. aasta üheksa kuuga 30% väiksem kui aasta tagasi samal perioodil.
- Ärikasum oli 0,1 mln eurot. 2011. aasta sama perioodiga teenis Kontsern 2,7 mln euro suuruse ärikahjumi.
- Üheksa kuu puhaskahjum oli 1,1 mln eurot, mis on 69% vähem võrreldes eelmise aasta üheksa kuuga, kui puhaskahjum oli 3,6 mln eurot.
- Omakapital moodustab 44,1% varade mahust (30.09.2011: 37,0%). Jooksva 12 kuu omakapitali tootlikkus oli negatiivne.
- Ehituslepingute järelejäanud maht oli III kvartali lõpu seisuga 4,5 mln eurot, 2011 III kvartali lõpus 8,6 mln eurot.
- Üheksa kuu jooksul müüdi Kontserni poolt arendatavates projektides 57 korterit ja krunti (2011 üheksa kuud: 81 korterit ja krunti).

	9 kuud 2012	9 kuud 2011	III kvartal 2012	III kvartal 2011
EUR miljonites				
Müügitulu	16,0	31,3	4,9	7,8
Ärikasum	0,1	-2,7	0,7	-1,2
Puhaskahjum	-1,1	-3,6	0,2	-1,7
EPS (eurodes)	-0,23	-0,77	0,04	-0,36
Varad kokku, perioodi lõpu seisuga	51,9	64,0		
Investeeritud kapital, perioodi lõpu seisuga	42,5	49,0		
Netolaenu, perioodi lõpu seisuga	18,4	23,4		
Omakapital, perioodi lõpu seisuga	22,9	23,7		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	1,9	2,0		
Laenude keskmine intress (aastas)	6,5%	7,6%		
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	neg	neg		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	neg	neg		
Töötajate arv perioodi lõpul	103	147		

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 väärtpaberitesse (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 kolmanda kvartali olulisimad sündmused Kontsernis on seotud muudatustega Arco Vara AS-i nõukogus, samuti Kontserni struktuuris ja isikkoosseisus.

Teise kvartali aruandes tõime välja kolme nõukogu liikme tagasiastumise ning kolme uue liikme nimetamise. Nõukogu liikmeteks said Toomas Tool, Stephan David Balkin ja Aivar Pilv. 30.07.2012 toimunud erakorralisel üldkoosolekul valiti nõukogusse veel Arvo Nõges ja Rain Lõhmus. Uute nõukogu liikmete panus Kontserni arengusse on olnud positiivseks tõukeks Kontserni juhtimise moderniseerimisele ja sisemise efektiivsuse tõstmisele. Olulisi muutusi Kontserni tänases isikkoosseisus rohkem plaanis ei ole. Edasipidi keskendub Kontsern olemasolevate ressursside efektiivsemale ärakasutamisele ja juhtimisstruktuuri lihtsustamisele (vähendades ennekõike formaalseid juhtimistasandeid ja lihtsustades otsustamis- ja vastutusmehhanismi).

Kontserni töötajate arvu vähendati 3 kvartalis 23 inimese võrra, neist 13 Eestis, 5 Lätis ja 5 Bulgaarias.

Struktuurimuudatus Lätis on läbi viidud eesmärgiga saavutada täielik kontroll ja omand Bišumuiža korterite üle, mis on edasise arenduse mõttes täiendava kasumipotentsiaaliga vara, ning jagades senise Läti arenduspartneriga Riia linna lähedasi vabas looduses paiknevaid Mazais Baltezers elamukrunte.

Muus osas jätkas Kontsern kolmandas kvartalis tavapäraselt majandustegevust.

Arendustegevus Eestis

Tivoli projekt (ühisettevõtte Tivoli Arenduse OÜ): Mais kirjutati alla 13 mln euro suurune ehitusleping ja jätkati ehituse ettevalmistamist.

Kodukolde projekt: Kodukolde kuuenda etapi (48 korteri) ehitamine Helme 16 Tallinnas lõppes juunis 2012. III kvartali lõpuks oli realiseeritud 35 korterit.

Tehnika tn 53 projekt: projekteeritud elu- ja ärihoonele nimega Kastanimaja sõlmiti ehitusleping juunis 2012 ning ehitustegevusega alustati juulis 2012. Senine müügitegevus on osutunud edukaks ning III kvartali lõpuks oli völaõiguslike müügilepingutega kaetud 11 korterit 14-st.

Ahtri 3 projekt (ühisettevõtte Arco HCE OÜ): jätkati äriplaani ettevalmistamist koos partneriga.

Arendustegevus Lätis

Läti Bišumuiža korterelamute arendusprojekt peatus III kvartalis ja jätkus vaid valminud korterite müük. III kvartali lõpu seisuga oli müümata 3 korterit. Valmimisjärgus on täiendavad 28 korterit.

Samuti jätkus töö Mazais Baltezers elamukruntide realiseerimisel.

Arendustegevus Bulgaarias

Sofias on lõppenud enam kui 7 000 ruutmeetrise Manastirski projekti I etapi ehitus. I etapis valminud 74-st korterist on käesoleva aruande kuupäevaks müüdud või ettemaksuga broneeritud 57.

Boulevard Residence Madrid äri- ja eluhoones Sofias jätkub ca 7 000 ruutmeetri ulatuses äripindade väljarentimine ning vabade korterite müük. Käesoleva aruande kuupäevaks on müüdud või ettemaksuga broneeritud 66 ja müümata 21 ühikut.

Kontserni ehitusdivisjon

III kvartalis sõlmiti ehituslepinguid 0,4 mln euro väärtuses. Ehituslepingute järelejäänud maht on 2012. aasta III kvartali lõpu seisuga 4,5 mln eurot võrreldes 2011. aasta III kvartali lõpu 8,6 mln euroga. Ehitusdivisjon teenis 2012. aasta 9 kuuga 0,2 mln eurot ärikasumit võrreldes 2,2 mln euro suuruse kahjumiga 2011. aasta 9 kuuga.

Kontserni teenindusdivisjon

Teenindusdivisjoni 2012. aasta üheksa kuu müügitulu oli 1,9 mln eurot, mida on 9% rohkem võrreldes 2011. aasta üheksa kuuga. 2012. aasta kolme kvartaliga teeniti 663 tuh eurot ärikasumit, sellest 556 tuhat oli erakorraline tulu kohustuste ümberhindamisest ettevõtete ühendamisel. Teenindusdivisjoni kolme ettevõtte ühendamine Eestis oli osa Kontserni struktuurimuudatustest. Erakorralist tulu arvestamata oli teenindusdivisjoni ärikasum 107 tuhat eurot ikkagi 18% suurem võrreldes 91 tuh euro suuruse ärikasumiga eelmise aasta samal perioodil. Kontserni vahendustehingute arv võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on tõusnud 6% ning hindamisaktide arv 8%. Samal ajal on maaklerite arv suurenenud 1% ja hindajate arv 31%.

Neljanda kvartali tegevuskava

Neljandas kvartalis jätkuvad (i) muutused Kontserni struktuuris, (ii) kulude vähendamise lõpuleviimine, (iii) juhtimise tõhusamaks muutmine ja (iv) ettevalmistused Kontserni kapitaliseerituse parandamiseks ja likviidsusrisi vähendamiseks. Paralleelselt tuleb lahendada olulised küsimused seoses mitme Kontserni tütarühingu ja ühisettevõtte äriplaani jätkusuutlikkusega ning rääkida läbi teatud oluliste lepingute tingimused, mis kehtival kujul ei rahulda Kontserni pikaajalist eesmärki teenida kasumit ja kasvatada oma tegevuse mahtu. Võimalik on varade ümberhindamine. Olulistest sündmustest või tehingutest teavitatakse börsi eraldi.

TULUD JA KASUM

	9 kuud 2012	9 kuud 2011	III kvartal 2012	III kvartal 2011
EUR miljonites				
Müügitulu				
Arendus	5,7	17,0	1,9	3,0
Teenindus	1,9	1,8	0,6	0,6
Ehitus	8,6	12,8	2,5	4,3
Elimineerimine	-0,2	-0,3	-0,1	-0,1
Müügitulu kokku	16,0	31,3	4,9	7,8
Ärikasum				
Arendus	0,0	0,2	0,4	0,4
Teenindus	0,6	0,1	0,6	0,0
Ehitus	0,2	-2,2	-0,1	-1,4
Elimineerimine	0,0	0,2	-0,2	0,0
Jagamatud tulud-kulud	-0,7	-1,0	0,0	-0,3
Ärikasum kokku	0,1	-2,7	0,7	-1,2
Intressitulud ja -kulud	-0,9	-1,2	-0,3	-0,4
Muud finantstulud ja -kulud	-0,3	0,2	-0,2	-0,1
Puhaskahjum	-1,1	-3,6	0,2	-1,7

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

RAHAVOOD

	9 kuud 2012	9 kuud 2011
EUR miljonites		
Äritegevuse rahavood	0,2	-1,9
Investeeringustegevuse rahavood	0,8	0,0
Finantseerimistegevuse rahavood	-2,0	-0,4
Perioodi rahavood kokku	-1,0	-2,3
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2,2	4,2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1,2	1,9

Suurimad lühiajalised laenukohustused järgmise 12 kuu jooksul:

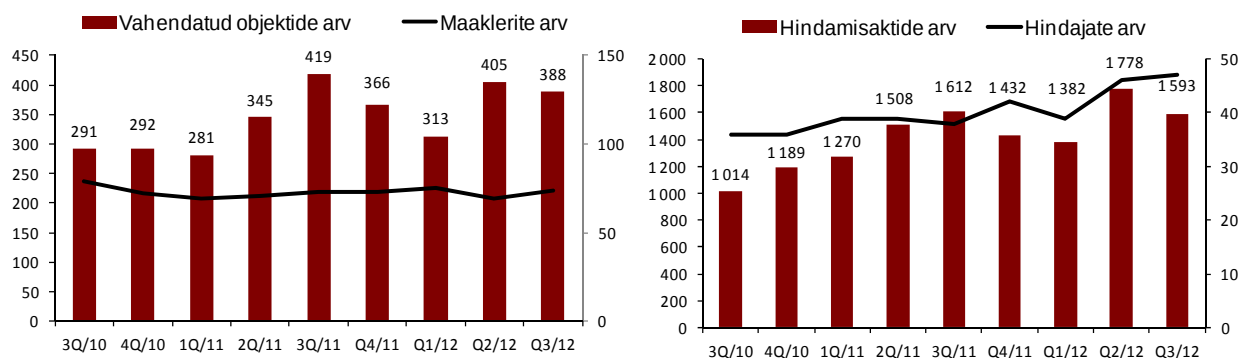
- arvestuslik põhiosa tagastus broneeritud pindade müügist ning vastavalt tagastusgraafikule projektis Boulevard Residence Madrid Sofias summas 2,6 mln eurot;
- Manastirski projekti laen summas 3,0 mln eurot;
- Bišumuiža 1 projekti laen summas 0,5 mln eurot;
- Kodukolde projekti laen summas 0,4 mln eurot.

2012. aasta 9 kuu jooksul on makstud laenu tagasi Bišumuiža 1 projektis Riias, Baltezers-5 kruntide projektis Riia lähistel, Kodukolde projektis Tallinnas, Manastirski projektis Sofias ning tagastatud täielikult Kerberoni laen.

Lisaks on graafikujärgsed laenu tagastused toimunud rahavoogu tootvates projektides Madrid ja Pärnu Turg ning põhiosa tagasimaksega graafikud olid kehtestatud ka Arco Real Estate AS-i pangalaenule (endine Koduküla OÜ laen).

TEENINDUSDIVISJON

Teenindusdivisjoni tulemus on 2012. aasta üheksa kuuga olnud parem kui aasta varem. 2012. aasta üheksa kuu ärikasum oli kokku 663 tuhat eurot (sealhulgas 556 tuhat oli erakorraline tulu kohustuste ümberhindamisest ettevõtete ühendamisel) võrreldes 91 tuhande euro suuruse ärikasumiga 2011. aasta samal perioodil. 2012. aasta üheksa kuu müügitulu oli 1 927 tuhat eurot, mida on 9% rohkem võrreldes 2011. aasta sama perioodiga. Kontserni vahendustehingute arv võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on tõusnud 6% ning hindamisaktide arv 8%. Samal ajal on maaklerite arv suurenenud 1% ja hindajate arv 31%.

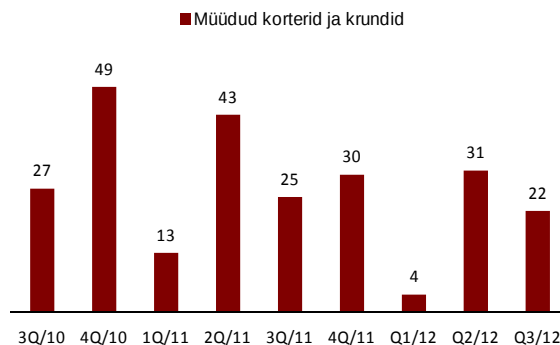


	9 kuud 2012	9 kuud 2011	muutus, %
Vahendatud objektide arv	1 106	1 045	6%
Müügis olevad projektid, tk	229	178	29%
Hindamisaktide arv	4 753	4 390	8%
Hindajate arv*	47	36	31%
Maaklerite arv*	74	73	1%
Divisjoni töötajate arv perioodi lõpus	37	46	-20%

* sisaldab käsunduslepinguid

ARENDUSDIVISJON

2012. aasta üheksa kuuga müüdi Arco Vara projektides 53 korterit ja 4 krunti. Lätis müüdi 5 Bišumuiža korterit ja 4 Baltezers krunti, ning Eestis 37 Kodukolde korterit. Bulgaarias müüdi kolmandas kvartalis 11 Manastirski korterit. Tähelepanu tuleb juhtida asjaolule, et Bulgaaria müüginumbrid ei sisalda kõigi Manastirski kortermaja korterite müüki. Lõpetamisel on veel 46 korteri müügitehingud. Nimetatud korterite müük kajastub müüginumbrites alates IV kvartalist.



Kodukolde projektis valmisid juunikuus kuuenda etapina Helme tn 16 kaks kortermaja kokku 48 korteriga ning II ja III kvartali jooksul realiseeriti asjaõiguslike müügilepingutega kokku 35 korterit. Oktoobri kuu jooksul on täiendavalt müüdud veel 4 korterit. Müümata korterite laoseis projektis oli vahearuande väljaandmise hetkel 9, sh 4 korterit olid broneeritud.

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 alguseks planeeritud talv 2012-2013.

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

Bulgaarias on lõppenud Manastirski projekti I etapi ehitus. I etapis valminud 74-st korterist on 30.09.2012 seisuga broneeritud või müüdud 77%. 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 kaks 14 korteriga kortermaja. Valminud etappides on müümata 3 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.

Juulis viidi lõpuni väiksemate projektettevõtete ühendamise. Fineprojekti OÜ-ga ühendati Arco Vara Ärikinnistute OÜ, OÜ Waldrop Investments ja AIP Projekti OÜ.

Septembris 2012 lõpule viidud jagunemise tulemusena jagunes Läti arendusettevõtte Arco Development SIA kaheks ettevõtteks - Arco Development SIA ja Newcom SIA. Selle käigus omandas Newcom SIA osad Arco Development SIA-le kuulunud varad ja kohustused. Peale ettevõtte jagunemist omandas Arco Investeeringute AS 100%-lise osaluse Arco Development SIA-s ja senine vähemusosanik Viktors Savins omandas 100%-lise osaluse uues ettevõttes Newcom SIA. Tehingute eesmärk oli vähemusaktsionäri väljumine Arco Development SIA-st.

2012. aasta septembri lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 12 inimest (30.09.2011 seisuga 24 inimest).

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

EHITUSDIVISJON

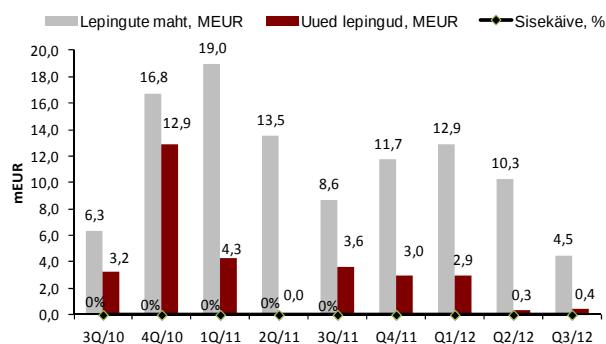
Ehitusdivisjon on spetsialiseerinud keskkonna- ja infrastruktuuriprojektide ehitusele.

2012. aasta III kvartali lõpu seisuga on suuremateks käimasolevateks ehitusprojektideks Paide reoveepuhastusjaama ehitus jäägiga 2,6 mln eurot ning Kuusalu ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ehitus jäägiga 2 mln eurot.

2012. aasta III kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid 0,4 mln euro väärtuses. Ehituslepingute järelejäanud maht on 2012.

aasta III kvartali lõpu seisuga 4,5 mln eurot võrreldes 2011. aasta III kvartali lõpu 8,6 mln euroga.

2012. aasta septembri lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 40 inimest (30.09.2011 seisuga 58 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.	Ühisettevõte
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Renditav pind	Hetkeolukord	Klassifitseerimine finantsseisundi aruandes
Rahavoog	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	7 350 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 on 31 korterit kogupinnaga 2 487 m ² .	Käimas on müügitegevus ja kahe maja ehituse lõpetamine.	Varud
Korterid	Hills	Leedu, Vilnius	100%	6 500 m ²	Ehitusõigus olemas.	Varud
Korterid	Kodukolde	Eesti, Tallinn	100%	Müümata/broneerimata korterite pind 976 m ²	2012 juunis lõppes kuuenda etapi ehitus. Käib müügitegevus.	Varud
Korterid	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata korterite pind 2 121 m ² .	Hoone on valmis, jätkub müügitegevus.	Varud
Korterid	Manastirski	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata korterite ja äriruumide pind 1 730 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 258 m ²	Ehitustegevuse algus juunis 2012.	Varud
Korterid	Tivoli	Eesti, Tallinn	50%	58 470 m ²	Ehitusleping sõlmitud mai 2012. Projekt muutmisel.	Ühisettevõte
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 krunte kokku 45 tuhat 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 turulolukorrast ja konkurentsist. Juhatuse hindab pidevalt projektide portfelli ja on valmis müüma osa või kogu projekti igal ajahetkel vastavalt tasuvusanalüüsidele.

PERSONAL

Kontserni töötajate arv oli 2012. aasta III kvartali lõpu seisuga 103 inimest, 2011. aasta III kvartali lõpus 147 inimest. 2012. aasta üheksa kuu tööjõukulu oli 2,7 mln eurot, 2011. aasta 9 kuu tööjõukulu oli 2,8 mln eurot.

Kontserni emattevõtte juhataja ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2012. aasta üheksa kuuga 176 tuhat eurot. Aasta varem oli vastav näitaja 154 tuhat eurot.

Bilansipäeva järgselt, alates 22.10.2012, on Arco Vara AS-i uus juhatuse liige Tarmo Sild. Senise juhataja Lembit Tampere juhatuse liikme leping on lõpetatud samast kuupäevast. Arco Vara juhatus on üheliikmeline.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

Ettevõttel on kokku emiteeritud 4 741 707 aktsiat. 30.09.2012 seisuga on ettevõttel kokku 1 857 aktsionäri ja aktsia hind sulgus tasemel 2,16 eurot, tõustes üheksa kuuga 4,85%.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude muutust 2012. aasta 9 kuu jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud:

Eurodes (EUR)



Aktsiahinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2012. aasta 9 kuu jooksul:



Indeks/aktsia	01.01.2012	30.09.2012	+/-%
OMX Tallinn	531,17	668,21	+25,80
ARC1T	2,06 EUR	2,16 EUR	+4,85

Suuremad aktsionärid seisuga 30.09.2012	Aktsiate arv	Osaluse %
OÜ HM INVESTEERINGUD	906 938	19,13%
OÜ TOLETUM	905 196	19,09%
OÜ BALTPLAST	778 000	16,41%
GAMMA HOLDING OÜ	464 025	9,79%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	205 064	4,32%
LHV PENSIONIFOND L	187 000	3,94%
Central Securities Depository of Lithuania	139 259	2,94%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	106 897	2,25%
FIREBIRD FUND L.P.	86 600	1,83%
Muud	962 728	20,30%
KOKKU	4 741 707	100,00%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 30.09.2012	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Lembit Tampere	Juhatuse liige	0	0%
Richard Tomingas (Toletum OÜ)	Nõukogu esimees	905 196	19,09%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	916 445	19,33%
Toomas Tool (OÜ Baltplast)	Nõukogu liige	778 000	16,41%
Stephan David Balkin	Nõukogu liige	0	0%
Aivar Pilv	Nõukogu liige	0	0%
Rain Lõhmus (LHV Pensionifondid M, L, XL)	Nõukogu liige	270 145	5,70%
Arvo Nõges (Gamma Holding OÜ)	Nõukogu liige	464 025	9,79%
Kokku		3 333 811	70,31%

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

Krediidiriskid

Krediidirisk on kõige olulisem 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 30.09.2012 seisuga 1,9 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 III kvartali lõpus 1,2 mln eurot, siis sellest 0,6 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 üheksa kuuga kahanenud 4,8 mln euro võrra. Seisuga 30.09.2012 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 20,2 mln eurot. 2012. aasta üheksa kuuga tasuti intressikandvatelt kohustustelt intresse 1,4 mln eurot. Võrreldes 2011. aasta üheksa kuuga on kaalutud keskmine intressimäär langenud 7,6%-lt 6,5%-le eelkõige tänu EURIBORI langusele viimase aasta jooksul.

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.

Tarmo Sild

Arco Vara AS-i juhataja

16. november 2012

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	9 kuud 2012	9 kuud 2011	III kvartal 2012	III kvartal 2011
EUR tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		11 564	16 280	3 448	5 942
Müügitulu kaupade müügist		4 455	15 033	1 494	1 866
Müügitulu kokku	2,3	16 019	31 313	4 942	7 808
Müüdnud toodangu kulu	4	-13 787	-30 640	-4 175	-8 198
Brutokasum		2 232	673	767	-390
Muud äritulud	7	884	18	675	6
Turustuskulud	5	-203	-281	-60	-67
Üldhalduskulud	6	-2 010	-2 970	-626	-744
Muud ärikulud	7	-754	-108	-18	-49
Äri kasum		149	-2 668	738	-1 244
Finantstulud	8	71	502	26	85
Finantskulud	8	-1 296	-1 469	-552	-556
Kasum enne tulumaksu		-1 076	-3 635	212	-1 715
Aruandeperioodi puhaskasum		-1 076	-3 635	212	-1 715
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>	9	-1 082	-3 634	212	-1 701
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		6	-1	0	-14
Aruandeperioodi koondkasum		-1 076	-3 635	212	-1 715
Aktsia puhaskasum eurodes	9				
- tava		-0,23	-0,77	0,04	-0,36
- lahustatud		-0,23	-0,77	0,04	-0,36

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	30.09.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		1 199	2 209
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	10	5 419	7 012
Ettemaksed		408	433
Varud	11	20 250	21 564
Müügiootel põhivara		0	469
Käibevara kokku		27 276	31 687
Kapitaliosaluse meetodil kajastatavad investeeringud		2	4
Muud finantsinvesteeringud		8	8
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	10	2 987	3 058
Edasilükkunud tulumaks		283	250
Kinnisvarainvesteeringud	12	20 459	24 046
Materiaalne põhivara		890	934
Immateriaalne põhivara		22	26
Põhivara kokku		24 651	28 326
VARAD KOKKU		51 927	60 013
Laenukohustused	13	7 544	9 662
Võlad tarnijatele ja muud võlad	14	4 211	7 735
Saadud ettemaksed		3 338	2 012
Eraldised		1 127	1 205
Lühiajalised kohustused kokku		16 220	20 614
Laenukohustused	13	12 038	14 675
Muud võlad	14	762	741
Pikaajalised kohustused kokku		12 800	15 416
KOHUSTUSED KOKKU		29 020	36 030
Aktiivkapital		3 319	3 319
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Jaotamata kasum		17 577	18 653
Omakapital kokku		22 907	23 983
Mitte-kontrollivale osalusele kuuluv omakapital		-3	155
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		22 910	23 828
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		51 927	60 013

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	9 kuud 2012	9 kuud 2011
EUR tuhandetes			
Puhaskasum		-1 076	-3 635
<i>Puhaskasumi korrigeerimised mitterahaliste tehingutega:</i>			
Intressitulud ja -kulud	8	934	1 150
Kasumid ja kahjumid tütar- ja ühisettevõtete müügist	8	0	-285
Kasumid ja kahjumid ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	8	176	0
Kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	8	109	99
Kasumid ja kahjumid kinnisvarainvesteeringute müügist	7	710	0
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	4,6	64	72
Varade ja kohustuste ümberhindluse kasum/kahjum		-669	0
Valuutakursi kasumid ja kahjumid	8	6	4
Äritegevuse rahavood enne käibekapitali muutuseid		254	-2 595
Äritegevusega seotud nõuete ja tehtud ettemaksete muutus		-231	1 003
Varude muutus		749	3 319
Äritegevusega seotud kohustuste ja saadud ettemaksete muutus		-584	-3 628
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		188	-1 901
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-27	-37
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		7	4
Kinnisvarainvesteeringute arendusel tasutud summad		0	-729
Kinnisvarainvesteeringute müük		1 160	177
Tütar- ja ühisettevõtete soetus		0	-3
Tütar- ja ühisettevõtete müük		0	893
Antud laenud		-308	-492
Antud laenude tagasimaksed		2	75
Muud tasumised investeerimistegevusest		-48	0
Saadud intressid		14	157
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		800	45
Saadud laenud	13	2 230	4 591
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed	13	-2 823	-4 185
Makstud intressid		-1 389	-846
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-16	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-1 998	-440
RAHAVOOD KOKKU		-1 010	-2 296
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 209	4 209
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 010	-2 296
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 199	1 913

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Mittekontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aktiivkapital	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 tütarettevõttes	0	0	-232	-232	232	0
Tütarettevõtte soetamise mõju	0	0	-528	-528	0	-528
Aktiivkapitali suurendamine	289	0	-289	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	-3 634	-3 634	-1	-3 635
Saldo 30.09.2011	3 319	2 011	18 174	23 504	161	23 665
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	-1 082	-1 082	6	-1 076
Saldo 30.09.2012	3 319	2 011	17 580	22 910	-3	22 907

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS auditeerimata konsolideeritud 2012. aasta III kvartali ja 9 kuu vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuandlus”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2011 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruandega, mis on koostatud lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. 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	
	9 kuud 2012	9 kuud 2011	9 kuud 2012	9 kuud 2011	9 kuud 2012	9 kuud 2011	9 kuud 2012	9 kuud 2011	9 kuud 2012	9 kuud 2011	9 kuud 2012	9 kuud 2011
EUR tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu	5 686	16 978	1 717	1 554	8 615	12 778	1	3	0	0	16 019	31 313
<i>Muutus</i>	-67%	145%	10%	40%	-33%	103%					-49%	118%
Müügitulu teistelt segmentidelt	24	46	210	208	0	0		0	-234	-254	0	0
Müügitulu kokku	5 710	17 024	1 927	1 762	8 615	12 778	1	3	-234	-254	16 019	31 313
Ärikasum	57	203	663	91	186	-2 208	-712	-988	-45	234	149	-2 668

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	III kv 2012	III kv 2011	III kv 2012	III kv 2011	III kv 2012	III kv 2011	III kv 2012	III kv 2011	III kv 2012	III kv 2011	III kv 2012	III kv 2011
EUR tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu	1 864	2 997	581	548	2 497	4 263	0	0	0	0	4 942	7 808
<i>Muutus</i>	-38%	33%	6%	37%	-41%	43%					-37%	39%
Müügitulu teistelt segmentidelt	11	43	55	70	0	0	0	0	-66	-113	0	0
Müügitulu kokku	1 875	3 040	636	618	2 497	4 263	0	0	-66	-113	4 942	7 808
Ärikasum	431	429	604	47	-53	-1 441	-49	-287	-195	8	738	-1 244

Varad ja kohustused ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Jagamatud varad ja kohustused		Konsolideeritud	
	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes										
Varad	46 086	52 588	894	405	3 595	5 460	1 352	1 560	51 927	60 013
Kohustused	24 525	29 716	572	281	3 802	5 932	121	101	29 020	36 030

3. Müügitulu

	9 kuud 2012	9 kuud 2011	III kvartal 2012	III kvartal 2011
EUR tuhandetes				
Ehitusteenused	8 708	13 415	2 493	4 923
Kinnistute müük ¹	4 455	15 033	1 494	1 866
Maaklerteenused	1 614	1 239	566	479
Rent	1 045	1 236	336	431
Haldusteenused	130	339	32	79
Muu müügitulu	67	51	21	30
Müügitulu kokku	16 019	31 313	4 942	7 808

¹ 2011 9 kuu müügitulu sisaldab Kontserni ühissetevõttele Tivoli Arendus OÜ müüdnud kinnistut summas 8 309 tuhat eurot.

4. Müüdnud toodangu kulu

	9 kuud 2012	9 kuud 2011	III kvartal 2012	III kvartal 2011
EUR tuhandetes				
Ostetud ehitusteenus	-7 717	-14 393	-2 252	-5 800
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus ¹	-3 923	-13 960	-1 266	-1 650
Tööjõukulud	-1 525	-1 457	-503	-545
Haldustegevuse kulud	-394	-585	-91	-108
Sõidukite kulud	-126	-146	-37	-52
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-15	-10	-5	-3
Muud kulud	-87	-89	-21	-40
Müüdnud toodangu kulu kokku	-13 787	-30 640	-4 175	-8 198

¹ 2011 9 kuu summa sisaldab Kontserni ühissetevõttele Tivoli Arendus OÜ müüdnud varude soetusmaksumust 8 300 tuhat eurot.

5. Turustuskulud

	9 kuud 2012	9 kuud 2011	III kvartal 2012	III kvartal 2011
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-118	-162	-42	-45
Vahendustasud	-23	-2	-4	-1
Tööjõukulud	-29	-42	-10	-6
Turu-uuringud	-4	-19	-1	-1
Muud turustuskulud	-29	-56	-3	-14
Turustuskulud kokku	-203	-281	-60	-67

6. Üldhalduskulud

	9 kuud 2012	9 kuud 2011	III kvartal 2012	III kvartal 2011
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-1 136	-1 254	-333	-392
Büroo tegevuskulud	-412	-371	-134	-132
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-254	-952	-97	-100
Sõidukite kulud	-97	-131	-20	-40
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-47	-62	-14	-20
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-1	-3	-1	0
Muud kulud	-63	-197	-27	-60
Üldhalduskulud kokku	-2 010	-2 970	-626	-744

7. Muud äritulud ja –kulud

<i>Muud äritulud</i>	9 kuud 2012	9 kuud 2011	III kvartal 2012	III kvartal 2011
EUR tuhandetes				
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	2	0	0	0
Kasum vara müügist ¹	192	1	1	1
Muud tulud ²	690	17	674	5
Muud äritulud kokku	884	18	675	6

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

² 3. kvartalis 2012 tekkis kohustuste ümberhindamisest erakorraline tulu kokku summas 669 tuhat eurot

<i>Muud ärikulud</i>	9 kuud 2012	9 kuud 2011	III kvartal 2012	III kvartal 2011
EUR tuhandetes				
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist ¹	-712	0	0	0
Kahjum põhivara müügist ja väärtuse langusest	-2	-27	-2	-27
Viivised ja trahvid	-24	-52	-14	-14
Muud kulud	-16	-29	-2	-8
Muud ärikulud kokku	-754	-108	-18	-49

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

8. Finantstulud ja –kulud

<i>Finantstulud</i>	9 kuud 2012	9 kuud 2011	III kvartal 2012	III kvartal 2011
EUR tuhandetes				
Kasum tütarettevõtete müügist	0	285	0	0
Intressitulud	71	214	26	83
Kasum valuutakursi muutusest	0	2	0	1
Muud finantstulud	0	1	0	1
Finantstulud kokku	71	502	26	85

Finantskulud

	9 kuud 2012	9 kuud 2011	III kvartal 2012	III kvartal 2011
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-1 005	-1 364	-334	-512
Kahjum ühisettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	-176	0	-176	0
Kahjum valuutakursi muutustest	-6	-6	-1	-1
Muud finantskulud	-109	-99	-41	-43
Finantskulud kokku	-1 296	-1 469	-552	-556

9. Tava- ja lahustatud puhaskasum aktsia kohta

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

	9 kuud 2012	9 kuud 2011	III kvartal 2012	III kvartal 2011
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	4 741 707	4 741 707	4 741 707	4 741 707
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (EUR tuhandetes)	-1 082	-3 634	212	-1 701
Puhaskasum aktsia kohta (EUR aktsia kohta)	-0,23	-0,77	0,04	-0,36

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**

	30.09.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	3 686	4 874
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-73	-130
Nõuded ostjate vastu kokku	3 613	4 744
Muud lühiajalised nõuded		
Antud laenud	740	634
Muud lühiajalised nõuded	533	517
Muud lühiajalised nõuded kokku	1 273	1 151
Viitlaekumised		
Intressinõuded	224	200
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest	0	425
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	291	491
Muud viitlaekumised	18	1
Viitlaekumised kokku	533	1 117
Lühiajalised nõuded kokku	5 419	7 012

Pikaajalised nõuded

	30.09.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Antud laenud	2 876	2 981
Intressinõuded	65	17
Muud pikaajalised nõuded	46	60
Pikaajalised nõuded kokku	2 987	3 058

11. Varud

	30.09.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	19 252	20 604
Materjalid ja valmistoodang	131	155
Ettemaksed tarnijatele	867	805
Varud kokku	20 250	21 564

12. Kinnisvarainvesteeringud

EUR tuhandetes	
Saldo seisuga 31.12.2010	22 887
Kapitaliseeritud arenduskulusid	810
Soetused	695
Ümberklassifitseerimised varudest	501
Müügid	-1 589
Saldo seisuga 30.09.2011	23 304
Saldo seisuga 31.12.2011	24 046
Ümberklassifitseerimine varudest	485
Müügid	-4 072
Saldo seisuga 30.09.2012	20 459

13. Laenukohustused

	30.09.2012			31.12.2011		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenud	19 527	7 526	12 001	22 019	7 381	14 638
Kapitalirendikohustused	40	3	37	49	12	37
Muud laenud	15	15	0	2 269	2 269	0
Kokku	19 582	7 544	12 038	24 337	9 662	14 675

2012. aasta 9 kuuga tasuti laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 2 823 tuhat eurot (9 kuud 2011: 4 185 tuhat eurot) ja saadi uusi laene 2 230 tuhat eurot (9 kuud 2011: 4 591 tuhat eurot). Mitterahalistest tehingutest on 2012. aasta 9 kuuga laenukohustuste saldod 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 2 631 tuhande euro eest. Laenukohustuste suurenemisele on 2012. aasta 9 kuuga suurimat mõju avaldanud Kodukolde projekti ehituskulu finantseerimine ehitaja poolt summas 2 025 tuhat eurot.

14. Võlad tarnijatele ja muud võlad

<i>Lühiajalised võlad tarnijatele ja muud võlad</i>	30.09.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	2 942	6 040
Muud võlad	155	103
Maksuvõlad		
Käibemaks	345	143
Ettevõtte tulumaks	218	210
Üksikisiku tulumaks	55	68
Sotsiaalmaks	86	106
Muud maksuvõlad	10	13
Maksuvõlad kokku	714	540
Viitvõlad		
Intressivõlad	107	3
Võlad töövõtjatele	157	256
Arveldamata tekkepõhised kulud teenuslepingutest	0	649
Muud viitvõlad	136	144
Viitvõlad kokku	400	1 052
Võlad kokku	4 211	7 735

<i>Pikaajalised võlad</i>	30.09.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Tagatisrahad	64	65
Intressivõlad	59	35
Muud pikaajalised võlad	639	641
Pikaajalised võlad kokku	762	741

15. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Kontsern on teinud tehinguid või omab saldot järgmiste seotud osapooltega:

- 1) **Kontserni ühis- ja sidusettevõtted;**
- 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). Kontserni Läti tegevuses olulist mõju omanud Viktors Savins ja tema kontrolli all olevad ettevõtted loeti Arco Vara grupiga seotuks kuni 30. septembrini 2012. aastal.

Tehingud seotud osapooltega

	9 kuud 2012	9 kuud 2011
EUR tuhandetes		
Ühis- ja sidusettevõtted		
Müügitulu	2	0
Müüdud kinnistud ²	0	8 309
Antud laenud ¹	308	3 311
Nõuete konverteerimine ¹	959	0
Muud seotud osapooled		
Müüdud kaubad ja teenused	95	0
Ostetud teenused	240	250
Muude kohustuste tagasimaksed	309	24
Tehud ettemakseid	62	0
Antud laenude tagasimaksed	633	0
Saadud laenud	207	102
Saadud laenude tagasimaksed	52	32

Saldod seotud osapooltega

	30.09.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Ühis- ja sidusettevõtted		
Nõuded ostjate vastu	26	36
Võlad tarnijatele	0	1
Lühiajalised laenunõuded ¹	73	0
Pikaajalised laenunõuded ²	2 876	2 981
Lühiajalised intressinõuded	0	85
Pikaajalised intressinõuded ²	65	102
Ettevõtted, mis omavad Kontserni Emaettevõttes olulist osalust		
Nõuded ostjate vastu	4	4
Lühiajalised laenunõuded ³	376	376
Lühiajalised intressinõuded ³	130	114
Muud seotud osapooled		
Nõuded ostjatele	0	0
Lühiajalised laenunõuded ³	175	226
Lühiajalised intressinõuded ³	91	84
Muud lühiajalised nõuded	7	7
Ettemaksed varade eest	0	445
Võlad tarnijatele	3	12
Muud lühiajalised võlad	0	309
Lühiajalised laenukohustused	0	411
Lühiajalised intressikohustused	0	3

¹ Ühisettevõtetele antud laenudest moodustab suurema osa Arco HCE OÜ-le antud tagatiseta laen intressiga 5%. Septembris 2012 tehti mitterahaline sissemaks Arco HCE omakapitali summas 959 tuhat eurot, sissemaks esemeks olid laenu- ja muud nõuded Arco HCE OÜ vastu. 30.09.12 seisuga on allahinnatud nõudeid (mis ei kajastu tabelis „Saldod seotud osapooltega“) Arco HCE vastu kokku 120 tuhat eurot.

² Pikaajaline nõue ühisettevõtte Tivoli Arendus OÜ vastu kogusummas 2 876 tuhat eurot tekkis märtsis 2011 kinnistu müügist. Põhinõudele lisandub intressinõue summas 65 tuhat eurot, kuid intressiarvestus on peatatud alates detsembrist 2011.

³ Seisuga 30.09.2012 on Kontsernil intressikandvaid nõudeid Arco Vara nõukogu liikmete kontrolli all olevate ettevõtete vastu kokku summas 551 tuhat eurot, millele lisanduvad intressinõuded 221 tuhat eurot. Nõuetelt arvestatud intresside määrad jäävad vahemikku 4% kuni 6%, nõuete tasumise tähtaeg on septembris 2013.

Kontserni tehingud seotud osapooltega on toimunud tavapärase äritegevuse käigus ja turutingimustel.

Kontserni võtmeisikutele, Emaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele, arvestati 2012. aasta 9 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 176 tuhat eurot (9 kuud 2011: 154 tuhat eurot). Juhatus liikmele makstud tasu aluseks on juhatus liikme leping. Nõukogu liikmete tasu aluseks on Arco Vara AS-i üldkoosoleku otsus 2009. aastast.

16. Tingimuslikud kohustused ja potentsiaalsed varad

Nõuded Arco Ehitus OÜ vastu

Arco Ehitus OÜ vastu on esitatud kolm pankrotiavaldust, milles kajastatud nõuded Arco Ehitus OÜ vastu moodustavad kokku 123 tuhat eurot.

Samuti on esitatud kaks hagiavaldust koondsummas 155 tuhat eurot ning kaks maksekäsukiirmenetluse taotlust, mille alusel on kohtu poolt tehtud kaks makseettepanekut kokku 10 tuhande euro tasumiseks. Arco Ehitus OÜ on mõlema makseettepaneku kohta esitanud vastuväite.

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 kommertsipandi 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 III kvartali lõpu seisuga 1 697 tuhat eurot ja kasutamata limiit 89 tuhat eurot (31.12.2011 seisuga vastavalt 620 tuhat ja 362 tuhat eurot).

17. Bilansipäevajärgsed sündmused

Alates 22. oktoobrist 2012 on Arco Vara AS-i uus juhatus liige Tarmo Sild. Senise juhataja Lembit Tampere juhatus liikme leping on lõpetatud samast kuupäevast.

18. Kontserni struktuur

		Kontserni osalus	
Ettevõte	Asukohamaa	30.09.2012	31.12.2011
%			
Teeninduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Real Estate EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco Real Estate AS	Eesti	100	100
Arco Vara Kinnisvarabüroo (ühendatud)	Eesti	0	100
Adepto SIA ¹	Läti	78,5	78,5
Arco Real Estate SIA ¹	Läti	78,5	78,5

		Kontserni osalus	
Ettevõtte	Asukohamaa	30.09.2012	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 (ühendatud)	Eesti	-	100
Arco Vara Ärikinnistute OÜ (ühendatud)	Eesti	-	100
Fineprojekti OÜ ¹	Eesti	100	100
Kerberon OÜ ¹	Eesti	100	100
Koduküla OÜ (ühendatud)	Eesti	-	100
Kolde AS ¹	Eesti	100	100
Pärnu Turg OÜ ¹	Eesti	100	100
T53 Maja OÜ ¹	Eesti	100	100
Waldrop Investments OÜ (ühendatud)	Eesti	-	100
Marsili II SIA ¹	Läti	100	100
Arco Development SIA ¹	Läti	100	70
Ulmana Gatves Nami SIA ¹	Läti	100	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
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-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2012. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud vahearuande, mis on esitatud lehekülgedel 2-30.

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

Tarmo Sild

Arco Vara AS-i juhataja

16. november 2012