



Arco Vara AS

2010. a. I kvartali ja 3 kuu vahearuanne

2010. AASTA I KVARTALI JA 3 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Ärinimi: Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Address: 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 2010 – 31. detsember 2010

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2010 – 31. märts 2010

Nõukogu: Richard Tomingas, Hillar-Peeter Luitsalu, Ragnar Meitern,
Kalev Tanner, Aare Tark

Juhataja: Lembit Tampere

Audiitor: KPMG Baltics AS

SISUKORD

2010. AASTA I KVARTALI JA 3 KUU TEGEVUSARUANNE	4
2010. AASTA I KVARTALI TEGEVUSARUANNE	7
JUHATUSE ESIMEHE KOMMENTAARID	8
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	19
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	19
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	20
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	22
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE	23
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE	24
1. ARVESTUSPÕHIMÕTTED VAHEARUANDELE	24
2. SEGMENTIARUANDLUS ÄRISEGMENTIDE LÖIKES	27
3. MÜÜDUD TOODANGU KULU.....	28
4. MUUD ÄRITULUD JA -KULUD.....	28
MUUD ÄRITULUD	28
MUUD ÄRIKULUD	28
5. TURUSTUSKULUD	29
6. ÜLDHALDUSKULUD	29
7. FINANTSTULUD JA –KULUD	29
8. TAVA- JA LAHUSTATUD PUHASKASUM AKTSIA KOHTA.....	30
9. NÕUDED	30
10. VARUD.....	31
11. KINNISVARAINVESTEERINGUD	31
12. MATERIAALNE PÕHIVARA	31
13. IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	32
14. LAENUKOHUSTUSED	33
15. VÕLAD.....	33
16. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	34
17. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED JA POTENTSIAALSSED VARAD	34
18. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED	35
19. KONTSERNI STRUKTUUR	37
JUHTKONNA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE	38

2010. aasta I kvartali ja 3 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.

2010. aasta I kvartali lõpu seisuga kuulus Kontserni 24 tütarettevõtet (2009 I kvartal: 29), 7 ühissettevõtet (2009 I kvartal: 13) ning 2 sidusettevõtet (2009 I kvartal: 2).

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.

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 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

Ettevõtte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		31.03.2010	31.12.2009
%			
Teeninduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Real Estate EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Real Estate AS	Eesti	100	100
Arco Vara Kinnisvarabüroo ¹	Eesti	100	100
Adepto SIA ¹	Läti	80	80
Arco Real Estate SIA ¹	Läti	80	80

Ettevõtte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		31.03.2010	31.12.2008
%			
Arenduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Invest EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco Facility Management EOOD ¹	Bulgaaria	80	80
Arco Project EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco Bulgaaria OÜ ¹	Eesti	100	100
Arco Investeeringute AS	Eesti	100	100
Arco Vara Riia Valdused OÜ ¹	Eesti	100	100
Kerberon OÜ ¹	Eesti	100	100
Kolde AS ¹	Eesti	100	100
Pärnu Turg OÜ ¹	Eesti	100	100
Waldrop Investments OÜ ¹	Eesti	100	100
Wilson Kinnisvara OÜ ¹	Eesti	100	100
Arco Development SIA ¹	Läti	99,9	99,9
Ulmana Gatves Nami SIA ¹	Läti	99,9	99,9
Arco Invest UAB ¹	Leedu	100	100
Arco Development UAB ¹	Leedu	100	100
Arco Capital SRL ¹	Rumeenia	100	100
Arco Investments TOV	Ukraina	75	75
Ühisettevõtted			
AD Saulkrasti SIA ¹	Läti	50	50,4
Arco HCE OÜ ¹	Eesti	50	50
Arco Vara Arenduse OÜ ¹	Eesti	50	50
Arco Vara Saare Kinnistud OÜ ¹	Eesti	müüdnud	50
Koduküla OÜ ¹	Eesti	50	50
Pärnu Elumaja OÜ	Eesti	50	50
Varamaad Kinnisvara OÜ ¹	Eesti	müüdnud	33,4
Bišumuižas Nami SIA ^{1,2}	Läti	49,83	49,83
Sporting Riga SIA ^{1,2}	Läti	49,83	49,83
Sidusettevõtte			
Jüri Arendus OÜ	Eesti	20	20
Floriston Grupp OÜ ¹	Eesti	12,5	12,5
Ehituse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Ehitus OÜ	Eesti	100	100
Tempera Ehitus OÜ (pankrotis)	Eesti	55	55

MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS

Arco Vara AS 100 %-line tütarettevõtte Arco Investeeringute AS võõrandas oma osaluse Arco Vara Saare Kinnistute OÜ-s (Arco Investeeringute AS 50 %-line sidusettevõtte), mille osakapital oli 0,2 mln krooni (0,01 mln eurot). Tehing lähtub Kontserni strateegilisest eesmärgist väljuda tegevustest, mille üle puudub võimalus täielikult kontrollida ettevõtte juhtimist. Tehingu hetkel oli tehingu maksumus 6,0 mln krooni (0,4 mln eurot) ja kahjum 3,6 mln krooni (0,2 mln eurot). Lõplik tehingu maksumus võib osutuda 3,0 mln krooni (0,2 mln eurot) võrra väiksemaks sõltuvalt tulevikus potentsiaalsest maksukohustusest müüdüd ettevõttes.

11.03.2010 vähendas Arco Investeeringute AS 99,9 %-line tütarettevõtte Arco Development SIA oma osalust AD Saulkrasti SIA-s 63 %-lt 50 %-ni. Tehing teostati aktsiate nominaalväärtuses.

Bilansipäevajärgsed muudatused Kontserni struktuuris:

04.05.2010 võõrandas Arco Vara AS 100 %-line tütarettevõtte Arco Investeeringute AS oma osaluse Arco Vara Arenduse OÜ-s (Arco Investeeringute AS 50 %-line sidusettevõtte), mille osakapital oli 0,04 mln krooni (0,003 mln eurot). Tehingu müügihind oli 0,1 mln krooni (0,01 mln eurot) ja kahjum 0,03 mln krooni (0,002 mln eurot).

2010. aasta I kvartali tegevusaruanne

PÕHILISED NÄITAJAD

- I kvartali äritulud kokku moodustasid 68,0 mln krooni (4,3 mln eurot), 25 % vähem kui eelmisel aastal
- Ärikahjum oli -9,8 mln krooni (- 0,6 mln eurot), 42 % vähem kui eelmisel aastal
- Puhaskahjum oli -11,8 mln krooni (- 0,8 mln eurot), 33 % vähem kui eelmisel aastal
- Omakapital moodustab 37,1 % (2009 I kv: 49 %) bilansimahust. Omakapitali tootlikkus oli negatiivne (2009 I kv: negatiivne). Investeeritud kapitali tootlikkus oli negatiivne (2009 I kv: negatiivne)
- Ehituslepingute järelejäädud maht on 125,7 mln krooni (8,0 mln eurot)
- Kvartali jooksul müüdi kortereid ja krunte kokku 30 tükki.

	EEK		EUR	
	I kvartal 2010	I kvartal 2009	I kvartal 2010	I kvartal 2009
miljonites				
Müügitulu ja muu äritulu	68,0	90,2	4,3	5,8
Ärikasum	-9,8	-17,1	-0,6	-1,1
<i>s.h kinnisvarainvesteeringute ja varude ümberhindlused</i>	-3,3	0,0	-0,2	0,0
Kasum enne tulumaksu	-11,8	-17,6	-0,8	-1,1
<i>s.h kasum või kahjum finantsvarade väärandamisest</i>	-3,7	-4,7	-0,2	-0,3
Puhaskasum	-11,8	-17,6	-0,8	-1,1
EPS 1 (kroonides ja eurodes)	-2,45	-3,52	-0,16	-0,23
Varad kokku, perioodi lõpu seisuga	1 180,2	1 657,0	75,4	105,9
Investeeritud kapital, perioodi lõpu seisuga	997,8	1 435,4	63,8	91,7
Neto laenud, perioodi lõpu seisuga	509,1	519,2	32,5	33,2
Omakapital, perioodi lõpu seisuga	438,2	812,3	28,0	51,9
Laenude keskmine pikkus (aastates)	1,6	1,8	1,6	1,8
Laenude keskmine intress (aastas)	6,0%	6,7%	6,0%	6,7%
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	neg	neg	neg	neg
ROE (jooksev 4 kvartalit)	neg	neg	neg	neg
Töötajate arv perioodi lõpul	160	245	160	245

Juhatusesimehe kommentaarid

2010. aasta esimese kvartali jooksul müüdi Arco Vara projektides 30 korterit või krunti. Arco Vara arendusdivisjoni strateegia on lõpetada pooleliolevad korterid Bišumuiža-1 projektis Riias, korterid ning äripinnad Boulevard Residence Madrid ja Manastirski projektides Sofias.

Samas tuleb alustada uute arendustega, et olla valmis turul tekkinud nõudluse rahuldamiseks. Viimaste kvartalite müügitempo on laoseisu oluliselt vähendanud ning ehitushinnad on jätkuvalt soodsad. Arco Vara AS Kontserni tütarettevõtte AS Kolde ja AS Merko Ehitus sõlmisid töövõtulepingu Kodukolde arendusprojekti järgmise etapi ehitamiseks ja finantseerimiseks. Uus elamukompleks koosneb neljast korterelamust 100 korteri ja 40 majadealuse garaažikohaga, maapealse suletud brutopinnaga 8 760 ruutmeetrit. Esimesed kaks maja valmivad 2011. aasta kevadel. Jaanuaris jõustus Paldiski mnt 80 kinnistu ja lähiala detailplaneering, mis näeb ette ärihoone maksimaalse suletud brutopinnaga 30 300 m².

Teenindusdivisjoni restruktureerimisega vähendati oluliselt divisjoni üldhalduskulusid (eelmise aasta sama perioodiga võrreldes oli vähenemine 62 %), vähenenud on ka käive, kuid aeglasemas tempos (eelmise aasta sama perioodiga võrreldes vähenemine 39 %). Kvartali ärikahjumiks jooksvast tegevusest kujunes 1,4 mln krooni (0,1 mln eurot), mis on 74 % vähem kui eelmise aasta samal perioodil. Töötajate arvu vähenemine on peatunud ning moodustab 86 % 2009. aasta sama perioodi näitajast. Muudetud on mõnede väiksemate, väljaspool pealinna asuvate kontorite töökorraldust, kus loobuti klassikalisest kontoripõhisest töökorraldusest kodukontori süsteemi kasuks, säilitades samas kogu teenuste valiku. Teistes kontorites jätkatakse töötajatega koostöös kuluefektiivsemate töökorraldusvormide rakendamist. Teenindusdivisjoni eesmärk on jätkata Eestis juurutatud ning praeguses turusituatsioonis end õigustanud töökorralduse rakendamist ka välisriikides. See võimaldab piiratute vahenditega suurendada teenuste pakkumist antud riikides, keskendudes edaspidi eelkõige Eestile, Lätile ning Bulgaariale.

Ehitusdivisjonis sõlmiti kolme kuuga uusi lepinguid 83,4 mln krooni (5,3 mln euro) ulatuses, mis on oluline tõus võrreldes eelmise aasta IV kvartali 34,0 mln krooniga (2,2 mln eurot). Kasvanud on ehitulepingute jääk - 125,7 mln kroonini (8,0 mln euron). Põhiliseks tellijaks on jätkuvalt riiklik sektor ja omavalitsusasutused. Keskkonna ja infrastruktuuriga seotud projektidele lisaks suunatakse vahendeid haridussektoriga seotud projektidesse. Oluline on märkida, et ehitusega seotud sisekäive on olnud grupis I kvartali jooksul pea olematu.

Brutokasum ilma varude ümberhindlusteta oli 10,9 mln krooni (0,7 mln eurot). Puhaskasum ilma varude, kinnisvarainvesteeringute, finantsvarade, firmaväärtuste ümberhindlusteta ja osaluste ning varade võõrandamise kahjumita oli -4,9 mln krooni (-0,3 mln eurot). Eelmisel aastal toimunud püsikulude vähendamine on positiivselt mõjutanud ka selle aasta tulemusi, üldhalduskulud on vähenenud eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 14%.

Püsikulude kokkuvõtte on jätkuvalt juhtkonna teravdatud tähelepanu all. Vähendamise kõrval on muutunud taas oluliseks kulude optimeerimine viisil, mis antud turuolukorras võimalikult hästi toetaks müügikasvu. Püsikulude katmiseks tulevikus alustati uue toodangu ehitamisega ja selle müügiga. Lisaks Kodukolde viimase etapi arendusele peame läbirääkimisi pankade ja potentsiaalsete partneritega Tivoli projekti esimese etapi (ca 150 korterit) käivitamiseks ja sellele soodsa finantseerimisstruktuuri leidmiseks.

Likviidsuse parandamiseks on Kontsern esimese kvartali jooksul jooksvalt müünud väiksemaid kinnisvarainvesteeringuid, mille üle puudub võimalus teostada kontrolli ja juhtimist, või mis muul viisil ei sobi kontserni strateegiliste eesmärkidega.

Kontsern on pikendanud Sofias Madrid projekti arendamiseks Piraeus Bank Bulgaria'lt võetud laenu ja Tallinnas asuvate projektidega Navigator ja Tivoli seotud laene SEB Pangalt kogusummas 371,6 mln krooni (23,8 mln eurot). Selle tulemusena pikenes Madrid'i projekti arendamiseks võetud laenu tagasimakse tähtaeg kolme aasta võrra, 2012. aastalt 2015. aastani, projektide Navigator ja Tivoli laen pikenes 30. juunini 2010. Tänu antud laenude pikendamisele on Kontserni finantsriskid märgatavalt vähenenud.

Möödunud aasta detsembris otsustasid Arco Vara AS aktsionärid vähendada aktsiakapitali ning 16.03.2010 jõustus sellekohane äriregistri kanne. Aktsiakapitali vähendamine on vähendanud aktsia hinna volatiilsust, võimaldanud aktsiat börsil efektiivsemalt hinnastada (läbi ostu- ja müüghindade vahe vähenemise) ja loonud uusi võimalusi kapitalistruktuuri edasiseks tugevdamiseks.

Ühissettevõtete kajastamise arvestuspõhimõtte muutus.

Kontserni juhtkond on üle vaadanud ühissettevõtete kajastamise arvestuspõhimõtted. Varasemalt kajastati ühissetvõtteid proportsionaalse konsolideerimise meetodil. Alates 1. jaanuarist 2010 kajastatakse ühissetvõtteid kapitaliosaluse meetodil. Juhtkonna arvates kajastab kapitaliosaluse meetod varasemast adekvaatsemalt grupi varasid, kohustusi ja omakapitali.

TULUD JA KASUM

	EEK		EUR	
	I kvartal 2010	I kvartal 2009	I kvartal 2010	I kvartal 2009
Miljonites				
Müügitulu ja muu äritulu				
Teenindus	6,6	10,8	0,4	0,7
Arendus	38,9	24,7	2,5	1,6
Ehitus	24,1	58,9	1,5	3,8
Elimineerimised	-1,6	-4,2	-0,1	-0,3
Müügitulu ja muu äritulu kokku	68,0	90,2	4,3	5,8
Ärikasum				
Teenindus	-1,4	-5,2	-0,1	-0,3
Arendus	-2,7	-3,7	-0,2	-0,2
Ehitus	-2,0	-3,4	-0,1	-0,2
Elimineerimised	3,9	0,0	0,2	0,0
Jagamatud ärikulud	-7,6	-4,8	-0,5	-0,4
Ärikasum kokku	-9,8	-17,1	-0,7	-1,1
Intressitulud ja intressikulud	-2,0	0,2	-0,1	0,0
Muud finantstulud ja -kulud	0,0	-0,6	0,0	0,0
Puhaskasum	-11,8	-17,6	-0,8	-1,1

2010 aasta I kvartali jooksul olulisi varade ümberhindlusi ei toimunud. Põhilised kulude kärped on tehtud ja töö kulude alandamise suunas on muutunud iga äriüksuse rutiiniks. Põhitähelepanu on suunatud käibe suurendamisele, Madrid'i projekti lõpetamisele ja likviidsuse parandamisele läbi projektide ja laoseisu müügi.

Finantstulusid- ja kulusid mõjutas enim AS-i Ühendatud Kapital vastu USA dollarites kajastatud nõude valuutakursi kasum summas 2,3 mln krooni (0,15 mln eurot) ja Arco Vara Saare Kinnistute OÜ müügist tekkinud kahjum 3,6 mln krooni (0,23 mln eurot). Hoolimata müügitulude ja muude äritulude vähenemisest Ehitusdivisjonis ja Teenindusdivisjonis on ärikahjum võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenenud kõikide divisjonide lõikes.

RAHAVOOD

	EEK		EUR	
	I kvartal 2010	I kvartal 2009	I kvartal 2010	I kvartal 2009
miljonites				
Äritegevuse rahavood	-0,8	-37,7	-0,1	-2,4
Investeeringustegevuse rahavood	-0,2	34,7	0,0	2,2
Finantseerimistegevuse rahavood	-13,5	-88,3	-0,9	-5,6
Perioodi rahavood kokku	-14,5	-91,3	-1,0	-5,8
Raha ja raja ekvivalendid perioodi alguses	64,7	156,1	4,1	10,0
Valuutakursi mõju	0,2	0,0	0,0	0,0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	50,5	64,7	3,2	4,1

2010. aasta I kvartalis erakorralisi laenu tagastusi pole toimunud. Finantseerimistegevuse netorahavoogudest moodustavad intressimaksud 8,0 mln krooni (0,5 mln eurot), mis on vähenenud võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 20%. Graafikujärgseid ja varude müügiga seotud põhiosa tagasimakseid on olnud 31,6 mln krooni (2,0 mln eurot), perioodi jooksul kasutatud liimitidest suurima osa moodustab Madridi projekti lõpetamisega seotud finantseerimine 25,5 mln krooni (1,6 mln eurot).

Suurimad lühiajalised kohustused järgmise 12 kuu jooksul:

- projektide „Tivoli” ja „Laeva2” laenud kogusummas 102,5 mln krooni (6,6 mln eurot);
- „Kodukolde” projekti laen summas 31,2 mln krooni (2,0 mln eurot);
- Bišumuiža-1 (BM-1) arendusprojekti laen Riias summas 45,1 mln krooni (2,9 mln eurot);
- arvestuslik põhiosatagastus broneeritud pindade müügist projektis „Boulevard Residence Madrid” Sofias, sest maja valmib hiljemalt I poolaasta jooksul 2010, summas 115,0 mln krooni (7,4 mln eurot);
- kommertspaberid summas 18,9 mln krooni (1,2 mln eurot).

Jooksvalt on makstud laene tagasi projektides „Kodukolde” ja Merivälja2 Tallinnas, „Bišumuiža-1” Riias ning rahavoogu tootvates projektides. Enamus Kontserni kohustusi on eurodes.

TEENINDUSDIVISJON

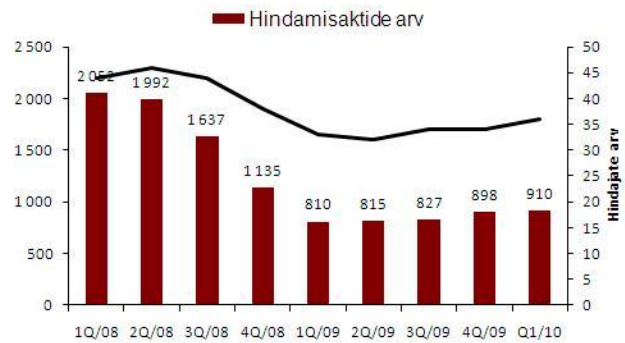
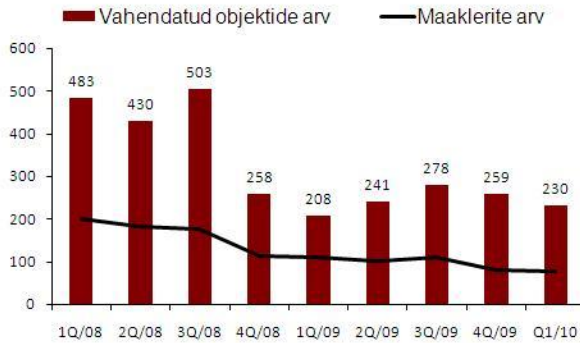
Kulud on suures osas viidud miinimumini, kuid neid hoitakse pideva järelevalve all. Plaanis on lõpetada veel mõned koostöölepingud, mis ei ole teenindusdivisjonile enam kasulikud. Realiseerimisse suunati kaks varasemat investeringut, mida ei ole otstarbekas hoida.

Seoses eluruumide turu segmendi elavnemise märkidega alustati aktiivsemat turunduskampaaniat üle Eesti, mida on plaanis jätkata 2010. aasta lõpuni. Alustati läbirääkimisi koostöölepingute sõlmimiseks suuremate elu- ja äripindade arendajatega, otsiti ja võeti juurde büroodele juhte ja müügiinimesi, kes aktiveeriks maakler-, hindamis- ja turundustegevust kõikides Eesti piirkondades ja tooks meie teenused ja büroode asukohad klientidele nähtavamaks. Eesmärgiks on aidata klientidel teha otsuseid keerulises turuolukorras ja pakkuda laia teenuste ja objektide valikut.

Divisjoni I kvartali ärikasum oli kokku -1,4 mln krooni (-0,09 mln eurot), millest ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlused moodustasid 0,6 mln krooni (0,04 mln eurot). Kvartali ärikasum põhitegevusest oli seega -0,8 mln krooni (-0,05 mln eurot), mis on ajalooliselt üks parimaid tulemusi.

Kontserni vahendustehingute arv võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on tõusnud 11 %, samuti on tõusnud hindamisaktide arv 12 % võrra.

2010. aasta märtsi lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 63 inimest (31.03.2009 seisuga 73 inimest).



	I kvartal 2010	I kvartal 2009	muutus, %
Vahendatud objektide arv	230	208	11%
Müügis olevad projektid, tk	171	186	-8%
Hindamisaktide arv	910	810	12%
Hindajate arv*	36	33	9%
Maaklerite arv*	77	111	-31%
Divisjoni töötajate arv perioodi lõpus	63	73	-14%

* sisaldab käsunduslepinguid

ARENDUSDIVISJON

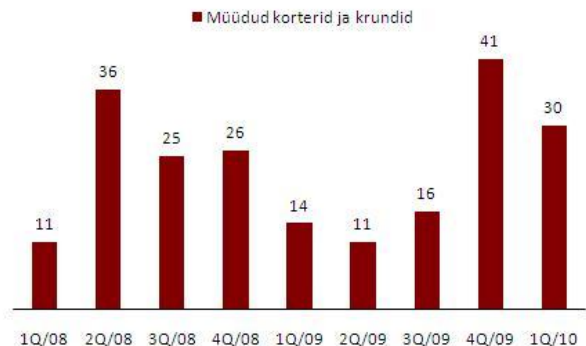
Kolme kuuga müüdi Arco Vara projektides 30 korterit või krunti. Lätis müüdi kolme kuu jooksul 3 Bišumuiža korterit ja 4 elamukrunti projektis Mazais Baltezers'i järve lähedal. Eestis müüdi 16 Kodukolde korterit ja 7 Merivälja krunti. Kodukolde arendusprojekti järgmise etapi ehitamiseks (100 korterit) ja finantseerimiseks on sõlmitud töövõtuleping AS-iga Merko Ehitus. Neljast majast esimesed kaks valmivad 2011. aasta kevadel.

Tivoli projekti osas peetakse jätkuvalt läbirääkimisi võimalike partnerite ja pankadega ehituse alustamiseks ja finantseerimiseks.

Arendusdivisjoni suurimaks riskiks on jätkuvalt hoonestamata kruntide laenude refinantseerimine Eestis.

Tänu kinnisvaraturu stabiliseerumisele on varasemad müügi edendamiseks tehtud hinnalangetused tänaseks peatunud ning mõne objekti puhul on hinnad ka mõningal määral tõusnud. 2010. aasta märtsi lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 26 inimest (31.03.2009 seisuga 30 inimest).

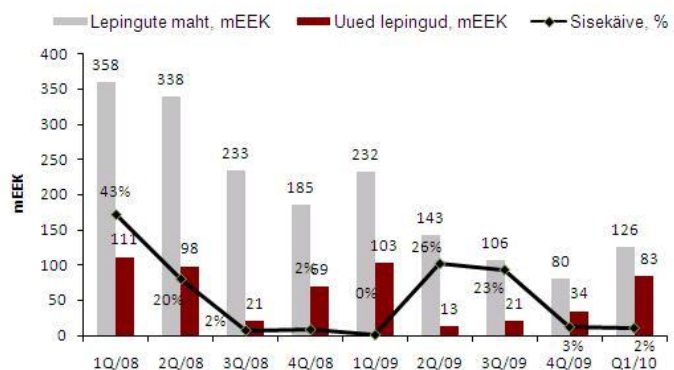
Projektide kohta leiab lisainfot: www.arcorealestate.com/arendus



EHITUSDIVISJON

Ehitusdivisjon on võitnud hankeid lisaks tavapäraseks kujunenud keskkonna- ja infrastruktuuriprojektidele ka tsiviilehituse (enamasti haridusasutustega seotud) pakkumistel.

Kolme kuu suuremateks uuteks ehituslepinguteks on Lennuakadeemia 43,9



mln krooniga (2,8 mln eurot), TTÜ 4 korpus ja Järvamaa Hariduskeskuse Paide õppehoone.

Kolme kuuga sõlmiti uusi ehituslepinguid 83,4 mln krooni (5,3 mln euro) väärtuses, mis on oluline tõus võrreldes eelmise aasta IV kvartali 34,0 mln krooniga (2,2 mln eurot). Ehituslepingute järelejäädud maht on I kvartali lõpu seisuga 125,7 mln krooni (8,0 mln eurot) võrreldes 2009. aasta lõpu 80,0 mln krooniga (5,1 mln euroga).

2010. aasta märtsi lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 49 inimest (31.03.2009 seisuga 59 inimest).

PÕHILISTE PROJEKTIDE KOONDTABEL

Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Kommerts	Ahtri tn 3	Eesti, Tallinn	50%	48.518m2	Kehtib vana planeering. Detailplaneering ehitusõiguse suurendamiseks on kehtestamise lõppjärgus. Taotletavas planeeringus maapealne ehitusõigus 51 100 m2.	Finantsinvesteering
Kommerts	Laeva 2	Eesti, Tallinn	100%	7.776 m2	DP kehtestatud. Ehitusluba hoone osale olemas. Rentnike otsimine.	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Paldiski mnt 80	Eesti, Tallinn	100%	24.000 m2	Detailplaneering kehtestatud.	Kinnisvara-investeering
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Renditav pind	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Rahavoog	Enerpoint	Eesti, Kuressaare	100%	3.326 m2	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Kerberon	Eesti, Tallinn	100%	13.236 m2	Ehitusõigus olemas, hoonestusõigus, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Pärnu turg	Eesti, Pärnu	100%	2.529 m2	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Korterid	Bišumuiža 1	Läti, Riia	100%	Müümata/broneerimata ehitusõigus 17.594 m2	Ehitusõigus kehtestatud, korterite müük käib. 2010.a alustatakse teise etapi korterite lõpuni ehitamisega.	Varud
Korterid	Bišumuiža 2	Läti, Riia	49%	87.770 m2	Projekteerimine on edasi lükatud.	Finantsinvesteering
Korterid	Hills	Leedu, Vilnius	100%	6.500 m2	Ehitusõigus olemas. Projekt on müügis.	Varud
Korterid	Kolde	Eesti, Tallinn	100%	Müümata/broneerimata ehitusõigus 11.188 m2	Hoonestusõigus, ehitusõigus olemas. Korteri müük käib. Käimas on kahe viimase etapi ehituse ettevalmistamine.	Varud
Korterid	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata ehitusõigus 12.150 m2	Ehitusõigus olemas, ehitus ja müük käib.	Varud
Korterid	Manastirski	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata ehitusõigus 23.473 m2	Ehitusõigus olemas, müük käib.	Varud
Korterid	Tivoli	Eesti, Tallinn	100%	58.470 m2	Detailplaneering kehtestatud.	Varud
Krundid	Baltezers-3	Läti, Riia	100%	172.380 m2, maad on kokku 861.900 m2	Hoonestusõigus. 189 krunti. Käib ettevalmistus I etapi infrastruktuuri ehitamiseks (I etapp hõlmab 33 krunti).	Kinnisvara-investeering
Krundid	Baltezers-5	Läti, Riia	100%	Müümata kruntide arv 40	Ehitusõigus olemas. Ehitus on lõppenud ning käib müük.	Varud
Krundid	Merivälja 2	Eesti, Merivälja	100%	Müümata/broneerimata 30.740 m2, 26 krunti	Teed ja trassid on valmis ehitatud, käib kruntide müük.	Varud
Krundid	Pärtli	Eesti, Saue	50%	84 krunti, keskmine krunt 1.500 m2	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Finantsinvesteering
Krundid	Tooma	Eesti, Saue	50%	107 krunti, keskmine krunt 1.802 m2	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Finantsinvesteering
Krundid	Vahi	Eesti, Väana	100%	21 krunti, keskmine krunt 3.363 m2	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 äriplaani järgne ehitusõigus), hetkeolukord, projekti liik ja klassifitseerimine bilansis on kajastatud vastavalt juhatuse parima teadmise ja kavatsuse kohaselt ning võivad aja jooksul muutuda vastavalt planeerimisprotsessile. Projektide realiseerimiseotused 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.

Põhiliste projektide koondtabelites kajastatud projektide bilansilised maksumused moodustavad

Kontserni varadest:

Bilansikirje	EEK		EUR	
	Bilansikirje saldo seisuga 31.03.10	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 31.03.10	Bilansikirje saldo seisuga 31.03.10	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 31.03.10
miljonites				
Varad kokku	1 180,2	933,5	75,4	59,7
Varud	749,2	730,8	47,9	46,7
Kinnisvara-investeeringud	217,1	202,7	13,9	13,0
Materiaalne põhivara	10,2	0,0	0,7	0,0

OLULISED MUUTUSED DETAILPLANEERIMISES 2010. AASTA 3 KUUGA:

Ahtri: Kinnistul on kehtiv detailplaneering koos ehitusõigusega. Seoses uue arhitektuurse lahendusega ja sihtotstarbe muutuse vajadusega esitati 21.08.2008 Tallinna Linnaplaneerimise Ametile taotlus uue detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Uus detailplaneering algutati 07.05.2008 ja näeb ette maapealse ehitusõigusena 51 110 m² suletud brutopinda. Detailplaneering võeti vastu 16.09.2009. Detailplaneering läbis ajavahemikus 21.10 - 04.11.2009 avaliku väljapaneku, mille käigus esitati üks märkus AS-i Tallinna Sadam poolt. Viimane soovib kokkuleppele jõuda juba kehtiva detailplaneeringuga määratud ca 600 m² suuruse tänavamaakinnistu kasutamise tasu osas. Läbirääkimisi alustatakse 2010. aasta esimeses pooles. Kuni uus detailplaneering pole kehtestatud, kehtib eelmise planeeringuga sätestatud ehitusõigus.

PM80: Detailplaneering võeti vastu 13.05.2009 toimunud Tallinna Linnavalitsuse istungil. Vastuvõtmise järgselt toimus 02.06.2009 kuni 16.06.2009 detailplaneeringu avalik väljapanek, mille käigus proteste ja ettepanekuid ei laekunud. Detailplaneering sai heakskiidu Harju maavanemalt ning kehtestati Tallinna linnavolikogu 26.11.2009 istungil. Detailplaneering jõustus 26.01.2010. Kehtiv detailplaneering muutis kehtivat Tallinna üldplaneeringut korruselisuse osas.

Palusambla tn 1: Kinnistule algutati detailplaneering 22.11.2000 eesmärgiga määrata alale osaliselt elamumaa sihtotstarbe ja ehitusõigus, säilitades ülejäänud alal rohekoridori. 09.06.2004 võeti detailplaneering Tallinna Linnavalitsuse istungil vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Seoses avalikul väljapanekul esitatud märkuste ja vastuväidetega detailplaneeringu menetlemine soikus. 22.12.2009 võeti Tallinna Linnaplaneerimise Ameti komisjonis vastu otsus, et märkuste sisseviimisel on võimalik detailplaneeringu edasine menetlemine. Nimetatud märkuste kohaselt vähendati elamumaa (ühepereelamu) kinnistute arvu 12-le (kinnistu keskmine suurus on ca 1 700 m²), koostati uus topogeodeetiline alusplaan ja dendroloogia. Detailplaneering viidi vastavusse kehtivate õigusaktidega. Käesoleval hetkel toimub detailplaneeringu kooskõlastamine Tallinna Transpordiameti, Tallinna Keskkonnaameti ja Nõmme Linnaosa Halduskoguga. Peale kooskõlastamist suunatakse detailplaneering avalikule väljapanekule.

Tehnika tn 53: Kinnistule algutati detailplaneering 30.01.2002 eesmärgiga määrata kinnistule ehitusõigus. 07.01.2004 võeti Tallinna Linnavalitsuse istungil detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Tänu detailplaneeringu avalikul väljapanekul laekunud protestile protsess soikus kuni 2009. aastani. Täna on detailplaneeringu uuendatud lahendus viidud vastavusse kehtivate õigusaktidega ja kooskõlastatud vajalikes ametiasutustes. Samuti on

detailplaneering läbinud uue avaliku arutelu, mille jooksul laekus kolm märkust/vastuväidet, millest kaks on maha võetud. Läbirääkimine ühe vastuväite esitajaga jätkub eesmärgiga leida sobiv kompromiss.

Nimetatud detailplaneeringuga taotletakse kinnistule 15% ärimaa ja 85% elamumaa sihtotstarvet. Vastavad suletud brutopinnad on 200 m² ja 1 315 m². Maksimaalne korruselisus on 4 ja planeeritud korterite arv 12.

PERSONAL

Kontserni keskmine töötajate arv oli 2010. aasta I kvartali lõpu seisuga 160 inimest, 2009. aasta I kvartalis 245 inimest. Töötasu koos kaasnevate maksudega moodustas 12,6 mln krooni (0,8 mln eurot), 2009. aasta I kvartalis 20,2 mln (1,3 mln eurot).

Kontserni juhatuse liikmetele on 2010. aasta I kvartalis arvestatud töötasusid koos kaasnevate maksudega kogusummas 0,4 mln krooni (0,03 mln eurot). 2009 aastal oli vastav näitaja 1,1 mln krooni (0,07 mln eurot).

Alates 5.09.2009 on Kontsernil üks juhatuse liige - Lembit Tampere.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

Ettevõttel on kokku emiteeritud 4 741 707 aktsiat. 31.03.2010 seisuga on ettevõttel kokku 2 366 aktsionäri ja aktsia hind sulgus tasemel 70,1 krooni (4,48 eurot), tõustes kvartaliga 31 %.

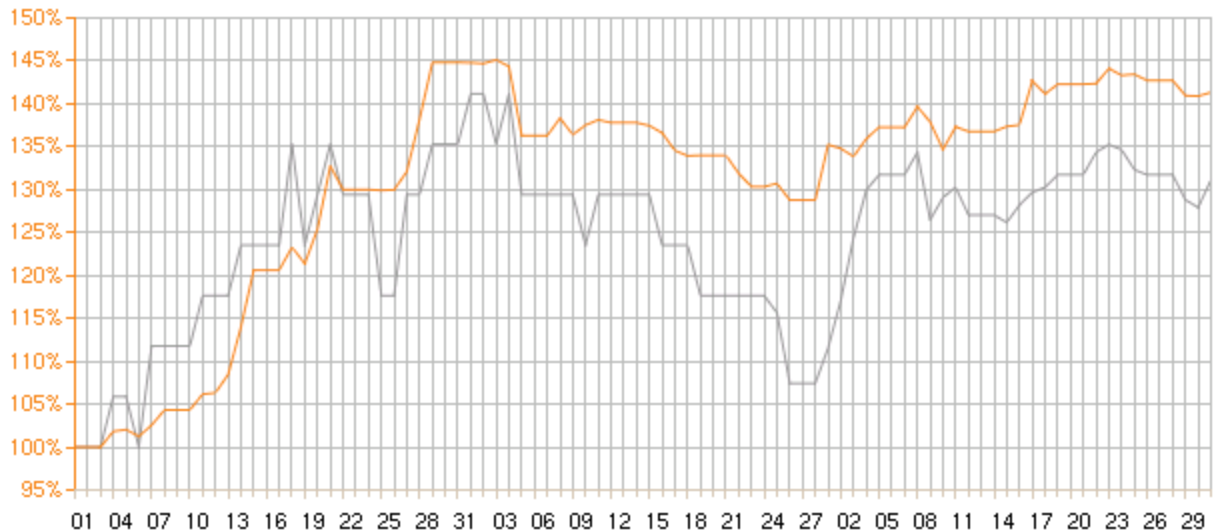
Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude muutust 2010. aasta I kvartali jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud: Eesti kroonides (EEK)



Eurodes (EUR)



Aksiahinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2010. aasta I kvartali jooksul:



Indeks/aktsia	01.01.2010	31.03.2010	+/-%
—OMX Tallinn	404,58	571,81	41,33
—ARC1T	3,42 EUR	4,48 EUR	31,14

Suuremad aktsionärid seisuga 31.03.2010	Aktsiate arv	Osaluse %
FREIER PROJEKT OÜ	1 117 930	23,6%
OÜ TOLETUM	1 037 975	21,9%
HM INVESTEERINGUD OÜ	1 035 531	21,8%
GAMMA HOLDING OÜ	262 252	5,5%
SEB Ab Clients	231 653	4,9%
Central Securities Depository of Lithuania	119 548	2,5%
SEB PANK AS KAUPLEMINE	40 950	0,9%
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND N.V. LONDON BRANCH	35 780	0,8%
LOKOTAR INVEST OÜ	34 250	0,7%
Latvian Central Depository	24 134	0,5%
Muud	801 704	16,9%
KOKKU	4 741 707	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Lembit Tampere	Juhatuse liige	0	0%
Richard Tomingas (Toletum OÜ)	Nõukogu esimees	1 037 975	21,9%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	1 045 038	22,0%
Aare Tark	Nõukogu liige	0	0%
Kalev Tanner	Nõukogu liige	0	0%
Ragnar Meitern	Nõukogu liige	0	0%
Kokku		2 083 013	43,9%

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

Krediidiriskid

Krediidiriski esineb enim Kontserni ehitusdivisjonis. Pidevalt monitooritakse 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 tänu kõrgele refinantseerimisriskile 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 31.03.2010 seisuga 1,6 aastat, mis tähendab, et keskmiselt on vaja kõik laenud iga pooleteise aasta pärast refinantseerida. Kuigi Kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldo oli 2010. aasta I kvartali lõpus 50,5 mln krooni (3,2 mln eurot), siis sellest 22,7 mln krooni (1,5 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 olulises osas maandamata. Kontserni intressikandvad kohustused on kvartaliga kahanenud 4,7 mln krooni (0,3 mln euro) võrra. Seisuga 31.03.2010 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 553,4 mln krooni (35,4 mln eurot). Reaalselt makstud intressikulu oli 2010. aasta I kvartalis 8,0 mln krooni (0,5 mln eurot) ning võrreldes 2009. aasta I kvartaliga on kaalutud keskmine intressikulu langenud 6,7%-lt 6,0%-ni.

Valuutariskid

Ostu- ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: Eesti kroonides (EEK), Läti lätides (LVL) ja Bulgaaria levides (LEV). Üks nõue bilansilise maksumusega 34,9 mln krooni (2,2 mln eurot; 3,0 mln dollarit) on sõlmitud USA dollarites. Antud nõude valuutarisk ei ole maandatud. Kontsern ei ole kaitstud valuutade devalveerimise vastu. Enamus likviidsetest vahenditest hoitakse Eesti krooni lühiajalistes deposiitides.

VALEMID

Investeeritud kapital = lühiajalised intressikandvad kohustused + pikaajalised kohustused + omakapital

Neto laenud = lühiajalised intressikandvad kohustused perioodi lõpus + pikaajalised kohustused perioodi lõpus - raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus - lühiajalised investeeringud väärtpaberitesse

Omakapitali osakaal = omakapital perioodi lõpus / varad kokku perioodi lõpus

Keskmine omakapital = viimase 4 kvartali lõpu omakapitalide summa / 4

ROE = perioodi puhaskasum / perioodi keskmine omakapital

Keskmine investeeritud kapital = viimase nelja kvartali lühiajaliste intressikandvate kohustuste, pikaajaliste kohustuste ja omakapitali summa / 4

ROIC = viimase 4 kvartali maksueelse kasumi ja intressikulude summa / keskmine investeeritud kapital

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

Current Ratio (Lühiajaliste kohustuste kattekordaja) = käibevara perioodi lõpus / lühiajalised kohustused perioodi lõpus

Juhatus kinnitab, et tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate ettevõtte ja Kontserni äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Lembit Tampere

Juhatuses liige

27_05.2010



Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	EEK		EUR	
		I kvartal 2010	I kvartal 2009	I kvartal 2010	I kvartal 2009
EEK tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		28 707	70 536	1 835	4 508
Müügitulu kaupade müügist		37 463	18 406	2 394	1 176
Müügitulu kokku		66 170	88 942	4 229	5 684
Müüdnud toodangu kulu	3	-58 597	-85 994	-3 745	-5 496
Brutokasum		7 573	2 948	484	188
Muud äritulud	4	1 836	1 271	117	81
Turustuskulud	5	-983	-876	-63	-56
Üldhalduskulud	6	-17 213	-20 063	-1 100	-1 282
Muud äriksulud	4	-1 058	-429	-68	-27
Äriksusum		-9 845	-17 149	-630	-1 096
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	7	4 926	11 766	315	752
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	7	-6 832	-12 204	-437	-780
Kasum enne tulumaksu		-11 751	-17 587	-752	-1 124
Tulumaksukulu		-8	0	-1	0
Aruandeperioodi puhaskasum(-kahjum)		-11 759	-17 587	-753	-1 124
Perioodi kasumi jaotus:					
<i>Emaettevõtja osalus kahjumis</i>		-11 759	-16 727	-753	-1 069
<i>Vähemus osalus kahjumis</i>		0	-860	0	-55
Muu koondkahjum:					
Valuutakursi vahed välisettevõtte ümberarvestamisel		161	13	11	1
Aruandeperioodi koondkasum(-kahjum)		-11 598	-17 574	-742	-1 123
<i>Emaettevõtja osalus kahjumis</i>		-11 598	-16 714	-742	-1 068
<i>Vähemus osalus kahjumis</i>		0	-860	0	-55
		-11 598	-17 574	-742	-1 123
Aksia puhaskasum	8				
- tava		-2,45	-3,52	-0,16	-0,23
- lahustatud		-2,45	-3,52	-0,16	-0,23

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.03.2010	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes EEK				
Raha ja raha ekvivalendid		50 505	64 724	156 061
Finantsinvesteeringud		0	0	40 416
Nõuded	9	129 500	150 939	276 541
Ettemakstud kulud		2 383	2 999	6 077
Varud	10	749 155	754 805	827 237
Bioloogilised varad		0	0	3 680
Käibevara kokku		931 543	973 467	1 310 012
Finantsinvesteeringud		17 883	17 853	216 025
Nõuded		2 640	2 635	921
Kinnisvarainvesteeringud	11	217 051	219 129	157 367
Materiaalne põhivara	12	10 245	10 545	41 664
Immateriaalne põhivara	13	800	812	12 475
Põhivara kokku		248 619	250 974	428 452
VARAD KOKKU		1 180 162	1 224 441	1 738 464
Laenukohustused	14	392 648	371 615	223 598
Võlad	15	53 805	83 621	124 190
Ettemaksed		83 382	81 902	64 172
Eraldised		45 161	43 571	37 999
Lühiajalised kohustused kokku		574 996	580 709	449 959
Laenukohustused	14	160 801	186 578	454 048
Võlad		6 178	6 278	1 418
Eraldised		0	1 100	3 191
Pikaajalised kohustused kokku		166 979	193 956	458 657
KOHUSTUSED KOKKU		741 975	774 665	908 616
Aktsiakapital	8	47 417	952 841	952 842
Ülekurss		0	0	712 514
Kohustuslik reservkapital		31 463	31 463	31 463
Jaotamata kasum		359 298	-530 536	-866 593
Oma aktsiad		0	-3 992	-3 992
Emattevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		438 178	449 776	826 234
Vähemusosalusele kuuluv omakapital		9	0	3 614
Omakapital kokku		438 187	449 776	829 848
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 180 162	1 224 441	1 738 464

	Lisa	31.03.2010	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes EUR				
Raha ja raha ekvivalendid		3 228	4 137	9 974
Finantsinvesteeringud		0	0	2 583
Nõuded	9	8 277	9 647	17 674
Ettemakstud kulud		152	192	388
Varud	10	47 880	48 241	52 870
Bioloogilised varad		0	0	235
Käibevara kokku		59 537	62 217	83 724
Finantsinvesteeringud		1 143	1 141	13 806
Nõuded		169	168	59
Kinnisvarainvesteeringud	11	13 872	14 005	10 058
Materiaalne põhivara	12	655	674	2 663
Immateriaalne põhivara	13	51	52	798
Põhivara kokku		15 890	16 040	27 384
VARAD KOKKU		75 427	78 257	111 108
Laenukohustused	14	25 095	23 750	14 290
Võlad	15	3 439	5 344	7 937
Ettemaksed		5 329	5 234	4 101
Eraldised		2 886	2 788	2 429
Lühiajalised kohustused kokku		36 749	37 116	28 757
Laenukohustused	14	10 277	11 924	29 019
Võlad		395	401	91
Edasilükkunud tulumaksukohustus		0	70	204
Pikaajalised kohustused kokku		10 672	12 395	29 314
KOHUSTUSED KOKKU		47 421	49 511	58 071
Aktsiakapital	8	3 030	60 897	60 897
Ülekurss		0	0	45 538
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011	2 011
Jaotamata kasum		22 963	-33 907	-55 385
Oma aktsiad		0	-255	-255
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		28 004	28 746	52 806
Vähemusosalusele kuuluv omakapital		1	0	231
Omakapital kokku		28 005	28 746	53 037
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		75 426	78 257	111 108

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	EEK		EUR	
		I kvartal 2010	I kvartal 2009	I kvartal 2010	I kvartal 2009
tuhandetes					
Puhaskasum		-11 759	-17 587	-752	-1 124
Intressitulud ja intressikulud	7	1 979	-191	126	-12
Kasumid ja kahjumid tütar- ja ühissettevõtete müügist		3 590	4 673	229	299
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	7	48	21	3	1
Finantsvarade allahindluskulu	7	0	52	0	3
Kasum ja kahjum kap.osaluse meetodil		-1 256	4 673	-80	299
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	3,4,6	376	1 000	24	64
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müügi kasum või kahjum	3,4,6	0	24	0	2
Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum või kahjum	4	0	-97	0	-6
Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara õiglase väärtuse muutus	4	5	0	1	0
Varude ümberhindluse kasum/kahjum	3	3 291	0	210	0
Valuutakursi kasumid ja kahjumid	7	-2 455	-4 117	-157	-263
Ettevõtte tulumaksukulu		8	0	1	0
Äritegevuse rahavood enne käibekapitali muutuseid		-6 173	-11 549	-395	-737
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		29 156	22 940	1 863	1 466
Varude muutus		14 661	-32 399	937	-2 071
Bioloogiliste varade muutus		0	447	0	29
Äritegevusega seotud kohustuste ettemaksude muutus		-38 440	-17 144	-2 456	-1 096
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-796	-37 705	-51	-2 409
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-162	-7 747	-10	-495
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		0	341	0	22
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-111	-15	-7	-1
Kinnisvarainvesteeringute müük		0	250	0	16
Muude finantsinvesteeringute müük		0	40 416	0	2 583
Antud laenud		-182	-4 246	-12	-271
Antud laenude tagasimaksed		28	3 395	2	217
Saadud intressid		364	2 301	23	147
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-63	34 695	-4	2 218
Saadud laenud		26 113	21 754	1 669	1 390
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed		-31 599	-100 119	-2 020	-6 399
Makstud intressid		-8 015	-9 974	-512	-637
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		-13 501	-88 339	-863	-5 646
RAHAVOOD KOKKU		-14 360	-91 349	-918	-5 837
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		64 724	156 061	4 137	9 974
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-14 360	-91 349	-918	-5 837
Valuutakursi mõju		141	12	8	1
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		50 505	64 724	3 228	4 137

Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital							Vähemusosalus	Omakapital kokku
	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Oma aktisid (miinus)	Jaotamata kasum	Kokku		
EEK tuhandetes									
Saldo 31.12.2008	952 842	712 514	31 463	212	-3 992	-866 805	826 234	3 614	829 848
Aruandeperioodi koondkasum/kahjum	0	0	0	-199	0	-16 515	-16 714	-860	-17 574
Saldo 31.03.2009	952 842	712 514	31 463	13	-3 992	-883 320	809 520	2 754	812 274
Saldo 31.12.2009	952 842	0	31 463	303	-3 992	-530 840	449 776	0	449 776
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	0	9	9
Aktsiakapitali vähendamine (lisa 8)	-905 425	0	0	0	3 992	901 433	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum/kahjum	0	0	0	-142	0	-11 456	-11 598	0	-11 598
Saldo 31.10.2010	47 417	0	31 463	161	0	359 137	438 178	9	438 187
	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital								
	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid		Jaotamata kasum	Kokku	Vähemusosalus	Omakapital kokku
EUR tuhandetes									
Saldo 31.12.2008	60 898	45 538	2 011	14	-255	-55 399	52 807	231	53 038
Aruandeperioodi koondkasum/kahjum	0	0	0	-13	0	-1 056	-1 069	-55	-1 124
Saldo 31.03.2009	60 898	45 538	2 011	1	-255	-56 454	51 739	176	51 915
Saldo 31.12.2009	60 898	0	2 011	19	-255	-33 927	28 746	0	28 746
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Aktsiakapitali vähendamine (lisa 8)	-57 867	0	0	0	255	57 612	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum/kahjum	0	0	0	-9	0	-732	-741	0	-741
Saldo 31.10.2010	3 031	0	2 011	10	0	22 953	28 005	1	28 006

Lisad konsolideeritud raamatupidamise

1. Arvestuspõhimõtted vahearuandele

Auditeerimata, konsolideeritud Arco Vara AS 2010. aasta I kvartali ja 3 kuu vahearuanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuanne on kooskõlas Rahvusvahelise Raamatupidamisstandardiga (IAS) 34 „Vahearuanne” sätestatud nõuetega ning kasutatud on samu arvestusmeetodeid ja põhimõtteid, mida kasutati 2009. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja ühissettevõtete kajastamine.

Ühissettevõtete kajastamise arvestuspõhimõtte muutus.

Kontserni juhtkond on üle vaadanud ühissettevõtete kajastamise arvestuspõhimõtted. Varasemalt kajastati ühissettevõtteid proportsionaalse konsolideerimise meetodil. Alates 1. jaanuarist 2010 kajastatakse ühissettevõtteid kapitaliosaluse meetodil. Juhtkonna arvates kajastab kapitaliosaluse meetod varasemast adekvaatsemalt grupi varasid, kohustusi ja omakapitali.

Uue põhimõtte kohaselt võetakse investeeringud algselt arvele soetusmaksumuses. Kontserni investeeringud sisaldavad soetamisel identifitseeritud firmaväärtust, millest on maha arvatud vara väärtuse vähenemisest tingitud allahindlused. Kontserni konsolideeritud finantsaruannetes kajastub Kontserni proportsionaalne osa kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute tuludest, kuludest ja omakapitali muudatusest pärast nende kooskõlla viimist Kontserni arvestuspõhimõtetega alates olulise mõju tekke kuupäevast kuni selle lõppemise kuupäevani. Kui Kontserni osa kahjumist ületab investeeringu raamatupidamisliku väärtuse, siis vähendatakse seda nullini ning edasiste kahjumite kajastamine lõpetatakse. Juhul, kui Kontsernil on tekkinud vastavate investeeringute osas siduvaid kohustusi, siis moodustatakse nende katteks eraldised.

Kõik võrreldavad andmed on viidud vastavusse uue arvestuspõhimõttega ning täiendavalt on lisatud uuele arvestuspõhimõttele vastavad eelmise perioodi finantsseisundi aruande algsaldod seisuga 31.12.2008.

Finantsseisundi aruanne 31.12.2009 ja 31.12.2008 (lühendatud versioon) enne arvestuspõhimõtte muutust:

seisuga 31. detsember	EEK		EUR	
	2009	2008	2009	2008
tuhandetes kroonides				
Raha ja raha ekvivalendid	71 392	212 990	4 563	13 613
Nõuded	175 268	307 188	11 202	19 633
Varud	776 601	853 119	49 634	54 524
Kinnisvarainvesteeringud	328 988	542 753	21 026	34 688
Finantsinvesteeringud	15 613	255	998	16
Põhivara	11 357	54 287	726	3 469
Varad kokku	1 379 219	1 970 592	88 149	125 943
Lühiajalised laenukohustused	605 249	353 417	38 682	22 587
Lühiajalised kostused	172 908	197 851	11 051	12 645
Eraldised	12 650	5 917	808	378
Pikaajalised laenukohustused	196 983	692 919	12 590	44 286
Pikaajalised võlad	7 379	8 715	472	557
Omakapital	384 050	711 773	24 545	45 491
Kohustused ja omakapital KOKKU	1 379 219	1 970 592	88 148	125 944

Finantsseisundi aruanne 31.12.2009 ja 31.12.2008 (lühendatud versioon) peale arvestuspõhimõtte muutust:

seisuga 31. detsember	EEK		EUR	
	2009	2008	2009	2008
tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	64 724	196 477	4 137	12 557
Nõuded	156 573	283 539	10 007	18 121
Varud	754 805	830 917	48 241	53 105
Kinnisvarainvesteeringud	219 129	157 367	14 005	10 058
Finantsinvesteeringud	17 853	216 025	1 141	13 807
Põhivara	11 357	54 139	726	3 460
Varad kokku	1 224 441	1 738 464	78 257	111 108
Lühiajalised laenukohustused	371 615	223 598	23 751	14 291
Lühiajalised kostused	165 523	188 362	10 579	12 039
Eraldised	43 571	37 999	2 785	2 429
Pikaajalised laenukohustused	186 578	454 048	11 925	29 019
Pikaajalised võlad	7 378	4 609	472	295
Omakapital	449 776	829 848	28 746	53 035
Kohustused ja omakapital KOKKU	1 224 441	1 738 464	78 258	111 108

Koondkasumi aruanne 2009 ja 2008 enne arvestuspõhimõtte muutust:

	EEK		EUR	
	2009	2008	2009	2008
EEK tuhandetes				
Müügitulu teenuste müügist	309 449	487 478	19 777	31 156
Müügitulu kaupade müügist	95 274	172 301	6 089	11 012
Müügitulu kokku	404 723	659 779	25 866	42 168
Müüdnud toodangu kulu	-497 126	-1 010 810	-31 772	-64 603
Brutokasum	-92 403	-351 031	-5 906	-22 435
Muud äritulud	136 865	30 644	8 747	1 959
Turustuskulud	-4 417	-13 422	-282	-858
Üldhalduskulud	-86 253	-124 506	-5 513	-7 957
Muud ärikulud	-90 945	-591 402	-5 812	-37 797
Ärikasum	-137 153	-1 049 717	-8 766	-67 088
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	8 946	76 089	572	4 863
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	-197 073	-177 702	-12 595	-11 357
Kasum enne tulumaksu	-325 280	-1 151 330	-20 789	-73 582
Tulumaksukulu	868	-8 811	55	-563
Aruandeperioodi puhaskasum(-kahjum)	-324 412	-1 160 141	-20 734	-74 145
Perioodi kasumi jaotus:				
<i>Emaettevõtja osalus kahjumis</i>	-324 412	-1 154 959	-20 734	-73 814
<i>Vähemus osalus kahjumis</i>	0	-5 182	0	-331
Muu koondkahjum:				
Valuutakursi vahed välisettevõtte ümberarvestamisel	303	-37	19	-2

Aruandeperioodi koondkasum(-kahjum)	-324 109	-1 160 178	-20 715	-74 147
<i>Emaettevõtja osalus kahjumis</i>	-324 109	-1 154 996	-20 825	-73 816
<i>Vähemus osalus kahjumis</i>	0	-5 182	110	-331
	-324 109	-1 160 178	-20 715	-74 147
Aksia puhaskasum				
- tava	-3,42	-12,18	-0,22	-0,78
- lahustatud	-3,42	-12,18	-0,22	-0,78

Koondkasumi aruanne 2009 ja 2008 peale arvestuspõhimõtte muutust:

	EEK		EUR	
	2009	2008	2009	2008
tuhandetes				
Müügitulu teenuste müügist	293 316	461 150	18 746	29 473
Müügitulu kaupade müügist	92 274	172 301	5 897	11 012
Müügitulu kokku	385 590	633 451	24 643	40 485
Müüdnud toodangu kulu	-414 186	-979 809	-26 471	-62 621
Brutokasum	-28 596	-346 358	-1 828	-22 136
Muud äritulud	107 502	35 968	6 871	2 299
Turustuskulud	-4 401	-12 223	-281	-781
Üldhalduskulud	-85 666	-121 580	-5 475	-7 770
Muud ärikulud	-80 496	-192 410	-5 145	-12 297
Ärikasum	-91 657	-636 603	-5 858	-40 685
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	8 152	116 843	521	7 468
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	-280 419	-483 026	-17 922	-30 871
Kasum enne tulumaksu	-363 924	-1 002 786	-23 259	-64 088
Tulumaksukulu	868	-8 524	55	-545
Aruandeperioodi puhaskasum(-kahjum)	-363 056	-1 011 310	-23 204	-64 633
Perioodi kasumi jaotus:				
<i>Emaettevõtja osalus kahjumis</i>	-363 056	-1 006 128	-23 204	-64 302
<i>Vähemus osalus kahjumis</i>	0	-5 182	0	-331
Muu koondkahjum:				
Valuutakursi vahed välisettevõtte ümberarvestamisel	303	-37	19	-2
Aruandeperioodi koondkasum(-kahjum)	-362 753	-1 011 347	-23 185	-64 635
<i>Emaettevõtja osalus kahjumis</i>	-362 753	-1 006 165	-23 295	-64 304
<i>Vähemus osalus kahjumis</i>	0	-5 182	110	-331
	-362 753	-1 011 347	-23 185	-64 635
Aksia puhaskasum				
- tava	-2,45	-3,52	-0,16	-0,23
- lahustatud	-2,45	-3,52	-0,16	-0,23

Ettevõtte aruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides (EEK). Tulenevalt NASDAQ OMX nõuetest on põhiaruanded ning lisad esitatud ka tuhandetes eurodes, kui ei ole viidatud mingile teisele rahaühikule. Kuna Eesti kroon on seotud euroga 1 euro = 15,6466 Eesti krooni, ei teki aruannete konverteerimisel valuutakursi erinevusi, kuid ümardamisest tulenevalt võivad tekkida aritmeetilised ebatäpsused 1 euro piires.

2. Segmendiaruandlus ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	I kv2010	I kv 2009	I kv2010	I kv 2009	I kv2010	I kv 2009	I kv2010	I kv 2009	I kv2010	I kv 2009
EEK tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	37 315	22 458	5 401	8 160	23 453	58 339	0	0	66 169	88 957
<i>Muutus</i>	66%		-34%		-60%				-26%	
Kontserniväline muu äritulu	1 511	700	64	62	262	509	0	0	1 837	1 271
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	24	1 537	1 104	2 529	487	82	-1 615	-4 163	0	-15
Müügitulu ja muu äritulu kokku	38 850	24 695	6 569	10 751	24 202	58 930	-1 615	-4 163	68 006	90 213
Segmendi tulemus	-2 729	-3 668	-1 360	-5 217	-2 027	-3 351	3 902	17	-2 214	-12 219
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-7 630	-4 930
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	0	0	-9 844	-17 149
Varude allahindlus neto	-3 291	0	0	0	0	0	0	0	-3 291	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-69	-272	-149	-236	-143	-476	0	0	-397	-1 065
Finantstulud	0	0	0	0	0	0	0	0	4 926	11 766
Finantskulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-6 832	-12 204
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	0	0	-8	0
Puhaskasum	0	0	0	0	0	0	0	0	-11 759	-17 587

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	I kv2010	I kv 2009	I kv2010	I kv 2009	I kv2010	I kv 2009	I kv2010	I kv 2009	I kv2010	I kv 2009
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	2 385	1 435	345	522	1 499	3 729	0	0	4 229	5 685
<i>Muutus</i>	66%		-34%		-60%				-26%	
Kontserniväline muu äritulu	97	45	4	4	17	33	0	0	117	81
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	2	98	71	162	31	5	-103	-266	0	-1
Müügitulu ja muu äritulu kokku	2 484	1 578	420	688	1 547	3 767	-103	-266	4 346	5 765
Segmendi tulemus	-174	-234	-87	-333	-130	-214	249	1	-142	-781
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-488	-315
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	0	0	-629	-1 096
Varude allahindlus neto	-210	0	0	0	0	0	0	0	-210	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4	-17	-10	-15	-9	-30	0	0	-25	-68
Finantstulud	0	0	0	0	0	0	0	0	315	752
Finantskulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-437	-780
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	0
Puhaskasum	0	0	0	0	0	0	0	0	-752	-1 124

3. Müüdnud toodangu kulu

	EEK		EUR	
	I kvartal 2010	I kvartal 2009	I kvartal 2010	I kvartal 2009
Tuhandetes				
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus	-28 838	-14 727	-1 844	-940
Ostetud ehitusteenus	-17 128	-55 964	-1 095	-3 577
Haldustegevuse kulud	-2 865	-3 689	-183	-236
Tööjõukulud	-4 663	-9 381	-298	-600
Sõidukite kulud	-675	-1 107	-43	-71
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisad 11,12)	-34	-542	-2	-35
Varude allahindlus ¹	-3 291	0	-210	0
Muud kulud	-1 103	-584	-70	-37
Müüdnud toodangu kulu kokku	-58 597	-85 994	-3 745	-5 496

¹Kontserni realiseerimata ehituskasumi realiseerimisel tekkinud varude allahindlus. Kontsern ei ole 2010. aastal varusid täiendavalt allahinnanud.

4. Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud

	EEK		EUR	
	I kvartal 2010	I kvartal 2009	I kvartal 2010	I kvartal 2009
Tuhandetes				
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 11)	0	43	0	3
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	263	0	17
Muud tulud	1 836	965	117	61
Muud äritulud kokku	1 836	1 271	117	81

Muud ärikulud

	EEK		EUR	
	I kvartal 2010	I kvartal 2009	I kvartal 2010	I kvartal 2009
tuhandetes				
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 11)	-5	0	-1	0
Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest, likvideerimisest ja müügist	0	-288	0	-18
Viivised ja trahvid	-1 068	-59	-68	-4
Muud kulud	15	-82	1	-5
Muud ärikulud kokku	-1 058	-429	-68	-27

5. Turustuskulud

	EEK		EUR	
	I kvartal 2010	I kvartal 2009	I kvartal 2010	I kvartal 2009
tuhandetes				
Reklaamikulud	-455	-547	-29	-35
Vahendustasud	-218	-113	-14	-7
Turu-uuringud	-25	-4	-2	0
Tööjõukulud	-256	-69	-16	-4
Muud turustuskulud	-29	-143	-2	-10
Turustuskulud kokku	-983	-876	-63	-56

6. Üldhalduskulud

	EEK		EEK	
	I kvartal 2010	I kvartal 2009	II kvartal 2010	II kvartal 2009
tuhandetes				
Tööjõukulud	-7 716	-10 562	-493	-675
Büroo tegevuskulud	-2 647	-4 504	-169	-288
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-4 739	-2 265	-303	-145
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisad 11,12)	-363	-524	-23	-33
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-607	0	-39	0
Sõidukite kulud	-842	-1 442	-54	-92
Muud kulud	-299	-766	-19	-49
Üldhalduskulud kokku	-17 213	-20 063	-1 100	-1 282

7. Finantstulud ja -kulud

Finants- ja investeerimistegevuse tulud

	EEK		EUR	
	I kvartal 2010	I kvartal 2009	I kvartal 2010	I kvartal 2009
tuhandetes				
Kasum sidusettevõttest kapitaliosaluse meetodil	1 383	1 448	88	93
Intressitulud	1 233	3 508	79	224
Kasum valuutakursi muutusest	2 310	6 810	148	435
Finants- ja investeerimistegevuse tulud kokku	4 926	11 766	315	752

Finants- ja investeerimistegevuse kulud

	EEK		EEK	
	I kvartal 2010	I kvartal 2009	I kvartal 2010	I kvartal 2009
tuhandetes				
Kahjum sidusettevõtte osade ja aktsiate müügist	-3 590	0	-229	0
Kahjum sisusettevõttest kapitaliosaluse meetodil	-127	-6 121	-8	-391
Intressikulud	-3 212	-3 317	-205	-212
Kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	-48	-21	-4	-2
Kahjum valuutakursi muutustest	145	-2 693	9	-172
Finantsvarade allahindluskulu	0	-52	0	-3
Finants- ja investeerimistegevuse kulud kokku	-6 832	-12 204	-437	-780

8. Tava- ja lahustatud puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum(-kahjum) aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi(-kahjumi) perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. Vastavalt Äriseadustiku paragrahvi 283 kohaselt ei anna omaaktsiad aktsiaseltsile mingeid aktsionäriõigusi ja seega ei kaasata neid kaalutud keskmise lihtaktsiate arvu leidmisel.

	EEK		EUR	
	I kvartal 2010	I kvartal 2009	I kvartal 2010	I kvartal 2009
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	4 741 707	4 741 707	4 741 707	4 741 707
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes)	-13 891	-16 714	-889	-1 068
Puhaskasum aktsia kohta (kroonides aktsia kohta)	-2,93	-3,52	-0,19	-0,23

Lahustatud puhaskasumi(-kahjumi) leidmiseks võetakse arvesse potentsiaalselt emiteeritavad aktsiad. Kontsernis ei olnud bilansipäeva seisuga potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu aruande kvartali lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta võrdus tavapuhaskasumiga (-kahjumiga).

1. märtsi 2010 kella 23:59 seisuga. 16.03.2010 jõustus äriregistri kanne Arco Vara AS aktsiakapitali vähendamise kohta. Aktsiakapital vähenes 952 841 tuhandelt kroonilt (60 898 tuhandelt eurolt) 47 417 tuhandele kroonile (3 031 tuhandele eurole). Aktsiakapitali vähendamise käigus tühistati 90 542 443 Arco Vara aktsiat ning alles jäi 4 741 707 aktsiat.

9. Nõuded

	EEK		EUR	
	31.03.2010	31.12.2009	31.03.2010	31.12.2009
tuhandetes				
Nõuded ostjate vastu				
Ostjate tasumata summad	32 183	55 950	2 057	3 576
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-2 854	-2 972	-182	-190
Nõuded ostjate vastu kokku	29 329	52 978	1 875	3 386
Muud lühiajalised nõuded				
Nõuded ühisettevõtete vastu	106	8 384	7	536
Antud laenud	62 849	60 553	4 017	3 870
Muud lühiajalised nõuded	12 427	5 777	794	369
Muud lühiajalised nõuded kokku	75 382	74 714	4 818	4 775
Viitlaekumised				
Intressid	3 985	3 681	255	235
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest	5 450	293	348	19
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	7 785	11 471	498	733
Muud viitlaekumised	7 569	7 802	483	499
Viitlaekumised kokku	24 789	23 247	1 584	1 486
Lühiajalised nõuded kokku	129 500	150 939	8 277	9 647

10. Varud

	EEK		EUR	
	31.03.2010	31.12.2009	31.03.2010	31.12.2009
tuhandetes				
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	735 961	739 742	47 036	47 278
Muud edasimüügiks ostetud kaubad	453	453	29	29
Materjalid ja valmistoodang	3 238	298	207	19
Ettemaksed tarnijatele	9 503	14 312	608	915
Varud kokku	749 155	754 805	47 880	48 241

11. Kinnisvarainvesteeringud

	EEK	EUR
tuhandetes		
Saldo seisuga 31.12.2008	157 367	10 058
Soetused	5 100	326
Müügid	-739	-47
Saldo seisuga 31.03.2009	161 728	10 337
Saldo seisuga 31.12.2009	219 129	14 005
Müügid	-2 073	-133
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 3,6)	-5	0
Saldo seisuga 31.03.2010	217 051	13 872

12. Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes					
Jääkväärtus 31.12.2008	22 115	2 348	6 537	10 664	41 664
Ostud ja parendused	10 190	28	0	3 483	13 701
Müügid	0	-45	-532	0	-577
Amortisatsioonikulu (lisa 3,6)	-271	-370	-359	0	-1 000
Jääkväärtus 31.03.2009	32 034	1 961	5 646	14 147	53 788
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>44 140</i>	<i>7 569</i>	<i>14 522</i>	<i>14 147</i>	<i>80 378</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-12 106</i>	<i>-5 608</i>	<i>-8 876</i>	<i>0</i>	<i>-26 590</i>
Jääkväärtus 31.12.2009	8 365	1 058	936	186	10 545
Ostud ja parendused	0	45	31	0	76
Amortisatsioonikulu (lisa 3,6)	-124	-112	-129	-11	-376
Jääkväärtus 31.03.2010	8 241	991	838	175	10 245
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>14 711</i>	<i>4 709</i>	<i>7 400</i>	<i>175</i>	<i>26 995</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-6 470</i>	<i>-3 718</i>	<i>-6 562</i>	<i>0</i>	<i>-16 750</i>
	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku

EUR tuhandetes					
Jääkväärtus 31.12.2008	1 413	150	418	682	2 663
Ostud ja parendused	651	2	0	222	875
Müügid	0	-3	-34	0	-37
Amortisatsioonikulu (lisa 3,6)	-17	-24	-23	0	-64
Jääkväärtus 31.03.2009	2 047	125	361	904	3 437
<i>s.h soetusmaksumus</i>	2 821	484	928	904	5 137
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	-774	-358	-567	0	-1 699
Jääkväärtus 31.12.2009	535	68	60	12	675
Ostud ja parendused	0	3	2	0	5
Amortisatsioonikulu (lisa 3,6)	-8	-7	-8	-1	-24
Jääkväärtus 31.03.2010	527	64	54	11	656
<i>s.h soetusmaksumus</i>	941	302	473	11	1 727
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	-414	-238	-419	0	-1 071

13. Immateriaalne põhivara

	Firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes			
Jääkväärtus 31.12.2008	11 855	620	12 475
Ümber klassifitseerimised	-465	465	0
Amortisatsioonikulu	0	-94	-94
Jääkväärtus 31.03.2009	11 390	991	12 381
<i>s.h soetusmaksumus</i>	11 390	1 203	12 593
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	0	-212	-212
Jääkväärtus 31.12.2009	0	812	812
Ostud ja parendused	0	39	39
Amortisatsioonikulu	0	-51	-51
Jääkväärtus 31.03.2010	0	800	800
<i>s.h soetusmaksumus</i>	0	1 242	1 242
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	0	-442	-442
	Firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes			
Jääkväärtus 31.12.2008	758	40	798
Ümber klassifitseerimised	-30	30	0
Amortisatsioonikulu	0	-6	-6
Jääkväärtus 31.03.2009	728	63	792
<i>s.h soetusmaksumus</i>	728	76	804
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	0	-14	-14
Jääkväärtus 31.12.2009	0	51	51
Ostud ja parendused	0	2	2
Amortisatsioonikulu	0	-3	-3
Jääkväärtus 31.03.2010	0	51	50
<i>s.h soetusmaksumus</i>	0	79	79
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	0	-28	-28

14. Laenukohustused

	31.03.2010		31.12.2009	
	Kokku	s.h lühi-ajaline osa	Kokku	s.h lühi-ajaline osa
EEK tuhandetes				
Võlakirjad	18 870	18 870	18 870	18 870
Pangalaenu	518 331	358 718	523 756	338 378
Kapitalirendikohustused	893	198	954	247
Muud laenu	15 355	14 862	14 613	14 120
Kokku	553 449	392 648	558 193	371 615

	31.03.2010		31.12.2009	
	Kokku	s.h lühi-ajaline osa	Kokku	s.h lühi-ajaline osa
EUR tuhandetes				
Võlakirjad	1 206	1 206	1 206	1 206
Pangalaenu	33 127	22 926	33 474	21 626
Kapitalirendikohustused	57	13	61	16
Muud laenu	982	951	934	902
Kokku	35 372	25 096	35 675	23 750

15. Võlad

	EEK		EUR	
	31.03.2010	31.12.2009	31.03.2010	31.12.2009
tuhandetes				
Võlad tarnijatele	17 173	45 532	1 098	2 910
Muud võlad				
Võlad ühisettevõtete ees	53	53	3	3
Muud võlad	19 321	15 798	1 235	1 010
Muud võlad kokku	19 374	15 851	1 238	1 013
Maksuvõlad				
Käibemaks	1 180	2 315	75	148
Ettevõtte tulumaks	2 229	2 968	142	190
Üksikisiku tulumaks	957	1 047	61	67
Sotsiaalmaks	1 693	1 881	108	120
Muud maksuvõlad	327	924	21	59
Maksuvõlad kokku	6 386	9 135	407	584
Viitvõlad				
Intressivõlad	2 653	2 627	170	168
Võlad töövõtjatele	4 395	5 118	281	327
Dividendivõlad	0	0	0	0
Muud viitvõlad	3 824	5 358	244	342
Viitvõlad kokku	10 872	13 103	695	837
Võlad kokku	53 805	83 621	3 438	5 344

16. Tehingud seotud osapooltega

	EEK		EUR	
	I kvartal 2009 või 31.03.2010	I kvartal 2009 või 31.12.2009	I kvartal 2009 või 31.03.2010	I kvartal 2009 või 31.12.2009
tuhandetes				
Tehingud ühisettevõtetega¹				
Lühiajalised laenuõuded	13 893	13 893	888	888
Nõuded ostjate vastu	918	918	59	59
Tehingud Kontserni või Kontserni ettevõtete üle ühist kontrolli omavate ettevõtetega				
Muud lühiajalised nõuded	8 728	8 728	558	558
Lühiajalised intressinõuded	2 235	2 114		
Lühiajalised laenukohustused	544	0	35	0
Lühiajalised intressivõlad	259	488	17	31
Pikaajalised laenukohustused	5 063	5 201	324	332
Tehingud Kontserni või Kontserni juhtkonna võtmeisikutega				
Lühiajalised laenukohustused	10 491	10 491	670	670
Intressivõlad	850	748	54	48

17. Tingimuslikud kohustused ja potentsiaalsed varad

Arco Vara AS ja Arco Ehitus OÜ nõuded Tempera Ehitus OÜ vastu

26.02.2009 kuulutati Harju Maakohtu otsusega välja OÜ Tempera Ehitus pankrot.

04.03.2009 esitas Arco Vara AS oma nõudeavalduse. Arco Vara AS nõude suurus on 2 343 tuhat krooni (150 tuhat eurot), mis tuleneb 07.08.2008 sõlmitud Krediidilepingust.

09.03.2009 esitas Arco Ehitus OÜ oma nõudeavalduse. Arco Ehituse OÜ nõude suurus on kokku 2 371 tuhat krooni (152 tuhat eurot), mis tuleneb laenulepingust ning objektijuhtimise- ja ehitusteenuse osutamise lepingust.

25.03.2009 toimus esimene võlausaldajate koosolek. Üldkoosolek otsustas mitte kinnitada pankrotihalduriks Maire Arm'i. 03.04.2009 esitasid võlausaldajad ühiselt kohtule nimekirja soovitatavatest pankrotihalduritest. Kohus kinnitas 09.04.2009 uueks pankrotihalduriks Katrin Prükk'i.

05.11.2009 esitas pankrotihaldur Katrin Prükk ettekirjutuse nõudeavalduse puuduste kõrvaldamiseks. Arco Ehitus OÜ ja Arco Vara AS kõrvaldasid ettekirjutuses toodud puudused 13.12.2009.

19.11.2009 loovutas Arco Vara AS osaliselt nõude summas 500 tuhat krooni (32 tuhat eurot) Leising Grupp OÜ-le.

20.11.2009. a toimus OÜ Tempera Ehitus (pankrotis) nõuete kaitsmise koosolek ning Arco Ehitus OÜ nõue sai kogu nõudeavalduses esitatud summas kaitstud. Arco Vara AS nõude osas esitas pankrotihaldur vastuväite 2009. a intresside osas summas 42 tuhat krooni (3 tuhat eurot) ja seega kaitstud sai nõue summas 2 301 tuhat krooni (147 tuhat eurot).

Pankrotihalduri aruandest nähtub, et võlgnikul on kohustusi kokku 13 588 tuhat krooni (868 tuhat eurot), kuid puudub igasugune materiaalne vara. Seega on juhatuse arvates ebatõenäoline, et Arco Vara AS-ile ja Arco Ehitus OÜ-le tasutakse OÜ Tempera Ehitus (pankrotis) võlgnevused.

Käesoleva aasta I kvartali jooksul muudatusi pankrotimenetluse käigus ei ole toimunud.

Käesoleval hetkel on pankrotimenetlus pooleli.

Arco Investeeringute AS pankrotiavaldus Celia Crowd AS (endise nimega Ühendatud Kapital AS) vastu

11.12.2009 esitas Arco Investeeringute AS pankrotiavalduse Ühendatud Kapital AS vastu. Avaldus edastati Pärnu Maakohtu Haapsalu kohtumajale asukohaga Kärddlas, kuna Ühendatud Kapital AS registreeris oma juriidilise aadressi peale Arco Investeeringute AS-ilt pankrotihoiatuse saamist ümber Kärddlasse ja muutis oma ärinime Celia Crowd AS. Arco Investeeringute AS on nõudnud Celia Crowd AS-ilt 128 710 904 Eesti krooni (ca 8 226 126 EUR) tasumist, mis tuleneb Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraažikohtu 21.12.2009 otsusest.

18.01.2010 esitas Arco Investeeringute AS, arvestades aasta alguses jõustunud muudatusi pankrotiseaduses, taotluse Pärnu Maakohtule kohtualluvuse muutmiseks, mille kohus ka 19.01.2010 rahuldab. Celia Crowd AS vaidlustas kohtualluvuse muutmise määruse oma määruskaebusega ning 25.02.2010 määrusega pidas Pärnu Maakohus määruskaebust põhjendamatuks ning edastas selle lahendamiseks Tallinna Ringkonnakohtule. Ringkonnakohus tühistas oma 24.03.2010 määrusega Pärnu Maakohtu määruse menetlusalluvuse muutmise kohta ning saatis Arco Investeeringute AS avalduse Celia Crowd AS pankroti väljakuulutamiseks menetlemiseks tagasi Pärnu Maakohtu Haapsalu kohtumajale asukohaga Kärddlas.

29.03.2010 esitas Arco Investeeringute AS taotluse Pärnu Maakohtule Haapsalu kohtumajale asukohaga Kärddlas pankrotiavalduse läbivaatamata jätmise kohta, mille kohus oma 08.04.2010 aasta määrusega rahuldab. Samal kuupäeval, so 08.04.2010 esitas Arco Investeeringute AS pankrotiavalduse Celia Crowd AS vastu Harju Maakohtusse. Käesoleva aasta alguses jõustunud pankrotiseaduse muudatus võimaldab endise asukoha järgset pankrotiprotsessi. Celia Crowd AS on Pärnu Maakohtu 08.04.2010 määruse vaidlustanud.

Käesoleval hetkel on kohtumenetlus pooleli.

18 Bilansipäevajärgsed sündmused

„Navigator“ ja „Tivoli“ projekti laenu pikendamine

Arco Investeeringute AS pikendas Tallinnas asuvate projektide „Navigator“ (Laeva 2) ning „Tivoli“ (Narva mnt 67) laene SEB pangas olemasolevatel tingimustel kuni 30.juunini 2010. „Navigator“ projekti laenujääk on 20 tuhat krooni (1 278 tuhat eurot) ja „Tivoli“ projekti laenujääk on 82 500 tuhat krooni (5 273 tuhat eurot). Intressimäär on 6 kuu Euribor, millele lisandub marginaal 2,75%.

Kommertspaberite ennetähtaegne lunastamine

Arco Vara AS lunastas ennetähtaegselt 18 870 tuhande krooni (1 206 tuhande euro) ulatuses kommertspabereid. Sellega lõppes täielikult juulis 2008 tehtud kommertspaberite programm nominaalväärtuses 66 498 tuhat krooni (4 250 tuhat eurot).

Indrek Porila hagi Arco Vara AS vastu

Arco Vara AS endine töötaja Indrek Porila esitas Harju Maakohtusse hagi Arco Vara AS (Arco Vara) vastu. Oma hagis nõuab Indrek Porila põhivõlana 21,000 tuhande krooni (1,342 tuhande euro) tasumist ning põhivõlalt arvestatud viivist 6,287 tuhat krooni (401 tuhat eurot), ehk kokku 27,287 tuhande krooni (1,743 tuhande euro) tasumist. Lisaks nõuab Indrek Porila omale Arco Varale kuuluva 12,5% Floriston Grupp OÜ osaluse võõrandamist.

Käesoleva aasta alguses esitas Indrek Porila Arco Vara vastu pankrotiavalduse ja nõudis 37,943 tuhande krooni (2,425 tuhande euro) tasumist. Kohus jättis Indrek Porila avalduse alusel pankrotimenetluse alustamata, pidades Indrek Porila avaldust täielikult põhjendamatuks.

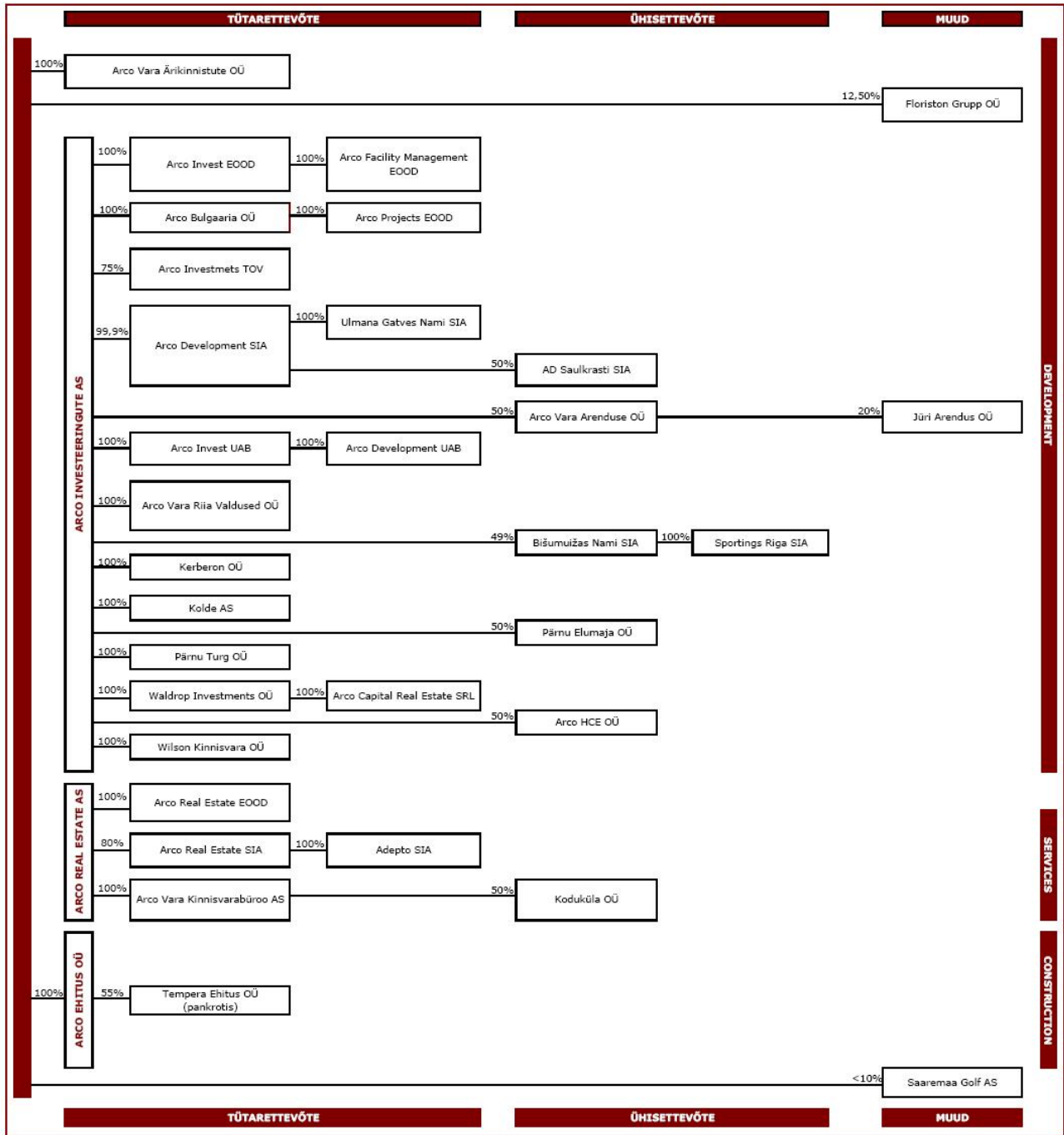
Arco Vara AS juhatus on 2007 aastal Aktsiate Avaliku Müügi Prospektis (Prospekt) öelnud, et Indrek Porilal on õigus preemiale, mis vastab 12,5% Floriston Grupp OÜ (Floriston) omakapitalile ning mis kuulub tasumisele alles pärast Floristoni kinnisvaraprojektide realiseerimist. 2007 aasta Prospektis on vastavat omakapitali osalust hinnatud selle hetke Floristoni firmaväärtust arvestades 37,943 tuhande krooni (2,435 tuhande euro) väärtusele. Möödunud aasta sügisest ei soovinud Indrek Porila enam esialgsest, 2001. aastal sõlmitud suulisest kokkuleppes tulenevat 12,5% osalust Floriston Grupp OÜ-s, vaid asus Arco Varalt nõudma eelnimetatud summa tasumist.

Oma praeguses hakis on Indrek Porila asunud hoopis uuele seisukohale ja nõuab vastupidiselt oma varasematele nõudmistele nii raha tasumist, kui ka Arco Varale kuuluva 12,5% Floriston Grupp OÜ osaluse võõrandmist. Arco Vara ei tunnista Indrek Porila esialgse kokkuleppega vastuolus olevat nõuet, sest ükski kinnisvaraprojektidest, mille alusel osalus jagamisele kuulus, ei ole realiseerunud.

Kuna Arco Vara AS esitas 30.04.2010 Indrek Porila vastu hagi, viimase poolt pahatahtliku pankrotiavaldusega ettevõtetele tekitatud kahju sissenõudmiseks, on Arco Vara arvates käesolev tegevus käsitletav Indrek Porila vasturünnakuna, survestamaks Arco Vara loobuma oma hagist ja täiendavalt kasutusele võetud õiguskaitsvahenditest.

19. Kontserni struktuur

31.03.2010 seisuga.



Juhtkonna deklaratsioon konsolideeritud vahearuandele

Arco Vara AS juhatuse on koostanud 2010. aasta I kvartali konsolideeritud vahearuanne, mis on esitatud lehekülgedel 2-38.

Vahearuanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS) ning vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt Arco Vara AS finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Arco Vara AS on jätkuvalt tegutssev ettevõtte.



Lembit Tampere

juhataja

27.05. 2010