



Arco Vara AS

2010. aasta II kvartali ja 6 kuu vahearuanne

2010. AASTA II KVARTALI JA 6 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Ärinimi: Arco Vara AS
Registrikood: 10261718
Aadress: Jõe 2b, 10151 Tallinn, Eesti Vabariik
Telefon: +372 6 144 630
Fax: +372 6 144 631
E-mail: info@arcovara.ee
Korporatiivne interneti kodulehekülg: www.arcorealestate.com
Põhitegevusalad: Hoonete ehitus (EMTAK 41000)
Rajatiste ehitus (EMTAK 42000)
Eriehitustööd (EMTAK 43000)
Kinnisvaraalaane tegevus (EMTAK 6800)
Majandusaasta: 1. jaanuar 2010 – 31. detsember 2010
Aruandeperiood: 1. jaanuar 2010 – 30. juuni 2010
Nõukogu: Richard Tomingas, Hillar-Peeter Luitsalu, Ragnar Meitern,
Kalev Tanner, Aare Tark
Juhataja: Lembit Tampere
Audiitor: KPMG Baltics AS

SISUKORD

2010. AASTA II KVARTALI JA 6 KUU TEGEVUSARUANNE	4
JUHATUSE ESIMEHE KOMMENTAARID	8
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	20
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	20
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	22
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	24
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE	25
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE	26
1. ARVESTUSPÕHIMÕTTED VAHEARUANDELE	26
2. SEGMENTIARUANDLUS ÄRISEGMENTIDE LÕIKES	29
3. MÜÜDUD TOODANGU KULU.....	31
4. MUUD ÄRITULUD JA –KULUD	31
5. TURUSTUSKULUD	32
6. ÜLDHALDUSKULUD	33
7. FINANTSTULUD JA –KULUD	33
8. TAVA- JA LAHUSTATUD PUHASKASUM AKTSIA KOHTA.....	34
9. NÕUDED	35
10. VARUD.....	35
11. KINNISVARAINVESTEERINGUD	36
12. MATERIAALNE PÕHIVARA	36
13. IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	37
14. LAENUKOHUSTUSED	38
15. VÕLAD.....	39
16. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	39
17. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED JA POTENTSIAALSSED VARAD	40
18. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED.....	42
19. KONTSERNI STRUKTUUR	42
JUHTKONNA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE	43

2010. aasta II kvartali ja 6 kuu tegevusaruanne

ÜLDINFO

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

2010. aasta II kvartali lõpu seisuga kuulus Kontserni 28 tütaretevõtet (2009 II kvartal: 29), 6 ühissettevõtet (2009 II kvartal: 13) ning 0 sidusettevõtet (2009 II kvartal: 1).

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

Usaldusvärsus- 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	
		30.06.2010	31.12.2009
%			
Teeninduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Real Estate EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco Real Estate AS	Eesti	100	100
Arco Vara Kinnisvarabüroo ¹	Eesti	100	100
Adepto SIA ¹	Läti	80	80
Arco Real Estate SIA ¹	Läti	80	80
Kontserni osalus			
%			
Arenduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Invest EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco Facility Management EOOD ¹	Bulgaaria	80	-
Arco Project EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Alasniidu LA OÜ ¹	Eesti	100	-
Arco Bulgaaria OÜ ¹	Eesti	100	100
Arco Investeeringute AS	Eesti	100	100
Arco Vara Riia Valdused OÜ ¹	Eesti	100	100
Arco Vara Ärikinnistute OÜ	Eesti	100	100
Kerberon OÜ ¹	Eesti	100	100
Kolde AS ¹	Eesti	100	100
Pärnu Turg OÜ ¹	Eesti	100	100
Tivoli Arendus OÜ	Eesti	100	-
Waldrop Investments OÜ ¹	Eesti	100	100
Wilson Kinnisvara OÜ ¹	Eesti	100	100
Arco Development SIA ¹	Läti	99,9	80
Ulmana Gatves Nami SIA ¹	Läti	99,9	80
Arco Invest UAB ¹	Leedu	100	100
Arco Development UAB ¹	Leedu	100	100
Arco Capital SRL ¹	Rumeenia	100	100
Arco Investments TOV ¹	Ukraina	75	75
Ühisettevõtted			
Arco HCE OÜ ¹	Eesti	50	50
Arco Vara Arenduse OÜ ¹	Eesti	müüdüd	50
Arco Vara Saare Kinnistud OÜ ¹	Eesti	müüdüd	50
Koduküla OÜ ¹	Eesti	50	50
Pärnu Elumaja OÜ	Eesti	50	50
Varamaad Kinnisvara OÜ ¹	Eesti	müüdüd	33,4
AD Saulkrasti SIA ¹	Läti	50	50,4
Bišumuižas Nami SIA ¹	Läti	49,38	40
Sporting Riga SIA ¹	Läti	49,38	40
Ehituse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Ehitus OÜ	Eesti	100	100
AE Ehitusjuhtimine OÜ ¹	Eesti	100	100
Tempera Ehitus OÜ	Eesti	pankrotis	pankrotis

¹Osalus läbi tütarettevõtte

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 juures 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 osutada 3,0 mln krooni (0,2 mln eurot) võrra väiksemaks sõltuvalt müüdüd ettevõtte potentsiaalse maksukohustuse realiseerumisest.

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.

16.04.2010 asutas Arco Vara AS 100 %-line tütarettevõtte Arco Investeeringute AS 100% osalusega 0,04 mln kroonise (0,003 mln euro) osakapitaliga Tivoli Arenduse OÜ.

19.04.2010 asutas Arco Vara AS 100 %-line tütarettevõtte Arco Ehituse OÜ 100% osalusega 0,04 mln kroonise (0,003 mln euro) osakapitaliga AE Ehitusjuhtimise OÜ.

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).

31.05.2010 asutas Arco Vara AS 100 %-line tütarettevõtte Arco Investeeringute AS 100% osalusega 0,04 mln kroonise (0,003 mln euro) osakapitaliga Alasniidu LA OÜ.

Bilansipäevajärgsed muudatused Kontserni struktuuris:

05.07.2010 suurendas Arco Vara AS 100 %-line tütarettevõtte Arco Investeeringute AS oma osaluse Pärnu Elumaja OÜ-s 50 %-lt 100 %-ni. Tehingu ostuhind oli 2,2 mln krooni (0,2 mln eurot).

PÕHILISED NÄITAJAD

- I poolaasta äritulud kokku moodustasid 139,1 mln krooni (8,9 mln eurot), mis on 47% vähem kui eelmisel aastal
- Ärikahjum oli -16,0 mln krooni (-1,0 mln eurot), mis on 74% vähem kui eelmise aasta samal perioodil
- Puhaskahjum oli -17,8 mln krooni (-1,1 mln eurot), mis on 82% väiksem kui eelmise aasta samal perioodil
- Omakapital moodustab 37,1% (2009 I pa: 45,7%) bilansimahust. Omakapitali tootlikkus oli negatiivne (2009 I pa: negatiivne). Investeeritud kapitali tootlikkus oli negatiivne (2009 I pa: negatiivne)
- Ehituslepingute järelejäänud maht on I poolaasta lõpu seisuga 94,0 mln krooni (6,0 mln eurot), 2009 I poolaastal 142,6 mln krooni (9,1 mln eurot)
- Poole aasta jooksul müüdi kortereid ja krunte kokku 53 tükki (2009 I pa: 25).

	EEK				EUR			
	I pa 2010	I pa 2009	II kvartal 2010	II kvartal 2009	I pa 2010	I pa 2009	II kvartal 2010	II kvartal 2009
miljonites								
Müügitulu ja muu äritulu	139,1	263,5	71,1	173,3	8,9	16,8	4,5	11,1
Ärikasum	-16,0	-62,6	-6,1	-45,4	-1,0	-4,0	-0,4	-2,9
<i>s.h kinnisvarainvesteeringute ja varude ümberhindlused</i>	-5,6	-36,9	-2,3	-36,9	-0,4	-2,4	-0,1	-2,4
Kasum enne tulumaksu	-17,3	-96,3	-5,6	-78,7	-1,1	-6,2	-0,4	-5,0
<i>s.h kasum või kahjum finantsvarade väärandamisest</i>	-2,4	0,0	1,3	0,0	-0,2	0,0	0,1	0,0
Puhaskasum	-17,8	-97,1	-6,0	-79,5	-1,1	-6,2	-0,4	-5,1
EPS 1 (kroonides ja eurodes)	-3,74	-20,34	-1,26	-16,65	-0,24	-1,30	-0,08	-1,06
Varad kokku, perioodi lõpu seisuga	1 166,1	1 600,7			74,5	102,3		
Investeeritud kapital, perioodi lõpu seisuga	974,2	1 363,9			62,3	87,2		
Neto laenud, perioodi lõpu seisuga	506,0	535,9			32,3	34,3		
Omakapital, perioodi lõpu seisuga	432,2	732,1			27,6	46,8		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	1,5	1,5			1,5	1,5		
Laenude keskmine intress (aastas)	6,1%	6,6%			6,1%	6,6%		
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	neg	neg			neg	neg		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	neg	neg			neg	neg		
Töötajate arv perioodi lõpul	153	244			153	244		

Juhatuse esimehe kommentaarid

2010. aasta esimese poolaasta jooksul müüdi Arco Vara projektides 53 korterit või krunti, millest 43 Eestis ja 10 Lätis. Arco Vara ajaloo suurim algusest lõpuni iseseisvalt arendatud projekt Boulevard Residence Madrid Sofias sai kasutusloa juuni lõpus, mis võimaldab alustada asjaõiguslepingute sõlmimist ja üüripindade üleandmist klientidele. Arendusdivisjon jätkab pooleliolevate korterite lõpetamist Bišumuiža-1 projektis Riias ja Manastirski projektis Sofias.

Viimaste kvartalite müügitempo on laoseisu oluliselt vähendanud ning ehitushinnad on jätkuvalt soodsad. Seetõttu on alustatud uute arendustega, et olla valmis turul tekkinud nõudluse rahuldamiseks. Arco Vara kontserni kuuluv 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. Bilansipäevajärgselt võib öelda, et ehitustegevusega on juba alustatud ja eelmüükide arv on ületanud kõik ootused.

Jaanuaris jõustus Paldiski mnt 80 kinnistu ja lähiala detailplaneering, mis näeb ette ärihoone maksimaalse suletud brutopinnaga 30 300 m².

Teenindusdivisjoni restruktureerimine avaldab jätkuvalt mõju divisjoni üldhalduskulude vähenemisele (eelmise aasta sama perioodiga võrreldes oli vähenemine 47 %), vähenenud on ka käive, kuid aeglasemas tempos (eelmise aasta sama perioodiga võrreldes vähenemine 33 %). Poolaasta ärikahjumiks jooksvast tegevusest kujunes 2,5 mln krooni (0,2 mln eurot), mis on 68 % vähem kui eelmise aasta samal perioodil. Samas on töötajate arv 2009. aasta sama perioodi näitajaga võrreldes 2 % kasvanud, mis peegeldab kinnisvaraturu elavnemist. 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 piiratumate vahenditega suurendada teenuste pakkumist antud riikides, keskendudes edaspidi eelkõige Eestile, Lätile ning Bulgaariale.

Ehitusdivisjonis sõlmiti kuue kuuga uusi lepinguid 95,5 mln krooni (6,1 mln euro) ulatuses, ehituslepingute jääk poolaasta lõpu seisuga on 94,0 mln krooni (8,0 mln eurot). Põhilisteks tellijateks on jätkuvalt riiklik sektor ja omavalitsusasutused. Keskkonna ja infrastruktuuriga seotud projektidele lisaks suunatakse jätkuvalt vahendeid haridussektoriga seotud projektidesse. Oluline on märkida, et ehitusega seotud sisekäive on olnud kontsernis I poolaasta jooksul pea olematu.

Kontserni brutokasum ilma varude ümberhindluseta oli 22,3 mln krooni (1,4 mln eurot). Puhaskasum ilma varude ümberhindluse ja osaluste ning varade võõrandamise kahjumita oli -10,8 mln krooni (-0,7 mln eurot). Eelmisel aastal toimunud püsikulude vähendamine on positiivselt mõjutanud ka selle aasta tulemusi, üldhalduskulud on vähenenud eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 17 %.

Püsikulude kokkuhoid on jätkuvalt juhtkonna teravdatud tähelepanu all. Vähendamise kõrval on muutunud taas oluliseks kulude optimeerimine viisil, mis antud turuolukorras võimalikult hästi toetaks müügi kasvu. Üks näide sellest on Teenindusdivisjoni inimeste arvu suurendamine samas jätkates kulude vähendamist. 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 poolaasta 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 360,7 mln krooni (23,1 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 15. oktoobrini 2010.

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 müügihindade vahe vähenemise) ja loonud uusi võimalusi kapitalistruktuuri edasiseks tugevdamiseks.

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.

TULUD JA KASUM

	EEK				EUR			
	I pa 2010	I pa 2009	II kvartal 2010	II kvartal 2009	I pa 2010	I pa 2009	II kvartal 2010	II kvartal 2009
miljonites								
Müügitulu ja muu äritulu								
Teenindus	13,7	20,2	7,2	9,5	0,9	1,3	0,5	0,6
Arendus	75,4	137,5	36,5	112,8	4,8	8,8	2,3	7,2
Ehitus	52,8	129,9	28,6	71,0	3,4	8,3	1,8	4,5
Elimineerimised	-2,8	-24,1	-1,2	-19,9	-0,2	-1,5	-0,1	-1,3
Müügitulu ja muu äritulu kokku	139,1	263,5	71,1	173,4	8,9	16,8	4,5	11,1
Ärikasum								
Teenindus	-2,5	-7,8	-1,1	-2,6	-0,2	-0,5	-0,1	-0,2
Arendus	-3,4	-31,7	-0,7	-28,0	-0,2	-2,0	0,0	-1,8
Ehitus	0,3	-5,8	2,3	-2,4	0,0	-0,4	0,1	-0,2
Elimineerimised	-0,1	-1,6	-4,0	-1,6	0,0	-0,1	-0,3	-0,1
Jagamatud ärikulud	-10,3	-15,7	-2,6	-10,8	-0,7	-1,0	-0,2	-0,7
Ärikasum kokku	-16,0	-62,6	-6,1	-45,4	-1,1	-4,0	-0,5	-3,0
Intressitulud ja intressikulud	-4,2	-2,1	-2,2	-2,3	-0,3	-0,1	-0,1	-0,1
Muud finantstulud ja -kulud	2,8	-31,6	2,8	-31,0	0,3	-2,0	0,2	-2,0
Tulumaksukulu	-0,4	-0,8	-0,4	-0,8	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Puhaskasum	-17,8	-97,1	-6,0	-79,5	-1,1	-6,2	-0,4	-5,2

2010. aasta I poolaasta 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, käimasolevate projektide lõpetamisele, uute alustamisele 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 5,9 mln krooni (0,38 mln eurot). Hoolimata müügitulude ja muude äritulude vähenemisest kõikide divisjonide lõikes on ärikahjum võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenenud kontserni tasandil 74 %.

RAHAVOOD

	EEK				EUR			
	I pa 2010	I pa 2009	II kvartal 2010	II kvartal 2009	I pa 2010	I pa 2009	II kvartal 2010	II kvartal 2009
miljonites								
Äritegevuse rahavood	1,7	-35,8	2,5	1,9	0,1	-2,3	0,2	0,1
Investeeringutegevuse rahavood	13,1	31,4	13,3	-3,3	0,8	2,0	0,8	-0,2
Finantseerimisegevuse rahavood	-40,7	-54,6	-27,2	33,7	-2,6	-3,5	-1,7	2,2
Perioodi rahavood	-25,9	-59,0	-11,4	32,3	-1,7	-3,8	-0,7	2,1
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	64,7	156,1	50,5	64,7	4,1	10,0	3,2	4,1
Valuutakursi mõju	-2,8	-1,2	-3,1	-1,1	-0,1	-0,1	-0,2	-0,1
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	36,0	95,9	36,0	95,9	2,3	6,1	2,3	6,1

Mais 2010 lunastas Arco Vara AS ennetähtaegselt 18,9 mln krooni (1,2 mln euro) ulatuses kommertspabereid.

Rohkem erakorralisi laenu tagastusi 2010. aasta I poolaastal ei ole toimunud. Finantseerimisegevuse netorahavoogudest moodustavad intressimaksud 16,7 mln krooni (1,1 mln eurot). Graafikujärgseid ja varude müügiga seotud põhiosa tagasimakseid on olnud 54,3 mln krooni (3,5 mln eurot), perioodi jooksul kasutatud limiitidest suurima osa moodustab Madridi projekti lõpetamisega seotud finantseerimine 37,1 mln krooni (2,4 mln eurot).

Suurimad lühiajalised kohustused järgmise 12 kuu jooksul:

- arvestuslik põhiosatagastus broneeritud pindade müügist ning vastavalt tagastusgraafikule projektis Boulevard Residence Madrid Sofias summas 158,7 mln krooni (10,1 mln eurot);
- projektide Tivoli ja Laeva2 laenu kogusummas 102,5 mln krooni (6,6 mln eurot);
- Bišumuiža-1 (BM-1) arendusprojekti laenu Riias summas 42,0 mln krooni (2,7 mln eurot);
- Kodukolde projekti laenu summas 23,0 mln krooni (1,5 mln eurot);
- Manastirski projekti laenu lühiajaline osa vastavalt graafikule summa 15,8 mln krooni (1,0 mln eurot).

Jooksvalt on makstud laenu tagasi projektides „Kodukolde” ja Merivälja2 Tallinnas, „Bišumuiža-1” Riias ning rahavoogu tootvates projektides (sh kogu Enerpointi projektiga seotud pangalaenu). Enamus Kontserni kohustusi on eurodes.

TEENINDUSDIVISJON

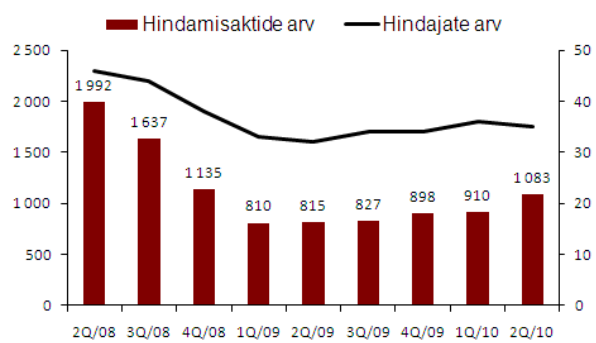
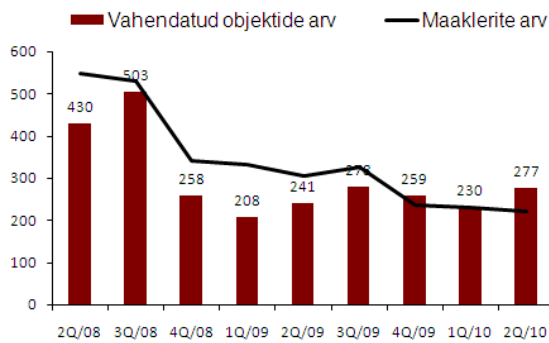
Hoiame kulusid pideva kontrolli all, et vältida kulude kasvamisest tuludest kiiremini. Plaanis on lõpetada osad koostöölepingud, mis ei ole tänasel päeval teenindusdivisjonile enam kasulikud.

Samas on sõlmitud mitmeid uusi koostöölepinguid, mis on juba tänaseks osutunud perspektiivikateks nii II kvartalis kui ka pikemas plaanis. Realiseeritud on üks investeering esimesel poolaastal ja üks suunati realiseerimisele.

Seoses elamispiindade turu aktiveerimisega jätkame veelgi aktiivsemat turunduskampaaniat üle Eesti ja teeme seda kuni käesoleva aasta lõpuni. Jätkatakse läbirääkimisi koostöölepingute sõlmimiseks suuremate elamis- ja äripindade arendajatega, otsitakse ja võetakse juurde büroodele juhte ja müügiinimesi, kes aktiveeriks maakler-, hindamis- ja turundustegevust kõikides meie piirkondades ja tooks meie teenused ja büroode asukohad klientidele nähtavaks.

Eestis on eesmärgiks aidata klientidel teha otsuseid eurole üle minevas faasis ehk praeguses turuolukorras ja pakkuda klientidele laia teenuste ning objektide valikut. Objektide arv on I poolaastal kasvanud.

Divisjoni I poolaasta ärikasum oli kokku -2,5 mln krooni (0,2 mln eurot). Kontserni vahendustehingute arv võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on tõusnud 13%, samuti on tõusnud hindamisaktide arv 23% võrra. Ka võrreldes käesoleva aasta esimese kvartaliga on tehingute arvus näha selget tõusutrendi.



Vahendatud objektide arv
Müügis olevad projektid, tk
Hindamisaktide arv
Hindajate arv*
Maaklerite arv*
Divisjoni töötajate arv perioodi lõpus

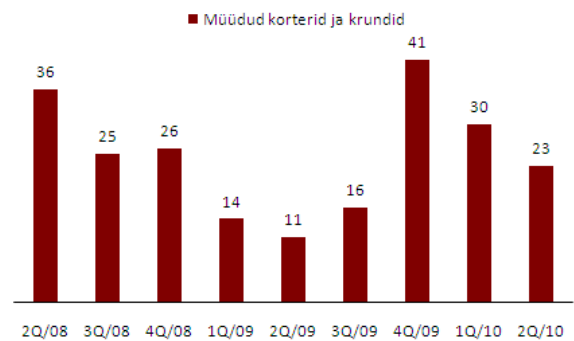
* sisaldab käsunduslepinguid

	I pa 2010	I pa 2009	muutus, %
Vahendatud objektide arv	507	449	13%
Müügis olevad projektid, tk	177	60	195%
Hindamisaktide arv	1 993	1 625	23%
Hindajate arv*	35	32	9%
Maaklerite arv*	74	102	-27%
Divisjoni töötajate arv perioodi lõpus	59	58	2%

ARENDUSDIVISJON

Kuue kuuga müüdi Arco Vara projektides 53 korterit või krunti. Lätis müüdi kuue kuu jooksul 5 Bišumuiža korterit ja 5 elamukrunti projektis Mazais Baltezers'i järve lähedal. Eestis müüdi 25 Kodukolde korterit ja 18 Merivälja krunti.

Kodukolde arendusprojekti uue etapi ehitamiseks (100 korterit) ja finantseerimiseks on sõlmitud töövõtuleping AS-iga Merko Ehitus. Ehitustöödega on alustatud ja need on graafikus. Neljast majast esimesed kaks valmivad 2011. aasta kevadel.



Arendusdivisjon omandas kinnistu Harku vallas eesmärgiga ehitada lasteaed. Sõlmitud on lasteaia rendileping vallaga ja ehitus- ning finantseerimisleping YIT Ehitus AS-iga.

Boulevard Residence Madrid äri- ja eluhoone Sofias sai juunis kasutusloa. Kasutusloa võimaldab alustada asjaõiguslepingute sõlmimist ja üüripindade üleandmist klientidele.

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

Arendusdivisjoni suurimaks riskiks on jätkuvalt hoonestamata kruntide laenude refinantseerimine Eestis.

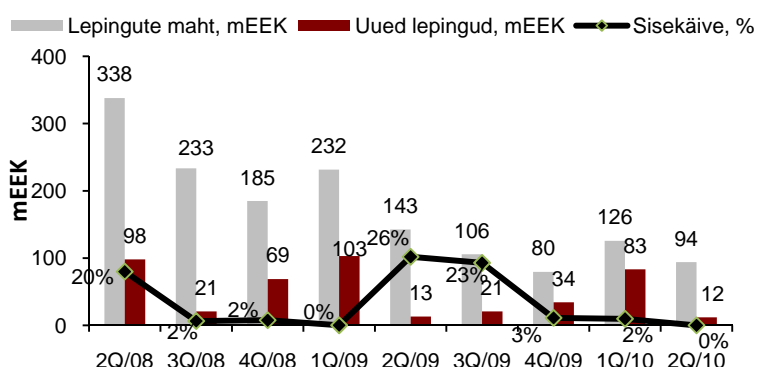
Tänu kinnisvaraturu stabiliseerumisele on varasemad müügi edendamiseks tehtud hinnalangetused tänaseks peatunud ning mõne objekti puhul on hinnad ka tõusnud. 2010. aasta juuni lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 26 inimest (30.06.2009 seisuga 28 inimest).

Projektide kohta leiab lisainfo:

www.arcorealestate.com/arendus

EHITUSDIVISJON

Ehitusdivisjon on võitnud hankeid lisaks tavapäraseks kujunenud keskkonna- ja infrastruktuuriprojektidele ka tsiviilehituse



(enamasti haridusasutustega seotud) pakkumistel.

Kuue kuu suuremateks uuteks ehituslepinguteks on Lennukolledž 43,9 mln krooniga (2,8 mln eurot), TTÜ 4 korpus ja Järvamaa Hariduskeskuse Paide õppehoone.

Kuue kuuga sõlmiti uusi ehituslepinguid 95,5 mln krooni (6,1 mln euro) väärtuses. Ehituslepingute järelejäädud maht on I poolaasta lõpu seisuga 94,0 mln krooni (6,0 mln eurot) võrreldes 2009. aasta lõpu 80,0 mln krooniga (5,1 mln euroga). 2010. aasta juuni lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 47 inimest (30.06.2009 seisuga 143 inimest). Töötajate arv on suures osas vähenenud seoses Arco Ehituse osaluse müügiga tütarettevõttes Arco Construction SIA 2009. aasta detsembris.

PÕHILISTE PROJEKTIDE KOONDTABEL

Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Kommerts	Ahtri tn 3	Eesti, Tallinn	50%	48.518m ²	Kehtib vana planeering. Detailplaneering ehitusõiguse suurendamiseks on kehtestamise lõppjärgus. Taotletavas planeeringus maapealne ehitusõigus 51 100 m ² .	Finantsinvesteering
Kommerts	Alasniidu	Eesti, Harku vald	100%	Projekteeritava hoone üldpind ca 1.600 - 1.700 m ²	Plaanis rajada ca 144-kohaline lasteaed. Harku vallaga on sõlmitud lasteaia üürileping. Hetkel käimas projekteerimine.	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Laeva 2	Eesti, Tallinn	100%	7.776 m ²	DP kehtestatud. Ehitusluba hoone osale olemas. Rentnike otsimine.	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Paldiski mnt 80	Eesti, Tallinn	100%	24.000 m ²	Detailplaneering kehtestatud.	Kinnisvara-investeering
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Renditav pind	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Rahavoog	Kerberon	Eesti, Tallinn	100%	13.236 m ²	Ehitusõigus olemas, hoonestusõigus, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	7.265 m ²	Teise kvartali lõpus 2010 sai ehitiskasutusloa. Hakkab tootma 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 bilansis
Korterid	Bišumiža 1	Läti, Riia	100%	Müümata/broneerimata ehitusõigus 17.180 m ²	Ehitusõigus kehtestatud, korterite müük käib. 2010.a alustati teise etapi korterite lõpuni ehitamisega.	Varud
Korterid	Bišumiža 2	Läti, Riia	49%	87.737 m ²	Projekteerimine on edasi lükatud.	Finantsinvesteering
Korterid	Hills	Leedu, Vilnius	100%	6.500 m ²	Ehitusõigus olemas. Projekt on müügis.	Varud
Korterid	Kolde	Eesti, Tallinn	100%	Müümata/broneerimata ehitusõigus 10.526 m ²	Hoonestusõigus, ehitusõigus olemas. Käimas korterite müük ning eelviimase etapi ehitus.	Varud
Korterid	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata korterite ehitusõigus 3.307 m ² .	Ehitusõigus olemas, hoonel on kasutusluba, müügitegevus jätkub.	Varud
Korterid	Manastirski	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata ehitusõigus 23.865 m ²	Ehitusõigus olemas, müük käib.	Varud
Korterid	Tehnika tn 53	Eesti, Tallinn	50%	1.515 m ²	Detailplaneeringu kehtestamine on lõppjärgus.	Finantsinvesteering
Korterid	Tivoli	Eesti, Tallinn	100%	58.470 m ²	Detailplaneering kehtestatud. Käivad ettevalmistused I etapi projekteerimiseks.	Varud
Krundid	Baltezers-3	Läti, Riia	100%	172.380 m ² , maad on kokku 861.900 m ²	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 39	Ehitusõigus olemas. Ehitus on lõppenud ning käib müük.	Varud
Krundid	Merivälja 2	Eesti, Merivälja	100%	Müümata/broneerimata 18.428 m ² , 16 krunti	Teed ja trassid on valmis ehitatud, käib kruntide müük.	Varud
Krundid	Palusambla 1	Eesti, Nõmme	100%	55.466 m ²	Detailplaneering 12 ühepere-elamukrundi moodustamiseks on kehtestamise lõppjärgus.	Varud
Krundid	Pärtli	Eesti, Saue	50%	84 krunti, keskmine krunt 1.500 m ²	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Finantsinvesteering
Krundid	Tooma	Eesti, Saue	50%	107 krunti, keskmine krunt 1.802 m ²	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Finantsinvesteering
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 omavalitsustest või planeerimisametitest. Tabelites kajastatud projektide andmed (näiteks äriplaanijärgne ehitusõigus), hetkeolukord, projekti liik ja klassifitseerimine bilansis on kajastatud vastavalt juhatusse parima teadmise ja kavatsuse kohaselt ning võivad aja jooksul muutuda vastavalt planeerimisprotsessile. Projektide realiseerimisootused võivad samamoodi aja jooksul muutuda, sõltuvalt hetke turuolukorrast ja konkurentisist. Juhatus 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 30.06.10	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 30.06.10	Bilansikirje saldo seisuga 30.06.10	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 30.06.10
miljonites				
Varad kokku	1 166,1	925,7	74,5	59,2
Varud	573,8	562,5	36,7	36,0
Kinnisvarainvesteeringud	377,6	363,2	24,1	23,2
Materiaalne põhivara	10,0	0,0	0,6	0,0
Finantsinvesteering	17,8	0,0	1,1	0,0

OLULISED MUUTUSED DETAILPLANEERIMISES 2010. AASTA 6 KUUGA:

Ahtri: Kinnistul on kehtiv detailplaneering koos ehitusõigusega. Seoses uue arhitektuurse lahendusega ja sihtotstarbe muutuse vajadusega esitati 21.08.2007 Tallinna Linnaplaneerimise Ametile taotlus uue detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Uus detailplaneering algatati 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. Kokkulepe on planeeritud saavutada 2010. aasta jooksul. 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 algatati detailplaneering 22.11.2000 eesmärgiga määrata alale osaliselt elumumaa sihtotstarve 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 elumumaa (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 jätkub detailplaneeringu kooskõlastamine Tallinna Transpordiameti, Tallinna Keskkonnaameti ja Nõmme Linnaosa Halduskoguga. Peale kooskõlastamist suunatakse detailplaneering avalikule väljapanekule.

Tehnika tn 53: Kinnistule algatati detailplaneering 30.01.2002 eesmärgiga määrata kinnistule ehitusõigus. 07.01.2004 võeti Tallinna Linnavalitsuse istungil detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu avalikul väljapanekul laekunud protesti tõttu protsess soikus kuni 2009. aastani. Tänapäevaks 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 kõik on maha võetud. Käimas on detailplaneeringu kehtestamise eelnõu koostamine Tallinna Linnaplaneerimise Ametis. Peale nimetatud eelnõu läbimist Tallinna linnavalitsuse istungilt, suunatakse detailplaneering kehtestamisele Tallinna linnavolikogu istungile.

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

PERSONAL

Kontserni töötajate arv oli 2010. aasta II kvartali lõpu seisuga 153 inimest, 2009. aasta II kvartalis 244 inimest (sh 2009. aasta lõpus müüdnud Arco Construction SIA töötajad 70 inimest). Töötasu koos kaasnevate maksudega moodustas 25,9 mln krooni (1,7 mln eurot), 2009. aastal oli vastav näitaja 39,9 mln (2,6 mln eurot).

Kontserni juhatuse liikmetele on 2010. aasta 6 kuu jooksul arvestatud töötasusid koos kaasnevate maksudega kogusummas 0,8 mln krooni (0,05 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. 30.06.2010 seisuga on ettevõttel kokku 2 244 aktsionäri ja aktsia hind sulgus tasemel 53,04 krooni (3,39 eurot), langedes poole aastaga 1%.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude muutust 2010. aasta I poolaasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud:

Eesti kroonides (EEK)



Eurodes (EUR)



Aktiahinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2010. aasta 6 kuu jooksul:



Indeks/aktsia	01.01.2010	30.06.2010	+/-%
OMX Tallinn	404,58	519,95	28,52
ARC1T	3,42 EUR	3,39 EUR	-0,77

Suuremad aktsionärid seisuga 30.06.2010	Aktsiate arv	Osaluse %
FREIER PROJEKT OÜ	1 117 930	23,6%
HM INVESTEERINGUD OÜ	1 038 632	21,9%
TOLETUM OÜ	1 037 975	21,9%
GAMMA HOLDING OÜ	306 922	6,5%
Skandinaviska Enskilda Banken Ab Clients	229 753	4,8%
Central Securities Depository of Lithuania	131 342	2,8%
SEB PANK AS KAUPLEMINE	39 450	0,8%
THE ROYAL BANK OF SCOTLAND N.V. LONDON BRANCH	35 780	0,7%
LOKOTAR INVEST OÜ	27 250	0,6%
Muud	776 673	16,4%
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	1 048 139	22,1%
Aare Tark	Nõukogu liige	0	0%
Kalev Tanner	Nõukogu liige	0	0%
Ragnar Meitern	Nõukogu liige	0	0%
Kokku		2 086 114	44,0%

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 30.06.2010 seisuga 1,5 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 II kvartali lõpus 36,0 mln krooni (2,3 mln eurot), siis sellest 17,5 mln krooni (1,1 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 6 kuuga kahanenud 23,4 mln krooni (1,5 mln euro) võrra. Seisuga 30.06.2010 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 534,8 mln krooni (34,2 mln eurot). Reaalselt makstud intressikulu oli 2010. aasta I poolaastal 16,7 mln krooni (1,1 mln eurot) ning võrreldes 2009. aasta I poolaastaga on kaalutud keskmine intressikulu langenud 6,6%-lt 6,1%-ni.

Valuutariskid

Ostu- ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: Eesti kroonides (EEK), Läti lätides (LVL) ja Bulgaaria levides (LEV). Üks nõue bilansilise maksumusega 38,3 mln krooni (2,4 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 Euro ja 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 nelja kvartali lõpu omakapitalide summa / neljaga

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

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

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

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (current ratio) = käibevara perioodi lõpus / lühiajalised kohustused perioodi lõpus

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

Lembit Tampere

Juhatuses liige

27.08.2010



Lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	I poolaasta 2010	I poolaasta 2009	II kvartal 2010	II kvartal 2009
EEK tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		65 713	138 418	37 006	67 882
Müügitulu kaupade müügist		70 521	33 034	33 058	14 628
Müügitulu kokku	2	136 234	171 452	70 064	82 510
Müüdnud toodangu kulu	3	-119 497	-272 676	-60 900	-186 682
Brutokasum		16 737	-101 224	9 164	-104 172
Muud äritulud	4	2 869	92 095	1 033	90 824
Turustuskulud	5	-2 493	-1 852	-1 510	-976
Üldhalduskulud	6	-30 384	-36 842	-13 171	-16 779
Muud ärikulud	4	-2 687	-14 740	-1 629	-14 311
Ärikahjum		-15 958	-62 563	-6 113	-45 414
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	7	9 079	28 906	4 153	17 140
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	7	-10 445	-62 632	-3 613	-50 428
Kahjum enne tulumaksu		-17 324	-96 289	-5 573	-78 702
Tulumaksukulu		-431	-809	-423	-809
Aruandeperioodi puhaskahjum		-17 755	-97 098	-5 996	-79 511
<i>Emaettevõtja osalus kahjumis</i>	8	-17 755	-96 448	-5 996	-79 721
<i>Vähemusosalus kahjumis</i>		0	-650	0	210
Muu koondkasum (-kahjum)					
Valuutakursi vahed välisettevõtte ümberarvestamisel		182	762	21	749
Muu koondkahjum		182	762	21	749
Aruandeperioodi koondkahjum		-17 573	-96 336	-5 975	-78 762
Perioodi koondkahjumi jaotus:					
<i>Emaettevõtja osalus koondkahjumis</i>		-17 573	-95 686	-5 975	-78 972
<i>Vähemusosalus koondkahjumis</i>		0	-650	0	210
		-17 573	-96 336	-5 975	-78 762
Aksia puhaskahjum (kroonides)					
- tava		-3,74	-20,34	-1,26	-16,65
- lahustatud		-3,74	-20,34	-1,26	-16,65

	Lisa	I poolaasta 2010	I poolaasta 2009	II kvartal 2010	II kvartal 2009
EUR tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		4 200	8 847	2 365	4 338
Müügitulu kaupade müügist		4 507	2 111	2 113	935
Müügitulu kokku	2	8 707	10 958	4 478	5 273
Müüdnud toodangu kulu	3	-7 637	-17 427	-3 892	-11 931
Brutokasum		1 070	-6 469	586	-6 658
Muud äritulud	4	183	5 886	66	5 805
Turustuskulud	5	-159	-118	-97	-62
Üldhalduskulud	6	-1 942	-2 355	-842	-1 072
Muud ärikulud	4	-172	-942	-104	-915
Ärikahjum		-1 020	-3 998	-391	-2 902
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	7	580	1 847	265	1 095
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	7	-668	-4 003	-231	-3 223
Kahjum enne tulumaksu		-1 108	-6 154	-357	-5 030
Tulumaksukulu		-28	-52	-27	-52
Aruandeperioodi puhaskahjum		-1 136	-6 206	-384	-5 082
<i>Emaettevõtja osalus kahjumis</i>	8	-1 136	-5 556	-384	-5 292
<i>Vähemusosalus kahjumis</i>		0	-650	0	210
Muu koondkasum (-kahjum)					
Valuutakursi vahed välisettevõtte ümberarvestamisel		12	49	1	48
Muu koondkasum (-kahjum)		12	49	1	48
Aruandeperioodi koondkahjum		-1 124	-6 157	-383	-5 034
Perioodi koondkahjumi jaotus:					
<i>Emaettevõtja osalus kahjumis</i>		-1 124	-6 115	-383	-5 047
<i>Vähemusosalus kahjumis</i>		0	-42	0	13
		-1 124	-6 157	-383	-5 034
Aksia puhaskahjum (eurodes)					
- tava		-0,24	-1,30	-0,08	-1,06
- lahustatud		-0,24	-1,30	-0,08	-1,06

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	30.06.2010	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes EEK				
Raha ja raha ekvivalendid		36 021	64 724	156 061
Finantsinvesteeringud		0	0	40 416
Nõuded	9	146 280	150 939	276 541
Ettemakstud kulud		1 284	2 999	6 077
Varud	10	573 770	754 805	827 237
Bioloogilised varad		0	0	3 680
Käibevara kokku		757 355	973 467	1 310 012
Finantsinvesteeringud		17 762	17 853	216 025
Nõuded		2 639	2 635	921
Kinnisvarainvesteeringud	11	377 559	219 129	157 367
Materiaalne põhivara	12	10 006	10 545	41 664
Immateriaalne põhivara	13	819	812	12 475
Põhivara kokku		408 785	250 974	428 452
VARAD KOKKU		1 166 140	1 224 441	1 738 464
Laenukohustused	14	367 238	371 615	223 598
Võlad	15	60 023	83 621	124 190
Ettemaksed		89 980	81 902	64 172
Eraldised		41 963	43 571	37 999
Lühiajalised kohustused kokku		559 204	580 709	449 959
Laenukohustused	14	167 596	186 578	454 048
Võlad		6 037	6 278	1 418
Eraldised		1 100	1 100	3 191
Pikaajalised kohustused kokku		174 733	193 956	458 657
KOHUSTUSED KOKKU		733 937	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		353 323	-530 536	-866 593
Oma aktsiad		0	-3 992	-3 992
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		432 203	449 776	826 234
Vähemusosalusele kuuluv omakapital		0	0	3 614
Omakapital kokku		432 203	449 776	829 848
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 166 140	1 224 441	1 738 464

	Lisa	30.06.2010	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes EUR				
Raha ja raha ekvivalendid		2 302	4 137	9 974
Finantsinvesteeringud		0	0	2 583
Nõuded	9	9 349	9 647	17 674
Ettemakstud kulud		82	192	388
Varud	10	36 670	48 241	52 870
Bioloogilised varad		0	0	235
Käibevara kokku		48 403	62 217	83 724
Finantsinvesteeringud		1 135	1 141	13 806
Nõuded		169	168	59
Kinnisvarainvesteeringud	11	24 130	14 005	10 058
Materiaalne põhivara	12	639	674	2 663
Immateriaalne põhivara	13	52	52	798
Põhivara kokku		26 125	16 040	27 384
VARAD KOKKU		74 528	78 257	111 108
Laenukohustused	14	23 471	23 750	14 290
Võlad	15	3 836	5 344	7 937
Ettemaksed		5 751	5 234	4 101
Eraldised		2 682	2 785	2 429
Lühiajalised kohustused kokku		35 740	37 116	28 757
Laenukohustused	14	10 711	11 924	29 019
Võlad	15	386	401	91
Eraldised		70	70	204
Pikaajalised kohustused kokku		11 167	12 395	29 314
KOHUSTUSED KOKKU		46 907	49 511	58 071
Aktiivkapital	8	3 030	60 897	60 897
Ülekurss		0	0	45 538
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011	2 011
Jaotamata kasum		22 580	-33 907	-55 385
Oma aktsiad		0	-255	-255
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		27 621	28 746	52 806
Vähemusosalusele kuuluv omakapital		0	0	231
Omakapital kokku		27 621	28 746	53 037
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		74 528	78 257	111 108

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	EEK		EUR	
		I pa 2010	I pa 2009	I pa 2010	I pa 2009
tuhandetes					
Puhaskasum		-17 755	-97 098	-1 135	-6 206
Intressitulud ja intressikulud	7	4 193	2 078	268	133
Kasumid ja kahjumid tütar- ja ühissettevõtete müügist		1 377	0	88	0
Finantsvarade allahindluskulu	7	134	2 526	9	161
Kasumid ja kahjumid sidusettevõttest kap. osalusel		0	35 821	0	2 289
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	3,6	906	2 497	58	160
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müügi kasum või kahjum		0	-38	0	-2
Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum või kahjum	4	329	0	21	0
Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara õiglase väärtuse muutus	4	11	-72 800	1	-4 653
Varude ümberhindluse kasum/kahjum	3	5 559	109 707	355	7 012
Valuutakursi kasumid ja kahjumid	7	-5 783	-4 020	-370	-257
Ettevõtte tulumaksukulu		-15	0	-1	0
Äritegevuse rahavood enne käibekapitali muutuseid		-11 044	-21 327	-706	-1 363
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		12 714	-17 177	813	-1 098
Varude muutus		2 831	-56 569	181	-3 615
Bioloogiliste varade muutus		0	24 307	0	1 554
Äritegevusega seotud kohustuste ettemaksude muutus		-2 785	34 967	-178	2 235
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		1 716	-35 799	110	-2 287
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-346	-1 578	-22	-101
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		0	2 056	0	131
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-167	-5 678	-11	-363
Kinnisvarainvesteeringute müük		23 778	4 981	1 520	318
Tütar- ja ühissettevõtete soetus		0	-251	0	-16
Tütar- ja ühissettevõtete müük		105	0	7	0
Muude finantsinvesteeringute müük		0	40 416	0	2 583
Antud laenu		-10 447	-26 940	-668	-1 722
Antud laenu tagasimaksed		0	15 810	0	1 010
Saadud intressid		165	2 587	11	165
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		13 088	31 403	837	2 005
Saadud laenu		60 618	94 944	3 874	6 068
Laenu ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed		-84 677	-126 514	-5 412	-8 086
Makstud intressid		-16 684	-23 035	-1 067	-1 471
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		-40 743	-54 605	-2 605	-3 489
RAHAVOOD KOKKU		-25 939	-59 001	-1 658	-3 771
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		64 724	156 061	4 137	9 974
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-25 939	-59 001	-1 658	-3 771
Valuutakursi mõju		-2 764	-1 178	-177	-75
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		36 021	95 882	2 303	6 127

Lisad konsolideeritud raamatupidamise

1. Arvestuspõhimõtted vahearuandele

Auditeerimata, konsolideeritud Arco Vara AS 2010. aasta II kvartali ja 6 kuu vahearuanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuanne on kooskõlas Rahvusvahelise 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 mõjuvõi ühise kontrolli 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				
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 kohustused	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 kohustused	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
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
Müüdüd 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
Ärikahjum	-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
Kahjum 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 kahjumi jaotus:				
<i>Emaettevõtja osalus kahjumis</i>	-324 412	-1 154 959	-20 734	-73 814
<i>Vähemusosalus kahjumis</i>	0	-5 182	0	-331
Muu koondkahjum:				
Valuutakursi vahed välisettvõtte ümberarvestamisel	303	-37	19	-2

Aruandeperioodi koondkasum(-kahjum)	-324 109	-1 160 178	-20 715	-74 147
<i>Emaettevõtja osalus koondkahjumis</i>	-324 109	-1 154 996	-20 825	-73 816
<i>Vähemusosalus koondkahjumis</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
Ärikahjum	-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
Kahjum 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 kahjumi jaotus:				
<i>Emaettevõtja osalus kahjumis</i>	-363 056	-1 006 128	-23 204	-64 302
<i>Vähemusosalus 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 koondkahjumis</i>	-362 753	-1 006 165	-23 295	-64 304
<i>Vähemusosalus koondkahjumis</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 põhjaruanded 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 pa 2010	I pa 2009	I pa 2010	I pa 2009	I pa 2010	I pa 2009	I pa 2010	I pa 2009	I pa 2010	I pa 2009
EEK tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	73 007	44 973	11 148	16 697	52 079	109 782	0	0	136 234	171 452
<i>Muutus</i>	62%		-33%		-53%				-21%	
Kontserniväline muu äritulu	2 322	91 650	282	157	265	288	0	0	2 869	92 095
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	53	894	2 302	3 355	489	19 851	-2 844	-24 100	0	0
Müügitulu ja muu äritulu kokku	75 382	137 517	13 732	20 209	52 833	129 921	-2 844	-24 100	139 103	263 547
Segmendi tulemus	-3 410	-31 719	-2 517	-7 812	298	-5 807	-61	-1 564	-5 690	-46 902
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-10 268	-15 661
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	0	0	-15 958	-62 563
Varude allahindlus neto	-5 559	-109 707	0	0	0	0	0	0	-5 559	-109 707
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus neto	-11	73 118	0	0	0	-318	0	0	-11	72 800
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-131	-1 479	-294	-602	-303	-899	0	0	-1 327	-3 700
Finantstulud	0	0	0	0	0	0	0	0	9 079	28 906
Finantskulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-10 445	-62 632
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	0	0	-431	-809
Puhaskasum	0	0	0	0	0	0	0	0	-17 755	-97 098

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	I pa 2010	I pa 2009	I pa 2010	I pa 2009	I pa 2010	I pa 2009	I pa 2010	I pa 2009	I pa 2010	I pa 2009
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	4 666	2 874	712	1 067	3 328	7 016	0	0	8 707	10 958
<i>Muutus</i>	62%		-33%		-53%				-21%	
Kontserniväline muu äritulu	148	5 858	18	10	17	18	0	0	183	5 886
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	3	57	147	214	31	1 269	-182	-1 540	0	0
Müügitulu ja muu äritulu kokku	4 817	8 789	877	1 291	3 376	8 303	-182	-1 540	8 890	16 844
Segmendi tulemus	-218	-2 027	-161	-499	19	-371	-4	-100	-364	-2 998
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-656	-1 001
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 020	-3 999
Varude allahindlus neto	-355	-7 012	0	0	0	0	0	0	-355	-7 012
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus neto	-1	4 673	0	0	0	-20	0	0	-1	4 653
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-8	-95	-19	-38	-19	-57	0	0	-85	-236
Finantstulud	0	0	0	0	0	0	0	0	580	1 847
Finantskulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-668	-4 003
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	0	0	-28	-52
Puhaskasum	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 135	-6 206

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	II kv 2010	II kv 2009	II kv 2010	II kv 2009	II kv 2010	II kv 2009	II kv 2010	II kv 2009	II kv 2010	II kv 2009
EEK tuhandetes										
Kontserväline müügitulu	35 691	22 530	5 747	8 537	28 626	51 443	0	0	70 064	82 510
<i>Muutus</i>	58%		-33%		-44%				-15%	
Kontserväline muu äritulu	812	90 950	218	95	3	-221	0	0	1 033	90 824
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	29	-643	1 198	826	2	19 769	-1 229	-19 952	0	0
Müügitulu ja muu äritulu kokku	36 532	112 837	7 163	9 458	28 631	70 991	-1 229	-19 952	71 097	173 334
Segmendi tulemus	-681	-28 051	-1 157	-2 595	2 325	-2 456	-3 963	-1 581	-3 476	-34 683
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-2 637	-10 731
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	0	0	-6 113	-45 414
Varude allahindlus neto	-2 268	-109 707	0	0	0	0	0	0	-2 268	-109 707
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus neto	-11	73 118	0	0	0	-318	0	0	-11	72 800
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-62	-1 207	-145	-366	-160	-423	0	0	-367	-1 996
Finantstulud	0	0	0	0	0	0	0	0	4 153	17 140
Finantskulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-3 613	-50 428
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	0	0	-423	-809
Puhaskasum	0	0	0	0	0	0	0	0	-5 996	-79 511

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	II kv 2010	II kv 2009	II kv 2010	II kv 2009	II kv 2010	II kv 2009	II kv 2010	II kv 2009	II kv 2010	II kv 2009
EUR tuhandetes										
Kontserväline müügitulu	2 281	1 440	367	546	1 830	3 288	0	0	4 478	5 273
<i>Muutus</i>	58%		-33%		-44%				-15%	
Kontserväline muu äritulu	52	5 813	14	6	0	-14	0	0	66	5 805
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	2	-41	77	53	0	1 263	-79	-1 275	0	0
Müügitulu ja muu äritulu kokku	2 335	7 212	458	605	1 830	4 537	-79	-1 275	4 544	11 078
Segmendi tulemus	-44	-1 793	-74	-166	149	-157	-253	-101	-222	-2 217
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-169	-686
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	0	0	-391	-2 902
Varude allahindlus neto	-145	-7 012	0	0	0	0	0	0	-145	-7 012
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus	-1	4 673	0	0	0	-20	0	0	-1	4 653
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4	-77	-9	-23	-10	-27	0	0	-23	-128
Finantstulud	0	0	0	0	0	0	0	0	265	1 095
Finantskulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-231	-3 223
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	0	0	-27	-52
Puhaskasum	0	0	0	0	0	0	0	0	-383	-5 082

3. Müüdnud toodangu kulu

	EEK		EEK	
	I poolaasta 2010	I poolaasta 2009	II kvartal 2010	II kvartal 2009
tuhandetes				
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus	-53 764	-31 964	-24 926	-17 237
Ostetud ehitusteenus	-41 617	-101 861	-24 489	-45 897
Haldustegevuse kulud	-5 793	-6 403	-2 928	-2 714
Tööjõukulud	-10 326	-18 428	-5 663	-9 047
Sõidukite kulud	-1 383	-1 405	-708	-298
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisad 12, 13)	-151	-1 011	-117	-469
Varude allahindlus ¹	-5 559	-109 707	-2 268	-109 707
Muud kulud	-904	-1 897	199	-1 313
Müüdnud toodangu kulu kokku	-119 497	-272 676	-60 900	-186 682

	EUR		EUR	
	I poolaasta 2010	I poolaasta 2009	II kvartal 2010	II kvartal 2009
tuhandetes				
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus	-3 436	-2 043	-1 593	-1 102
Ostetud ehitusteenus	-2 660	-6 510	-1 565	-2 933
Haldustegevuse kulud	-370	-409	-187	-173
Tööjõukulud	-660	-1 178	-362	-578
Sõidukite kulud	-88	-90	-45	-19
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisad 12, 13)	-10	-65	-7	-30
Varude allahindlus ¹	-355	-7 012	-145	-7 012
Muud kulud	-58	-120	13	-84
Müüdnud toodangu kulu kokku	-7 637	-17 427	-3 891	-11 931

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

4. Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud

	EEK		EEK	
	I poolaasta 2010	I poolaasta 2009	II kvartal 2010	II kvartal 2009
tuhandetes				
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 11)	0	84 703	0	84 660
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	761	1 761	761	1 761
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	247	0	-16
Muud tulud	2 108	5 384	272	4 419
Muud äritulud kokku	2 869	92 095	1 033	90 824

	EUR		EUR	
	I poolaasta 2010	I poolaasta 2009	II kvartal 2010	II kvartal 2009
tuhandetes				
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 11)	0	5 414	0	5 411
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	48	112	49	113
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	16	0	-1
Muud tulud	135	344	17	282
Muud äritulud kokku	183	5 886	66	5 805

Muud ärikulud

	EEK		EEK	
	I poolaasta 2010	I poolaasta 2009	II kvartal 2010	II kvartal 2009
tuhandetes				
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 11)	-11	-11 903	-6	-11 903
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-1 090	-81	-1 090	-81
Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest, likvideerimisest ja müügist	-10	-1 304	-10	-1 016
Viivised ja trahvid	-1 069	-295	-1	-236
Muud kulud	-507	-1 157	-522	-1 075
Muud ärikulud kokku	-2 687	-14 740	-1 629	-14 311

	EUR		EUR	
	I poolaasta 2010	I poolaasta 2009	II kvartal 2010	II kvartal 2009
tuhandetes				
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 11)	-1	-761	0	-761
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-70	-5	-70	-5
Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest, likvideerimisest ja müügist	-1	-83	-1	-65
Viivised ja trahvid	-68	-19	0	-15
Muud kulud	-32	-74	-33	-69
Muud ärikulud kokku	-172	-942	-104	-915

5. Turustuskulud

	EEK		EEK	
	I poolaasta 2010	I poolaasta 2009	II kvartal 2010	II kvartal 2009
tuhandetes				
Reklaamikulud	-1 191	-1 033	-736	-486
Vahendustasud	-541	-513	-323	-400
Turu-uuringud	-38	-12	-13	-8
Tööjõukulud	-628	-219	-372	-150
Muud turustuskulud	-95	-75	-66	68
Turustuskulud kokku	-2 493	-1 852	-1 510	-976

	EUR		EUR	
	I poolaasta 2010	I poolaasta 2009	II kvartal 2010	II kvartal 2009
tuhandetes				
Reklaamikulud	-76	-66	-47	-30
Vahendustasud	-35	-33	-21	-26
Turu-uuringud	-2	-1	-1	-1
Tööjõukulud	-40	-13	-24	-9
Muud turustuskulud	-6	-5	-4	4
Turustuskulud kokku	-159	-118	-97	-62

6. Üldhalduskulud

	EEK		EEK	
	I poolaasta 2010	I poolaasta 2009	II kvartal 2010	II kvartal 2009
tuhandetes				
Tööjõukulud	-14 985	-21 251	-7 269	-10 689
Büroo tegevuskulud	-4 836	-7 267	-2 189	-2 763
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-6 864	-3 269	-2 125	-1 004
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisad 12,13)	-705	-1 315	-342	-791
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-489	-3	118	-3
Sõidukite kulud	-1 761	-2 746	-919	-1 304
Muud kulud	-744	-991	-445	-225
Üldhalduskulud kokku	-30 384	-36 842	-13 171	-16 779

	EUR		EUR	
	I poolaasta 2010	I poolaasta 2009	II kvartal 2010	II kvartal 2009
tuhandetes				
Tööjõukulud	-958	-1 358	-465	-683
Büroo tegevuskulud	-309	-464	-140	-177
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-439	-209	-136	-64
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisad 12,13)	-45	-84	-22	-51
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-31	0	8	0
Sõidukite kulud	-113	-176	-59	-83
Muud kulud	-47	-64	-28	-14
Üldhalduskulud kokku	-1 942	-2 355	-842	-1 072

7. Finantstulud ja -kulud

Finants- ja investeerimistegevuse tulud

	EEK		EEK	
	I poolaasta 2010	I poolaasta 2009	II kvartal 2010	II kvartal 2009
tuhandetes				
Kasum tütarettevõtte osade ja aktsiate müügist	911	0	911	0
Kasum ühisettevõtte osade müügist	105	0	105	0
Kasum ühisettevõttest kapitaliosaluse meetodil	58	3 196	-1 325	1 748
Intressitulud	2 145	10 949	912	7 441
Kasum valuutakursi muutusest	5 860	12 082	3 550	5 281
Tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	0	2 679	0	2 670
Finants- ja investeerimistegevuse tulud kokku	9 079	28 906	4 153	17 140

	EUR		EUR	
	I poolaasta 2010	I poolaasta 2009	II kvartal 2010	II kvartal 2009
tuhandetes				
Kasum tütarettevõtte osade ja aktsiate müügist	58	0	58	0
Kasum ühisettevõtte osade müügist	7	0	7	0
Kasum ühisettevõttest kapitaliosaluse meetodil	4	204	-85	112
Intressitulud	137	700	58	476
Kasum valuutakursi muutusest	374	772	227	338
Tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	0	171	0	169
Finants- ja investeerimistegevuse tulud kokku	580	1 847	265	1 095

Finants- ja investeerimistegevuse kulud

	EEK		EEK	
	I poolaasta 2010	I poolaasta 2009	II kvartal 2010	II kvartal 2009
tuhandetes				
Kahjum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist	-17	0	-17	0
Kahjum ühissetevõtete osade ja aktsiate müügist	-2 376	0	1 214	0
Kahjum ühissetevõttest kapitaliosaluse meetodil	-1 503	-39 017	-1 376	-32 896
Intressikulud	-6 338	-13 027	-3 126	-9 710
Kahjum valuutakursi muutustest	-77	-8 062	-222	-5 369
Finantsvarade allahindluskulu	-134	-2 526	-86	-2 453
Finants- ja investeerimistegevuse kulud kokku	-10 445	-62 632	-3 613	-50 428

	EUR		EUR	
	I poolaasta 2010	I poolaasta 2009	II kvartal 2010	II kvartal 2009
tuhandetes				
Kahjum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist	-1	0	-1	0
Kahjum ühissetevõtete osade ja aktsiate müügist	-152	0	78	0
Kahjum ühissetevõttest kapitali osaluse meetodil	-96	-2 494	-88	-2 102
Intressikulud	-405	-833	-200	-621
Kahjum valuutakursi muutustest	-5	-515	-14	-343
Finantsvarade allahindluskulu	-9	-161	-6	-157
Finants- ja investeerimistegevuse kulud kokku	-668	-4 003	-231	-3 223

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		EEK	
	I poolaasta 2010	I poolaasta 2009	II kvartal 2010	II kvartal 2009
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	4 741 707	4 741 707	4 741 707	4 741 707
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskahjum (tuhandetes)	-17 755	-96 448	-5 975	-78 972
Puhaskahjum aktsia kohta (kroonides aktsia kohta)	-3,74	-20,34	-1,26	-16,65

	EUR		EUR	
	I poolaasta 2010	I poolaasta 2009	II kvartal 2010	II kvartal 2009
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	4 741 707	4 741 707	4 741 707	4 741 707
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskahjum (tuhandetes)	-1 135	-6 164	-382	-5 047
Puhaskahjum aktsia kohta (eurodes aktsia kohta)	-0,24	-1,30	-0,08	-1,06

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

Aruandeperioodil vähendati ARCO Vara AS aktsiakapitali 952 841 tuhandelt kroonilt (60 898 tuhandelt eurolt) 47 417 tuhandele kroonile (3 031 tuhandele eurole). Aktsiakapitali vähendamise käigus tühistati 90 542 443 aktsiat ning alles jäi 4 741 707 aktsiat. Nimekiri aktsionäridest, kelle aktsiad vähendamisel tühistati, määrati 1. märtsi 2010 kella 23:59 seisuga. Äriregistri kanne Arco Vara AS aktsiakapitali vähendamise kohta jõustus 16.03.2010.

9. Nõuded

Lühiajalised nõuded

	EEK		EUR	
	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2010	31.12.2009
tuhandetes				
Nõuded ostjate vastu				
Ostjate tasumata summad	44 837	55 950	2 866	3 576
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-2 854	-2 972	-182	-190
Nõuded ostjate vastu kokku	41 983	52 978	2 684	3 386
Muud lühiajalised nõuded				
Nõuded ühissettevõtete vastu	0	8 384	0	536
Antud laenud	70 609	60 553	4 513	3 870
Muud lühiajalised nõuded	9 906	5 777	633	369
Muud lühiajalised nõuded kokku	80 515	74 714	5 146	4 775
Viitlaekumised				
Intressid	4 463	3 681	285	235
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest	3 952	293	253	19
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	7 526	11 471	481	733
Muud viitlaekumised	7 841	7 802	500	499
Viitlaekumised kokku	23 782	23 247	1 519	1 486
Lühiajalised nõuded kokku	146 280	150 939	9 349	9 647

10. Varud

	EEK		EUR	
	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2010	31.12.2009
tuhandetes				
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	566 559	739 742	36 209	47 278
Muud edasimüügiks ostetud kaubad	0	453	0	29
Materjalid ja valmistoodang	665	298	43	19
Ettemaksed tarnijatele	6 546	14 312	418	915
Varud kokku	573 770	754 805	36 670	48 241

11. Kinnisvarainvesteeringud

	EEK	EUR
tuhandetes		
Saldo seisuga 31.12.2008	157 367	10 058
Soetused	8 859	566
Ümberklassifitseerimised varudesse	0	0
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast (lisa 12)	20 029	1 280
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 4)	72 800	4 653
Saldo seisuga 30.06.2009	259 055	16 557
Saldo seisuga 31.12.2009	219 129	14 005
Soetused	0	0
Müügid	-21 527	-1 376
Ümberklassifitseerimised varudest	179 968	11 502
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest	-11	-1
Saldo seisuga 30.06.2010	377 559	24 130

12. Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinaid 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	2 893	454	0	9 744	13 091
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	0	0
Müügid	0	-45	-742	0	-787
Ümberklassifitseerimised müügiotel kinnisvaraks	-1 701	0	0	0	-1 701
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks	0	0	0	-20 029	-20 029
Amortisatsioonikulu (lisa 3,6)	-542	-740	-1 050	0	-2 332
Jääkväärtus 30.06.2009	22 765	2 017	4 745	379	29 906
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>35 142</i>	<i>7 934</i>	<i>13 854</i>	<i>379</i>	<i>57 309</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-12 377</i>	<i>-5 917</i>	<i>-9 109</i>	<i>0</i>	<i>-27 403</i>
Jääkväärtus 31.12.2009	8 365	1 058	936	186	10 545
Ostud ja parendused	0	45	220	0	265
Müügid	0	0	0	0	0
Ümberklassifitseerimised	0	-162	162	0	0
Amortisatsioonikulu (lisa 3,6)	-248	-224	-308	-24	-804
Jääkväärtus 30.06.2010	8 117	717	1 010	162	10 006
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>14 711</i>	<i>4 547</i>	<i>7 718</i>	<i>186</i>	<i>27 162</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-6 594</i>	<i>-3 830</i>	<i>-6 708</i>	<i>-24</i>	<i>-17 156</i>

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksud	Materiaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes					
Jääkväärtus 31.12.2008	1 413	150	418	682	2 663
Ostud ja parendused	185	29	0	622	836
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	-1	-1
Müügid	0	-3	-47	0	-50
Ümberklassifitseerimised müügiototel kinnisvaraks	-109	0	0	0	-109
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks	0	0	0	-1 280	-1 280
Amortisatsioonikulu (lisa 3,6)	-35	-47	-67	0	-149
Jääkväärtus 30.06.2009	1 455	129	303	24	1 910
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>2 246</i>	<i>507</i>	<i>885</i>	<i>24</i>	<i>3 662</i>
<i>s.h akumulatsioon</i>	<i>-791</i>	<i>-378</i>	<i>-582</i>	<i>0</i>	<i>-1 751</i>
Jääkväärtus 31.12.2009	535	68	59	12	674
Ostud ja parendused	0	3	14	0	17
Müügid	0	0	0	0	0
Ümberklassifitseerimised	0	-10	10	0	0
Amortisatsioonikulu (lisa 3,6)	-16	-14	-20	-2	-52
Jääkväärtus 30.06.2010	519	47	63	10	639
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>940</i>	<i>292</i>	<i>492</i>	<i>12</i>	<i>1 736</i>
<i>s.h akumulatsioon</i>	<i>-421</i>	<i>-245</i>	<i>-429</i>	<i>-2</i>	<i>-1 097</i>

13. Immateriaalne põhivara

	Firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes			
Jääkväärtus 31.12.2008	11 855	620	12 475
Ostud ja parendused	0	27	27
ümberklassifitseerimised	-465	465	0
Amortisatsioonikulu	0	-165	-165
Jääkväärtus 30.06.2009	11 390	947	12 337
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>11 390</i>	<i>1 230</i>	<i>12 620</i>
<i>s.h akumulatsioon</i>	<i>0</i>	<i>-283</i>	<i>-283</i>
Jääkväärtus 31.12.2009	0	812	812
Ostud ja parendused	0	109	109
Amortisatsioonikulu	0	-102	-102
Jääkväärtus 30.06.2010	0	819	819
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>0</i>	<i>1 312</i>	<i>1 312</i>
<i>s.h akumulatsioon</i>	<i>0</i>	<i>-493</i>	<i>-493</i>

	Firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes			
Jääkväärtus 31.12.2008	758	40	798
Ostud ja parendused	-30	30	0
ümberklassifitseerimised	0	-11	-11
Amortisatsioonikulu	728	61	789
Jääkväärtus 30.06.2009	728	61	1 576
s.h soetusmaksumus	728	78	806
s.h akumuleerunud amortisatsioon	0	-18	-18
Jääkväärtus 31.12.2009	0	52	52
Ostud ja parendused	0	7	7
Amortisatsioonikulu	0	-7	-7
Jääkväärtus 30.06.2010	0	52	52
s.h soetusmaksumus	0	84	84
s.h akumuleerunud amortisatsioon	0	-32	-32

14. Laenukohustused

	30.06.2010		31.12.2009	
	Kokku	s.h lühi-ajaline osa	Kokku	s.h lühi-ajaline osa
EEK tuhandetes				
Võlakirjad	0	0	18 870	18 870
Pangalaenu	519 035	352 457	523 756	338 378
Kapitalirendikohustused	833	307	954	247
Muud laenu	14 966	14 474	14 613	14 120
Kokku	534 834	367 238	558 193	371 615

	30.06.2010		31.12.2009	
	Kokku	s.h lühi-ajaline osa	Kokku	s.h lühi-ajaline osa
EUR tuhandetes				
Võlakirjad	0	0	1 206	1 206
Pangalaenu	33 172	22 526	33 474	21 626
Kapitalirendikohustused	53	20	61	16
Muud laenu	957	925	934	903
Kokku	34 182	23 471	35 675	23 751

15. Võlad

Lühiajalised võlad

	EEK		EUR	
	30.06.2009	31.12.2009	30.06.2009	31.12.2009
tuhandetes				
Võlad tarnijatele	28 196	45 532	1 802	2 910
Muud võlad				
Võlad ühisettevõtete ees	0	53	0	3
Võlad väärtpaberitehingutest	40	0	3	0
Muud võlad	16 983	15 798	1 085	1 010
Muud võlad kokku	17 023	15 851	1 088	1 013
Maksuvõlad				
Käibemaks	1 034	2 315	66	148
Ettevõtte tulumaks	1 050	2 968	67	190
Üksikisiku tulumaks	1 101	1 047	70	67
Sotsiaalmaks	1 707	1 881	109	120
Muud maksuvõlad	1 458	924	93	59
Maksuvõlad kokku	6 350	9 135	405	584
Viitvõlad				
Intressivõlad	742	2 627	47	168
Võlad töövõtjatele	3 977	5 118	254	327
Muud viitvõlad	3 735	5 358	239	342
Viitvõlad kokku	8 454	13 103	540	837
Võlad kokku	60 023	83 621	3 835	5 344

16. Tehingud seotud osapooltega

	EEK		EUR	
	I poolaasta 2010 või 30.06.2010	I poolaasta 2009 või 31.12.2009	I poolaasta 2010 või 30.06.2010	I poolaasta 2009 või 31.12.2009
tuhandetes				
Tehingud ühisettevõtetega				
Müügitulu	19	1 962	1	125
Ostetud teenused	0	-19	0	-1
Lühiajalised laenuõuded	9 696	0	620	0
Pikaajalised laenuõuded	0	5 750	0	367
Nõuded ostjate vastu	25	1 030	2	66
Lühiajalised intressinõuded	249	2 205	16	141
Lühiajalised laenukohustused	1 300	1 300	83	83
Lühiajalised intressikohustused	52	0	3	0

Tehingud Kontserni või Kontserni ettevõtete üle ühist kontrolli omavate ettevõtetega				
Põhivara ost	0	10 190	0	651
Ostetud teenused	0	-334	0	-21
Lühiajalised laenukohustused	5 879	8 623	376	551
Dividendivõlad	0	1 232	0	79
Võlad tarnijatele	0	368	0	24
Tehingud Kontserni või Kontserni juhtkonna võtmeisikutega				
Muud lühiajalised nõuded	244	313	16	20
Intressivõlad	34	13	2	1
Tehingud muude seotud osapooltega				
Müügitulu	4	170	0	11
Ostetud teenused	-713	-2	-46	0
Nõuded ostjate vastu	99	0	6	0
Muud lühiajalised nõuded	2 849	2 849	182	182
Võlad tarnijatele	372	0	24	0
Muud lühiajalised võlad	595	15 465	38	988
Lühiajalised laenukohustused	10 008	10 008	640	640
Lühiajalised intressikohustused	652	0	42	0
Pikaajalised võlad põhivaratehingust	4 993	5 998	319	383

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 krediitilepingust.

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 II 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 Maakohtule Haapsalu kohtumajale asukohaga Kärđlas, kuna Ühendatud Kapital AS registreeris oma juriidilise aadressi peale Arco Investeeringute AS-ilt pankrotihoiatuse saamist ümber Kärđlasse ja muutis oma ärinime Celia Crowd AS. Arco Investeeringute AS on nõudnud Celia Crowd AS-ilt 128 711 tuhat krooni (8 230 tuhat eurot) 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 Maakohtule Haapsalu kohtumajale asukohaga Kärđlas.

29.03.2010 esitas Arco Investeeringute AS taotluse Pärnu Maakohtule Haapsalu kohtumajale asukohaga Kärđlas 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.

12.04.2010 vaidlustas Celia Crowd AS on Pärnu Maakohtu 08.04.2010 määruse Pärnu Ringkonnakohtus, kuid ringkonnakohus ei ole seni lahendit teinud.

16.04.2010 tagastas Harju Maakohus Arco Investeeringute AS poolt 08.04.2010 esitatud pankrotiavalduse Celia Crowd AS vastu viidates, et kuna Celia Crowd AS vaidlustas Pärnu Maakohtule Haapsalu kohtumajas asukohaga Kärđlas tehtud pankrotiavalduse läbivaatamata jätmise määruse, ei ole see jõustunud ning ei ole võimalik paralleelselt kahes erinevas kohtus samas võlgniku pankrotiasja menetleda.

Käesoleval hetkel on kohtumenetlus pooleli.

Indrek Porila hagi Arco Vara AS vastu

13.05.2010 esitas Arco Vara AS endine töötaja Indrek Porila Harju Maakohtusse hagi Arco Vara AS vastu. Oma hagi 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.

03.06.2010 esitas Arco Vara AS vastuse Indrek Porila hagi. Arco Vara ei tunnista Indrek Porila esialgse kokkuleppega vastuolus olevat nõuet, sest ükski kinnisvaraprojektidest, mille alusel osalus jagamisele kuulus, ei ole realiseerunud. Samal kuupäeval esitas Eesti Vabariik Rahandusministeeriumi kaudu määruskaebuse, vaidlustades Harju Maakohtu otsust menetlusabi rakendamise kohta Indrek Porila suhtes. Rahandusministeerium on faktiliselt tuvastanud, et Indrek Porila esitas kohtusse teadvalt valeandmeid oma majandusliku seisundi kohta, mille tõttu on hagilt makstav riigilõivu tasutud tegelikkusest oluliselt vähem. Kohus ei ole Rahandusministeeriumi määruskaebust veel lahendanud.

09.06.2010 esitas Arco Vara AS kohtule taotluse Indrek Porila tagatise andmiseks. Kohus pole taotluse osas seisukohta veel võtnud.

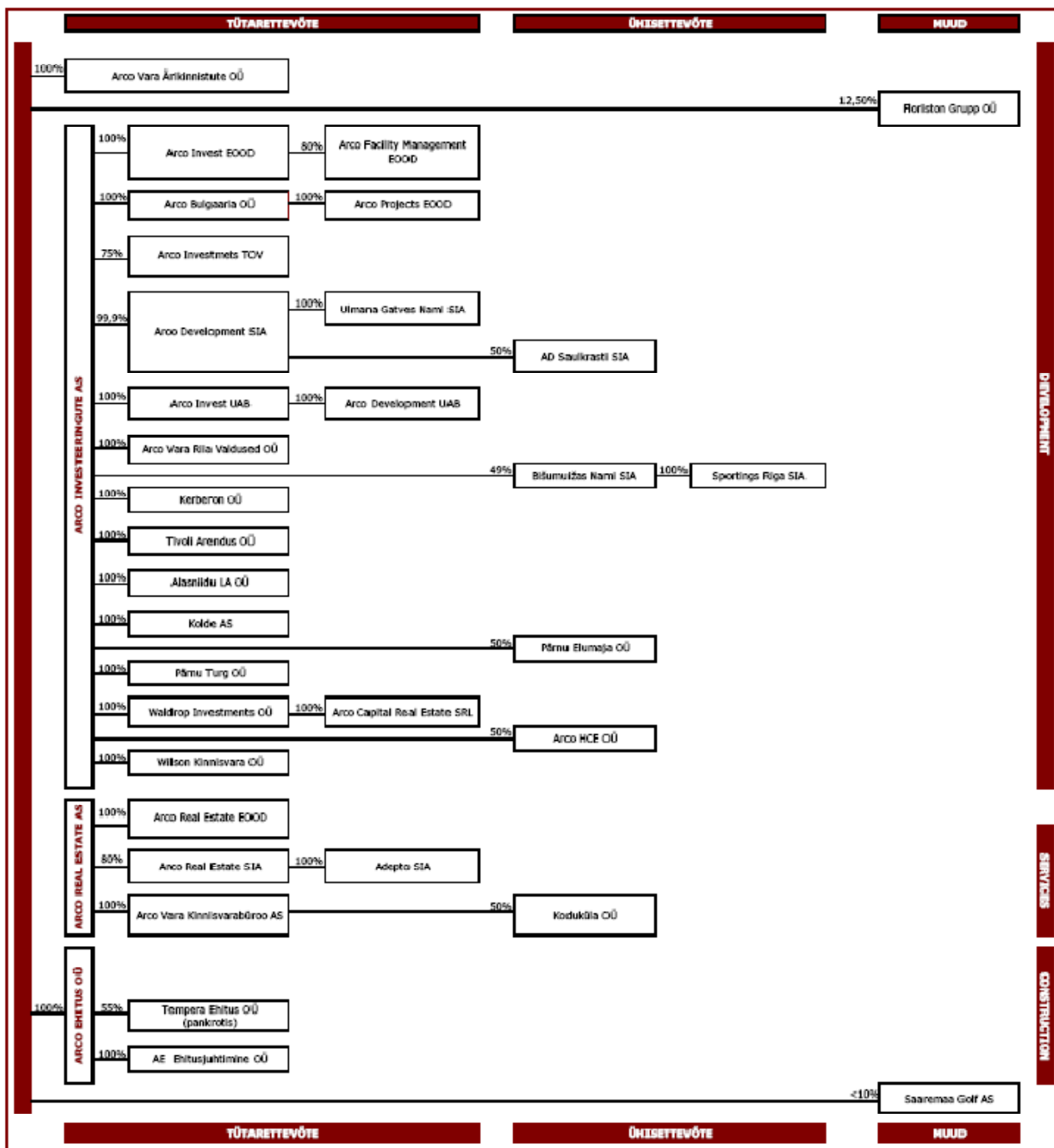
Käesoleval hetkel on kohtumenetlus pooleli.

18. Bilansipäevajärgsed sündmused

05.07.2010 suurendas Arco Vara AS 100 %-line tütarettevõtte Arco Investeeringute AS oma osaluse Pärnu Elumaja OÜ-s 50 %-lt 100 %-ni. Tehingu ostuhind oli 2 200 tuhat krooni (141 tuhat eurot).

19. Kontserni struktuur

30.06.2010 seisuga.



Juhtkonna deklaratsioon konsolideeritud vahearuandele

Arco Vara AS juhatus on koostanud 2010. aasta II kvartali konsolideeritud vahearuanne, mis on esitatud lehekülgedel 2-43.

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 tegutsev ettevõtte.

Lembit Tampere

juhataja


.....2010

27. August