



Arco Vara AS

2010. a. III kvartali ja 9 kuu vahearuanne

2010. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

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

SISUKORD

2010. AASTA III KVARTALI JA 9 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	35
12. LAENUKOHUSTUSED	36
13. VÕLAD	36
14. TEHINGUD SEOTUD OSAPUOLTEGA	37
15. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED JA POTENTIAALSSED VARAD	37
16. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED	39
17. KONTSERNI STRUKTUUR	40
JUHTKONNA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE	41

2010. aasta III kvartali ja 9 kuu tegevusaruanne

ÜLDINFO

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

2010. aasta kolmanda kvartali lõpu seisuga kuulus Kontserni 29 tütarettevõtet (2009 III kvartal: 28), 5 ühissettevõtet (2009 III kvartal: 13) ning 0 sidusettevõtet (2009 III 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

Usaldusväarsus- 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	
		30.09.2010	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
%			
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 ¹	Eesti	100	-
T53 Maja OÜ ¹	Eesti	100	50
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	müüdnud	50
Arco Vara Saare Kinnistud OÜ ¹	Eesti	müüdnud	50
Koduküla OÜ ¹	Eesti	50	50
Varamaad Kinnisvara OÜ ¹	Eesti	müüdnud	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 ¹	Eesti	pankrotis	pankrotis

¹Osalus läbi tütarettevõtte

MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS

Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS võõrandas oma osaluse Arco Vara Saare Kinnistute OÜ-s (Arco Investeeringute AS 50% 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 osutuda 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% 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% 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% 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% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS oma osaluse Arco Vara Arenduse OÜ-s (Arco Investeeringute AS 50% 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% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS 100% osalusega 0,04 mln kroonise (0,003 mln euro) osakapitaliga Alasniidu LA OÜ.

05.07.2010 suurendas Arco Vara AS 100% 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).

17.09.2010 registreeriti Pärnu Elumaja OÜ ärinime vahetus, ettevõtte uueks ärinimeks on T53 Maja OÜ.

PÕHILISED NÄITAJAD

- Üheksa kuu äritulud kokku moodustasid 229,2 mln krooni (14,6 mln eurot), mis on 37% vähem kui eelmisel aastal
- Ärikahjum oli -10,5 mln krooni (-0,7 mln eurot), mis on 92% vähem kui eelmise aasta samal perioodil
- Puhaskahjum oli -19,8 mln krooni (-1,3 mln eurot), mis on 95% väiksem kui eelmise aasta samal perioodil
- Omakapital moodustab 36,6% (2009 9 kuu lõpu seisuga: 36,4%) bilansimahust. Omakapitali tootlikkus oli negatiivne (2009 9 kuud: negatiivne). Investeeritud kapitali tootlikkus oli negatiivne (2009 9 kuud: negatiivne)
- Ehituslepingute järelejäänud maht on kolmanda kvartali lõpu seisuga 98,8 mln krooni (6,3 mln eurot), 2009 kolmanda kvartali lõpus 105,8 mln krooni (6,8 mln eurot)
- 9 kuu jooksul müüdi kortereid ja krunte kokku 80 tükki (2009 9 kuuga: 41).

	EEK				EUR			
	9 kuud 2010	9 kuud 2009	III kvartal 2010	III kvartal 2009	9 kuud 2010	9 kuud 2009	III kvartal 2010	III kvartal 2009
miljonites								
Müügitulu ja muu äritulu	229,2	361,4	90,1	97,8	14,7	23,1	5,8	6,3
Ärikasum (-kahjum)	-10,5	-128,6	5,4	-66,0	-0,7	-8,2	0,3	-4,2
<i>s.h kinnisvarainvesteeringute ja varude ümberhindlused</i>	-5,5	-95,5	0,1	-95,5	-0,3	-6,1	0,0	-6,1
Kahjum enne tulumaksu	-19,4	-367,4	-2,1	-271,1	-1,2	-23,5	-0,1	-17,3
<i>s.h kasum või kahjum finantsvarade võõrandamisest</i>	-2,4	-4,8	0,0	0,0	-0,2	-0,3	0,0	0,0
Puhaskahjum	-19,8	-368,6	-2,1	-271,5	-1,3	-23,6	-0,1	-17,4
EPS 1 (kroonides ja eurodes)	-4,18	-77,72	-0,44	-57,38	-0,27	-4,97	-0,03	-3,67
Varad kokku, perioodi lõpu seisuga	1 173,7	1 265,5			75,0	80,9		
Investeeritud kapital, perioodi lõpu seisuga	959,3	1 078,4			61,3	68,9		
Neto laenud, perioodi lõpu seisuga	490,8	580,2			31,4	37,1		
Omakapital, perioodi lõpu seisuga	430,1	460,1			27,5	29,4		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,0	1,5			2,0	1,5		
Laenude keskmine intress (aastas)	6,1%	6,1%			6,1%	6,1%		
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	neg	neg			neg	neg		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	neg	neg			neg	neg		
Töötajate arv perioodi lõpul	142	246			142	246		

Juhatuse esimehe kommentaarid

2010. aasta üheksa kuuga müüdi Arco Vara projektides 80 korterit või krunti, millest 60 Eestis ja 20 Lätis. Arco Vara ajaloo suurim algusest lõpuni iseseisvalt arendatud projekt Boulevard Residence Madrid Sofias sai kasutusloa juuni lõpus. Enamus eellepingutega kaetud üüripindasid on klientidele üle antud ja rentnikud on oma tegevuse hoones käivitanud. Bilansipäevajärgselt on ka esimesed asjaõiguslepingud korterite osas sõlmitud ja korterid klientidele üle antud. Arendusdivisjon jätkab pooleliolevate korterite lõpetamist Bišumuiža-1 projektis Riias ja ehitust 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. Ehitustegevus on graafikus ja eelmüükide arv on ületanud kõik ootused. Tivoli projekti osas peame läbirääkimisi võimalike partnerite ja pankadega ehituse alustamiseks ja finantseerimiseks. Oleme käivitanud ettevalmistavate tööde teostamise krundil ja ehitustegevusega plaanime alustada 2011. aasta kevadel.

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, vähenenud on ka käive, kuid aeglasemas tempos. Tulemuseks on esimene kvartaalne ärikasum kriisijärgsel perioodil 1,3 mln krooni (0,08 mln eurot). Kontserni vahendustehingute arv on kolmandas kvartalis võrreldes eelmise aasta sama perioodiga tõusnud 5%, samuti on tõusnud hindamisaktide arv 23% võrra, samas on maaklerite ja hindajate arv vähenenud 20%.

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 üheksa kuuga uusi lepinguid 145 mln krooni (9,3 mln euro) ulatuses, ehituslepingute jääk kolmanda kvartali lõpu seisuga on 98,8 mln krooni (6,3 mln eurot). Põhilisteks tellijateks on jätkuvalt riiklik sektor ja omavalitsusasutused. Keskonna ja infrastruktuuriga seotud projektidele lisaks suunatakse jätkuvalt vahendeid haridussektoriga seotud projektidesse. Oluline on märkida, et ehitusega seotud sisekäive on olnud Kontsernis üheksa kuu jooksul pea olematu.

Selle aasta kvartalite löikes on toimunud oluline paranemine enamikes grupi finantsnäitajates, stabiilselt on kasvanud müügitulu ja brutokasum. Kolmandas kvartalis olid kõik divisjonid ärikasumis, grupi kolmanda kvartali ärikasumiks kujunes 5,4 mln krooni (0,35 mln eurot). Eelmisel aastal alguse saanud püsikulude vähendamine on positiivselt mõjutanud ka selle aasta tulemusi ning püsikulude kokkuhoid on jätkuvalt juhtkonna teravdatud tähelepanu all. Üldhalduskulud on vähenenud eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 24%. Taas on muutunud oluliseks kulude optimeerimine viisil, mis antud turuolukorras võimalikult hästi toetaks müügikasvu. Alustatud on uue toodangu ehitamisega ja selle müügiga.

Likviidsuse parandamiseks on Kontserni 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'i 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 31. jaanuarini 2011.

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.

Bilansipäevajärgselt võõrandas Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS temale kuuluva nõude Celia Crowd AS (endise nimega Ühendatud Kapital AS) vastu AS-ile EMF Invest. Tehingu väärtus on 52 mln krooni (3,3 mln eurot) ning tehingu tulemusena tekib kontsernile 18,9 mln krooni (1,2 mln eurot) neljandas kvartalis erakorralist kasumit.

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			
	9 kuud 2010	9 kuud 2009	III kvartal 2010	III kvartal 2009	9 kuud 2010	9 kuud 2009	III kvartal 2010	III kvartal 2009
miljonites								
Müügitulu ja muu äritulu								
Teenindus	21,7	28,7	7,9	8,5	1,4	1,8	0,5	0,5
Arendus	113,9	168,3	38,5	30,7	7,3	10,8	2,5	2,0
Ehitus	99,9	201,5	47,1	71,5	6,4	12,9	3,0	4,6
Elimineerimised	-6,2	-37,0	-3,4	-12,8	-0,4	-2,4	-0,2	-0,8
Müügitulu ja muu äritulu kokku	229,3	361,5	90,1	97,9	14,7	23,1	5,8	6,3
Ärikasum								
Teenindus	-1,2	-9,1	1,3	-1,3	-0,1	-0,6	0,1	-0,1
Arendus	5,3	-93,4	8,7	-61,7	0,3	-6,0	0,6	-3,9
Ehitus	1,1	-2,9	0,8	2,9	0,1	-0,2	0,1	0,2
Elimineerimised	0,6	0,2	0,7	1,8	0,0	0,0	0,0	0,1
Jagamatud ärikulud	-16,3	-23,4	-6,1	-7,7	-1,0	-1,4	-0,5	-0,5
Ärikasum kokku	-10,5	-128,6	5,4	-66,0	-0,7	-8,2	0,3	-4,2
Intressitulud ja intressikulud	-7,6	-11,9	-3,4	-7,5	-0,5	-0,8	-0,2	-0,5
Muud finantstulud ja -kulud	-1,3	-227,0	-4,1	-197,6	-0,1	-14,5	-0,3	-12,6
Tulumaksukulu	-0,4	-1,2	0,0	-0,4	0,0	-0,1	0,0	0,0
Puhaskasum	-19,8	-368,7	-2,1	-271,6	-1,3	-23,6	-0,2	-17,4

2010. aasta üheksa kuu 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. Kolmanda kvartali finantstulud- ja kulud mõjutas enim AS-i Ühendatud Kapital vastu USA dollarites kajastatud nõude valuutakursi kahjum summas 4,0 mln krooni (0,26 mln eurot). Hoolimata müügitulude ja muude äritulude vähenemisest

kõikide divisjonide lõikes on kõik divisjonid kolmandas kvartalis ärikasumis, üheksa kuu ärikahjum on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenenud Kontserni tasandil 92%.

RAHAVOOD

	EEK				EUR			
	9 kuud 2010	9 kuud 2009	III kvartal 2010	III kvartal 2009	9 kuud 2010	9 kuud 2009	III kvartal 2010	III kvartal 2009
miljonites								
Äritegevuse rahavood	13,9	41,9	12,2	77,7	0,8	2,7	0,8	5,0
Investeeringustegevuse rahavood	21,2	-11,8	8,1	-43,3	1,4	-0,8	0,5	-2,7
Finantseerimistegevuse rahavood	-61,5	-147,7	-20,8	-93,1	-3,9	-9,4	-1,3	-6,1
Perioodi rahavood	-26,4	-117,6	-0,5	-58,7	-1,7	-7,5	0,0	-3,8
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	64,7	156,1	0,0	0,0	4,1	10,0	0,0	0,0
Valuutakursi mõju	0,0	-0,4	2,8	0,8	0,1	0,0	0,2	0,0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	38,3	38,0	2,3	-57,9	2,5	2,5	0,2	-3,8

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

Rohkem erakorralisi laenutagastusi 2010. aasta üheksa kuu jooksul ei ole toimunud. Finantseerimistegevuse netorahavoogudest moodustavad intressimaksed 25,3 mln krooni (1,6 mln eurot). Graafikujärgseid ja varude müügiga seotud pangalaenude põhiosa tagasimakseid on olnud 78,2 mln krooni (5,0 mln eurot), perioodi jooksul kasutatud liimitidest 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 92,1 mln krooni (5,9 mln eurot);
- projektide Tivoli ja Laeva2 laenud kogusummas 102,5 mln krooni (6,6 mln eurot);
- Bišumuiža projekti laen summas 37,5 mln krooni (2,4 mln eurot);
- Manastirski projekti laenu lühiajaline osa vastavalt graafikule summa 23,8 mln krooni (1,5 mln eurot).

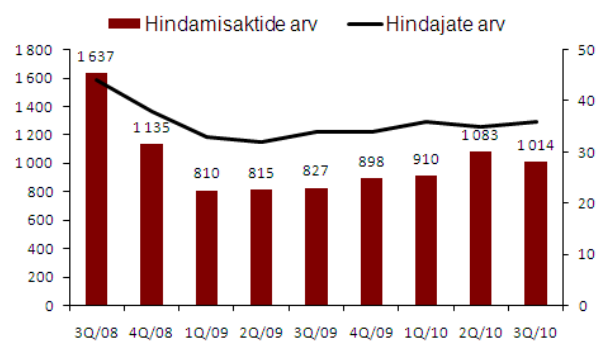
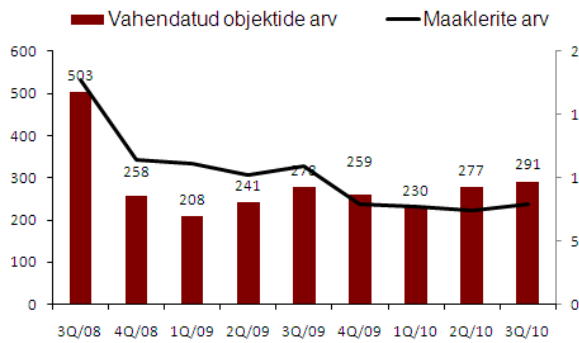
Jooksvalt on makstud laene tagasi projektides „Kodukolde” ja Merivälja2 Tallinnas, „Bišumuiža-1” Riias ning rahavoogu tootvates projektides (sh kogu Enerpointi projektiga seotud pangalaen). Enamus Kontserni kohustusi on eurodes.

TEENINDUSDIVISJON

Hoiame kulusid pideva kontrolli all, et vältida kulude kasvamist tuludest kiiremini.

Eestis jätkame seoses elamispiindade turu aktiveerumisega aktiivset turunduskampaaniat. Jätkatakse läbirääkimisi koostöölepingute sõlmimiseks suuremate elamis- ja äripindade arendajatega, mille tulemusena on vahenduses olevate objektide arv üheksa kuu jooksul kasvanud. Eesmärgiks on aidata klientidel teha otsuseid eurole üle minevas faasis ehk praeguses turuolukorras ja pakkuda klientidele laia teenuste ning objektide valikut.

Divisjoni üheksa kuu ärikasum oli kokku -1,2 mln krooni (0,08 mln eurot) ning kolmandas kvartalis suudeti teenida ärikasumit 1,3 mln krooni (0,08 mln eurot). Viimati oli divisjon ärikasumis 2006 aasta kolmandas kvartalis. Kontserni vahendustehingute arv võrreldes eelmise aasta kolmanda kvartaliga on tõusnud 5%, samuti on tõusnud hindamisaktide arv 23% võrra.



	9k 2010	9k 2009	muutus, %
Vahendatud objektide arv	798	727	10%
Müügis olevad projektid, tk	176	186	-5%
Hindamisaktide arv	3 007	2 452	23%
Hindajate arv*	36	34	6%
Maaklerite arv*	79	109	-28%
Divisjoni töötajate arv perioodi lõpus	51	62	-18%

* sisaldab käsunduslepinguid

ARENUSDIVISJON

Üheksa kuuga müüdi Arco Vara projektides 80 korterit või krunti. Lätis müüdi üheksa kuu jooksul 14 Bišumuiža korterit ja 6 elamukrunti projektis Mazais Baltezers'i järve lähedal. Eestis müüdi 35 Kodukolde korterit ja 25 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

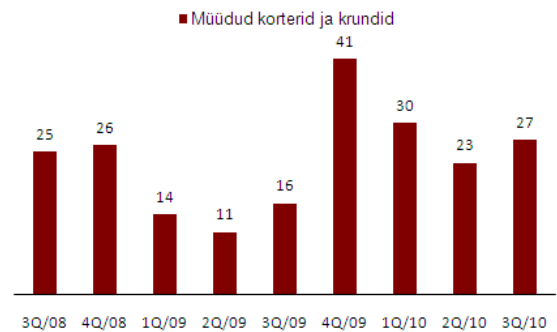
ehitada lasteaed. Sõlmitud on lasteaia rendileping vallaga ja ehitus- ning finantseerimisleping YIT Ehitus AS-iga.

Boulevard Residence Madrid äri- ja eluhoone Sofias sai juunis kasutusloa. Enamus eellepingutega kaetud üüripindasid on klientidele üle antud ja rentnikud on oma tegevuse hoones käivitanud. Bilansipäeva järgselt on ka esimesed asjaõiguslepingud korterite osas sõlmitud ja korterid klientidele üle antud. Tivoli projekti osas peetakse läbirääkimisi võimalike partnerite ja pankadega ehituse alustamiseks ja finantseerimiseks. Oleme käivitanud ettevalmistavate tööde teostamise krundil ja ehitustegevusega plaanime alustada 2011. aasta kevadel.

Arendusdivisjoni suurimaks riskiks on jätkuvalt hoonestamata kruntide laenude refinantseerimine Eestis, kuigi meie hinnangul on ka finantseerimismaastikul märgata teatavat elavnemist.

Kinnisvaraturg on stabiliseerunud, müügi edendamiseks ei ole enam hinnalangevusi vaja teha ning mõne objekti puhul on hinnad ka mõõdukalt tõusnud. 2010. aasta septembri lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 26 inimest (30.09.2009 seisuga 24 inimest).

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



EHITUSDIVISJON

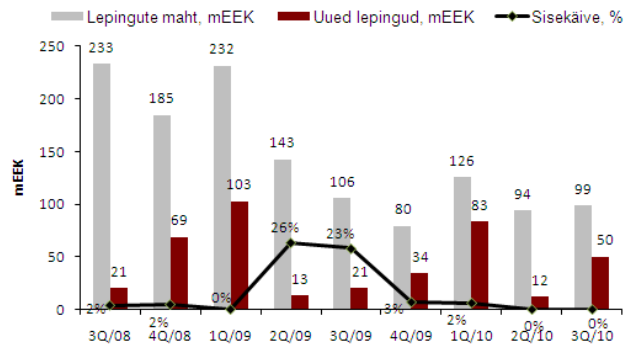
Ehitusdivisjon on tavapäraselt aktiivne keskkonna- ja infrastruktuuriprojektide ning haridusasutustega seotud tsiviilehituse objektidel.

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

Üheksa kuuga sõlmiti uusi ehituslepinguid 145 mln krooni (9,3 mln euro) väärtuses. Ehituslepingute järelejäänud

maht on kolmanda kvartali lõpu seisuga 98,8 mln krooni (6,3 mln eurot) võrreldes 2009. aasta lõpu 80,0 mln krooniga (5,1 mln euroga).

2010. aasta septembri lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 44 inimest (30.09.2009 seisuga 145 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%	Hoone kasulik pind 1.612 m ²	Plaanis rajada ca 144-kohaline lasteaed. Harku vallaga on sõlmitud lasteaia üürileping. Kolmandas kvartalis alustati ehitustegevusega.	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	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Pärnu turg	Eesti, Pärnu	100%	2.529 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Korterid	Bišumuiža 1	Läti, Riia	100%	Müümata ehitusõigus 15.285 m ²	Ehitusõigus kehtestatud, korterite müük käib. 2010.a alustati teise etapi korterite lõpuni ehitamisega.	Varud
Korterid	Bišumuiža 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 8.501 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 23.942 m ²	Ehitusõigus olemas, müük käib.	Varud
Korterit	Tehnika tn 53	Eesti, Tallinn	100%	1.515 m ²	Detailplaneeringu kehtestamine on lõppjärgus.	Varud
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 38	Ehitusõigus olemas. Ehitus on lõppenud ning käib müük.	Varud
Krundid	Merivälja 2	Eesti, Merivälja	100%	Müümata/broneerimata 10.628 m ² , 9 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 kohalikest omavalitsustest või planeerimisametitest. Tabelites kajastatud projektide andmed (näiteks äriplaanijärgne ehitusõigus), hetkeolukord, projekti liik ja klassifitseerimine bilansis on kajastatud vastavalt juhatuse parima teadmise ja kavatsuse kohaselt ning võivad aja jooksul muutuda vastavalt planeerimisprotsessile. Projektide realiseerimisootused võivad samamoodi aja jooksul muutuda, sõltuvalt hetke turuolukorrast ja konkurentsist. 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 30.09.10	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 30.09.10	Bilansikirje saldo seisuga 30.09.10	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 30.09.10
miljonites				
Varad kokku	1 173,7	927,6	75,0	59,3
Varud	571,3	563,6	36,5	36,0
Kinnisvarainvesteeringud	378,4	364,0	24,2	23,3
Materiaalne põhivara	9,8	0,0	0,6	0,0
Finantsinvesteering	15,6	0,0	1,0	0,0

OLULISED MUUTUSED DETAILPLANEERIMISES 2010. AASTA 9 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 elamumaa 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 elamumaa (ühepereelamu) kinnistute arvu 12-le (kinnistu keskmine suurus on ca 1 700 m²), koostati uus topogeodeetiline alusplaan ja uus dendroloogiline hinnang. Detailplaneering viidi vastavusse kehtivate õigusaktidega. Käesoleval hetkel on detailplaneering saanud kooskõlastuse Tallinna Transpordiametilt ja Tallinna Keskkonnaametilt. Nõmme linnaosa halduskogu pole oma seisukohta esitanud vaatamata korduvatele pöördumistele. Menetlus jätkub kevadel 2011.

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. Tänu detailplaneeringu avalikul väljapanekul laekunud protestile 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. Detailplaneering suunati Tallinna Linnavalitsuse 10.11.2010 istungil kehtestamisele Tallinna linnavolikogus. Tallinna linnavolikogu linnamajanduskomisjon on 23.11.2010 detailplaneeringu kehtestamise eelnõu heaks kiitnud ja suunanud viimase 02.12.2010 toimuvale linnavolikogu istungile kehtestamiseks.

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 töötajate arv oli 2010. aasta kolmanda kvartali lõpu seisuga 142 inimest, 2009. aasta kolmandas kvartalis 246 inimest (sh 2009. aasta lõpus müüdnud Arco Construction SIA töötajad 88 inimest). Töötasu koos kaasnevate maksudega moodustas 39,1 mln krooni (2,5 mln eurot), 2009. aastal oli vastav näitaja 56,6 mln (3,6 mln eurot).

Kontserni juhatuse liikmetele on 2010. aasta üheksa kuu jooksul arvestatud töötasusid koos kaasnevate maksudega kogusummas 1,3 mln krooni (0,8 mln eurot). 2009 aastal oli vastav näitaja 2,6 mln krooni (0,2 mln eurot).

Alates 5.09.2009 on Kontsernil üks juhatuse liige - Lembit Tampere.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

Ettevõttel on kokku emiteeritud 4 741 707 aktsiat. 30.09.2010 seisuga on ettevõttel kokku 2 119 aktsionäri ja aktsia hind sulgus tasemel 71,35 krooni (4,56 eurot), tõustes üheksa kuuga 33%.

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

Eesti kroonides (EEK)



Eurodes (EUR)



Aktiahinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2010. aasta 9 kuu jooksul:



Indeks/aktsia	01.01.2010	30.09.2010	+/-%
—OMX Tallinn	404,58	603,07	49,06
—ARC1T	3,42 EUR	4,56 EUR	33,48

Suuremad aktsionärid seisuga 30.09.2010	Aktsiate arv	Osaluse %
Baltplast OÜ	1 117 930	23,6%
HM INVESTEERINGUD OÜ	1 038 632	21,9%
TOLETUM OÜ	1 037 975	21,9%
GAMMA HOLDING OÜ	406 401	8,6%
Skandinaviska Enskilda Banken Ab Clients	229 653	4,8%
Central Securities Depository of Lithuania	128 786	2,7%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	33 945	0,7%
LOKOTAR INVEST OÜ	25 750	0,6%
Muud	722 635	15,2%
KOKKU	4 741 707	100,0%

Juhatus ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Lembit Tampere	Juhatus 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 30.09.2010 seisuga 2,0 aastat, mis tähendab, et keskmiselt on vaja kõik laenud iga kahe aasta pärast refinantseerida. Kuigi Kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldo oli 2010. aasta kolmanda kvartali lõpus 38,3 mln krooni (2,4 mln eurot), siis sellest 16,5 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 maandamata. Kontserni intressikandvad kohustused on üheksa kuuga kahanenud 36,2 mln krooni (2,3 mln euro) võrra. Seisuga 30.09.2010 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 521,9 mln krooni (33,4 mln eurot). Reaalselt makstud 2010. aasta üheksa kuu intressikulu oli 25,3 mln krooni (1,6 mln eurot). Võrreldes 2009. aasta kolmanda kvartali lõpuga ei ole kaalutud keskmine intressimäär muutunud ning on jäänud tasemele 6,1%.

Valuutariskid

Ostu- ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: Eesti kroonides (EEK), Läti lattes (LVL) ja Bulgaaria levides (LEV). Üks nõue bilansilise maksumusega 34,4 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 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 ebakindluste kirjeldust.

Lembit Tampere

Juhataja

26.11.2010



Lühendatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	9 kuud 2010	9 kuud 2009	III kvartal 2010	III kvartal 2009
EEK tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		133 505	206 502	59 984	68 084
Müügitulu kaupade müügist		90 837	51 366	28 124	18 332
Müügitulu kokku	2	224 342	257 868	88 108	86 416
Müüdnud toodangu kulu	3	-191 071	-370 544	-71 574	-97 868
Brutokasum (-kahjum)		33 271	-112 676	16 534	-11 452
Muud äritulud	4	4 896	103 511	2 027	11 416
Turustuskulud	5	-3 395	-3 315	-902	-1 463
Üldhalduskulud	6	-42 422	-55 601	-12 038	-18 759
Muud ärikulud	4	-2 867	-60 472	-180	-45 732
Ärikasum (-kahjum)		-10 517	-128 553	5 441	-65 990
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	7	9 907	15 751	827	238
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	7	-18 765	-254 601	-8 329	-205 362
Kahjum enne tulumaksu		-19 375	-367 403	-2 061	-271 114
Tulumaksukulu		-465	-1 235	-34	-426
Aruandeperioodi puhaskahjum		-19 840	-368 638	-2 095	-271 540
<i>Emaettevõtja osalus kahjumis</i>	8	-19 840	-368 528	-2 095	-272 080
<i>Vähemusosalus kahjumis</i>		0	-110	0	540
Muu koondkasum (-kahjum)					
Valuutakursi vahed välisettevõtte ümberarvestamisel		178	263	-5	-499
Muu koondkasum (-kahjum)		178	263	-5	-499
Aruandeperioodi koondkahjum		-19 662	-368 375	-2 100	-272 039
Perioodi koondkahjumi jaotus:					
<i>Emaettevõtja osalus koondkahjumis</i>		-19 662	-368 265	-2 100	-272 579
<i>Vähemusosalus koondkahjumis</i>		0	-110	0	540
		-19 662	-368 375	-2 100	-272 039
Aksia puhaskahjum (kroonides)					
- tava		-4,18	-77,72	-0,44	-57,38
- lahustatud		-4,18	-77,72	-0,44	-57,38

	Lisa	9 kuud 2010	9 kuud 2009	III kvartal 2010	III kvartal 2009
EUR tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		8 533	13 198	3 834	4 351
Müügitulu kaupade müügist		5 806	3 283	1 797	1 172
Müügitulu kokku	2	14 339	16 481	5 631	5 523
Müüdnud toodangu kulu	3	-12 212	-23 682	-4 574	-6 255
Brutokasum (-kahjum)		2 127	-7 201	1 057	-732
Muud äritulud	4	313	6 616	130	730
Turustuskulud	5	-217	-212	-58	-94
Üldhalduskulud	6	-2 711	-3 554	-769	-1 199
Muud ärikulud	4	-183	-3 865	-12	-2 923
Ärikasum (-kahjum)		-671	-8 216	348	-4 218
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	7	633	1 007	53	15
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	7	-1 199	-16 272	-532	-13 125
Kahjum enne tulumaksu		-1 237	-23 481	-131	-17 328
Tulumaksukulu		-30	-79	-2	-27
Aruandeperioodi puhaskahjum		-1 267	-23 560	-133	-17 355
<i>Emaettevõtja osalus kahjumis</i>	8	-1 267	-23 553	-133	-17 390
<i>Vähemusosalus kahjumis</i>		0	-7	0	35
Muu koondkasum (-kahjum)					
Valuutakursi vahed välisettevõtte ümberarvestamisel		11	17	0	-32
Muu koondkasum (-kahjum)		11	17	0	-32
Aruandeperioodi koondkahjum		-1 256	-23 543	-133	-17 387
Perioodi koondkahjumi jaotus:					
<i>Emaettevõtja osalus koondkahjumis</i>		-1 258	-23 536	-135	-17 422
<i>Vähemusosalus koondkahjumis</i>		0	-7	0	35
		-1 258	-23 543	-135	-17 387
Aksia puhaskahjum (kroonides)					
- tava		-0,27	-4,97	-0,03	-3,67
- lahustatud		-0,27	-4,97	-0,03	-3,67

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	30.09.2010	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes EEK				
Raha ja raha ekvivalendid		38 321	64 724	156 061
Finantsinvesteeringud		0	0	40 416
Nõuded	9	155 440	150 939	276 541
Ettemakstud kulud		1 370	2 999	6 077
Varud	10	571 300	754 805	827 237
Bioloogilised varad		0	0	3 680
Käibevara kokku		766 431	973 467	1 310 012
Finantsinvesteeringud		15 612	17 853	216 025
Nõuded		2 870	2 635	921
Kinnisvarainvesteeringud	11	378 395	219 129	157 367
Materiaalne põhivara		9 780	10 545	41 664
Immateriaalne põhivara		575	812	12 475
Põhivara kokku		407 232	250 974	428 452
VARAD KOKKU		1 173 663	1 224 441	1 738 464
Laenukohustused	12	299 004	371 615	223 598
Võlad	13	74 370	83 621	124 190
Ettemaksed		97 077	81 902	64 172
Eraldised		42 958	43 571	37 999
Lühiajalised kohustused kokku		513 409	580 709	449 959
Laenukohustused	12	222 970	186 578	454 048
Võlad		6 070	6 278	1 418
Eraldised		1 100	1 100	3 191
Pikaajalised kohustused kokku		230 140	193 956	458 657
KOHUSTUSED KOKKU		743 549	774 665	908 616
Aktsiakapital		47 417	952 842	952 842
Ülekurss		0	0	712 514
Kohustuslik reservkapital		31 463	31 463	31 463
Jaotamata kasum (kahjum)		351 234	-530 537	-866 593
Oma aktsiad		0	-3 992	-3 992
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		430 114	449 776	826 234
Vähemusosalusele kuuluv omakapital		0	0	3 614
Omakapital kokku		430 114	449 776	829 848
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 173 663	1 224 441	1 738 464

	Lisa	30.09.2010	31.12.2009	31.12.2008
tuhandetes EUR				
Raha ja raha ekvivalendid		2 449	4 137	9 974
Finantsinvesteeringud		0	0	2 583
Nõuded	9	9 934	9 647	17 674
Ettemakstud kulud		88	192	388
Varud	10	36 513	48 241	52 870
Bioloogilised varad		0	0	235
Käibevara kokku		48 984	62 217	83 724
Finantsinvesteeringud		998	1 141	13 806
Nõuded	9	183	168	59
Kinnisvarainvesteeringud	11	24 184	14 005	10 058
Materiaalne põhivara		625	674	2 663
Immateriaalne põhivara		37	52	798
Põhivara kokku		26 027	16 040	27 384
VARAD KOKKU		75 011	78 257	111 108
Laenukohustused	12	19 110	23 750	14 290
Võlad	13	4 753	5 344	7 937
Ettemaksed		6 205	5 234	4 101
Eraldised		2 746	2 785	2 429
Lühiajalised kohustused kokku		32 814	37 116	28 757
Laenukohustused	12	14 250	11 925	29 019
Võlad		388	400	91
Eraldised		70	70	204
Pikaajalised kohustused kokku		14 708	12 395	29 314
KOHUSTUSED KOKKU		47 522	49 511	58 071
Aktiikapital		3 030	60 897	60 897
Ülekurss		0	0	45 538
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011	2 011
Jaotamata kasum (kahjum)		22 448	-33 907	-55 385
Oma aktsiad		0	-255	-255
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		27 489	28 746	52 806
Vähemusosalusele kuuluv omakapital		0	0	231
Omakapital kokku		27 489	28 746	53 037
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		75 011	78 257	111 108

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	EEK		EUR	
		9 kuud 2010	9 kuud 2009	9 kuud 2010	9 kuud 2009
tuhandetes					
Puhaskakahjum		-19 840	-368 638	-1 268	-23 560
Intressitulud ja intressikulud	7	7 589	11 851	485	757
Kasumid ja kahjumid tütar- ja ühissettevõtete müügist	7	1 377	4 771	88	305
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	7	0	-2 685	0	-172
Finantsvarade allahindluskulu	7	207	135 549	13	8 663
Kasumid ja kahjumid ühissetvõtetest kap. osalusel		1 463	87 424	94	5 587
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	3,4,6	1 444	3 350	92	214
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müügi kasum või kahjum	4	0	1 055	0	67
Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum või kahjum	4	332	-1 000	21	-64
Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara õiglase väärtuse muutus	4,11	-103	-39 562	-7	-2 528
Varude ümberhindluse kasum või kahjum	3	5 559	135 067	355	8 632
Valuutakursi kasumid ja kahjumid	7	-1 778	1 940	-114	124
Ettevõtte tulumaksukulu		465	0	30	0
Äritegevuse rahavood enne käibekapitali muutuseid		-3 285	-30 878	-211	-1 975
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		-7 141	50 701	-456	3 240
Varude muutus		-2 022	67 724	-129	4 328
Bioloogiliste varade muutus		0	3 680	0	235
Äritegevusega seotud kohustuste ettemaksude muutus		26 348	-49 323	1 684	-3 152
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		13 900	41 904	888	2 676
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-493	-1 834	-32	-117
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		0	2 011	0	129
Kinnisvarainvesteeringute soetus	11	-3 725	-49 033	-238	-3 134
Kinnisvarainvesteeringute müük	11	24 530	2 971	1 568	190
Tütar- ja ühissettevõtete soetus		-500	-502	-32	-32
Tütar- ja ühissettevõtete müük		105	600	7	38
Muude finantsinvesteeringute müük		0	29 383	0	1 878
Antud laenud		-869	-946	-56	-60
Antud laenude tagasimaksed		51	4 217	3	271
Saadud intressid		2 055	1 371	131	88
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		21 154	-11 762	1 351	-749
Saadud laenud		60 749	40 390	3 883	2 581
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed		-96 968	-162 702	-6 197	-10 399
Makstud intressid		-25 258	-25 419	-1 614	-1 624
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-61 477	-147 731	-3 928	-9 442
RAHAVOOD KOKKU		-26 423	-117 589	-1 689	-7 515
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		64 724	156 061	4 137	9 974
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-26 423	-117 589	-1 689	-7 515
Valuutakursi mõju		20	-435	1	-28
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		38 321	38 037	2 449	2 431

Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital							Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aksiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Oma aktisad (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
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütaretevõttes	0	0	0	0	0	0	0	-1 159	-1 159
Aruandeperioodi koondkasum/kahjum	0	0	0	51	0	-368 528	-368 477	-110	-368 587
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/kahjum		-712 514	0	0	0	712 514	0		0
Saldo 30.09.2009	952 842	0	31 463	263	-3 992	-522 819	457 757	2 345	460 102
Saldo 31.12.2009	952 842	0	31 463	303	-3 992	-530 840	449 776	0	449 776
Aksiakapitali vähendamine (lisa 8)	-905 425	0	0	0	3 992	901 433	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum/kahjum	0	0	0	178	0	-19 840	-19 662	0	-19 662
Saldo 30.09.2010	47 417	0	31 463	481	0	350 753	430 114	0	430 114

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital							Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aksiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Oma aktisad (miinus)	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes									
Saldo 31.12.2008	60 898	45 538	2 011	14	-255	-55 399	52 807	231	53 038
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütaretevõttes	0	0	0	0	0	0	0	-74	-74
Aruandeperioodi koondkasum/kahjum	0	0	0	3	0	-23 553	-23 550	-7	-23 557
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/kahjum	0	-45 538	0	0	0	45 538	0	0	0
Saldo 30.09.2009	60 898	0	2 011	17	-255	-33 414	29 257	150	29 407
Saldo 31.12.2009	60 898	0	2 011	19	-255	-33 927	28 746	0	28 746
Aksiakapitali vähendamine (lisa 8)	-57 868	0	0	0	255	57 613	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum/kahjum	0	0	0	11	0	-1 268	-1 257	0	-1 257
Saldo 30.09.2010	3 030	0	2 011	30	0	22 418	27 489	0	27 489

Lisad konsolideeritud raamatupidamise

1. Arvestuspõhimõtted vahearuandele

Auditeerimata, konsolideeritud Arco Vara AS 2010. aasta kolmanda kvartali ja üheksa 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
Müüdnud toodangu kulu	-497 126	-1 010 810	-31 772	-64 603
Brutokahjum	-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 puhaskahjum	-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 koondkasum (-kahjum):				
Valuutakursi vahed välisettevõtte ümberarvestamisel	303	-37	19	-2

Aruandeperioodi koondkahjum	-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
Aktsia puhaskahjum				
- 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
Brutokahjum	-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 puhaskahjum	-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 koondkasum (-kahjum):				
Valuutakursi vahed välisettevõtte ümberarvestamisel	303	-37	19	-2
Aruandeperioodi koondkahjum	-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
Aktsia puhaskahjum				
- 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	
	9 kuud 2010	9 kuud 2009	9 kuud 2010	9 kuud 2009	9 kuud 2010	9 kuud 2009	9 kuud 2010	9 kuud 2009	9 kuud 2010	9 kuud 2009
EEK tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	108 369	65 529	17 385	24 067	98 588	168 272	0	0	224 342	257 868
<i>Muutus</i>	65%		-28%		-41%				-13%	
Kontserniväline muu äritulu	4 420	102 669	106	218	370	624	0	0	4 896	103 511
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	1 116	56	4 168	4 411	951	32 559	-6 235	-37 026	0	0
Müügitulu ja muu äritulu kokku	113 905	168 254	21 659	28 696	99 909	201 455	-6 235	-37 026	229 238	361 379
Segmendi ärikasum/kahjum	5 280	-93 377	-1 231	-9 135	1 084	-2 859	636	224	5 769	-105 147
Jagamatud kulud									-16 286	-23 406
Ärikahjum									-10 517	-128 553
Varude allahindlus neto	-5 559	-134 254	0	0	0	0	0	0	-5 559	-134 254
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus neto	103	39 880	0	0	0	-318	0	0	103	39 562
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-179	-786	-430	-654	-459	-1 330	0	0	-1 444	-3 350
Finantstulud									9 907	15 751
Finantskulud									-18 765	-254 601
Tulumaksukulu									-465	-1 235
Puhaskahjum									-19 840	-368 638

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	9 kuud 2010	9 kuud 2009	9 kuud 2010	9 kuud 2009	9 kuud 2010	9 kuud 2009	9 kuud 2010	9 kuud 2009	9 kuud 2010	9 kuud 2009
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	6 927	4 188	1 111	1 538	6 301	10 755	0	0	14 339	16 481
<i>Muutus</i>	65%		-28%		-41%				-13%	
Kontserniväline muu äritulu	282	6 562	7	14	24	40	0	0	313	6 616
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	71	4	266	282	61	2 081	-398	-2 366	0	0
Müügitulu ja muu äritulu kokku	7 280	10 754	1 384	1 834	6 386	12 876	-398	-2 366	14 652	23 097
Segmendi tulemus	337	-5 968	-79	-584	69	-183	41	14	369	-6 720
Jagamatud kulud									-1 041	-1 496
Ärikahjum									-671	-8 216
Varude allahindlus neto	-355	-8 580	0	0	0	0	0	0	-355	-8 580
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus neto	7	2 549	0	0	0	-20	0	0	7	2 528
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-11	-50	-27	-42	-29	-85	0	0	-92	-214
Finantstulud									633	1 007
Finantskulud									-1 199	-16 272
Tulumaksukulu									-30	-79
Puhaskahjum									-1 267	-23 560

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	III kv 2010	III kv 2009	III kv 2010	III kv 2009	III kv 2010	III kv 2009	III kv 2010	III kv 2009	III kv 2010	III kv 2009
EEK tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	35 362	20 556	6 237	7 370	46 509	58 490	0	0	88 108	86 416
<i>Muutus</i>	72%		-15%		-20%				2%	
Kontserniväline muu äritulu	2 098	11 019	-176	61	105	336	0	0	2 027	11 416
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	1 063	-838	1 866	1 056	462	12 708	-3 391	-12 926	0	0
Müügitulu ja muu äritulu kokku	38 523	30 737	7 927	8 487	47 076	71 534	-3 391	-12 926	90 135	97 832
Segmendi tulemus	8 690	-61 658	1 286	-1 323	786	2 948	697	1 788	11 459	-58 245
Jagamatud kulud									-6 018	-7 745
Ärikasum (-kahjum)									5 441	-65 990
Varude allahindlus neto	0	-24 547	0	0	0	0	0	0	0	-24 547
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus neto	114	-33 238	0	0	0	0	0	0	114	-33 238
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-48	-273	-136	-201	-156	-431	0	0	-653	-1 018
									0	0
Finantstulud									827	238
Finantskulud									-8 329	-205 362
Tulumaksukulu									-34	-426
Puhaskahjum									-2 095	-271 540

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	III kv 2010	III kv 2009	III kv 2010	III kv 2009	III kv 2010	III kv 2009	III kv 2010	III kv 2009	III kv 2010	III kv 2009
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	2 260	1 314	399	471	2 972	3 738	0	0	5 631	5 523
<i>Muutus</i>	72%		-15%		-20%				2%	
Kontserniväline muu äritulu	134	704	-11	4	7	21	0	0	130	730
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	68	-54	119	67	30	812	-217	-826	0	0
Müügitulu ja muu äritulu kokku	2 462	1 964	507	542	3 009	4 571	-217	-826	5 761	6 253
Segmendi tulemus	555	-3 941	82	-85	50	188	45	114	732	-3 723
Jagamatud kulud									-385	-495
Ärikasum (-kahjum)									348	-4 218
Varude allahindlus neto	0	-1 569	0	0	0	0	0	0	0	-1 569
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus	7	-2 124	0	0	0	0	0	0	7	-2 124
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3	-17	-9	-13	-10	-28	0	0	-42	-65
Finantstulud									53	15
Finantskulud									-532	-13 125
Tulumaksukulu									-2	-27
Puhaskahjum									-134	-17 355

3. Müüdnud toodangu kulu

	EEK		EEK	
	9 kuud 2010	9 kuud 2009	III kvartal 2010	III kvartal 2009
tuhandetes				
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus	-76 300	-46 836	-22 536	-14 872
Ostetud ehitusteenus	-81 598	-144 850	-39 982	-42 989
Haldustegevuse kulud	-7 632	-9 775	-1 838	-3 372
Tööjõukulud	-16 348	-27 044	-6 023	-8 616
Sõidukite kulud	-2 074	-3 567	-691	-2 162
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-130	-1 446	-54	-435
Varude allahindlus ¹	-5 559	-135 067	0	-25 360
Muud kulud	-1 430	-1 959	-450	-62
Müüdnud toodangu kulu kokku	-191 071	-370 544	-71 574	-97 868

	EUR		EUR	
	9 kuud 2010	9 kuud 2009	III kvartal 2010	III kvartal 2009
tuhandetes				
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus	-4 876	-2 993	-1 440	-950
Ostetud ehitusteenus	-5 215	-9 258	-2 555	-2 747
Haldustegevuse kulud	-488	-625	-117	-216
Tööjõukulud	-1 045	-1 729	-385	-551
Sõidukite kulud	-133	-228	-44	-138
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-8	-92	-3	-28
Varude allahindlus ¹	-355	-8 632	0	-1 621
Muud kulud	-92	-125	-30	-4
Müüdnud toodangu kulu kokku	-12 212	-23 682	-4 574	-6 255

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

4. Muud äritulud ja -kulud

	EEK		EEK	
	9 kuud 2010	9 kuud 2009	III kvartal 2010	III kvartal 2009
tuhandetes				
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 11)	114	96 338	111	11 635
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	758	1 081	0	-680
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	249	0	2
Muud tulud	4 024	5 843	1 916	459
Muud äritulud kokku	4 896	103 511	2 027	11 416

	EUR		EUR	
	9 kuud 2010	9 kuud 2009	III kvartal 2010	III kvartal 2009
tuhandetes				
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 11)	7	6 157	7	744
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	49	70	0	-43
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	16	0	0
Muud tulud	257	373	123	29
Muud äritulud kokku	313	6 616	130	730

Muud ärikulud	EEK		EEK	
	9 kuud 2010	9 kuud 2009	III kvartal 2010	III kvartal 2009
tuhandetes				
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 11)	-11	-56 776	0	-44 873
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-1 090	-81	0	0
Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest, likvideerimisest ja müügist	-10	-1 304	0	0
Viivised ja trahvid	-1 078	-656	-9	-361
Muud kulud	-678	-1 655	-171	-498
Muud ärikulud kokku	-2 867	-60 472	-180	-45 732
	EUR		EUR	
	9 kuud 2010	9 kuud 2009	III kvartal 2010	III kvartal 2009
tuhandetes				
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 11)	-1	-3 629	0	-2 868
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-70	-5	0	0
Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest, likvideerimisest ja müügist	-1	-83	0	0
Viivised ja trahvid	-68	-42	-1	-23
Muud kulud	-43	-106	-11	-32
Muud ärikulud kokku	-183	-3 865	-12	-2 923

5. Turustuskulud

	EEK		EEK	
	9 kuud 2010	9 kuud 2009	III kvartal 2010	III kvartal 2009
tuhandetes				
Reklaamikulud	-1 795	-1 799	-605	-766
Vahendustasud	-632	-579	-91	-66
Turu-uuringud	-51	-26	-13	-14
Tööjõukulud	-791	-633	-163	-414
Muud turustuskulud	-126	-278	-30	-203
Turustuskulud kokku	-3 395	-3 315	-902	-1 463
	EUR		EUR	
	9 kuud 2010	9 kuud 2009	III kvartal 2010	III kvartal 2009
tuhandetes				
Reklaamikulud	-115	-115	-39	-49
Vahendustasud	-40	-37	-6	-4
Turu-uuringud	-3	-2	-1	-1
Tööjõukulud	-51	-40	-10	-27
Muud turustuskulud	-8	-18	-2	-13
Turustuskulud kokku	-217	-212	-58	-94

6. Üldhalduskulud

	EEK		EEK	
	9 kuud 2010	9 kuud 2009	III kvartal 2010	III kvartal 2009
tuhandetes				
Tööjõukulud	-21 963	-28 950	-6 978	-7 699
Büroo tegevuskulud	-6 514	-10 258	-1 679	-2 991
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-8 191	-4 550	-1 327	-1 281
Firmaväärtuse allahindlused ja tulusse kandmised	0	-3 725	0	-3 725
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-1 304	-1 904	-599	-586
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-385	0	104	0
Sõidukite kulud	-2 559	-4 001	-797	-1 255
Muud kulud	-1 506	-2 213	-762	-1 222
Üldhalduskulud kokku	-42 422	-55 601	-12 038	-18 759

	EUR		EUR	
	9 kuud 2010	9 kuud 2009	III kvartal 2010	III kvartal 2009
tuhandetes				
Tööjõukulud	-1 404	-1 850	-446	-493
Büroo tegevuskulud	-416	-656	-107	-191
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-524	-291	-85	-82
Firmaväärtuse allahindlused ja tulusse kandmised	0	-238	0	-238
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-83	-122	-38	-37
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-25	0	7	0
Sõidukite kulud	-164	-256	-51	-80
Muud kulud	-95	-141	-49	-78
Üldhalduskulud kokku	-2 711	-3 554	-769	-1 199

7. Finantstulud ja -kulud

	EEK		EEK	
	9 kuud 2010	9 kuud 2009	III kvartal 2010	III kvartal 2009
tuhandetes				
Kasum tütarettevõtte osade ja aktsiate müügist	911	0	0	0
Kasum ühisettevõtte osade müügist	105	0	0	0
Kasum ühisettevõttest kapitaliosaluse meetodil	58	0	0	0
Intressitulud	2 970	8 913	824	232
Kasum valuutakursi muutusest	5 863	4 153	3	0
Tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	0	2 685	0	6
Finants- ja investeerimistegevuse tulud kokku	9 907	15 751	827	238

	EUR		EUR	
	9 kuud 2010	9 kuud 2009	III kvartal 2010	III kvartal 2009
tuhandetes				
Kasum tütarettevõtte osade ja aktsiate müügist	58	0	0	0
Kasum ühisettevõtte osade müügist	7	0	0	0
Kasum ühisettevõttest kapitaliosaluse meetodil	4	0	0	0
Intressitulud	190	570	53	15
Kasum valuutakursi muutusest	374	265	0	0
Tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	0	172	0	0
Finants- ja investeerimistegevuse tulud kokku	633	1 007	53	15

Finants- ja investeerimistegevuse kulud	EEK		EEK	
	9 kuud 2010	9 kuud 2009	III kvartal 2010	III kvartal 2009
tuhandetes				
Kahjum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist	-17	-4 771	0	-4 771
Kahjum ühisettevõtete osade ja aktsiate müügist	-2 376	0	0	0
Kahjum ühisettevõttest kapitaliosaluse meetodil	-1 521	-87 424	-18	-48 407
Intressikulud	-10 559	-20 764	-4 221	-7 737
Kahjum valuutakursi muutustest	-4 085	-6 093	-4 008	-5 960
Muud finantskulud	-207	-135 549	-82	-138 487
Finants- ja investeerimistegevuse kulud kokku	-18 765	-254 601	-8 329	-205 362
	EUR		EUR	
	9 kuud 2010	9 kuud 2009	III kvartal 2010	III kvartal 2009
tuhandetes				
Kahjum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist	-1	-305	0	-305
Kahjum ühisettevõtete osade ja aktsiate müügist	-152	0	0	0
Kahjum ühisettevõttest kapitaliosaluse meetodil	-97	-5 587	-1	-3 094
Intressikulud	-675	-1 327	-270	-494
Kahjum valuutakursi muutustest	-261	-389	-256	-381
Muud finantskulud	-13	-8 664	-5	-8 851
Finants- ja investeerimistegevuse kulud kokku	-1 199	-16 272	-532	-13 125

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	
	9 kuud 2010	9 kuud 2009	III kvartal 2010	III kvartal 2009
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	4 741 707	4 741 707	4 741 707	4 741 707
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskahjum (tuhandetes)	-19 840	-368 528	-2 095	-272 080
Puhaskahjum aktsia kohta (kroonides aktsia kohta)	-4,18	-77,72	-0,44	-57,38
	EUR		EUR	
	9 kuud 2010	9 kuud 2009	III kvartal 2010	III kvartal 2009
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	4 741 707	4 741 707	4 741 707	4 741 707
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskahjum (tuhandetes)	-1 267	-23 553	-133	-17 390
Puhaskahjum aktsia kohta (eurodes aktsia kohta)	-0,27	-4,97	-0,03	-3,67

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	
	30.09.2010	31.12.2009	30.09.2010	31.12.2009
tuhandetes				
Nõuded ostjate vastu				
Ostjate tasumata summad	55 025	55 950	3 517	3 576
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-2 854	-2 972	-182	-190
Nõuded ostjate vastu kokku	52 171	52 978	3 335	3 386
Muud lühiajalised nõuded				
Antud laenud	68 557	68 937	4 382	4 406
Muud lühiajalised nõuded	12 624	5 777	807	369
Muud lühiajalised nõuded kokku	81 181	74 714	5 189	4 775
Viitlaekumised				
Intressid	4 596	3 681	294	235
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest	3 770	293	241	19
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	5 710	11 471	364	733
Muud viitlaekumised	8 012	7 802	511	499
Viitlaekumised kokku	22 088	23 247	1 410	1 486
Lühiajalised nõuded kokku	155 440	150 939	9 934	9 647

10. Varud

	EEK		EUR	
	30.09.2010	31.12.2009	30.09.2010	31.12.2009
tuhandetes				
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	567 306	739 742	36 257	47 278
Muud edasimüügiks ostetud kaubad	0	453	0	29
Materjalid ja valmistoodang	722	298	46	19
Ettemaksed tarnijatele	3 272	14 312	210	915
Varud kokku	571 300	754 805	36 513	48 241

11. Kinnisvarainvesteeringud

	EEK	EUR
	tuhandetes	
Saldo seisuga 31.12.2008	157 367	10 058
Soetused	49 033	3 134
Müügid	-2 971	-190
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast	15 244	974
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 4)	39 562	2 528
Saldo seisuga 30.09.2009	258 235	16 504
Saldo seisuga 31.12.2009	219 129	14 005
Soetused	3 725	238
Müügid	-24 530	-1 568
Ümberklassifitseerimised varudest	179 968	11 502
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest	103	7
Saldo seisuga 30.09.2010	378 395	24 184

12. Laenukohustused

	30.09.2010		31.12.2009	
	Kokku	s.h lühiajaline osa	Kokku	s.h lühiajaline osa
EEK tuhandetes				
Võlakirjad	0	0	18 870	18 870
Pangalaenud	499 543	283 335	523 756	338 378
Kapitalirendikohustused	770	219	954	247
Muud laenud	21 661	15 450	14 613	14 120
Kokku	521 974	299 004	558 193	371 615
	30.09.2010		31.12.2009	
	Kokku	s.h lühiajaline osa	Kokku	s.h lühiajaline osa
EUR tuhandetes				
Võlakirjad	0	0	1 206	1 206
Pangalaenud	31 927	18 108	33 474	21 626
Kapitalirendikohustused	49	14	61	16
Muud laenud ¹	1 384	988	935	903
Kokku	33 360	19 110	35 675	23 751

13. Võlad

Lühiajalised võlad	EEK		EUR	
	30.09.2010	31.12.2009	30.09.2010	31.12.2009
tuhandetes				
Võlad tarnijatele	43 337	45 532	2 770	2 910
Muud võlad	17 949	15 851	1 147	1 013
Maksuvõlad				
Käibemaks	1 078	2 315	69	148
Ettevõtte tulumaks	1 099	2 968	70	190
Üksikisiku tulumaks	1 081	1 047	69	67
Sotsiaalmaks	1 702	1 881	109	120
Muud maksuvõlad	919	924	59	59
Maksuvõlad kokku	5 879	9 135	376	584
Viitvõlad				
Intressivõlad	977	2 627	62	168
Võlad töövõtjatele	3 570	5 118	228	327
Muud viitvõlad	2 658	5 358	170	342
Viitvõlad kokku	7 205	13 103	460	837
Võlad kokku	74 370	83 621	4 753	5 344

14. Tehingud seotud osapooltega

	EEK		EUR	
	9 kuud 2010 või 30.09.2010	9 kuud 2009 või 31.12.2009	9 kuud 2010 või 30.09.2010	9 kuud 2009 või 31.12.2009
tuhandetes				
Tehingud ja saldod ühisettevõtetega				
Müügitulu	30	6	2	0
Lühiajalised laenuõuded	14 522	13 893	928	888
Nõuded ostjate vastu	60	918	4	59
Lühiajalised intressinõuded	165	0	11	0
Lühiajalised laenukohustused	1 300	1 300	83	83
Lühiajalised intressikohustused	99	53	6	3
Tehingud ja saldod Kontserni või Kontserni ettevõtete üle ühist kontrolli omavate ettevõtetega				
Põhivara ost	0	10 190	0	651
Muud lühiajalised nõuded	5 879	8 728	376	558
Lühiajalised intressinõuded	1 347	2 114	86	135
Lühiajalised laenukohustused	0	9 559	0	611
Lühiajalised intressivõlad	0	2 447	0	156
Pikaajalised laenukohustused	0	11 768	0	752
Tehingud ja saldod Kontserni võtmeisikutega				
Müügitulu	0	600	0	38
Muud lühiajalised nõuded	244	313	16	20
Intressivõlad	28	13	2	1
Tehingud ja saldod muude seotud osapooltega				
Ostetud teenused	1 588	298	101	19
Kinnisvarainvesteeringute soetus	3 000	0	192	0
Ostjate laekumata arved	108	0	7	0
Muud lühiajalised nõuded	2 849	2 849	182	182
Lühiajalised intressinõuded	1 131	1 025	72	66
Võlad tarnijatele	108	0	7	0
Muud lühiajalised võlad	557	15 465	36	988
Lühiajalised laenukohustused	10 008	10 008	640	640
Lühiajalised intressikohustused	904	700	58	45
Pikaajalised võlad põhivaratehingust	4 781	5 998	306	383

15. 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.

27.09.2010 toimus võlausaldajate üldkoosolek, kus otsustati suurendada pankrotitoimkonda 1 liikme võrra.

Teisi muudatusi pankrotimenetluses kolmanda kvartali jooksul 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 Kärdlas, kuna Ühendatud Kapital AS registreeris oma juriidilise aadressi peale Arco Investeeringute AS-ilt pankrotihoiatuse saamist ümber Kärdlasse 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 Maakohtu Haapsalu kohtumajale asukohaga Kärdlas.

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

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 Maakohtu Haapsalu kohtumajas asukohaga Kärdlas tehtud pankrotiavalduse läbivaatamata jätmise määruse, ei ole see jõustunud ning ei ole võimalik paralleelselt kahes erinevas kohtus samas võlgniku pankrotiasja menetleda.

15.09.2010 edastas Pärnu Ringkonnakohus Celia Crowd AS poolt 08.04.2010 edastatud määruskaebuse lahendamiseks Pärnu Maakohtu Haapsalu kohtumajas asukohaga Kärdlas ning 22.09.2010 otsustas kohus jätta Arco Investeeringute AS taotlusest tulenevalt pankrotiavalduse läbi vaatamata ja pankrotiavaldus tagastada.

22.09.2010 esitas Arco Investeeringute AS Harju Maakohtusse pankrotiavalduse Celia Crowd AS vastu ning kohus otsustas 26.10.2010 määrata Celia Crowd AS ajutise pankrotihalduri ning määras pankroti väljakuulutamiseks istungi 09.12.2010.

09.11.2010 on Arco Investeeringute AS oma nõude Celia Crowd AS vastu täies ulatuses loovutanud ning esitanud avaldused käimasolevate kohtumenetluste lõpetamiseks.

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.

16. Bilansipäevajärgsed sündmused

09.11.2010 võõrandas Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS temale kuuluva nõude Celia Crowd AS (endise nimega Ühendatud Kapital AS) vastu AS-ile EMF Invest. Tehingu väärtus on 52 000 tuhat krooni (3 323 tuhat eurot) ning tehingu tulemusena tekib Kontsernile 18 875 tuhat krooni (1 206 tuhat eurot) erakorralist kasumit.

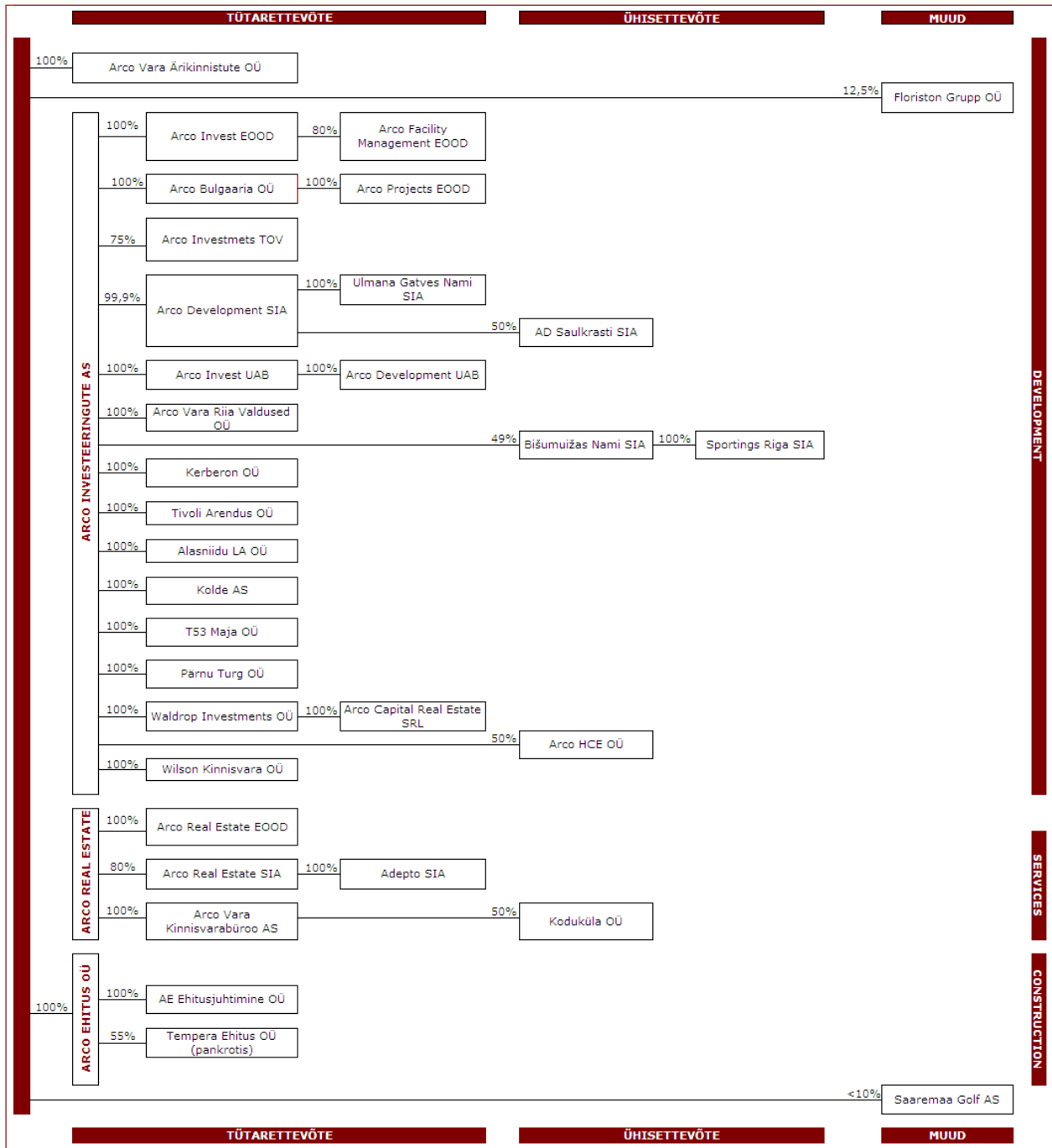
2008 aastal andis Arco Investeeringute AS Sigma Real Estate Ltd-le laenu 10 000 tuhat USD. Laenu garanteeris AS Ühendatud Kapital. Kuna laenu ei tagastatud, esitas Arco 18.02.2009.a. hagi Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraažikohtusse. Arbitraažikohtu 21.12.2009.a. otsusega kohustati Ühendatud Kapital AS-i tasuma Arcole põhivõlgnevus 10 000 tuhat USD (114 787 tuhat krooni, 7 336 tuhat eurot), sellelt arvestatud intressid 906 tuhat USD (10 400 tuhat krooni, 665 tuhat eurot), viivised 774 tuhat USD (8 885 tuhat krooni, 568 tuhat eurot) ning alates 22.12.2009.a. põhivõlgnevuselt arvutatud viivis 8% aastas, mis teeb 08.11.2010. a. seisuga 706 tuhat USD (8 104 tuhat krooni, 518 tuhat eurot). Lisaks kohustati Ühendatud Kapitali AS tasuma arbitraažkohtu kulude hüvitis 1 099 tuhat krooni (70 tuhat eurot). Kokku on nõude summaks 08.11.2010.a. seisuga 137 868 tuhat krooni (8 811 tuhat eurot).

Arco on nõude sissenõudmiseks alustanud erinevaid kohtumenetlusi sh taotlenud vahepeal varatuks muudetud Ühendatud Kapital AS pankrotti, samuti on Arco vaidlustanud Ühendatud Kapital AS-i varadega toimunud täitemenetluse erinevaid toimingud. Kokku on käesoleval hetkel Arco pooleli 5 kohtumenetlust, mis on seotud Ühendatud Kapital AS-iga. Arvestades asjaoluga, et enamus kohtumenetlusi on kestnud peaaegu aasta ning olulisemates menetlustes ei ole jõutud veel I astme kohtulahendini, kestavad kohtumenetlused hinnanguliselt veel kolm kuni viis aastat. Võttes arvesse, et Ühendatud Kapital AS on vahepeal muutunud varatuks äriühinguks, ei ole ilmselgelt reaalne, et pankrotimenetluse käigus saaks Arco oma nõuet olulises ulatuses rahuldada.

Arco bilansis on juba 2009. aastal nõue Celia Crowd AS vastu alla hinnatud 3 000 tuhande USD väärtusele (8.11.2010 seisuga 33 689 tuhat krooni, 2 153 tuhat eurot). Arvestades eelmärgitut, pidas Arco juhatus majanduslikult otstarbekamaks võõrandada nõue.

17. Kontserni struktuur

30.09.2010 seisuga.



Juhtkonna deklaratsioon konsolideeritud vahearuandele

Arco Vara AS juhatus on koostanud 2010. aasta kolmanda kvartali konsolideeritud vahearuanne, mis on esitatud lehekülgedel 2-40.

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

26. november 2010