



Arco Vara AS

2011. a. I kvartali vahearuanne

2011. AASTA I KVARTALI
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 2011 – 31. detsember 2011
Aruandeperiood: 1. jaanuar 2011 – 31. märts 2011
Nõukogu: Richard Tomingas, Hillar-Peeter Luitsalu, Ragnar Meitern,
Kalev Tanner, Aare Tark
Juhataja: Lembit Tampere
Audiitor: KPMG Baltics OÜ

SISUKORD

2011. AASTA I KVARTALI TEGEVUSARUANNE	4
JUHATUSE ESIMEHE KOMMENTAARID	8
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	17
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	17
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	18
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	19
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE	20
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	21
1. ARVESTUSPÕHIMÕTTED	21
2. SEGMENTIARUANDLUS ÄRISEGMENTIDE LÕIKES	21
3. MÜÜDUD TOODANGU KULU	21
4. TURUSTUSKULUD	22
5. ÜLDHALDUSKULUD	22
6. FINANTSTULUD JA –KULUD	22
7. TAVA- JA LAHUSTATUD PUHASKAHJUM AKTSIA KOHTA	23
8. NÕUDED OSTJATE VASTU JA MUUD NÕUDED	23
9. VARUD	24
10. KINNISVARAINVESTEERINGUD	24
11. LAENUKOHUSTUSED	24
12. VÕLAD TARNIJATELE JA MUUD VÕLAD	24
13. TEHINGUD JA SALDOD SEOTUD OSAPOOLETAGA	25
14. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED JA POTENTSIAALSSED VARAD	26
15. KONTSERNI STRUKTUUR	30
JUHTKONNA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE	31

2011. aasta I kvartali 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.

2011. I kvartali lõpu seisuga kuulus Kontserni 27 tütaretevõtet (31.03.2010: 25) ja 6 ühissettevõtet (31.03.2010: 7).

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

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

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

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

Kontserni koduturgudeks on Eesti, Läti ja Bulgaaria.

Missioon, eesmärk ja ühtsed väärtused

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

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

Arco Vara põhiväärtused:

Partnerlus- meie klient on meie partner

Usaldusväärsus- oleme usaldusväärsed, avatud ja ausad

Professionaalsus- tagame oma teenuse kvaliteedi

Hoolivus- väärtustame klienti kui isiksust

Vastutustunne- peame kinni oma lubadustest

KONTSERNI STRUKTUUR

Ettevõtte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		31.03.2011	31.12.2010
%			
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

Ettevõtte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		31.03.2011	31.12.2010
%			
Arenduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Invest EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco Facility Management EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco Project EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Alasniidu LA 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
Lilletee LA OÜ ¹	Eesti	100	100
Pärnu Turg OÜ ¹	Eesti	100	100
T53 Maja OÜ ¹	Eesti	100	100
Waldrop Investments OÜ ¹	Eesti	100	100
Arco Development SIA ¹	Läti	70	99,9
Ulmana Gatves Nami SIA ¹	Läti	70	99,9
Arco Invest UAB ¹	Leedu	100	100
Arco Development UAB ¹	Leedu	100	100
Arco Capital SRL ¹	Rumeenia	100	100
Arco Investments TOV ¹	Ukraina	75	75
Ühisettevõtted			
Arco HCE OÜ ¹	Eesti	50	50
Koduküla OÜ ¹	Eesti	50	50
Tivoli Arendus OÜ ¹	Eesti	50	100
AD Saulkrasti SIA ¹	Läti	35	50
Bišumuižas Nami SIA ¹	Läti	49,38	49,38
Sporting Rīga SIA ¹	Läti	49,38	49,38
Ehituse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Ehitus OÜ	Eesti	100	100
AE Ehitusjuhtimine OÜ ¹	Eesti	100	100
Tempera Ehitus OÜ ¹	Eesti	pankrotis	pankrotis

¹Osalus läbi tütarettevõtte

MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS

07.02.2011 võõrandas Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS 29,99% oma Lätis asuva tütarettevõtte Arco Development SIA osalusest SL Development SIA-le. Osade müügihind oli 104 eurot.

18.03.2011 võõrandas Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS 50% oma osalusest Tivoli Arendus OÜ-s. Tehingu tulemusena vähenes Arco Investeeringute AS-i osalus Tivoli Arendus OÜ-s 100%-lt 50%-le. Tehing teostati osade nominaalväärtuses.

Peale vahearuande päeva toimunud muudatused Kontserni struktuuris:

26.04.2011 asutas Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS 100% osalusega Fineprojekti OÜ, mille osakapital on 2500 eurot.

PÕHILISED NÄITAJAD

- I kvartali müügitulu kokku moodustas 13,3 mln eurot. Sellest 8,3 mln eurot oli Tivoli projekti kinnistute müük Kontserni ühissetevõttele Tivoli Arendus OÜ. Ilma viimase tehinguta oli Kontserni müügitulu 5,0 mln eurot, mis on 17% rohkem kui 2010. aasta I kvartalis.
- Ärikahjum 0,9 mln eurot on suurenenud 48% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga.
- I kvartali puhaskahjum oli 1,3 mln eurot, mis on 75% rohkem kui eelmise aasta I kvartalis.
- Omakapital moodustab 40,5% (31.03.2010 seisuga: 37,1%) varade mahust. Jooksva 12 kuu omakapitali tootlikkus oli negatiivne (2010 I kvartal: negatiivne). Investeeritud kapitali jooksva 12 kuu tootlikkus oli 1,2% (2010 I kvartal: negatiivne).
- Ehituslepingute järelejäänud maht oli I kvartali lõpu seisuga 19,0 mln eurot, 2010 I kvartali lõpus 8,0 mln eurot.
- I kvartali jooksul müüdi 13 korterit (2010 I kvartal: 30 korterit ja krunti).

	I kvartal 2011	I kvartal 2010
EUR miljonites		
Müügitulu	13,3	4,2
Ärikasum	-0,9	-0,6
<i>s.h kinnisvarainvesteeringute ja varude ümberhindlused</i>	0,0	-0,2
Kahjum enne tulumaksu	-1,3	-0,7
<i>s.h kahjum finantsvarade väärtandamisest</i>	0,0	-0,2
Puhaskahjum	-1,3	-0,7
EPS (eurodes)	-0,28	-0,16
Varad kokku, perioodi lõpu seisuga	65,5	75,4
Investeeritud kapital, perioodi lõpu seisuga	53,2	63,8
Netolaenu, perioodi lõpu seisuga	24,4	32,5
Omakapital, perioodi lõpu seisuga	26,5	27,3
Laenu keskmine pikkus (aastates)	2,1	1,6
Laenu keskmine intress (aastas)	7,0%	6,0%
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	1,2%	neg
ROE (jooksev 4 kvartalit)	neg	neg
Töötajate arv perioodi lõpul	150	160

KASUTATUD VALEMITE KIRJELDUS

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

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

Omakapitali osakaal = omakapital perioodi lõpus / varad kokku perioodi lõpus

Keskmine omakapital = viimase nelja kvartali lõpu omakapitalide summa / neljaga

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

Keskmine 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

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

Juhatusesimehe kommentaarid

2011. aasta I kvartalis müüdi Arco Vara projektides 13 korterit, millest kaks Eestis, viis Lätis ja kuus Bulgaarias. Tähtsaima projektina on alanud töö Tivoli projektiga Tallinnas ning samuti uue projektina omandasime üürilepingu kohustusega ehitada lasteaed Viimsi valda, Lille teele. Täiendavalt oleme teatanud Tehnika tänaval kuni 12 korteriga korterelamu arendamisega alustamisest. Kui Tivolisse kaasasime partneri I etapis ehitatava 160 korteri ehitamise rahastamiseks, siis Viimsi lasteaia ja Tehnika 53 korterelamu rajame ilma partneriteta. Rohkem uusi projekte ei alustatud, ent jätkus töö Tallinnas Kodukoldes, nii ehitamise kui ka müügiga, ning Meriväljal kruntide müümisega. Peale vahearuanne päeva on valminud lasteaed Alasniidul. Samuti jätkame tööd Riias Bišumuiža 1 korterite arendamisel ning Mazais Baltezers kruntide realiseerimisel. Jätkati Bulgaarias Sofias Madridi projektis korterite asjaõiguslepingute sõlmimist ja viimaste vabade pindade väljaüürimist ning Manastirski projektis ehitamist.

Oluline asjaõiguslepingute maht jääb vahearuanne päeva järgsesse teise kvartalis, kui Tallinnas Kodukolde elamurajoonis valmivad esimesed 50 korterit, mis antakse klientidele lõviosas üle mais ja juunis. Oluline on märkida, et arendusprojektide valmimisel on oluline mõju Kontserni käibe, kuna suurem osa müükidest kajastub müügikäibes kuudel peale ehituse valmimist. Kui müügikäive arendusdivisjonis on väga kõikuv, siis kulud organisatsiooni haldamiseks on olemas ka asjaõiguslepingust sõltumatult.

Teenindusdivisjonile on 2011. aasta olnud parema algusega kui 2010 - 2011. aasta I kvartali ärikahjum oli kokku 32 tuhat eurot võrreldes 87 tuhande euroga 2010. aastal, samas on I kvartal sesoonselt madala käibega. Kontserni vahendustehingute arv võrreldes eelmise aastaga on tõusnud 22% ning hindamisaktide arv 40% võrra, samal ajal maaklerite arv vähenenud ja hindajate arv tõusnud vaid 8% võrra.

2011. aasta I kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid 4,3 mln euro väärtuses. Ehituslepingute järelejäänud maht on 2011. aasta I kvartali lõpu seisuga 19,0 mln eurot võrreldes 2010. aasta I kvartali lõpu 8,0 mln euroga.

12 kuuga on Kontserni laenukohustuste saldo vähenenud 9,4 mln euro võrra ning omakapitali osakaal on tõusnud 37%-lt 41%-le. Kuigi laenukohustuste keskmine kaalutud intress on tõusnud võrreldes aastatagusega, maksti I kvartalis 2011 reaalselt intresse summas 0,5 mln eurot, mis jääb samale tasemele 2010. aastaga. Võrreldes aasta lõpuga on Kontserni laenukohustuste keskmine kaalutud tähtaeg oluliselt pikenenud kuna Madrid laen, mis aasta lõpus kajastati lühiajalisena vastavalt IAS 1.74 nõuetele, on 31.03.2011 seisuga taas suuremas osas vastavalt laenugraafikule pikaajalisena kajastatud.

TULUD JA KASUM

	I kvartal 2011	I kvartal 2010
EUR miljonites		
Müügitulu		
Teenindus	0,5	0,4
Arendus	9,9	2,4
Ehitus	2,9	1,5
Elimineerimine	0,0	-0,1
Müügitulu kokku	13,3	4,2
Ärikahjum		
Teenindus	0,0	-0,1
Arendus	-0,6	-0,2
Ehitus	-0,1	-0,1
Elimineerimine	0,1	0,3
Jagamatud tulud-kulud	-0,3	-0,5
Ärikasum kokku	-0,9	-0,6
Intressitulud ja -kulud	-0,4	-0,1
Puhaskahjum	-1,3	-0,7

Nii teenindus- kui ehitusdivisjoni müügitulu on võrreldes eelmise aastaga kasvanud ning ärikahjum vähenenud. Vaatamata väiksemale müüdud kinnistute arvule arendusdivisjonis, vormistati I kvartalis lisaks 13 võlaõiguslikku korteri müügitehingut Kolde projekti uues ehitatavas etapis, mis müügikäibes veel ei kajastu.

Finantstulusid- ja kulused mõjutas enim intressikulude suurenemine, mille põhjuseks on Madridi projekti valmimisega seotud intressikulude kapitaliseerimise lõpetamine. 2011. aasta I kvartalil olulisi erakorralisi finantstulusid ja -kulused ei olnud, samas kui 2010. aasta I kvartali tulemust mõjutasid AS-i Ühendatud Kapital vastu USA dollarites kajastatud nõude valuutakursi kasum summas 0,15 mln eurot ja Arco Vara Saare Kinnistute OÜ müügist tekkinud kahjum 0,23 mln eurot.

RAHAVOOD

	I kvartal 2011	I kvartal 2010
EUR miljonites		
Äritegevuse rahavood	-0,7	-0,1
Investeeringutegevuse rahavood	-0,4	0,0
Finantseeringutegevuse rahavood	-0,9	-0,8
Perioodi rahavood kokku	-2,0	-0,9
Raha ja raja ekvivalendid perioodi alguses	4,2	4,1
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2,2	3,2

Märtsis 2011 tagastas Arco Investeeringute AS ennetähtaegselt 5,27 mln euro ulatuses kogu Tivoli projekti maa soetamiseks võetud laenu SEB Pangale ning osaliselt Laeva projekti maa soetamiseks võetud laenu summas 0,12 mln eurot. Tivoli laenu tagastamine ja osaliselt ka Laeva 2 laenu tagastamine rahavoos ei kajastu, kuna raha laekus Tivoli Arendus OÜ ostjalt otse SEB-le. Rohkem erakorralisi laenu tagastusi 2011. aastal ei ole toimunud.

Finantseerimistegevuse netorahavoogudest moodustavad intressimaksed 0,5 mln eurot. Graafikujärgseid ja varude müügiga seotud pangalaenude põhiosa tagasimakseid on olnud 0,7 mln eurot, perioodi jooksul kasutatud liimitidest suurima osa moodustavad Kolde eelviimase etapi ja Alasniidu lasteaia ehitamisega seotud finantseerimine kogusummas 1,2 mln eurot. Kolde limiidikasutus rahavoos ei kajastu kuna laenu väljamaksmiseks loetakse arve laekumist Merko Ehituselt ning realselt raha ei liigu.

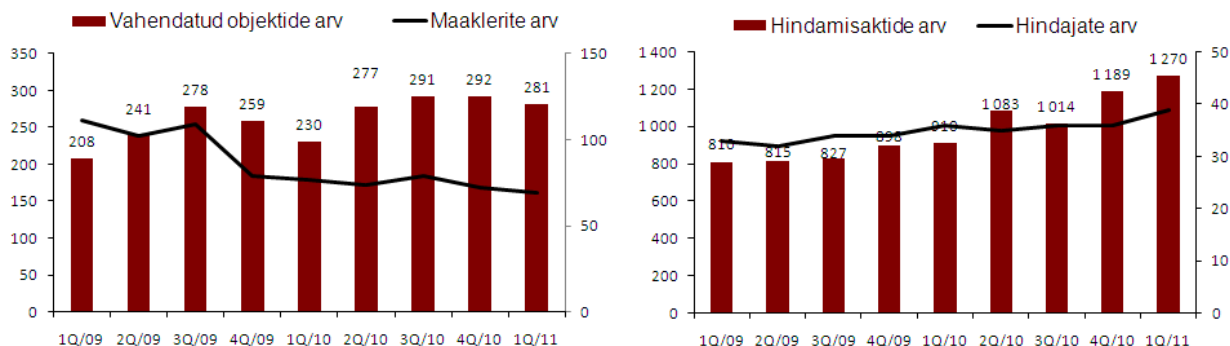
Suurimad lühiajalised kohustused järgmise 12 kuu jooksul:

- arvestuslik põhiosatagastus broneeritud pindade müügist ning vastavalt tagastusgraafikule projektis Boulevard Residence Madrid Sofias summas 4,7 mln eurot;
- Manastirski projekti laen summas 2,2 mln eurot;
- rahavooprojekti Kadaka tee 131 investeerimislaen summas 1,5 mln eurot;
- Bišumuiža projekti laen summas 1,4 mln eurot;
- arendusprojekti Laeva 2 laen summas 1,1 mln eurot.

Jooksvalt on I kvartalis makstud laene tagasi projektides „Kodukolde” Tallinnas, „Bišumuiža-1” Riias ning Madrid Sofias. Lisaks on graafikujärgsed laenu tagastused toimunud rahavoogu tootvates projektides.

TEENINDUSDIVISJON

Teenindusdivisjonile on 2011. aasta olnud parema tulemusega kui 2010 - 2011. aasta I kvartali ärikahjum oli kokku 32 tuhat eurot võrreldes 87 tuhande euroga 2010. aastal. Kontserni vahendustehingute arv võrreldes eelmise aastaga on tõusnud 22% ning hindamisaktide arv 40% võrra, samal ajal maaklerite arv vähenenud ja hindajate arv tõusnud vaid 8% võrra.



	I kvartal 2011	I kvartal 2010	muutus, %
Vahendatud objektide arv	281	230	22%
Müügis olevad projektid, tk	158	171	-8%
Hindamisaktide arv	1 270	910	40%
Hindajate arv*	39	36	8%
Maaklerite arv*	69	77	-10%
Divisiooni töötajate arv perioodi lõpus	49	63	-22%

* sisaldab käsunduslepinguid

ARENDSUDIVISJON

2011. aasta I kvartalis müüdi Arco Vara projektides 13 korterit. Lätis müüdi viis Bišumuiža korterit, Eestis kaks Kodukolde korterit ning Bulgaarias kuus korterit Madridi projektis Sofias.

Tivoli projekti kaasati partner International Invest Project OÜ ning rahastus I etapi ehituseks. Käimas on projekteerimine ning käesoleval aastal plaanime alustada ehitustegevusega.

Kodukolde arendusprojekti eelviimase etapi ehitamine (50 korterit) on graafikus ning majad valmivad mai lõpuks 2011. II kvartalis on plaanis alustada viimase etapi (50 korteri) ehitamisega. Ehitustöid teostab ja finantseerib AS Merko Ehitus.

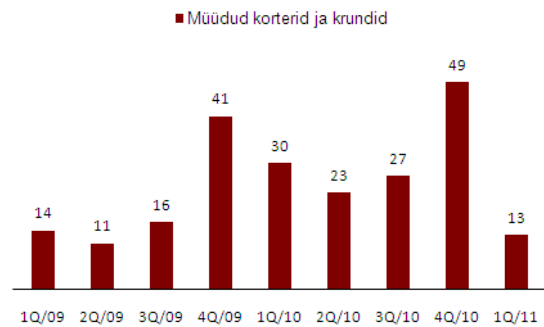
Alasniidu lasteaia ehitus jõudis lõppjärku ning kasutusluba hoonele on planeeritud saada mai lõpuks, peale mida antakse hoone üle Harku vallale, kellega on sõlmitud lasteaia üürileping.

I kvartali lõpus ostis Arco Investeeringute AS-i 100% tütarettevõtte hoonestusõiguse Viimsis Lille teel eesmärgiga rajada kuuerühmaline lasteaed. Viimsi vallaga on sõlmitud pikaajaline lasteaia üürileping. Hetkel on käimas eelprojekti koostamine, mis on eelduseks ehitusloa saamisel ning läbirääkimised finantseerimisasutuste ja ehitajatega. Hoone planeeritud valmimine on planeeritud 2012. aasta I poolaastasse.

Boulevard Residence Madrid äri- ja eluhoone Sofias on enamus eellepingutega kaetud üüripindasid klientidele üle antud ja rentnikud on oma tegevuse hoones käivitanud. Jätkub broneeritud korterite asjaõiguslepingute sõlmimine ning vabade korterite müük.

2011. aasta märtsi lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 22 inimest (31.12.2010 seisuga 26 inimest).

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



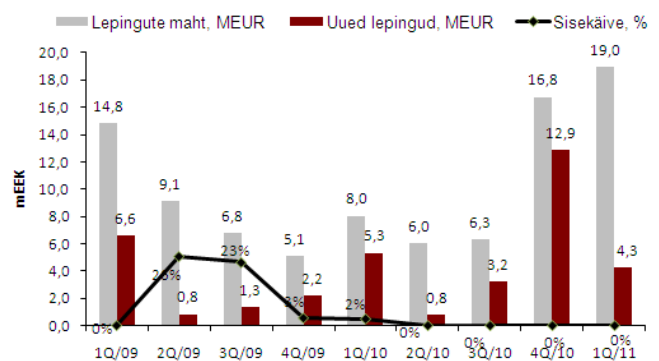
EHITUSDIVISJON

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

2011. aasta I kvartali lõpu seisuga on suuremateks käimasolevateks ehitusprojektideks Tallinn-Muuga vee ja kanalisatsiooni trassid ja rajatised jäägiga 6,7 mln eurot, vee- ja kanalisatsioonitorustike projekteerimis-ehitustööd Jõgeva ja Puurmani valdades jäägiga 2,7 mln eurot ja Lennuakadeemia jäägiga 1,9 mln eurot.

2011. aasta I kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid 4,3 mln euro väärtuses. Ehituslepingute järelejäänud maht on 2011. aasta I kvartali lõpu seisuga 19,0 mln eurot võrreldes 2010. aasta I kvartali lõpu 8,0 mln euroga.

2011. aasta märtsi lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 58 inimest (31.12.2010 seisuga 49 inimest).



PÕHILISTE PROJEKTIDE KOONDTABEL

Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaani järgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine finantsseisundi aruandes
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	Ehitamise lõppjärgus on 144-kohaline lasteaed. Harku vallaga on sõlmitud lasteaia üürileping.	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Laeva 2	Eesti, Tallinn	100%	7 776 m ²	DP kehtestatud. Ehitusluba hoone osale olemas. Rentnike otsimine.	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Lilletee	Eesti, Viimsi vald	100%	ca 1 740 m ²	Hoonestusõigus kohustusega rajada 6-rühmaline lasteaed. Käimas on projekteerimine.	Varud
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Renditav pind	Hetkeolukord	Klassifitseerimine finantsseisundi aruandes
Rahavoog	Kerberon	Eesti, Tallinn	100%	13 236 m ²	Ehitusõigus olemas, hoonestusõigus, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	6 950 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	Äriplaani järgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine finantsseisundi aruandes
Korterid	Bišumuiža 1	Läti, Riia	70%	Müümata korterite pind 13 068 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	2011. a on plaanis alustada projekteerimisega.	Finantsinvesteering
Korterid	Hills	Leedu, Vilnius	100%	6 500 m ²	Ehitusõigus olemas. Projekt on müügis.	Varud
Korterid	Kolde	Eesti, Tallinn	100%	Müümata/broneerimata korterite pind 4 287 m ²	Hoonestusõigus, ehitusõigus olemas. Käimas korterite müük ning eelviimase etapi ehitus.	Varud
Korterid	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata korterite pind 2 793 m ²	Hoone on valmis, müügitegevus jätkub.	Varud
Korterid	Manastirski	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata korterite ja äriruumide pind 24 512 m ²	Ehitusõigus olemas, I kvartalis 2011 jätkati ehitusega. Müügitegevus jätkub.	Varud
Korterid	Paldiski mnt 70c	Eesti, Tallinn	33%	ca 34 000 m ²	Detailplaneeringu lähteülesanne on koostamisel.	Kinnisvara-investeering
Korterid	Tehnika tn 53	Eesti, Tallinn	100%	1 515 m ²	Detailplaneering kehtestatud. Käimas on projekteerimine.	Varud
Korterid	Tivoli	Eesti, Tallinn	50%	58 470 m ²	Detailplaneering kehtestatud. Käimas on projekteerimine.	Finantsinvesteering
Krundid	Baltezers-3	Läti, Riia	70%	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 25	Ehitusõigus olemas. Ehitus on lõppenud ning käib müük.	Varud
Krundid	Merivälja 2	Eesti, Merivälja	100%	Müümata/broneerimata 4 651 m ² , 4 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 äriplaani järgne ehitusõigus), hetkeolukord, projekti liik ja klassifitseerimine finantsseisundi aruandes on kajastatud vastavalt juhatuse parima teadmise ja kavatsuse kohaselt ning võivad aja jooksul muutuda vastavalt planeerimisprotsessile. Projektide realiseerimiseootused 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 raamatupidamislikud väärtused moodustavad Kontserni varadest:

Finantsseisundi aruande kirje	Finantsseisundi aruande kirje saldo seisuga 31.03.11	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 31.03.11
EUR miljonites		
Varad kokku	65,5	49,4
Varud	27,4	26,7
Kinnisvarainvesteeringud	23,3	22,7
Finantsinvesteering	1,0	0,0

OLULISED MUUTUSED DETAILPLANEERIMISES 2011. AASTA 3 KUUGA

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 avalikule väljapanekule 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, mis kõik maha võeti. Detailplaneering suunati Tallinna Linnavalitsuse 10.11.2010 istungil kehtestamisele Tallinna linnavolikogus. Tallinna linnavolikogu kehtestas detailplaneeringu 02.12.2010 toimunud istungil ning detailplaneering jõustus 02.01.2011.

PERSONAL

Kontserni töötajate arv oli 2011. aasta I kvartali lõpu seisuga 150 inimest, 2010. aasta I kvartali lõpus 160 inimest. 2011. aasta I kvartali tööjõukulu oli 0,9 mln eurot, 2010. aastal oli vastav näitaja 0,8 mln eurot.

Kontserni emattevõtte juhatuse liikme 2011. aasta tööjõukulu oli kogusummas 0,1 mln eurot. 2010. aastal oli vastav näitaja 0,03 mln eurot.

Alates 5.09.2009 on Kontsernil üks juhatuse liige - Lembit Tampere.

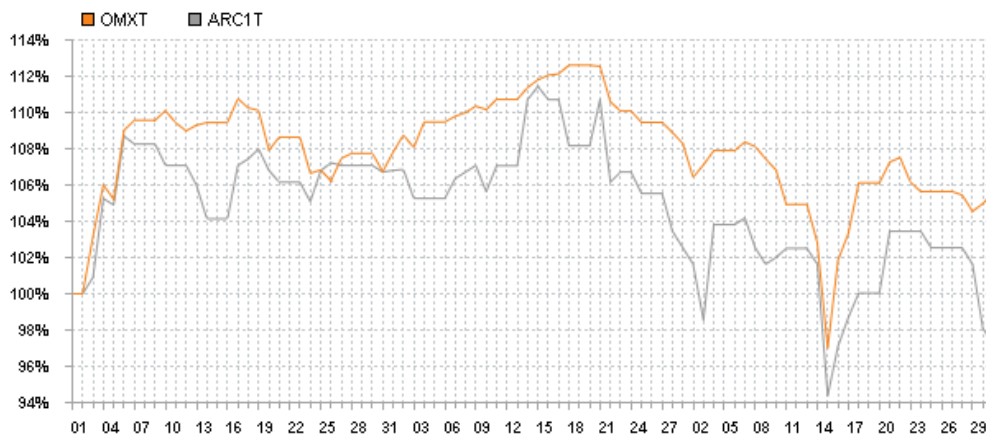
AKTSIA JA AKTSIONÄRID

Ettevõttel on kokku emiteeritud 4 741 707 aktsiat. 31.03.2011 seisuga on ettevõttel kokku 1 999 aktsionäri ja aktsia hind sulgus tasemel 5,36 eurot, langedes kolme kuuga 3%.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude muutust 2011. aasta I kvartali jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud: Eurodes (EUR)



Aktsiahinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2011. aasta I kvartali jooksul:



Indeks/aktsia	01.01.2011	31.03.2011	+/-%
—OMX Tallinn	698,38	737,07	5,54
—ARC1T	5,51 EUR	5,36 EUR	-2,76

Suuremad aktsionärid seisuga 31.03.2011	Aktsiate arv	Osaluse %
HM INVESTEERINGUD OÜ	1 038 632	21,9%
TOLETUM OÜ	1 037 975	21,9%
Baltplast OÜ	897 135	18,9%
GAMMA HOLDING OÜ	427 634	9,0%
Skandinaviska Enskilda Banken Ab Clients	219 585	4,6%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	156 064	3,3%
Central Securities Depository of Lithuania	129 445	2,7%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	106 897	2,3%
Lokotar Invest OÜ	26 100	0,6%
Muud	702 240	14,8%
KOKKU	4 741 707	100,0%

Juhatus ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 31.03.2011	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 31.03.2011 seisuga 2,1 aastat, mis tähendab, et keskmiselt on vaja kõik laenud iga kahe aasta pärast refinantseerida. Kuigi Kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldo oli 2011. aasta I kvartali lõpus 2,2 mln eurot, siis sellest 1,6 mln eurot oli Kontserni enda kontrolli all, ülejäänud on sellistel kontodel, kust rahade väljamaksed on piiratud, enamasti teatud sihtotstarbega, ning vajavad vastavate pankade nõusolekut. Likviidsus- ja refinantseerimisrisk jääb endiselt olulisimaks riskiks.

Intressiriskid

Enamus Kontserni laenulepingutest on sõlmitud eurodes ja baasintressiks on 3- ja 6-kuu EURIBOR. Seega on Kontsern avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Hetkel on pikaajaline intressirisk tuletisinstrumentidega maandamata. Kontserni intressikandvad kohustused on 2011. aasta I kvartaliga kahanenud 5,0 mln euro võrra. Seisuga 31.03.2011 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 25,9 mln eurot. 2011. aasta I kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt intresse 0,5 mln eurot. Võrreldes 2010. aasta I kvartali lõpuga on kaalutud keskmine intressimäär tõusnud 6%-lt 7%-le.

Valuutariskid

Ostu- ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: eurodes (EUR), Läti lätides (LVL) ja Bulgaaria levides (BGN). Kontsern ei ole kaitstud valuutade devalveerimise vastu. Peale euro kasutuselevõttu Eestis alates 1. jaanuarist 2011 kadus krooni ja euro vahetuskursiga seotud valuutarisk. Enamus likviidsetest vahenditest hoitakse euro lühiajalistes deposiitides.

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

Lembit Tampere

Juhataja

20. mai 2011



Lembit Tampere

Juhataja

20. mai 2011

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	I kvartal 2011	I kvartal 2010
EUR tuhandetes			
Müügitulu teenuste müügist		3 737	1 835
Müügitulu kaupade müügist		9 522	2 394
Müügitulu kokku	2	13 259	4 229
Müüdnud toodangu kulu	3	-12 692	-3 745
Brutokasum		567	484
Muud äritulud		5	117
Turustuskulud	4	-102	-63
Üldhalduskulud	5	-1 361	-1 100
Muud ärikulud		-43	-68
Ärikahjum		-934	-630
Finantstulud	6	34	324
Finantskulud	6	-421	-446
Kahjum enne tulumaksu		-1 321	-752
Tulumaksukulu		0	-1
Aruandeperioodi puhaskahjum		-1 321	-753
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskahjumis</i>		<i>-1 334</i>	<i>-753</i>
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskahjumis</i>		<i>13</i>	<i>0</i>
Muu koondkasum:			
Valuutakursivahed välismaiste tütarettevõtete ümberarvestamisest		0	11
Aruandeperioodi koondkahjum		-1 321	-742
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkahjumis</i>		<i>-1 334</i>	<i>-742</i>
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkahjumis</i>		<i>13</i>	<i>0</i>
Aksia puhaskahjum (eurodes)	7		
- tava		-0,28	-0,16
- lahustatud		-0,28	-0,16

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.03.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		2 197	4 209
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	8	7 545	5 760
Tehtud ettemaksed		325	192
Varud	9	27 388	35 740
Käibevara kokku		37 455	45 901
Finantsinvesteeringud		997	996
Muud nõuded	8	2 951	76
Kinnisvarainvesteeringud	10	23 348	22 887
Materiaalne põhivara		680	703
Immateriaalne põhivara		21	20
Põhivara kokku		27 997	24 682
VARAD KOKKU		65 452	70 583
Laenukohustused	11	12 110	27 126
Võlad tarnijatele ja muud võlad	12	6 235	4 813
Saadud ettemaksed		4 819	4 859
Eraldised		1 247	1 378
Lühiajalised kohustused kokku		24 411	38 176
Laenukohustused	11	13 824	3 855
Muud võlad	12	710	724
Pikaajalised kohustused kokku		14 534	4 579
KOHUSTUSED KOKKU		38 945	42 755
Aktsiakapital		3 030	3 030
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Jaotamata kasum		21 466	22 787
Omakapital kokku		26 507	27 828
Mitte-kontrollivale osalusele kuuluv omakapital		175	-70
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		26 332	27 898
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		65 452	70 583

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	I kvartal 2011	I kvartal 2010
EUR tuhandetes			
Puhaskahjum		-1 321	-753
Intressitulud ja -kulud	6	355	126
Kasumid ja kahjumid tütar- ja ühissettevõtete müügist	6	0	229
Kasumid ja kahjumid ühissettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	6	0	-80
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	6	0	4
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	3,5	25	24
Varude ümberhindluse kasum/kahjum	3	0	210
Valuutakursi kasumid ja kahjumid	6	4	-157
Ettevõtte tulumaksukulu		0	1
Äritegevuse rahavood enne käibekapitali muutuseid		-937	-396
Äritegevusega seotud nõuete ja tehtud ettemaksete muutus		-1 866	1 863
Varude muutus		1 504	937
Äritegevusega seotud kohustuste ja saadud ettemaksete muutus		591	-2 456
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-708	-52
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-2	-10
Kinnisvarainvesteeringute arendusel tasutud summad		-557	0
Kinnisvarainvesteeringute müük		177	-7
Tütar- ja ühissetvõtete soetus		1	0
Antud laenud		-67	-12
Antud laenude tagasimaksed		29	2
Saadud intressid		24	23
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-395	-4
Saadud laenud	11	504	1 669
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed	11	-876	-2 020
Makstud intressid		-537	-512
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		-909	-863
RAHAVOOD KOKKU		-2 012	-919
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		4 209	4 137
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-2 012	-919
Valuutakursi mõju		0	10
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		2 197	3 228

Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mittekontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aktiivkapital	Kohustuslik reservkapital	Oma aktsiad (miinus)	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku		
EUR tuhandetes							
Saldo 31.12.2009	60 898	2 011	-255	-34 475	28 179	-76	28 103
Mittekontrolliva osaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	-1	-1	1	0
Aktiivkapitali vähendamine	-57 868	0	255	57 613	0	0	0
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	-753	-753	0	-753
Saldo 31.03.2010	3 030	2 011	0	22 384	27 425	-75	27 350
Saldo 31.12.2010	3 030	2 011	0	22 857	27 898	-70	27 828
Mittekontrolliva osaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	-232	-232	232	0
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	-1 334	-1 334	13	-1 321
Saldo 31.03.2011	3 030	2 011	0	21 291	26 332	175	26 507

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

1. Arvestuspõhimõtted

Auditeerimata, konsolideeritud Arco Vara AS 2011. aasta esimese kvartali vahearuanne on koostatud lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuanne on kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardis IAS 34 „Vahearuanne” sätestatud nõuetega ning kasutatud on samu arvestusmeetodeid ja -põhimõtteid, mida kasutati 2010. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Kontserni aruanne on koostatud tuhandetes eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

2. Segmendiaruandlus ärisegmentide lõikes

Kontserni ärisegmentid on:

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

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

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

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	I kv 2011	I kv 2010	I kv 2011	I kv 2010	I kv 2011	I kv 2010	I kv 2011	I kv 2010	I kv 2011	I kv 2010	I kv 2011	I kv 2010
EUR tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu ¹	9 888	2 385	452	345	2 918	1 489	1	10	0	0	13 259	4 229
Muutus	315%	66%	31%	-34%	96%	-60%					214%	-26%
Müügitulu teistelt segmentidelt	2	2	54	71	0	31			-56	-104	0	0
Müügitulu kokku	9 890	2 387	506	416	2 918	1 520	1	10	-56	-104	13 259	4 229
Ärikahjum	-626	-174	-32	-87	-60	-130	-333	-488	117	249	-934	-630
Sh. varude allahindlus neto	0	-210	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-210

¹ - Arenduse segmenti 2011. aasta 1. kvartali müügitulu sisaldab 18.03.2011 Kontserni ühissettevõttele Tivoli Arendus OÜ müüdü varusid 8 309 tuhat eurot.

3. Müüdü toodangu kulu

	I kvartal 2011	I kvartal 2010
EUR tuhandetes		
Müüdü kinnistute soetusmaksumus ¹	-9 321	-1 844
Ostetud ehitusteenused	-2 649	-1 095
Tööjõukulud	-424	-298
Haldustegevuse kulud	-233	-183
Sõidukite kulud	-43	-43
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-3	-2
Varude allahindlus	0	-210
Muud kulud	-19	-70
Müüdü toodangu kulu kokku	-12 692	-3 745

¹ - Sisaldab 18.03.2011 Kontserni ühissettevõttele Tivoli Arendus OÜ müüdü varude soetusmaksumust 8 300 tuhat eurot.

4. Turustuskulud

	I kvartal 2011	I kvartal 2010
EUR tuhandetes		
Reklaamikulud	-55	-29
Turu-uuringud	-17	-2
Tööjõukulud	-17	-16
Vahendustasud	0	-14
Muud turustuskulud	-13	-2
Turustuskulud kokku	-102	-63

5. Üldhalduskulud

	I kvartal 2011	I kvartal 2010
EUR tuhandetes		
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-643	-303
Tööjõukulud	-428	-493
Büroo tegevuskulud	-129	-169
Sõidukite kulud	-44	-54
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-22	-23
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	0	-39
Muud kulud	-95	-19
Üldhalduskulud kokku	-1 361	-1 100

6. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

	I kvartal 2011	I kvartal 2010
EUR tuhandetes		
Intressitulud	34	79
Kasum ühissetevõttest kapitaliosaluse meetodil	0	88
Kasum valuutakursi muutusest	0	157
Finantstulud kokku	34	324

Finantskulud

	I kvartal 2011	I kvartal 2010
EUR tuhandetes		
Intressikulud	-389	-205
Kahjum ühissetevõtte osade ja aktsiate müügist	0	-229
Kahjum ühissetevõttest kapitaliosaluse meetodil	0	-8
Kahjum valuutakursi muutustest	-4	0
Muud finantskulud	-28	-4
Finantskulud kokku	-421	-446

7. Tava- ja lahustatud puhaskahjum aktsia kohta

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

	I kvartal 2011	I kvartal 2010
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	4 741 707	4 741 707
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskahjum (tuhandetes eurodes)	-1 334	-753
Puhaskahjum aktsia kohta (eurot aktsia kohta)	-0,28	-0,16

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

8. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Lühiajalised nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

	31.03.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	2 966	2 320
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-320	-320
Nõuded ostjate vastu kokku	2 646	2 000
Muud lühiajalised nõuded		
Antud laenud	1 810	1 753
Muud lühiajalised nõuded	570	659
Muud lühiajalised nõuded kokku	2 380	2 412
Viitlaekumised		
Intressid	192	198
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest	1 722	429
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	439	548
Muud viitlaekumised	166	173
Viitlaekumised kokku	2 519	1 348
Lühiajalised nõuded kokku	7 545	5 760

Pikaajalised nõuded

	31.03.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
Antud laenud ¹	2 876	0
Muud pikaajalised nõuded	75	76
Pikaajalised nõuded kokku	2 951	76

¹ Pikaajaline laen Kontserni ühissetevõttele Tivoli Arendus OÜ, mis tekkis Tivoli projekti varude müügist Tivoli Arendus OÜ-le märtsis 2011.

9. Varud

	31.03.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	27 006	35 486
Materjalid ja valmistoodang	58	32
Ettemaksed tarnijatele	324	222
Varud kokku	27 388	35 740

10. Kinnisvarainvesteeringud

EUR tuhandetes	
Saldo seisuga 31.12.2009	14 005
Müügid	-133
Saldo seisuga 31.03.2010	13 872
Saldo seisuga 31.12.2010	22 887
Kapitaliseeritud arenduskulusid	638
Müügid	-177
Saldo seisuga 31.03.2011	23 348

11. Laenukohustused

	31.03.2011			31.12.2010		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	23 468	11 751	11 717	29 235	26 775	2 460
Kapitalirendikohustused	41	8	33	45	12	33
Muud laenu	2 425	351	2 074	1 701	339	1 362
Kokku	25 934	12 110	13 824	30 981	27 126	3 855

I kvartalis 2011 tasuti laenukohustusi kokku summas 876 tuhat eurot (I kv 2010: 2 020 tuhat eurot) ja saadi uusi laene 504 tuhat eurot (I kv 2010: 1 669 tuhat eurot). Samuti vähenesid Kontserni laenukohustused Tivoli kinnistu müügist ühissettevõttele Tivoli Arendus OÜ, mille tulemusel tasus tehingu teine osapool Arco Vara kontserni laenukohustusi summas 5 387 tuhat eurot. Lisaks suurenes laenukohustuste saldo 711 tuhande euro võrra Kolde projekti finantseerimise saldo suurenemisega.

12. Võlad tarnijatele ja muud võlad

	31.03.2011	31.12.2010
Lühiajalised võlad tarnijatele ja muud võlad		
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	4 369	2 412
Muud võlad	1 088	1 180
Maksuvõlad		
Käibemaks	80	66
Ettevõtte tulumaks	99	157
Üksikisiku tulumaks	71	61

Sotsiaalmaks	116	103
Muud maksuvõlad	14	10
Maksuvõlad kokku	380	397
Viitvõlad		
Intressivõlad	23	127
Võlad töövõtjatele	253	281
Muud viitvõlad	122	416
Viitvõlad kokku	398	824
Võlad kokku	6 235	4 813

Pikaajalised võlad

	31.03.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
Tagatisrahad	706	720
Muud pikaajalised võlad	4	4
Pikaajalised võlad kokku	710	724

13. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

	I kvartal 2011 või 31.03.2011	I kvartal 2010 või 31.12.2010
EUR tuhandetes		
Tehingud ja saldod ühisettevõtetega		
Lühiajalised laenuõuded	1 076	1 029
Nõuded ostjate vastu	5	5
Lühiajalised intressinõuded	22	13
Tehingud ja saldod nõukogu liikmetega seotud ettevõtetega, mis omavad Kontserni Emaettevõttes olulist osalust		
Muud lühiajalised nõuded	376	376
Lühiajalised intressinõuded	97	92
Tehingud ja saldod Kontserni võtmeisikutega		
Muud lühiajalised nõuded	24	24
Tehingud ja saldod muude seotud osapooltega		
Ostetud teenused	606	22
Ostjate laekumata arved	9	15
Muud lühiajalised nõuded	182	182
Lühiajalised intressinõuded	77	75
Võlad tarnijatele	714	7
Muud lühiajalised võlad	329	332
Lühiajalised laenukohustused	315	285
Lühiajalised intressikohustused	6	2

14. 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 150 tuhat eurot, mis tuleneb 07.08.2008 sõlmitud krediitolepingust.

09.03.2009 esitas Arco Ehitus OÜ oma nõudeavalduse. Arco Ehituse OÜ nõude suurus on kokku 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 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 3 tuhat eurot ja seega kaitstud sai nõue summas 147 tuhat eurot.

Pankrotihalduri aruandest nähtub, et võlgnikul on kohustusi kokku 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 ühe liikme võrra.

I kvartalis 2011 mingeid muudatusi pankrotimenetluses ei toimunud.

Käesoleval hetkel on pankrotimenetlus 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 1 342 tuhande euro tasumist ning põhivõlalt arvestatud viivist 401 tuhat eurot ehk kokku 1 743 tuhande euro tasumist. Lisaks nõuab Indrek Porila oma Arco Varale kuuluva 12,5% Floriston Grupp OÜ osaluse võõrandamist.

03.06.2010 esitas Arco Vara AS vastuse Indrek Porila hagile. 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 otsustas oma 13.04.2011 määrusega taotluse rahuldada osaliselt ja kohustada Indrek Porilat tasuma Arco Vara AS-ile menetluskulude katteks 1600 eurot.

Käesoleval hetkel on kohtumenetlus pooleli.

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

09.03.2010 sõlmisid Järvamaa Kutsehariduskeskus, kes on Haridus- ja Teadusministeeriumi hallatav riigi kutseõppeasutus, Arco Ehitus OÜ ja OÜ Kristiine Ehitus riigihankes JKHK Paide õppehoone renoveerimine (hanke viitenumber 115793) renoveerimistööde peatöövõtulepingu nr 1/344 (edaspidi Leping). Arco Ehitus OÜ oli nimetatud riigihankes kaaspakkuja ja OÜ Kristiine Ehitus oli konsortsiumi juhtivpartner. 23.03.2010 esitas Arco Ehitus OÜ Järvamaa Kutsehariduskeskusele riigihanke JKHK Paide õppehoone renoveerimine dokumentide kohase garantiikirja summas 88 286 eurot tähtajaga 23.03.2010 kuni 31.08.2010.

Ehitustööde teostamisel ilmnisid mitmed puudused Järvamaa Kutsehariduskeskuse poolt töövõtjale esitatud dokumentides ja Järvamaa Kutsehariduskeskuse tähelepanu juhti sellele juba ehitusnõupidamistel. 24.08.2010 teatas OÜ Kristiine Ehitus Järvamaa Kutsehariduskeskusele, et kui viimane ei täida lepingulisi kohustusi öeldakse Leping 30.08.2010 ülesse. Järvamaa Kutsehariduskeskus ei edastanud nimetatud tähtajaks ühtegi vastust ning seega oli Leping üles öeldud.

30.08.2010 esitas Järvamaa Kutsehariduskeskus Arco Ehitus OÜ-le ja OÜ-le Kristiine Ehitus avalduse renoveerimistööde peatöövõtulepingu nr 1/344 ühepoolseks lõpetamiseks 31.08.2010 ning AS-ile SEB Pank nõudekirja garantiisumma väljamaksmiseks.

13.09.2010 esitasid Arco Ehitus OÜ ja OÜ Kristiine Ehitus hagiavalduse sõlmitud Lepingu ülesütlemisavalduse kehtivuse tunnustamise ning võlgnevuse nõudes. 27.12.2010 esitasid Arco Ehitus OÜ ja OÜ Kristiine Ehitus täiendavad seisukohad ning hagi täpsustuse, mille kohaselt taotletakse välja mõista Eesti Vabariigilt põhinõudena 889 532 eurot ja viivised. Eesti Vabariik hagi ei tunnista ning vaidleb sellele täies ulatuses vastu.

17.01.2011 ja 11.04.2011 toimusid Harju Maakohtus eelistung ja kohtuistung. Kohus pole lahendit veel teinud.

Käesoleval hetkel on kohtumenetlus pooleli.

Arco Ehitus OÜ nõuded Plastitehase AS vastu

18.12.2007 sõlmisid Arco Ehitus OÜ (kui Töövõtja) ja Plastitehase AS (kui Tellija) Ehituse töövõtulepingu nr 1/12/07, mille kohaselt kohustus Arco Ehitus OÜ rajama Plastitehase AS-i integreeritud veepuhastussüsteemi. Arco Ehitus OÜ teostas kõik lepingujärgsed ehitustööd, kuid Plastitehase AS jättis Arco Ehitus OÜ-le tasumata tehtud tööde eest kokku 151 170 eurot.

01.03.2011 kuulutati välja Plastitehase AS pankrot ja määrati pankrotihalduriks Ly Mürsoo.

09.03.2011 esitas Arco Ehitus OÜ oma nõudeavalduse, milles palus anda üle kõik Arco Ehitus OÜ poolt Lepingu alusel paigaldatud seadmete kogusummas 151 170,05 eurot, mille omandiõigus pole üle läinud Plastitehase AS-ile. Kui nimetatud seadmete valdust pole võimalik üle anda, siis esitada selle kohane selgitus ja tunnustada Arco Ehitus OÜ nõuet Plastitehase AS pankrotimenetluses kogusummas 183 282,75 eurot, millest põhisumma on 151 170,05 eurot ja viivis 32 112,70 eurot.

22.03.2011 toimus võlausaldajate esimene üldkoosolek Harju Maakohtu Kentmanni kohtumajas.

Käesoleval hetkel on pankrotimenetlus pooleli.

Arco Ehitus OÜ nõuded Wolmreks Ehitus OÜ vastu

16.12.2010 sõlmisid Arco Ehitus OÜ, OÜ Wolmreks Ehitus ja OÜ Savekate lisa alltöövõtulepingule, millega Arco Ehitus OÜ võttis üle kõik OÜ Wolmreks Ehitus õigused ja kohustused, mis tulenesid OÜ Wolmreks Ehitus ja OÜ Savekate vahel 25.08.2010 sõlmitud alltöövõtulepingust. Nimetatud lisa kohaselt tasus Arco Ehitus OÜ 51 768,44 eurot OÜ-le Savekate

OÜ Wolmreks Ehitus eest ja OÜ Wolmreks Ehitus kohustus tasuma Arco Ehitus OÜ-le kohustuse ülevõtmise eest 51 768,44 eurot hiljemalt 20.12.2010.

28.12.2010 sõlmisid Arco Ehitus OÜ, OÜ Wolmreks Ehitus ja AS Parmet uue lisa alltöövõtulepingule, millega võttis Arco Ehitus OÜ üle kõik OÜ Wolmreks Ehitus õigused ja kohustused, mis tulenesid OÜ Wolmreks Ehitus ja AS Parmet vahel 16.12.2010 sõlmitud alltöövõtulepingust. Nimetatud lisa kohaselt tasus Arco Ehitus OÜ 15 338,80 eurot AS-le Parmet OÜ Wolmreks Ehitus eest ja OÜ Wolmreks Ehitus kohustus tasuma Arco Ehitus OÜ-le kohustuse ülevõtmise eest 15 338,80 eurot hiljemalt 31.12.2010. a.

06.01.2011 sõlmisid Arco Ehitus OÜ, OÜ Wolmreks Ehitus ja Inseneribüroo Tandem OÜ lisa projekteerimistöde töötetevõtulepingule, millega võttis Arco Ehitus OÜ üle kõik OÜ Wolmreks Ehitus õigused ja kohustused, mis tulenesid OÜ Wolmreks Ehitus ja inseneribüroo Tandem OÜ vahel 24.05.2010 sõlmitud projekteerimistöde töötetevõtulepingust. Nimetatud lisa kohaselt tasus Arco Ehitus OÜ 3 067,76 eurot Inseneribüroo Tandem OÜ-le OÜ Wolmreks Ehitus eest ja OÜ Wolmreks Ehitus kohustus tasuma Arco Ehitus OÜ-le kohustuse ülevõtmise eest 3 067,76 eurot hiljemalt 10.01.2011.

Poolte vahel sõlmitud kokkulepete kohaselt võttis OÜ Wolmreks Ehitus omale kohustuse tasuda Arco Ehitus OÜ-le kohustuste ülevõtmise eest kokku 70 175 eurot, kuid paraku pole OÜ Wolmreks Ehitus nimetatud kohustust aruande esitamise hetkeks täitnud.

21.02.2011 kuulutati välja OÜ Wolmreks Ehitus pankrot ja nimetati pankrotihalduriks Indrek Lepsoo. 04.03.2011 esitas Arco Ehitus OÜ oma nõudeavalduse, milles palus tunnustada Arco Ehitus OÜ nõuet kogusummas 71 092,89 eurot.

10.03.2011 toimus esimene võlausaldajate üldkoosolek Harju Maakohtu Tartu mnt kohtumajas.

Käesoleval hetkel on pankrotimenetlus pooleli.

Arco Ehitus OÜ hagi Sillamäe Linnavalitsuse vastu ja Sillamäe Linnavalitsuse hagi Arco Ehitus OÜ vastu

06.09.2010 esitas konsortsium koosseisus OÜ Wolmreks Ehitus, OÜ Kristiine Ehitus ja Arco Ehitus OÜ ühise pakkumuse riigihankes „Sillamäe Spordikompleksi Kalev hoone renoveerimine“. Pakkumusele oli lisatud ka ühispakkujate volikiri, mille kohaselt OÜ Kristiine Ehitus ja Arco Ehitus OÜ volitasid OÜ Wolmreks Ehitus juhatuse liiget Hanno Muga olema ühispakkumuse esitanud pakkujate ametlik esindaja hankemenetlusega ja hankelepingu sõlmimisega seotud toimingute tegemisel.

14.10.2010 Sillamäe Linnavalitsuse korraldusega tunnistati riigihankes edukaks ühispakkujate OÜ Wolmreks Ehitus, OÜ Kristiine Ehitus ja Arco Ehitus OÜ pakkumus.

17.12.2010 esitas Sillamäe Linnavalitsus Arco Ehitus OÜ-le kirja „Pakkuja kvalifikatsiooni kontroll“ ja Arco Ehitus OÜ vastas nimetatud kirjale 22.12.2010 milles teatas, et Arco Ehitus OÜ on andnud riigihankes „Sillamäe Spordikompleksi Kalev hoone renoveerimine“ volituse OÜ-le Wolmreks Ehitus, kes on õigustatud ja kohustatud teostama kogu hankes kõik vajalikud toimingud. Arco Ehitus OÜ ei tõendanud nimetatud kirjaga Adu Hakile antud volitusi.

28.01.2011 sai Arco Ehitus OÜ Sillamäe Linnavalitsuselt kirja, millele oli lisatud Sillamäe Linnavalitsuse 27.01.2011 korraldus, millega a) tunnistati kehtetuks pakkumuse edukaks tunnistamine; b) tunnistati eduka pakkumuse esitanud pakkuja pakkumusele hinna poolest järgmine pakkumus; c) nõuti edukaks tunnistatud pakkumuse tagasi võtnud pakkujalt, ühispakkujatelt OÜ Wolmreks Ehitus, OÜ Kristiine Ehitus ja Arco Ehitus OÜ, solidaarselt kahju hüvitamist tagasi võetud pakkumuse ja järgmise edukaks tunnistatud pakkumuse maksumuse vahe osas summas 12 549,21 eurot, sh realiseeriti pakkumuse tagatisena AS SEB Pank garantii.

01.02.2011 esitas Arco Ehitus OÜ Sillamäe Linnavalitsusele selgituse, mille kohaselt Arco Ehitus OÜ ei ole teatanud oma 22.12.2010 kirjas, et soovib loobuda riigihankest ning kellelegi ei olnud antud Arco Ehitus OÜ poolt volitust nimetatud riigihankes loobumiseks. Lisaks selgitas Arco Ehitus OÜ, et seoses OÜ Wolmreks Ehitus likvideerimis- ja

tolleks hetkeks pankrotimenetlusega ei vastanud pakkuja hankelepingu sõlmimise hetkeks kvalifitseerimistingimustele ja Sillamäe Linnavalitsus ei võinud hankelepingut sõlmida.

16.02.2011 esitas Sillamäe Linnavalitsus Arco Ehitus OÜ-le kahju hüvitamise nõude, milles nõudis, et Arco Ehitus OÜ kannaks hiljemalt 25.02.2011 Sillamäe Linnavalitsuse arveldusarvele kahju hüvitamiseks 4 879,81 eurot.

27.02.2011 esitas Arco Ehitus OÜ Tartu Halduskohtusse Jõhvi kohtumajja kaebuse Sillamäe Linnavalitsuse 27.01.2011 korralduse kehtetuks tunnistamise nõudes. Tartu Halduskohus tegi 04.03.2011 kohtumääruse, millega tagastas kaebuse seoses seda liiki asjade eelnevaks kohtuväliseks lahendamiseks seadusega sätestatud kohustuslikust korrast mitte kinnipidamisega.

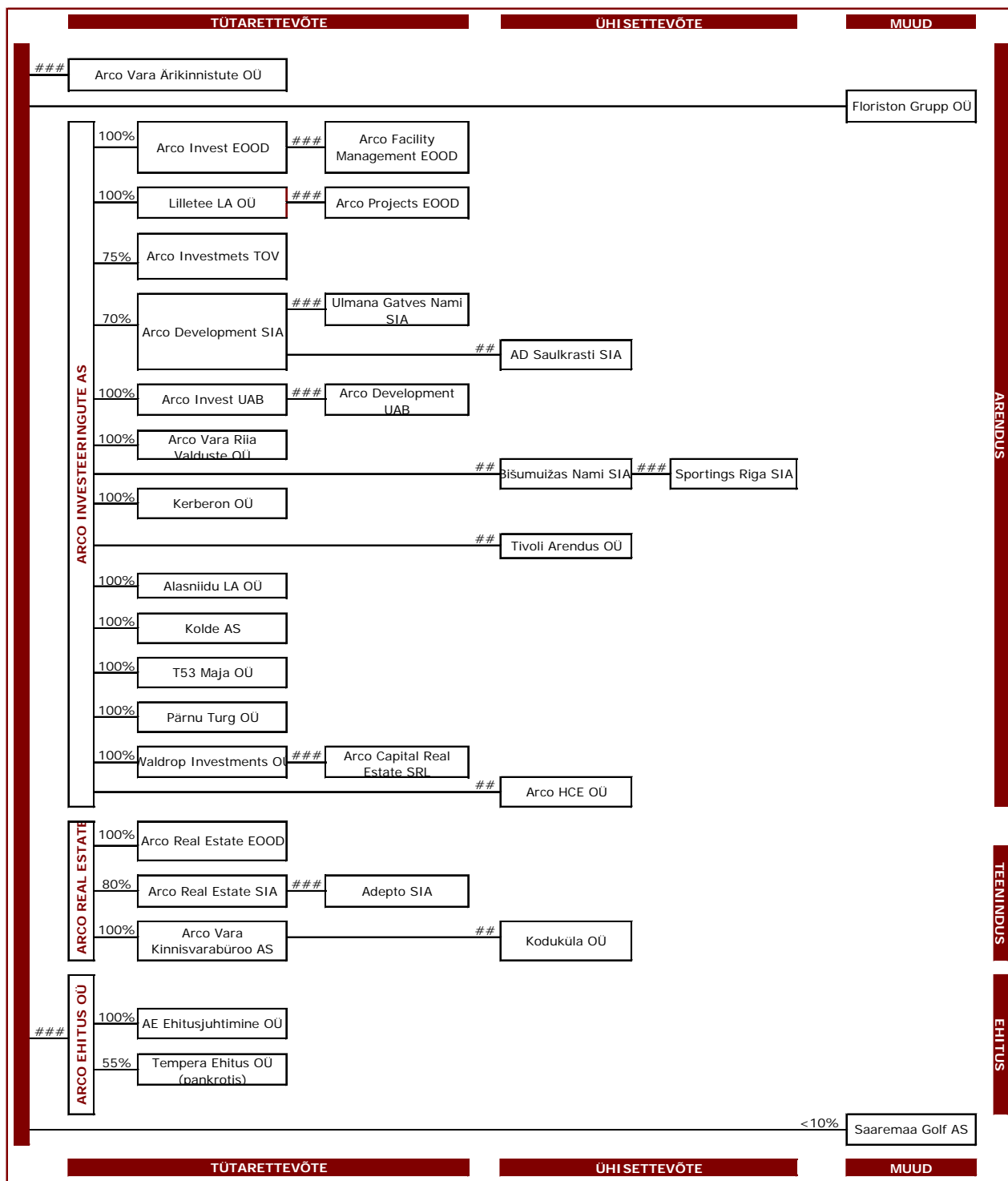
Arco Ehitus OÜ ei nõustunud Tartu Halduskohtu määrusega ja leiab, et see ei ole seaduslik ega põhjendatud ning esitas 17.03.2011 Tartu Halduskohtusse määruskaebuse eelmärgitud kohtumääruse kehtetuks tunnistamise nõudes. Käesolevaks hetkeks pole määruskaebust veel lahendatud.

28.03.2011 sai Arco Ehitus OÜ Viru Maakohtu kohtumääruse koos Sillamäe Linna hagiavaldusega ning kohustusega esitada vastus hagiavaldusele. Arco Ehitus OÜ ei nõustu Sillamäe linna nõudega kahju hüvitamiseks ja esitas vastuse hagiavaldusele. Arco Ehitus OÜ on seisukohal, et Sillamäe linnal pole alust nõuda Arco Ehitus OÜ-lt kahju hüvitamist, vaid vastupidiselt on kohustus tagastada Arco Ehitus OÜ-le ebaõigetest alustel realiseeritud garantiikirjast saadud kasu summas 7 669,40 eurot.

Käesoleval hetkel on kohtumenetlus pooleli.

15. Kontserni struktuur

31.03.2011 seisuga



ARENIDUS

TEENIDUS

EHITUS

Juhtkonna deklaratsioon konsolideeritud vahearuandele

Arco Vara AS juhataja on koostanud 2011. aasta esimese kvartali konsolideeritud vahearuanne, mis on esitatud lehekülgedel 2-30.

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

20. mail 2011