



Arco Vara AS

2011. a. II kvartali ja 6 kuu vahearuanne

2011. AASTA II KVARTALI JA 6 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Ärinimi: Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Aadress: Jõe 2b, 10151 Tallinn, Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630

Fax: +372 6 144 631

E-mail: info@arcovara.ee

Korporatiivne interneti kodulehekülg: www.arcorealestate.com

Põhitegevusalad: Hoonete ehitus (EMTAK 41000)
Rajatiste ehitus (EMTAK 42000)
Eriehitustööd (EMTAK 43000)
Kinnisvaraalaane tegevus (EMTAK 6800)

Majandusaasta: 1. jaanuar 2011 – 31. detsember 2011

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2011 – 30. juuni 2011

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

Juhataja: Lembit Tampere

Audiitor: KPMG Baltics OÜ

SISUKORD

2011. AASTA II KVARTALI JA 6 KUU 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	22
4. TURUSTUSKULUD	22
5. ÜLDHALDUSKULUD	22
6. FINANTSTULUD JA –KULUD	23
7. TAVA- JA LAHUSTATUD PUHASKASUM AKTSIA KOHTA	23
8. NÕUDED OSTJATE VASTU JA MUUD NÕUDED	24
9. VARUD	24
10. KINNISVARAINVESTEERINGUD	25
11. LAENUKOHUSTUSED	25
12. VÕLAD TARNIJATELE JA MUUD VÕLAD	25
13. TEHINGUD JA SALDOD SEOTUD OSAPOOLTEGA	26
14. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED JA POTENTSIAALSSED VARAD	27
15. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED	31
16. KONTSERNI STRUKTUUR	33
JUHTKONNA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE	34

2011. aasta II kvartali ja 6 kuu tegevusaruanne

ÜLDINFO

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

2011. aasta II kvartali lõpu seisuga kuulus Kontserni 28 tütarettevõtet (30.06.2010: 28) ja 5 ühissetvõtet (30.06.2010: 6).

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 müüdnud, 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	
		30.06.2011	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	
		30.06.2011	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	müüdnud	100
Arco Investeeringute AS	Eesti	100	100
Arco Vara Riia Valduste OÜ ¹	Eesti	100	100
Arco Vara Ärikinnistute OÜ	Eesti	100	100
Fineprojekti OÜ ¹	Eesti	100	-
Kerberon OÜ ¹	Eesti	100	100
Koduküla OÜ ¹	Eesti	100	50
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
Tivoli Arendus OÜ ¹	Eesti	50	100
AD Saulkrasti SIA ¹	Läti	35	50
Bišumuižas Nami SIA ¹	Läti	49,38	49,38
Sporting Riga 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-i 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-i 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 1 278 eurot..

26.04.2011 asutas Arco Vara AS-i 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS 100% osalusega Fineprojekti OÜ, mille osakapital on 2 500 eurot.

27.05.2011 suurendas Arco Vara Kinnisvarabüroo AS oma osalust Koduküla OÜ-s 50%-lt 100%-le. 50% osalus Koduküla OÜ-s soetati 1 euro eest.

Peale vahearuande päeva toimunud muudatused Kontserni struktuuris:

05.07.2011 asutas Arco Vara AS-i 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS 100% osalusega SIA Märsili II, mille osakapital on 1,071 mln latti (1,5 mln eurot). Osakapitali tehti mitterahaline sissemakse varem Arco Investeeringute AS-i omanduses olevate Baltezers 5 projekti kruntide näol.

29.07.2011 asutas Arco Vara AS-i 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS 70% osalusega Prime Capital SIA, mille osakapital on 2 000 latti (2 846 eurot).

PÕHILISED NÄITAJAD

- Kuue kuu müügitulu kokku moodustas 23,5 mln eurot. Sellest 8,3 mln eurot oli Tivoli projekti kinnistute müük Kontserni ühissettevõttele Tivoli Arendus OÜ. Ilma viimase tehinguta oli Kontserni müügitulu 15,2 mln eurot, mis on 43% rohkem kui 2010. aasta I poolaastal.
- Ärikahjum 1,4 mln eurot on suurenenud 40% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga.
- I poolaasta puhaskahjum oli 1,9 mln eurot, mis on 69% rohkem kui eelmise aasta I poolaastal.
- Omakapital moodustab 39,1% (30.06.2010 seisuga: 37,1%) varade mahust. Jooksva 12 kuu omakapitali tootlikkus oli negatiivne (2010 II kvartal: negatiivne). Investeeritud kapitali jooksva 12 kuu tootlikkus oli 1,3% (2010 II kvartal: negatiivne).
- Ehituslepingute järelejäänud maht oli II kvartali lõpu seisuga 13,5 mln eurot, 2010 II kvartali lõpus 6,0 mln eurot.
- Kuue kuu jooksul müüdi 56 korterit ja krunti (2010 I poolaasta: 53 korterit ja krunti).

	I pa 2011	I pa 2010	II kvartal 2011	II kvartal 2010
EUR miljonites				
Müügitulu ja muu äritulu	23,5	8,9	10,3	4,5
Ärikasum	-1,4	-1,0	-0,5	-0,4
<i>s.h kinnisvarainvesteeringute ja varude ümberhindlused</i>	0,0	-0,4	0,0	-0,1
Kasum enne tulumaksu	-1,9	-1,1	-0,6	-0,4
<i>s.h kasum või kahjum finantsvarade väärandamisest</i>	0,3	-0,2	0,3	0,1
Puhaskasum	-1,9	-1,1	-0,6	-0,4
EPS (eurodes)	-0,41	-0,24	-0,13	-0,08
Varad kokku, perioodi lõpu seisuga	64,9	74,5		
Investeeritud kapital, perioodi lõpu seisuga	51,1	62,3		
Neto laenu, perioodi lõpu seisuga	23,5	32,3		
Omakapital, perioodi lõpu seisuga	25,4	27,6		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,0	1,5		
Laenude keskmine intress (aastas)	7,4%	6,1%		
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	1,3%	neg		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	neg	neg		
Töötajate arv perioodi lõpul	142	153		

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)

Juhatuse esimehe kommentaarid

Kontserni müügitulu on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga oluliselt kasvanud kõikide divisjonide lõikes ning kasumlikkus on paranemas. Üle mitme aasta on teenindusdivisjon jõudnud ärikasumisse, arendusdivisjoni ärikahjum on eelmise aastaga võrreldes samal tasemel. Suurima tagasilöögi saime erakorralise kahjumina ehitusdivisjonist, kus kogu tööstusharu mõjutab 2010. aastal alanud kiire inflatsioon ja majanduskriisi esile kutsutud partnerettevõtete pankrotid. Kui erakorralise kahjumi mõju kõrvale jätta, lõpetas Kontsern teise kvartali kasumiga.

2011. aasta 6 kuuga müüdi Arco Vara projektides 56 korterit või krunti, millest 38 Eestis, 9 Lätis ja 9 Bulgaarias. Olulisematest töödest jätkub Tallinnas Tivoli nimelise suuremahulise korterelamu arenduse projekteerimine ning Manastirski korterelamu projekti ehitamine Sofias. Jätkub ehitamine ja müümine Tallinnas Kodukoldes, ning lõppemas on kruntide müümine Meriväljal. Teise kvartalisse jäi Alasniidu lasteaia lõpetamine ja ka edukas realiseerimine investorile ning Lilletee lasteaia projekteerimise ja ehitamisega alustamine. Peale vahearuaande päeva on Arco Vara Läti sidusettevõtte võitnud oksjoni Mazais Baltezers projektis 86 hektari eluasememaa ostmiseks, mis varem oli kasutada vaid rendilepingu alusel. Maaoksjoni edukat võitmist peame grupi Läti positsiooni tuleviku kindlustamise seisukohalt eriti märkimisväärseks. Jätkuvad tööd Riias Bišumuiža 1 korterite arendamisel ning kruntide realiseerimisel. Jätkasime Bulgaarias Sofias Madridi projektis korterite asjaõiguslepingute sõlmimist ja viimaste vabade pindade väljaüürimist.

Teenindusdivisjonile on 2011. aasta esimene pool olnud parem kui mitmel eelneval aastal. Esimene poolaasta lõppes kasvanud käibe juures ärikasumiga 44 tuhat eurot võrreldes ärikahjumiga 161 tuhat eurot 2010. aasta samal perioodil. Kontserni vahendustehingute arv on võrreldes eelmise aastaga tõusnud 23% ning hindamisaktide arv 39% võrra, samal ajal on maaklerite arv vähenenud ja hindajate arv tõusnud vaid 11% võrra.

2011. aasta kuue kuuga sõlmiti uusi ehituslepinguid 4,3 mln euro väärtuses. Ehituslepingute järelejäänud maht on 2011. aasta II kvartali lõpu seisuga 13,5 mln eurot võrreldes 2010. aasta II kvartali lõpu 6,0 mln euroga. Bilansipäeva järgselt on Tartus valminud Eesti Lennuakadeemia hoone, suurim tänavu Arco Ehituse poolt ainsa peatöövõtjana ehitatud hoone. Ehitusdivisjoni ärikahjum tuleneb kahe olulise koostööpartneri pankrotist, mille käigus jäi saamata tasusid juba tehtud tööde eest Tartus, K&H nimeliselt ehitusettevõttelt – nõuded on tagatud hüpoteekidega ning Kristiine Ehituse pankrotist Tallinnas, kus meile mittedoodsatel tingimustel jäi allesjäänud konsortsiumipartnerina kanda objekti lõpuni ehitamise kohustus juba alustatud ja pankroti tõttu pooleli jätetud objektidel.

12 kuuga on Kontserni laenukohustuste saldo vähenenud 8,8 mln euro võrra ning omakapitali osakaal on tõusnud 37%-lt 39%-le. Laenukohustuste keskmine kaalutud intress on võrreldes aastatagusega euribori toel kasvamas, samas on 12 kuuga pikenenud ka laenukohustuste kaalutud keskmine tähtaeg seoses laenude jooksva refinantseerimisega.

TULUD JA KASUM

	I pa 2011	I pa 2010	II kvartal 2011	II kvartal 2010
EUR miljonites				
Müügitulu				
Teenindus	1,1	0,9	0,6	0,4
Arendus	14,0	4,6	4,1	2,3
Ehitus	8,5	3,4	5,6	1,8
Elimineerimised	-0,1	-0,2	-0,1	0,0
Müügitulu kokku	23,5	8,7	10,2	4,5
Ärikasum				
Teenindus	0,1	-0,2	0,1	-0,1
Arendus	-0,2	-0,2	0,4	0,0
Ehitus	-0,8	0,0	-0,7	0,1
Elimineerimised	0,2	0,4	0,1	0,1
Jagamatud ärikulud	-0,7	-1,0	-0,4	-0,5
Ärikasum kokku	-1,4	-1,0	-0,5	-0,4
Intressitulud ja intressikulud	-0,7	-0,3	-0,4	-0,1
Muud finantstulud ja -kulud	0,2	0,2	0,3	0,1
Tulumaksukulu	0,0	0,0	0,0	0,0
Puhaskasum	-1,9	-1,1	-0,6	-0,4

Finantstulusid- ja kulusid mõjutas enim intressikulude suurenemine, mille põhjuseks on Madridi projekti valmimisega seotud intressikulude kapitaliseerimise lõpetamine. 2011. aasta I poolaastal olulisi erakorralisi finantstulusid ja -kulusid 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 pa 2011	I pa 2010
EUR miljonites		
Äritegevuse rahavood	-1,1	0,1
Investeeringutegevuse rahavood	0,1	0,8
Finantseerimisegevuse rahavood	-1,0	-2,6
Perioodi rahavood kokku	-2,0	-1,7
Raha ja raja ekvivalendid perioodi alguses	4,2	4,1
Valuutakursi mõju	0,0	-0,2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2,2	2,3

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 50% osaluse müügil uult finantseerijalt otse SEB-le. Rohkem erakorralisi laenu tagastusi 2011. aastal ei ole toimunud.

Finantseerimistegevuse netorahavoogudest moodustavad intressimaksed 0,6 mln eurot. Graafikujärgseid ja varude müügiga seotud pangalaenude põhiosa tagasimakseid on olnud 1,2 mln eurot. Perioodi jooksul kasutatud liimitest suurima osa moodustavad Kolde eelviimase etapi, Alasniidu ja Lilletee lasteaia ehitamisega seotud finantseerimine kogusummas 2,5 mln eurot. Kolde limiidikasutus rahavoos ei kajastu, kuna laenu väljamaksmiseks loetakse arve laekumist Merko Ehituselt ning realselt raha ei liigu.

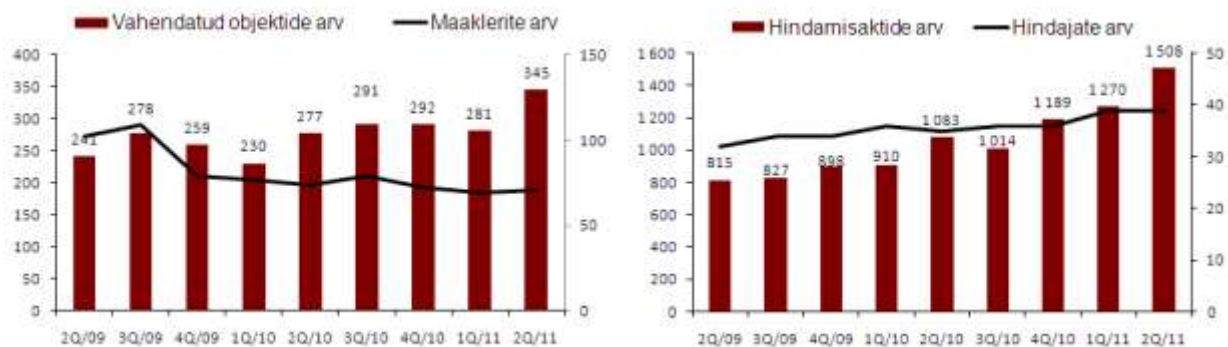
Suurimad lühiajalised laenukohustused järgmise 12 kuu jooksul:

- arvestuslik põhiosa tagastus 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 1,4 mln eurot;
- Bišumuiža projekti laen summas 1,3 mln eurot;
- arendusprojekti Laeva 2 laen summas 1,1 mln eurot.

Jooksvalt on 2011. aasta I poolaastal makstud laene tagasi projektides „Kodukolde” Tallinnas, „Bišumuiža-1” Riias ning Madrid Sofias. Lisaks on graafikujärgsed laenu tagastused toimunud rahavoogu tootvates projektides ning põhiosa tagasimaksega graafikud on kehtestatud ka Laeva 2 projekti ja Koduküla OÜ pangalaenule.

TEENINDUSDIVISJON

Teenindusdivisjoni tulemus 2011. aastal on olnud igati parem kui 2010. 2011. aasta I poolaasta ärikasum oli kokku 44 tuhat eurot võrreldes ärikahjumiga 161 tuhat eurot 2010. aastal. Kontserni vahendustehingute arv võrreldes eelmise aastaga on tõusnud 23% ning hindamisaktide arv 39% võrra, samal ajal on maaklerite arv vähenenud ja hindajate arv tõusnud vaid 11% võrra.



	I pa 2011	I pa 2010	muutus, %
Vahendatud objektide arv	626	507	23%
Müügis olevad projektid, tk	173	177	-2%
Hindamisaktide arv	2 778	1 993	39%
Hindajate arv*	39	35	11%
Maaklerite arv*	71	74	-4%
Divisjoni töötajate arv perioodi lõpus	46	59	-22%

* sisaldab käsunduslepinguid

ARENDSUDIVISJON

2011. aasta kuue kuuga müüdi Arco Vara projektides 56 korterit või krunti. Lätis müüdi seitse Bišumuiža korterit ja kaks Baltezersi krunti, Eestis 36 Kodukolde korterit ja kaks Merivälja krunti. Bulgaarias müüdi üheksa 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.

Juunis valmis Kodukolde arendusprojekti eelviimane etapp 50 korteriga. Kuue kuu käibes kajastub 29 antud etapi korteri müük.

2011. II kvartalis alustati viimase etapi (48 korteri) ehitamisega. Ehitustöid teostab ja finantseerib AS Merko Ehitus. Majade oodatav valmimine on 2012. aasta esimesel poolaastal.

Alasniidu lasteaed sai mai lõpus kasutusloa ning hoone anti Harku vallale, kellega on sõlmitud lasteaia üürileping. Lasteaeda omav ettevõtte müüdi II kvartalis 2011 ning sellega on projekt Arco poolt edukalt lõpetatud.

I kvartali lõpus ostis Arco Investeeringute AS -i 100% tütarettevõtte hoonestusõiguse Viimsis Lille teel eesmärgiga rajada kuuerühmaline lasteaed. Viimsi valdaga on sõlmitud pikaajaline lasteaia üürileping. Lasteaia valmimine on planeeritud I kvartalis 2012 ning ehitustöid teostab YIT.

Bulgaarias on käimas Manastirski projekti I etapi ehitus. I etapi korteritest on 42% broneeritud. Boulevard Residence Madrid äri- ja eluhoones Sofias jätkub broneeritud korterite asjaõiguslepingute sõlmimine ning vabade korterite müük.

2011. aasta juuni lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 21 inimest (30.06.2010 seisuga 26 inimest).

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



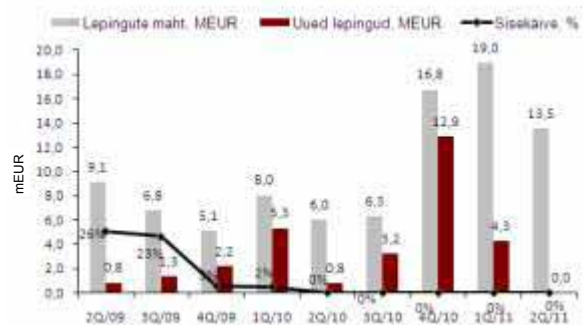
EHITUSDIVISJON

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

2011. aasta II kvartali lõpu seisuga on suuremateks käimasolevateks ehitusprojektideks Tallinn-Muuga vee ja kanalisatsiooni trassid ja rajatised jäägiga 5,1 mln eurot, vee- ja kanalisatsioonitorustike projekteerimis-ehitustööd Jõgeva ja Puurmani valdades jäägiga 2,3 mln eurot ja Tamsalu reovee kogumisala veemajandusprojekt jäägiga 1,4 mln eurot.

2011. aasta kuue kuuga sõlmiti uusi ehituslepinguid 4,3 mln euro väärtuses. Ehituslepingute järelejäänud maht on 2011. aasta II kvartali lõpu seisuga 13,5 mln eurot võrreldes 2010. aasta II kvartali lõpu 6,0 mln euroga.

2011. aasta juuni lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 55 inimest (30.06.2010 seisuga 47 inimest).



PÕHILISTE PROJEKTIDE KOONDTABEL

Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Kommerts	Ahtri tn 3	Eesti, Tallinn	50%	48.518m ²	Kehtib vana planeering. Detailplaneering ehitusõiguse suurendamiseks on kehtestamise lõppjärgus. Taotletavas planeeringus maapealne ehitusõigus 51 100 m ² .	Finantsinvesteering
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%	1.748 m ²	Hoonestusõigus kohustusega rajada 6-rühmaline lasteae. Käimas on projekteerimine.	Varud
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%	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	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Korterid	Bišumuiža 1	Läti, Riia	70%	Müümata korterite pind 12.924 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	Ehitusõigus olemas. Käimas on projekteerimine.	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 3.019 m ²	Hoonestusõigus, ehitusõigus olemas. Käimas korterite müük ning eelviimase etapi ehitus.	Varud
Korterid	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata korterite pind 2.563 m ²	Hoone on valmis, müügitugevus jätkub. Üks korteritest on välja renditud.	Varud
Korterid	Manastirski	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata korterite ja äriruumide pind 24.216 m ²	Ehitusõigus olemas, käimas on ehitus- ja müügitugevus.	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%	604.674 m ² elamumaad	Hoonestusõigus. 188 krunti. Käib ettevalmistus I etapi infrastruktuuri ehitamiseks (I etapp hõlmab 33 krunti).	Kinnisvara-investeering
Krundid	Baltezers-5	Läti, Riia	100%	Müümata kruntide arv 23	Ehitusõigus olemas. Ehitus on lõppenud ning käib müük.	Varud
Krundid	Merivälja 2	Eesti, Merivälja	100%	Müümata/broneerimata 3.451 m ² , 3 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	100%	84 krunti, keskmine krunt 1.500 m ²	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Kinnisvara-investeering
Krundid	Tooma	Eesti, Saue	100%	107 krunti, keskmine krunt 1.802 m ²	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Varud
Krundid	Vahi	Eesti, Vääna	100%	21 krunti, keskmine krunt 3.363 m ²	Ehitusõigus ja ehitusprojekt olemas, sobiva turuseisu ootel.	Varud

Märkus: Kontserni arendusprojektide areng ja edu on paljuski sõltuv Kontsernivälisest teguritest. Eriti mõjutab nende edukust planeeringute ja ehituslubade saamine kohalikest omavalitsustest või planeerimisametitest. Tabelites kajastatud projektide andmed (näiteks äriplaanijärgne ehitusõigus), hetkeolukord, projekti liik ja klassifitseerimine finantsseisundi aruandes on kajastatud vastavalt juhatuse parima teadmise ja kavatsuse kohaselt ning võivad aja jooksul muutuda vastavalt planeerimisprotsessile. Projektide realiseerimisootused võivad samamoodi aja jooksul muutuda, sõltuvalt hetke 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:

Bilansikirje	Bilansikirje saldo seisuga 30.06.11	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 30.06.11
EUR miljonites		
Varad kokku	64,9	46,7
Varud	26,0	25,2
Kinnisvarainvesteeringud	22,2	21,5
Finantsinvesteering	1,0	0,0

OLULISED MUUTUSED DETAILPLANEERIMISES 2011. AASTA 6 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 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, 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 II kvartali lõpu seisuga 142 inimest, 2010. aasta II kvartali lõpus 153 inimest. 2011. aasta I poolaasta tööjõukulu oli 1,8 mln eurot, 2010. aastal oli vastav näitaja 1,7 mln eurot.

Kontserni ematöötajate juhatuse liikme 2011. aasta kuue kuu tööjõukulu oli kogusummas 0,07 mln eurot. 2010. aastal oli vastav näitaja 0,08 mln eurot.

Alates 5.09.2009 on Kontsernil üks juhatuse liige - Lembit Tampere.

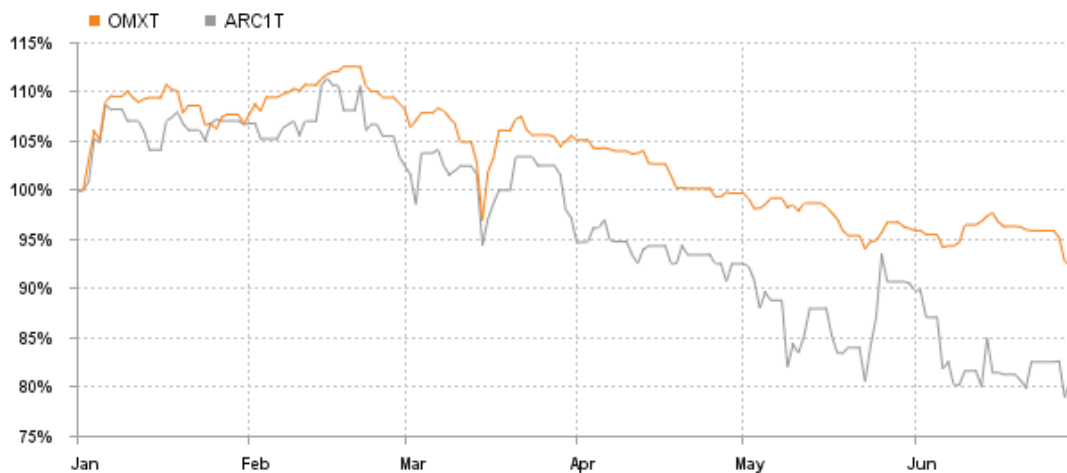
AKTSIA JA AKTSIONÄRID

Ettevõttel on kokku emiteeritud 4 741 707 aktsiat. 30.06.2011 seisuga on ettevõttel kokku 1 945 aktsionäri ja aktsia hind sulgus tasemel 4,34 eurot, langedes kuue kuuga 21%.

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



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



Indeks/aktsia	01.01.2011	30.06.2011	+/-%
—OMX Tallinn	698,38	644,09	-7,77
—ARC1T	5,51 EUR	4,34 EUR	-21,31

Suuremad aktsionärid seisuga 30.06.2011	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	437 976	9,2%
Skandinaviska Enskilda Banken Ab Clients	219 585	4,6%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	205 064	4,3%
Central Securities Depository of Lithuania	132 382	2,8%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	106 897	2,4%
SWEDBANK AB CLIENTS	24 000	0,5%
Muud	642 061	13,5%
KOKKU	4 741 707	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 30.06.2011	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Lembit Tampere	Juhatuse liige	0	0%
Richard Tomingas (Toletum OÜ)	Nõukogu esimees	1 037 975	21,9%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	1 048 139	22,1%
Aare Tark	Nõukogu liige	0	0%
Kalev Tanner	Nõukogu liige	0	0%
Ragnar Meitern	Nõukogu liige	0	0%
Kokku		2 086 114	44,0%

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

Krediidiriskid

Krediidiriski esineb enim Kontserni ehitusdivisjonis. Pidevalt monitooritakse lepingupartnerite senist maksekäitumist.

Likviidsusriskid

Vabu rahalisi vahendeid hoiab ettevõtte Eesti suurimates pankades üleöö- või fikseeritud intressiga lühiajalistel tähtajalistel hoiustel. Tähtajaliste hoiuste pikkused on tavaliselt nädalased. Rahavoogude juhtimine on tänu kõrgele refinantseerimisriskile pingeline. Kontserni raha ja raha ekvivalentide saldo on pidevalt madalam kui järgmise 12 kuu jooksul refinantseerimist vajavate laenude saldod. Kaalutud keskmine intressikandvate kohustuste pikkus on 30.06.2011 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 2011. aasta II kvartali lõpus 2,2 mln eurot, siis sellest 1,5 mln eurot oli Kontserni enda kontrolli all, ülejäänud on sellistel kontodel, kust rahade väljamaksed on piiratud, enamasti teatud sihtotstarbega, ning vajavad vastavate pankade nõusolekut. Likviidsus- ja refinantseerimisrisk jääb endiselt olulisimaks riskiks.

Intressiriskid

Enamus Kontserni laenulepingutest on sõlmitud eurodes ja baasintressiks on 3- ja 6-kuu EURIBOR. Seega on Kontsern avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Hetkel on pikaajaline intressirisk tuletisinstrumentidega maandamata. Kontserni intressikandvad kohustused on 2011. aasta kuue kuuga kahanenud 5,9 mln euro võrra. Seisuga 30.06.2011 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 25,0 mln eurot. 2011. aasta I poolaastal tasuti intressikandvatelt kohustustelt intresse 0,5 mln eurot. Võrreldes 2010. aasta II kvartali lõpuga on kaalutud keskmine intressimäär tõusnud 6,1%-lt 7,4%-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

26. august 2011

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	I poolaasta 2011	I poolaasta 2010	II kvartal 2011	II kvartal 2010
EUR tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		10 340	4 200	6 603	2 365
Müügitulu kaupade müügist		13 167	4 507	3 645	2 113
Müügitulu kokku	2	23 507	8 707	10 248	4 478
Müüdnud toodangu kulu	3	-22 434	-7 637	-9 742	-3 892
Brutokasum		1 073	1 070	506	586
Muud äritulud		12	183	7	66
Turustuskulud	4	-214	-159	-112	-97
Üldhalduskulud	5	-2 240	-1 942	-879	-842
Muud ärikulud		-59	-172	-16	-104
Ärikasum		-1 428	-1 020	-494	-391
Finantstulud	6	417	580	383	354
Finantskulud	6	-908	-668	-487	-320
Kasum enne tulumaksu		-1 919	-1 108	-598	-357
Tulumaksukulu		0	-28	0	-27
Aruandeperioodi puhaskasum		-1 919	-1 136	-598	-384
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>		-1 932	-1 136	-598	-384
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		13	0	0	0
Muu koondkasum:					
Valuutakursivahed välismaiste tütarettevõtete ümberarvestamisest		0	12	0	1
Aruandeperioodi koondkasum		-1 919	-1 124	-598	-383
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkasumis</i>		-1 919	-1 124	-598	-383
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkasumis</i>		0	0	0	0
Aksia puhaskasum	7				
- tava		-0,41	-0,24	-0,13	-0,08
- lahustatud		-0,41	-0,24	-0,13	-0,08

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	30.06.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		2 234	4 209
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	8	9 494	5 760
Ettemakstud kulud		392	192
Varud	9	26 001	35 740
Käibevara kokku		38 121	45 901
Finantsinvesteeringud		997	996
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	8	2 950	76
Kinnisvarainvesteeringud	10	22 163	22 887
Materiaalne põhivara		665	703
Immateriaalne põhivara		20	20
Põhivara kokku		26 795	24 682
VARAD KOKKU		64 916	70 583
Laenukohustused	11	13 726	27 126
Võlad tarnijatele ja muud võlad	12	8 240	4 813
Ettemaksed		4 379	4 859
Eraldised		1 158	1 378
Lühiajalised kohustused kokku		27 503	38 176
Laenukohustused	11	11 323	3 855
Võlad	12	710	724
Pikaajalised kohustused kokku		12 033	4 579
KOHUSTUSED KOKKU		39 536	42 755
Aktsiakapital		3 030	3 030
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Jaotamata kasum		20 339	22 787
Omakapital kokku		25 380	27 828
Mitte-kontrollivale osalusele kuuluv omakapital		175	-70
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		25 205	27 898
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		64 916	70 583

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	I pa 2011	I pa 2010
EUR tuhandetes			
Puhaskasum		-1 919	-1 135
Intressitulud ja -kulud	6	720	268
Kasumid ja kahjumid tütar- ja ühissettevõtete müügist	6	-284	88
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	6	52	0
Finantsvarade allahindluskulu	6	0	9
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	3,5	49	58
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	10	0	1
Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum/kahjum	10	0	21
Varude ümberhindluse kasum/kahjum	3	0	355
Valuutakursi kasumid/kahjumid	6	3	-370
Ettevõtte tulumaksukulu		0	-1
Äritegevuse rahavood enne käibekapitali muutuseid		-1 379	-706
Äritegevusega seotud nõuete ja tehtud ettemaksete muutus		3 216	813
Varude muutus		1 955	181
Äritegevusega seotud kohustuste ja saadud ettemaksete muutus		-4 913	-178
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-1 121	110
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-9	-22
Kinnisvarainvesteeringute arendusel tasutud summad		-729	-11
Kinnisvarainvesteeringute müük		177	1 520
Tütar- ja ühissettevõtete soetus		1	0
Tütar- ja ühissettevõtete müük		891	7
Antud laenud		-362	-668
Antud laenude tagasimaksed		50	0
Saadud intressid		113	11
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		132	837
Saadud laenud		1 301	3 874
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed		-1 680	-5 412
Makstud intressid		-607	-1 067
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		-986	-2 605
RAHAVOOD KOKKU		-1 975	-1 658
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		4 209	4 137
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 975	-1 658
Valuutakursi mõju		0	-176
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		2 234	2 303

Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aksiakapital	Kohustuslik reservkapital	Oma aktsiad	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku		
EUR tuhandetes							
Saldo 31.12.2009	60 898	2 011	-255	-34 475	28 179	-76	28 103
Aksiakapitali vähendamine	-57 868	0	255	57 613	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum				-1 124	-1 124		-1 124
Saldo 30.06.2010	3 030	2 011	0	22 014	27 055	-76	26 979
Saldo 31.12.2010	3 030	2 011	0	22 857	27 898	-70	27 828
Mittekontrolliva osaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes				-232	-232	232	0
Tütarettevõtte soetamise mõju				-529	-529		-529
Aruandeperioodi koondkasum				-1 932	-1 932	13	-1 919
Saldo 30.06.2011	3 030	2 011	0	20 164	25 205	175	25 380

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS auditeerimata konsolideeritud 2011. aasta teise kvartali ja kuue kuu 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 ¹		Teenindus		Ehitus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	I pa 2011	I pa 2010	I pa 2011	I pa 2010	I pa 2011	I pa 2010	I pa 2010	I pa 2010	I pa 2011	I pa 2010	I pa 2011	I pa 2010
EUR tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu	13 981	4 667	1 007	712	8 515	3 328	4	0	0	0	23 507	8 707
<i>Muutus</i>	200%	62%	41%	-33%	156%	-53%					170%	-21%
Müügitulu teistelt segmentidelt	3	3	138	147	0	31	0	0	-141	-181	0	0
Müügitulu kokku	13 984	4 670	1 145	859	8 515	3 359	4	0	-141	-181	23 507	8 707
Ärikasum	-227	-218	44	-161	-768	19	-702	-1 048	225	388	-1 428	-1 020
<i>Sh. varude allahindlus neto</i>	<i>0</i>	<i>-355</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>			<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-355</i>

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	II kv 2011	II kv 2010	II kv 2011	II kv 2010	II kv 2011	II kv 2010	II kv 2011	II kv 2010	II kv 2011	II kv 2010	II kv 2011	II kv 2010
EUR tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu	4 093	2 281	555	367	5 597	1 830	3	0	0	0	10 248	4 478
<i>Muutus</i>	79%	58%	51%	-33%	206%	-44%					129%	-15%
Müügitulu teistelt segmentidelt	1	1	84	76	0	0	0	0	-85	-77	0	0
Müügitulu kokku	4 094	2 283	639	443	5 597	1 839	3	-10	-85	-77	10 248	4 478
Ärikasum	399	-44	76	-74	-708	149	-369	-560	108	138	-494	-391
<i>Sh. varude allahindlus neto</i>	<i>0</i>	<i>-145</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-145</i>

¹ - Arenduse segmenti 2011. aasta 1. poolaasta müügitulu sisaldab 18.03.2011 Kontserni ühisettevõttele Tivoli Arendus OÜ müüdnud varusid 8 309 tuhat eurot.

3. Müüdnud toodangu kulu

	I poolaasta 2011	I poolaasta 2010	II kvartal 2011	II kvartal 2010
EUR tuhandetes				
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus ¹	-12 310	-3 436	-2 989	-1 593
Ostetud ehitusteenus	-8 594	-2 660	-5 944	-1 565
Tööjõukulud	-912	-660	-489	-362
Haldustegevuse kulud	-468	-370	-235	-187
Sõidukite kulud	-94	-88	-51	-45
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-7	-10	-4	-7
Varude allahindlus	0	-355	0	-145
Muud kulud	-49	-58	-30	12
Müüdnud toodangu kulu kokku	-22 434	-7 637	-9 742	-3 892

¹ - Sisaldab 18.03.2011 Kontserni ühissetevõttele Tivoli Arendus OÜ müüdnud varude soetusmaksumust 8 300 tuhat eurot.

4. Turustuskulud

	I poolaasta 2011	I poolaasta 2010	II kvartal 2011	II kvartal 2010
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-118	-76	-62	-47
Tööjõukulud	-35	-40	-18	-24
Turu-uuringud	-18	-2	-2	-1
Vahendustasud	-1	-35	-1	-21
Muud turunduskulud	-42	-6	-29	-4
Turustuskulud kokku	-214	-159	-112	-97

5. Üldhalduskulud

	I poolaasta 2011	I poolaasta 2010	II kvartal 2011	II kvartal 2010
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-862	-958	-434	-465
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-853	-439	-210	-136
Büroo tegevuskulud	-242	-309	-113	-140
Sõidukite kulud	-91	-113	-47	-59
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-42	-45	-21	-22
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-3	-31	-3	8
Muud kulud	-147	-47	-51	-28
Üldhalduskulud kokku	-2 240	-1 942	-879	-842

6. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud	I poolaasta 2011	I poolaasta 2010	II kvartal 2011	II kvartal 2010
EUR tuhandetes				
Kasum tütarettevõtete osade müügist	284	58	284	58
Intressitulud	131	137	97	58
Kasum valuutakursi muutusest	2	374	2	227
Kasum ühisettevõtte osade müügist	0	7	0	7
Kasum ühisettevõttest kapitaliosaluse meetodil	0	4	0	4
Finantstulud kokku	417	580	383	354

Finantskulud	I poolaasta 2011	I poolaasta 2010	II kvartal 2011	II kvartal 2010
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-851	-405	-462	-200
Kahjum valuutakursi muutustest	-5	-5	-1	-14
Kahjum ühisettevõtete osade ja aktsiate müügist	0	-152	0	-11
Kahjum ühisettevõttest kapitaliosaluse meetodil	0	-96	0	-88
Kahjum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist	0	-1	0	-1
Muud finantskulud	-52	-9	-24	-6
Finantskulud kokku	-908	-668	-487	-320

7. Tava- ja lahustatud puhaskasum 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 poolaasta 2011	I poolaasta 2010	II kvartal 2011	II kvartal 2010
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	4 741 707	4 741 707	4 741 707	4 741 707
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (EUR tuhandetes)	-1 932	-1 136	-598	-384
Puhaskasum aktsia kohta (EUR aktsia kohta)	-0,41	-0,24	-0,13	-0,08

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		
	30.06.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	5 346	2 320
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-320	-320
Nõuded ostjate vastu kokku	5 026	2 000
Muud lühiajalised nõuded		
Antud laenud	2 052	1 753
Muud lühiajalised nõuded	547	659
Muud lühiajalised nõuded kokku	2 599	2 412
Viitlaekumised		
Intressid	203	198
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest	1 333	429
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	327	548
Muud viitlaekumised	6	173
Viitlaekumised kokku	1 869	1 348
Lühiajalised nõuded kokku	9 494	5 760
Pikaajalised nõuded		
	30.06.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
Pikaajalised laenuõuded ¹	2 878	1
Muud pikaajalised nõuded	72	75
Pikaajalised nõuded kokku	2 950	76

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

9. Varud

	30.06.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	25 683	35 486
Materjalid ja valmistoodang	120	32
Ettemaksed tarnijatele	198	222
Varud kokku	26 001	35 740

10. Kinnisvarainvesteeringud

EUR tuhandetes	
Saldo seisuga 31.12.2009	14 005
Soetused	0
Müügid	-1 376
Ümberklassifitseerimised varudest	11 502
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest	-1
Saldo seisuga 30.06.2010	24 130
Saldo seisuga 31.12.2010	22 887
Soetused	55
Kapitaliseeritud arenduskulud	810
Müügid	-1 589
Saldo seisuga 30.06.2011	22 163

11. Laenukohustused

	30.06.2011			31.12.2010		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	22 778	11 851	10 927	29 235	26 775	2 460
Kapitalirendikohustused	37	8	29	45	12	33
Muud laenu	2 234	1 867	367	1 701	339	1 362
Kokku	25 049	13 726	11 323	30 981	27 126	3 855

2011. aasta kuue kuuga tasuti laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 1 680 tuhat eurot (I pa 2010: 5 412 tuhat eurot) ja saadi uusi laene 1 301 tuhat eurot (I pa 2010: 3 874 tuhat eurot). Mitterahalistest tehingutest mõjutasid 2011. aasta esimese kuue kuuga Kontserni laenukohustusi kõige rohkem Tivoli kinnistu müük ühisettevõttele Tivoli Arendus OÜ, mille tulemusel tasus tehingu teine osapool Arco Vara Kontserni laenukohustusi summas 5 387 tuhat eurot. Muude suuremate mitterahaliste tehingute tulemusel vähenesid Kontserni laenukohustused Alasniidu LA OÜ müügi tulemusel 1 038 tuhande euro võrra ja suurenesid osaluse suurendamisest (50%-lt 100%-le) Koduküla OÜ-s 937 tuhande euro võrra.

12. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Võlad tarnijatele ja muud võlad		30.06.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes			
Võlad tarnijatele		5 662	2 412
Muud võlad		1 083	1 180
Maksuvõlad			
Käibemaks		246	66
Ettevõtte tulumaks		159	157
Üksikisiku tulumaks		67	61
Sotsiaalmaks		110	103
Muud maksuvõlad		45	10
Maksuvõlad kokku		627	397

Viitvõlad		
Intressivõlad	373	127
Võlad töövõtjatele	235	281
Muud viitvõlad	260	416
Viitvõlad kokku	868	824
Võlad kokku	8 240	4 813

Pikajalised võlad	30.06.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
Intressivõlad	4	4
Tagatisrahad	65	79
Muud pikaajalised võlad	641	641
Pikaajalised võlad kokku	710	724

13. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

	I poolaasta 2011 või 30.06.2011	I poolaasta 2010 või 31.12.2010
EUR tuhandetes		
Tehingud ja saldod ühisettevõtetega		
Müügitulu	1	1
Lühiajalised laenuõuded	801	1 029
Nõuded ostjate vastu	64	5
Lühiajalised intressinõuded	23	13
Tehingud ja saldod nõukogu liikmetega seotud ettevõtetega, mis omavad Kontserni emaettevõttes olulist osalust		
Müügitulu	1	0
Nõuded ostjatele	1	0
Lühiajalised laenuõuded	376	376
Lühiajalised intressinõuded	102	92
Tehingud ja saldod Kontserni muude võtmeisikutega		
Muud lühiajalised nõuded	24	24
Tehingud ja saldod muude seotud osapooltega		
Ostetud teenused	-637	-46
Ostjatele laekumata arved	4	6
Lühiajalised laenuõuded	182	182
Lühiajalised intressinõuded	79	75
Võlad tarnijatele	156	24
Muud lühiajalised võlad	318	38
Lühiajalised laenukohustused	377	640
Lühiajalised intressikohustused	0	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 krediitdilepingust.

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.

II 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 omale 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 juhiti 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 ning 15.06.2011 toimusid Harju Maakohtus eelistung ja kohtuistungid. Kohus pole käesolevaks hetkeks lahendit teinud.

Käesoleval hetkel on kohtumenetlus pooleli.

Arco Ehitus OÜ nõuded Plastitehase AS vastu

18.12.2007 sõlmisid Arco Ehitus OÜ ja Plastitehase AS ehituse töövõtulepingu, 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 kuulutas kohus välja Plastitehase AS pankrot ja määras 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 ning juhul 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 Harju Maakohtus võlausaldajate esimene üldkoosolek.

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 alltöövõtulepingule lisa, 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 projekteerimistöode töötavõtulepingule, 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 projekteerimistöode töötavõtulepingust. 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 OÜ Wolmreks Ehitus pole 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 Harju Maakohtu esimene võlausaldajate üldkoosolek.

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 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 leidis, 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 ebaõigetel alustel realiseeritud garantiikirjast saadud kasu summas 7 669,40 eurot.

08.06.2011 esitas OÜ Kristiine Ehitus (pankrotis alates 23.05.2011) pankrotihaldur Peeter Sepper taotluse hagi läbivaatamata jätmiseks. Arco Ehitus OÜ esitas oma seisukoha 27.06.2011 ja Sillamäe linn 17.06.2011. Kohtu 13.07.2011 määruse kohaselt jäeti Sillamäe linna hagi OÜ Kristiine Ehitus vastu kahju hüvitamise nõudes läbi vaatamata.

20.09.2011 toimub antud asjas Viru Maakohtus istung.

Käesoleval hetkel on kohtumenetlus pooleli.

Arco Ehitus OÜ nõuded Kristiine Ehitus OÜ vastu

31.03.2010 sõlmisid Arco Ehitus OÜ ja OÜ Kristiine Ehitus ehituse alltöövõtulepingu, mille kohaselt kohustus Arco Ehitus OÜ teostama Eesti Lennuakadeemia ehitustööd ja OÜ Kristiine Ehitus tasuma ehitustööde eest vastavalt esitatud ja allkirjastatud aktidele. Arco Ehitus OÜ teostas töid vastavalt lepingule ja esitas aktid ning arved. OÜ Kristiine Ehitus jättis Arco Ehitus OÜ-le tasumata 29 551,75 eurot.

22.12.2010 sõlmisid Arco Ehitus OÜ, OÜ Kristiine Ehitus ja JD Options OÜ lisa alltöövõtulepingule, millega võttis Arco Ehitus OÜ üle kõik OÜ Kristiine Ehitus õigused ja kohustused, mis tulenesid OÜ Kristiine Ehitus ja JD Options OÜ vahel sõlmitud alltöövõtulepingust. Arco Ehitus OÜ tasus 3719,23 eurot JD Options OÜ-le OÜ Kristiine Ehitus eest ja OÜ Kristiine Ehitus kohustus tasuma Arco Ehitus OÜ-le kohustuse ülevõtmise eest 3719,23 eurot hiljemalt 30.12.2010. a.

18.02.2011 sõlmisid Arco Ehitus OÜ ja OÜ Kristiine Ehitus laenulepingu, millega Arco Ehitus OÜ andis OÜ-le Kristiine Ehitus laenu summas 3601,68 eurot OÜ Kristiine Ehitus maksuvõlgnevuse tasumiseks. OÜ Kristiine Ehitus kohustus hiljemalt 19.04.2011 tagastama laenusumma ja intressid. Nimetatud kuupäevaks ega käesoleva hetkeni laenu ega intresse tagastatud pole.

23.05.2011 kuulutati välja OÜ Kristiine Ehitus pankrot ja nimetati pankrotihalduriks Peeter Sepper. 13.06.2011 esitas Arco Ehitus OÜ oma nõudeavalduse, milles palus tunnustada Arco Ehitus OÜ nõuet kogusummas 79 678,18 eurot.

16.06.2011 toimus Harju Maakohtus esimene võlausaldajate üldkoosolek.

Käesoleval hetkel on pankrotimenetlus pooleli.

Arco Ehitus OÜ nõuded AS K&H vastu

03.12.2008 sõlmisid AS K&H ja Arco Ehitus OÜ töövõtulepingu, mille kohaselt kohustus Arco Ehitus OÜ teostama objektile „Emajõe ja Võhandu jõe valgala veemajandusprojekt; Emajõe alamprojekt, Joogiveerajatiste projekteerimis- ja ehitustööd“ rajamiseks tehtavad tööd (edaspidi Emajõe Leping). Arco Ehitus OÜ teostas tööd Emajõe Lepingu kohaselt ja esitas AS-ile K&H arved. Vastavalt nimetatud lepingule pidas AS K&H igast arvest kinni 5% arve maksumusest garantiiaja tagatisena. Kokku oli Emajõe Lepingu ja arvete alusel õigus kinni pidada kuni garantiikirja väljastamiseni 277 307,90 EUR.

28.10.2010 sõlmisid AS K&H ja Arco Ehitus OÜ kokkuleppe, mille kohaselt kohustus AS K&H loobuma Emajõe Lepingus nimetatud panga garantiikirja esitamise nõudest ja aktsepteerima Arco Vara AS garantiikirja Arco Ehitus OÜ kohustuste täitmise tagamiseks ning maksma Arco Ehitus OÜ-le välja Emajõe Lepingu alusel kinni peetud summa, kui Arco Vara AS esitab garantiikirja.

28.10.2010 sõlmisid Arco Ehitus OÜ ja AS K&H töövõtulepingu objekti „Tamsalu reovee kogumisala veemajandusprojekt“ ehitustöödeks (edaspidi Tamsalu Leping). AS K&H loobus panga garantiikirja esitamise nõudest ning aktsepteeris Arco Vara AS garantiikirja Arco Ehitus OÜ kohustuste täitmise tagamiseks.

05.04.2011 seadis AS K&H asjaõiguskokkuleppe alusel Arco Ehitus OÜ kasuks ühishüpoteeegi summas 1 000 000 eurot AS-ile K&H kuuluvatele kinnistutele.

30.05.2011 esitas Arco Ehitus OÜ nõudeavalduse AS-ile K&H, milles nõudis Emajõe Lepingust tuleneva nõude suuruses 296 087,11 eurot ning Tamsalu Lepingust tuleneva nõude suuruses 569 533,86 eurot, ehk kokku 865 620,97 eurot, tasumist.

03.06.2011 sõlmisid Arco Ehitus OÜ ja AS K&H kompromisskokkuleppe milles AS K&H tunnistas Emajõe Lepingu täitmisest tulenevat nõuet kogusummas 289 267,81 eurot ja Tamsalu Lepingu täitmisest tulenevat nõuet kogusummas 423 941,99 eurot. Lisaks lepiti kokku, et nimetatud nõuded kujutavad endast kogu nõuet ning nendele nõuetele lisaks ei ole Arco Ehitus OÜ-l AS-i K&H vastu Emajõe Lepingust tulenevalt ühtegi teist nõuet ning nõuded muutuvad sissenõutavaks kompromisskokkuleppe sõlmimisest. Nõude täitmise ja loovutamise kokkuleppe kohaselt loovutas AS K&H Arco Ehitus OÜ-le nõude summas 200 995,16 eurot ja nõudega seotud kõrvalnõuded, mida AS K&H omab AS Tamsalu Vesi vastu. Kompromisskokkuleppe kohaselt loovutas Arco Ehitus OÜ ühishüpoteeegist 350 000 euro suuruse osa tasuta AS-le advokaadibüroo Varul. Seega on alates 03.06.2011 Arco Ehitus OÜ kasuks ühishüpoteeek summas 650 000 eurot.

18.07.2011 kuulutas Tartu maakohus välja AS-i K&H pankroti ja määras pankrotihalduriks Sirje Taela.

15.08.2011 esitas Arco Ehitus OÜ pankrotihaldurile nõudeavalduse, milles palub tunnistada Arco Ehitus OÜ nõuet AS-i K&H pankrotimenetluses kogusummas 512 214,64 eurot.

22.08.2011 toimub Tartu maakohus võlausaldajate esimene üldkoosolek.

Käesoleval hetkel on pankrotimenetlus pooleli.

15. Bilansipäevajärgsed sündmused

Arco Ehitus OÜ ütles üles lepingu Eesti Maaülikooliga

14.07.2010 sõlmisid konsortsium koosseisus Arco Ehitus OÜ, OÜ Wolmreks Ehitus ja OÜ Kristiine Ehitus Eesti Maaülikooliga ehituse peatöövõtulepingu. Lepingu töövõtja poolne volitatud esindaja oli OÜ Wolmreks Ehitus, kelle ülesandeks jäi konsortsiumi kokkuleppel kogu ehitustöö teostamine. 2010 novembris ilmnnes, et OÜ Wolmreks Ehitus ja OÜ Kristiine Ehitus on majandusraskustes ja enamus objektidel on ehitustööd peatatud või teostatakse väga vähesel määral. Lisaks selgus, et Eesti Maaülikooli ehitustöid pole teostatud tähtaegu järgides ning ollakse maas plaanitud ehitusgraafikust. Arco Ehitus OÜ asus koheselt otsima lahendusi tekkinud olukorra ning lepingu tõhusamaks ja

eesmärgipärasemaks täitmiseks peeti vajalikuks konsortsiumi juhtivpartnerit vahetada. Alates 01.12.2010 on konsortsiumi juhtivpartneriks ja volitatud esindajaks Arco Ehitus OÜ.

21.02.2011 kuulutati välja OÜ Wolmreks Ehitus pankrot, millest alates on Arco Ehitus OÜ üksi vastutav lepingu täitmise eest.

Eesti Maaülikooli hinnakalkulatsioon ehitustööde teostamiseks oli koostatud OÜ Wolmreks Ehitus poolt. Ehitustööde hinnad on alates pakkumuse koostamisest käesoleva hetkeni tõusnud u 30-40% ning Arco Ehitus OÜ poolt koostatud uued kalkulatsioonid näitasid ehituse maksumuse suuremist 447 000 eurot võrra. Eesti Maaülikool ei olnud nõus hüvitama pakkumuse kallinemist, mistõttu ehitustööde jätkamine sellistel tingimustel ja lepingut muutmata oli Arco Ehitus OÜ-le majanduslikult väga kahjulik.

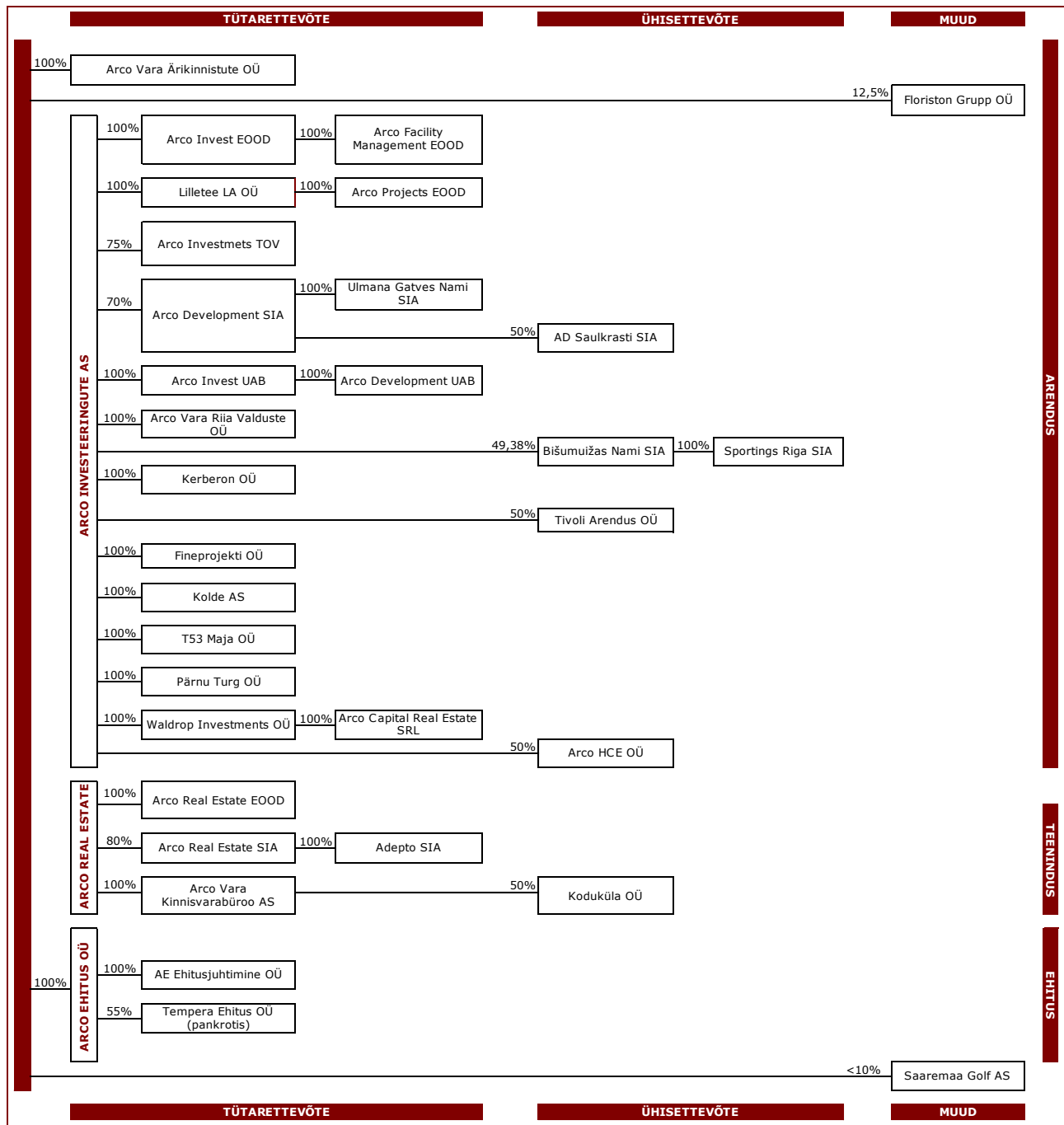
11.07.2011 esitas Arco Ehitus OÜ Eesti Maaülikoolile lepingu ülesütlemisavalduse ja tegi ettepaneku allkirjastada lõplik teostatud tööde akt.

22.07.2011 saatis Eesti Maaülikool vastuse ülesütlemisavaldusele, mille kohaselt oldi seisukohal, et Arco Ehitus OÜ ülesütlemisavaldus on tühine ja Eesti Maaülikool ütleb ise ülesse ehituse peatöövõtulepingu.

Arco Ehitus OÜ esitatud ülesütlemisavaldus ja lepingu ülesütlemine on igati õiguspärane ning ei esine ühtegi seadusest ega lepingust tulenevat takistust lepingu ülesütlemiseks. Seega on alates 12.07.2011 ehituse peatöövõtulepingu Arco Ehitus OÜ poolt üles öeldud ning õiguslikult ei ole võimalik hiljem üles öelda juba Arco Ehitus OÜ poolt ülesöeldud lepingut.

16. Kontserni struktuur

30.06.2011 seisuga



Juhtkonna deklaratsioon konsolideeritud vahearuandele

Arco Vara AS juhataja on koostanud 2011. aasta II kvartali ja kuue kuu konsolideeritud vahearuande, mis on esitatud lehekülgedel 2-34.

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. august 2011