



Arco Vara AS

2011. a. III kvartali vahearuanne

2011. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Ärinimi: Arco Vara AS
Registrikood: 10261718
Aadress: Jõe 2b, 10151 Tallinn, Eesti Vabariik
Telefon: +372 6 144 630
Fax: +372 6 144 631
E-mail: info@arcovara.ee
Korporatiivne interneti kodulehekülg: www.arcorealestate.com
Põhitegevusalad: Hoonete ehitus (EMTAK 41000)
Rajatiste ehitus (EMTAK 42000)
Eriehitustööd (EMTAK 43000)
Kinnisvaraalaane tegevus (EMTAK 6800)
Majandusaasta: 1. jaanuar 2011 – 31. detsember 2011
Aruandeperiood: 1. jaanuar 2011 – 30. september 2011
Nõukogu: Richard Tomingas, Hillar-Peeter Luitsalu, Ragnar Meitern,
Kalev Tanner, Aare Tark
Juhataja: Lembit Tampere
Audiitor: KPMG Baltics OÜ

SISUKORD

2011. AASTA III KVARTALI JA 9 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. AKTSIAKAPITAL.....	26
14. TEHINGUD JA SALDOD SEOTUD OSAPOOLTEGA	26
15. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED JA POTENTSIAALSSED VARAD	27
16. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED	32
17. KONTSERNI STRUKTUUR	33
JUHTKONNA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE	34

2011. aasta III kvartali ja 9 kuu tegevusaruanne

ÜLDINFO

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

2011. aasta III kvartali lõpu seisuga kuulus Kontserni 28 tütarettevõtet (30.09.2010: 29) ja 5 ühissettevõtet (30.09.2010: 5).

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

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

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

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

Kontserni koduturgudeks on Eesti, Läti ja Bulgaaria.

Missioon, eesmärk ja ühtsed väärtused

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

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

Arco Vara põhiväärtused:

Partnerlus- meie klient on meie partner

Usaldusvärsus- oleme usaldusväärsed, avatud ja ausad

Professionaalsus- tagame oma teenuse kvaliteedi

Hoolivus- väärtustame klienti kui isiksust

Vastutustunne- peame kinni oma lubadustest

KONTSERNI STRUKTUUR

Ettevõtte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		30.09.2011	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	
		30.09.2011	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	müüdüd	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	müüdüd	100
Pärnu Turg OÜ ¹	Eesti	100	100
T53 Maja OÜ ¹	Eesti	100	100
Waldrop Investments OÜ ¹	Eesti	100	100
Marsili II SIA ¹	Läti	100	0
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 Real Estate 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

¹ Osalus 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. Antud tehing ei avaldanud Emitendi tegevusele olulist mõju.

15.06.2011 Arco Vara AS 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS müüs oma 100% osaluse Alasniidu LA OÜ-s. Osa müügihinnaks kujunes 360 778 eurot. Seoses osaluse müügiga vähenesid kontserni pikaajalised kohustused 1 041 937 euro võrra ning bilansimaht 766 908 euro võrra. Tehinguga teeniti puhaskasumit 275 029 eurot.

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. Antud tehing ei avaldanud Emitendi tegevusele olulist mõju.

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). Antud tehing ei avaldanud Emitendi tegevusele olulist mõju.

10.08.2011 registreeriti äriregistris Balti Kindlus Kinnisvara OÜ, milles Arco Vara AS-i 100% tütarettevõtte Fineprojekti OÜ-l on 4% osalus. Antud tehing ei avaldanud Emitendi tegevusele olulist mõju.

25.08.2011 võõrandas Arco Vara AS-i 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS erastamise finantseerimise korraldamiseks ajutiselt Prime Capital SIA osaluse seotud osapoolle - hr. Viktors Savinsiga seotud Dreiliņi-Ulbroka-1 SIA-le nominaalhinnaga 1 400 LVL. Antud tehing ei avaldanud Emitendi tegevusele olulist mõju. Omandajal on kohustus Arco Investeeringute AS osalus esimesel nõudmisel tagasi müüa hinnaga 500 000 eurot, mis on Arco Investeeringute AS-i eeldatav omafinantseeringu määr kogu tehingu lõplikul rahastamisel.

15.09.2011 võõrandas Arco Vara AS-i 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS osaluse Lilletee LA OÜ-s. Osaluse omandas VM Investments OÜ. Antud tehing ei avaldanud Emitendi tegevusele olulist mõju.

Peale vahearuande päeva toimunud muudatused Kontserni struktuuris:

10.10.2011 registreeriti Arco Vara Riia Valduste OÜ ärinime vahetus, ettevõtte uueks ärinimeks on AIP Projekti OÜ.

PÕHILISED NÄITAJAD

- Üheksa kuu müügitulu kokku moodustas 31,3 mln eurot, mis on ligi 2,2 korda suurem kui 2010. aasta üheksa kuu jooksul.
- Ärikahjum 2,7 mln eurot on suurenenud ligi 4 korda võrreldes eelmise aasta sama perioodiga.
- Üheksa kuu puhaskahjum oli 3,6 mln eurot, mis on ligi 2,9 korda suurem kui eelmise aasta 9 kuud.
- Omakapital moodustab 37,0% (30.09.2010 seisuga: 36,6%) varade mahust. Jooksva 12 kuu omakapitali tootlikkus oli negatiivne (2010 9 kuud: negatiivne). Investeeritud kapitali jooksva 12 kuu tootlikkus oli negatiivne (2010 9 kuud: negatiivne).
- Ehituslepingute järelejäanud maht oli III kvartali lõpu seisuga 8,6 mln eurot, 2010 III kvartali lõpus 6,3 mln eurot.
- Üheksa kuu jooksul müüdi 81 korterit ja krunti (2010 üheksa kuud: 80 korterit ja krunti).

	9 kuud 2011	9 kuud 2010	III kvartal 2011	III kvartal 2010
EUR miljonites				
Müügitulu ja muu äritulu	31,3	14,7	7,8	5,8
Ärikasum	-2,7	-0,7	-1,2	0,3
<i>s.h kinnisvarainvesteeringute ja varude ümberhindlused</i>	0,0	-0,3	0,0	0,0
Kasum enne tulumaksu	-3,6	-1,2	-1,7	-0,1
<i>s.h kasum või kahjum finantsvarade väärandamisest</i>	0,3	-0,2	0,0	0,0
Puhaskasum	-3,6	-1,3	-1,7	-0,1
EPS (eurodes)	-0,77	-0,27	-0,36	-0,03
Varad kokku, perioodi lõpu seisuga	64,0	75,0		
Investeeritud kapital, perioodi lõpu seisuga	49,0	61,3		
Neto laenud, perioodi lõpu seisuga	23,4	31,4		
Omakapital, perioodi lõpu seisuga	23,7	27,5		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,0	2,0		
Laenude keskmine intress (aastas)	7,6%	6,1%		
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	neg	neg		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	neg	neg		
Töötajate arv perioodi lõpul	147	142		

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 väärtpaberitesse (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 kõikides divisjonides. Üle mitme aasta on teenindusdivisjon jõudnud ärikasumisse, arendusdivisjoni ärikasum on eelmise aastaga võrreldes ligikaudu samal tasemel. Suurima tagasilöögi oleme saanud kahjumina ehitusdivisjonist, kus kogu tööstusharu mõjutavad varasemate perioodide ebasoodsad lepingud ning jätkuvad pankrotid.

2011. aasta 9 kuuga müüdi Arco Vara projektides 81 korterit või krunti, millest 57 Eestis, 15 Lätis ja 9 Bulgaarias. Olulisematest töödest jätkub Tallinnas Tivoli nimelise suuremahulise korterelamu arenduse projekteerimine ning Manastirski korterelamu projekti ehitamine Sofias. Hetkel suurima poolelioleva arendusena ehitatav enam kui 7000 ruutmeetri Manastirski I etapp on jõudnud maja välisviimistluse ja sisetöödeni ning maja valmib 2012 I kvartalis, ehituse kulgu saab jälgida <http://www.arcoinvest.bg/livd/video/camera-one-bg>. Jätkub ehitamine ja müümine Tallinnas Kodukoldes, ehituse kulgu saab jälgida <http://www.kodukolde.ee/#webcam>, ning lõppemas on kruntide müümine Meriväljal. Kolmandas kvartalis võib olulise üksiktehinguna välja tuua eduka osalemise sidusettevõtte Prime Capital SIA kaudu maa erastamisel Riia külje all, kus õnnestus koos Läti partneriga erastada 86 hektarit maad. Samuti on Investorile müüdüd ehitamisel olev Lilletee Lasteaed, Viimsi vallas. Arco Vara on projektijuhtimise lepingu alusel projektiga seotud kuni hoone valmimiseni. Jätkuvad tööd Riias Bišumuiža 1 korterite arendamisel ning kruntide realiseerimisel. Bulgaarias on bilansipäeva järgselt allkirjastatud üleandmise ja vastuvõtmise akt ettevõttega Cleves EOOD 21 korteri ja 13 parkimiskoha üleandmiseks Madridi projektis. Lõpuleviidud tehingu summa on 4,3 mln eurot, millest 2,5 mln eurot tasuti ettemaksuna märtsis 2008 ja 1,8 mln eurot tasutakse novembris 2011. Lisaks nimetatud tehingule on Cleves EOOD kohustatud 2012. aasta lõpuks ostma veel 16 korterit ja 18 parkimiskohta hinnaga 2,8 mln eurot. Kogu tehingu lõplikuks hinnaks kujuneb 7,1 mln eurot.

Teenindusdivisjonile on 2011. aasta 9 kuud olnud parem kui mitmel eelneval aastal. Esimene üheksa kuud lõppes kasvanud käibe juures ärikasumiga 0,09 mln eurot võrreldes ärikahjumiga 0,08 mln eurot 2010. aasta samal perioodil. Kontserni vahendustehingute arv on võrreldes eelmise aastaga tõusnud 31% ning hindamisaktide arv 46% võrra, samal ajal on maaklerite arv vähenenud ja hindajate arv tõusnud vaid 6% võrra.

2011. aasta üheksa kuuga sõlmiti uusi ehituslepinguid 7,9 mln euro väärtuses. Ehituslepingute järelejäanud maht on 2011. aasta III kvartali lõpu seisuga 8,6 mln eurot võrreldes 2010. aasta III kvartali lõpu 6,3 mln euroga. Kolmandas kvartalis on Tartus valminud Eesti Lennuakadeemia hoone, suurim tänava Arco Ehituse poolt ainsa peatöövõtjana ehitatud hoone. Ehitusdivisjoni kolmanda kvartali ärikahjum tuleneb ebasoodsatel tingimustel sõlmitud ehituslepingutest 2010. aastal ja ehitushangete partnerite pankrotistumisest. Solidaarse vastutuse tõttu konsortsiumis osutus vajalikuks kahe objekti edasiehitamine Arco Ehituse poolt.

Suurimad üksikud ehitusobjektid, millega 2011. aastal on kaasnenud negatiivne tulemus, olid:

- Lennuakadeemia peahoone ehitusega Tartus, konsortsiumis OÜ-ga Kristiine Ehitus (pankrotis), kaasnes kahjum kokku 500 tuhat eurot.
- Maaülikooli õppehoone rekonstrueerimisega Tartus, konsortsiumis OÜ-ga Wolmreks Ehitus (pankrotis), kaasnes kahjum kokku 600 tuhat eurot.
- Tamsalu vee- ja kanalisatsioonitrasside ehitamise alltöövõtt AS-ile K&H (pankrotis) tekitas saamata jäänud arvete tõttu kahjumi 240 tuhat eurot.
- AS Emajõe Veevärgi tellimisel ehitatud Emajõe joogiveerajatiste objektile jäi AS-i K&H (pankrotis) alltöövõtjana saamata tulu 340 tuhat eurot.

12 kuuga on Kontserni laenukohustuste saldo vähenenud 8,5 mln euro võrra. Omakapitali osakaal on praktiliselt jäänud samaks ehk 37%. Laenukohustuste keskmine kaalutud intress on võrreldes aastatagusega Euribori toel kasvanud, samas ei ole muutunud laenukohustuste kaalutud keskmine tähtaeg.

TULUD JA KASUM

	9 kuud 2011	9 kuud 2010	III kv 2011	III kv 2010
EUR miljonites				
Müügitulu				
Teenindus	1,8	1,4	0,6	0,5
Arendus	17,0	7,0	3,0	2,3
Ehitus	12,8	6,4	4,3	3,0
Elimineerimised	-0,3	-0,4	-0,1	-0,2
Müügitulu kokku	31,3	14,4	7,8	5,6
Ärikasum				
Teenindus	0,1	-0,1	0,0	0,1
Arendus	0,2	0,3	0,4	0,5
Ehitus	-2,2	0,1	-1,4	0,1
Elimineerimised	0,2	0,0	0,0	0,0
Jagamatud ärikulud	-1,0	-1,0	-0,3	-0,4
Ärikasum kokku	-2,7	-0,7	-1,2	0,3
Intressitulud ja intressikulud	-1,2	-0,5	-0,4	-0,2
Muud finantstulud ja -kulud	0,2	-0,1	0,0	-0,3
Tulumaksukulu	0,0	0,0	0,0	0,0
Puhaskasum	-3,6	-1,3	-1,7	-0,2

Arenduse divisjoni müügitulu mõjutas 2011 9 kuu jooksul oluliselt ühissetvõttele Tivoli Arenduse OÜ-le müüdnud varud summas 8,3 mln eurot. Ehituse divisjoni suurenenud käibe taga on eelkõige 2010. aastaga võrreldes aktiivsem ehitustegevus, samas divisjoni 2011 9 kuu ärikahjum seotud 2010. aastal alanud kiire ehitushindade kasvu ja partnerettevõtete pankrotiga. Finantstulusid- ja kulusid mõjutas enim intressikulude suurenemine, mille põhjuseks on Madridi projekti valmimisega seotud intressikulude kapitaliseerimise lõpetamine.

RAHAVOOD

	9 kuud 2011	9 kuud 2010
EUR miljonites		
Äritegevuse rahavood	-1,9	0,9
Investeermistegevuse rahavood	0,0	1,4
Finantseerimistegevuse rahavood	-0,4	-3,9
Perioodi rahavood kokku	-2,3	-1,7
Raha ja raja ekvivalendid perioodi alguses	4,2	4,1
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1,9	2,4

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.

Finantseerimistegevuse netorahavoogudest moodustavad intressimaksed 0,8 mln eurot. Graafikujärgseid ja varude müügiga seotud pangalaenude põhiosa tagasimakseid on olnud 1,6 mln eurot. Kolmandas kvartalis toimunud laenude refinantseerimise tulemusena kasvasid laenukohustused 0,8 mln euro võrra. Perioodi jooksul on kasutatud laenu miiti Kolde projekti kahe viimase etapi ning Alasniidu ja Lille tee lasteaia ehituse finantseerimiseks kogusummas 3,5 mln

eurot. Kolde limiidikasutus rahavoos ei kajastu, kuna laenu väljamaksmiseks loetakse arve laekumist Merko Ehituselt ning realselt raha ei liigu.

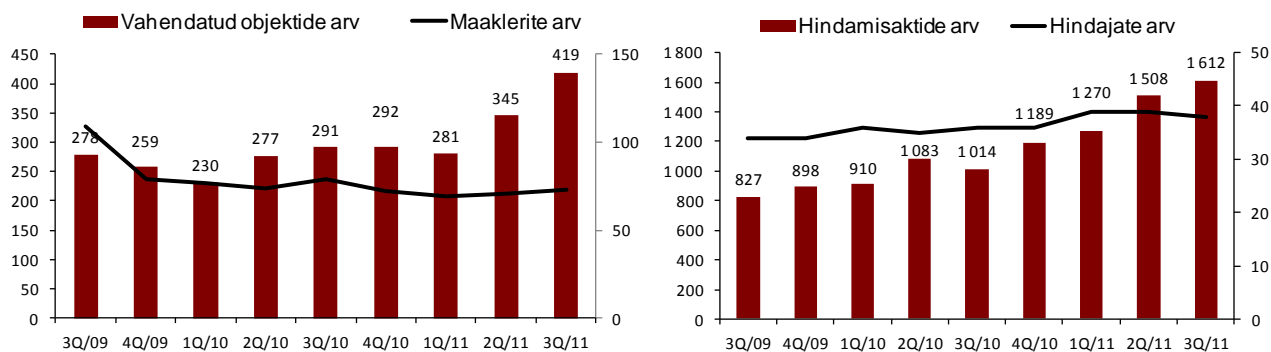
Suurimad lühiajalised laenukohustused järgmise 12 kuu jooksul:

- arvestuslik põhiosa tagastus broneeritud pindade müügist ning vastavalt tagastusgraafikule projektis Boulevard Residence Madrid Sofias summas 4,9 mln eurot;
- Manastirski projekti laen summas 2,2 mln eurot;
- rahavooprojekti Kadaka tee 131 investeerimislaen summas 2,2 mln eurot;
- Bišumuiža projekti laen summas 1,1 mln eurot;
- arendusprojekti Laeva 2 laen summas 1,1 mln eurot.

Jooksvalt on 2011. aasta 9 kuuga 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 9 kuu ärikasum oli kokku 0,09 mln eurot võrreldes 0,08 mln euro suuruse ärikahjumiga 2010. aastal. Kontserni vahendustehingute arv võrreldes eelmise aastaga on tõusnud 31% ning hindamisaktide arv 46% võrra, samal ajal on maaklerite arv vähenenud ja hindajate arv tõusnud vaid 6% võrra.



	9k 2011	9k 2010	muutus, %
Vahendatud objektide arv	1045	798	31%
Müügis olevad projektid, tk	178	176	1%
Hindamisaktide arv	4 390	3 007	46%
Hindajate arv*	38	36	6%
Maaklerite arv*	73	79	-8%
Divisjoni töötajate arv perioodi lõpus	46	51	-10%

* sisaldab käsunduslepinguid

ARENDUSDIVISJON

2011. aasta üheksa kuuga müüdi Arco Vara projektides 81 korterit või krunti. Lätis müüdi 12 Bišumuiža korterit ja 3 Baltezersi krunt, Eestis 55 Kodukolde korterit ja 2 Merivälja krunti. Bulgaarias müüdi 9 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, III kvartali lõpuks oli neist müümata 1 korter. 2011.aasta 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 vallaga on sõlmitud pikaajaline lasteaia üürileping. Lasteaia valmimine on planeeritud I kvartalis 2012 ning ehitustöid teostab YIT. Septembris 2011 võõrandas Arco Investeeringute AS 100%-lise osaluse Lilletee LA OÜ-s, kuid samas jätkab ehituse projektijuhina lasteaia valmimiseni.

Bulgaarias on käimas Manastirski projekti I etapi ehitus. I etapi korteritest on 51% broneeritud. Boulevard Residence Madrid äri- ja eluhoones Sofias jätkub broneeritud korterite asjaõiguslepingute sõlmimine ning vabade korterite müük.

2011. aasta septembri lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 24 inimest (30.09.2010 seisuga 26 inimest).

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

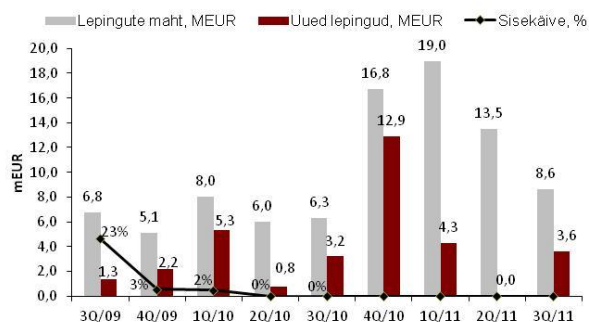
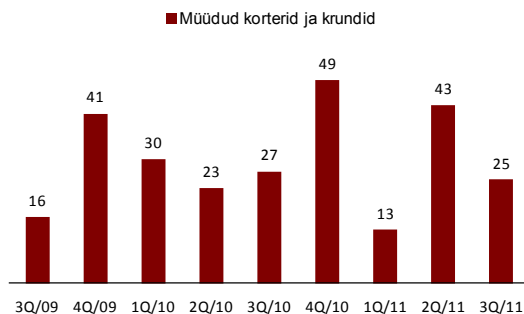
EHITUSDIVISJON

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

2011. aasta III kvartali lõpu seisuga on suuremateks käimasolevateks ehitusprojektideks Loksa linna vee- ja kanalisatsioonitorustike projekteerimis-ehitustööd jäägiga 3,3 mln eurot, Tallinn-Muuga vee ja kanalisatsiooni trassid ja rajatised jäägiga 1,8 mln eurot ning vee- ja kanalisatsioonitorustike projekteerimis-ehitustööd Jõgeva ja Puurmani valdades jäägiga 1,9 mln eurot.

2011. aasta üheksa kuuga sõlmiti uusi ehituslepinguid 7,9 mln euro väärtuses. Ehituslepingute järelejäänud maht on 2011. aasta III kvartali lõpu seisuga 8,6 mln eurot võrreldes 2010. aasta III kvartali lõpu 6,3 mln euroga.

2011. aasta septembri lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 58 inimest (30.09.2010 seisuga 44 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
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 12.494 m ²	Ehitusõigus kehtestatud, korterite müük käib. 2011.a valmis II etapi raames 3. hoone (II etapp hõlmab kokku 5 hoonet).	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 2.014 m ²	Hoonestusõigus, ehitusõigus olemas. Käimas korterite müük ning viimase ehk kuuenda etapi ehitus.	Varud
Korterid	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata korterite pind 2.563 m ² .	Hoone on valmis, müügitegevus jätkub. Viis korterit on välja renditud.	Varud
Korterid	Manastirski	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata korterite pind 21.571 m ²	Ehitusõigus olemas, käimas on ehitus- ja müügitegevus.	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	Maa erastatud. Hoonestusõigus olemas. 188 krunti. Käib ettevalmistus I etapi infrastruktuuri ehitamiseks (I etapp hõlmab 33 krunti).	Kinnisvara-investeering
Krundid	Baltezers-5	Läti, Riia	100%	Müümata kruntide arv 22	Ehitusõigus olemas. Ehitus on lõppenud ning käib müük.	Varud
Krundid	Merivälja 2	Eesti, Merivälja	100%	Müümata/broneerimata 2.536 m ² , 2 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 30.09.11	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 30.09.11
EUR miljonites		
Varad kokku	64,0	46,8
Varud	24,7	24,2
Kinnisvarainvesteeringud	23,3	22,6
Finantsinvesteering	1,0	0,0

OLULISED MUUTUSED DETAILPLANEERIMISES 2011. AASTA 9 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 III kvartali lõpu seisuga 147 inimest, 2010. aasta III kvartali lõpus 142 inimest. 2011. aasta 9 kuu tööjõukulu oli 2,8 mln eurot, 2010. aastal oli vastav näitaja 2,5 mln eurot.

Kontserni emaettevõtte juhatuse liikme 2011. aasta üheksa kuu tööjõukulu oli kogusummas 0,08 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. 30.09.2011 seisuga on ettevõttel kokku 1 880 aktsionäri ja aktsia hind sulgus tasemel 2,86 eurot, langedes üheksa kuuga 48%.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude muutust 2011. aasta 9 kuu jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud: Eurodes (EUR)



Aktsiahinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2011. aasta 9 kuu jooksul:



Indeks/aktsia	01.01.2011	30.09.2011	+/-%
—OMX Tallinn	698,38	536,60	-23,17
—ARC1T	5,51 EUR	2,86 EUR	-48,09

Suuremad aktsionärid seisuga 30.09.2011	Aktsiate arv	Osaluse %
HM INVESTEERINGUD OÜ	1 038 632	21,90%
TOLETUM OÜ	1 037 975	21,89%
BALTPLAST OÜ	896 150	18,90%
GAMMA HOLDING OÜ	449 063	9,47%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	205 064	4,32%
Skandinaviska Enskilda Banken Ab Clients	183 709	3,87%
Central Securities Depository of Lithuania	134 979	2,85%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	106 897	2,25%
FIREBIRD FUND L.P.	86 600	1,83%
Muud	602 638	12,71%
KOKKU	4 741 707	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 30.09.2011	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 püsiva refinantseerimisriski tõttu pingeline. Kontserni raha ja raha ekvivalentide saldo on pidevalt madalam kui järgmise 12 kuu jooksul refinantseerimist vajavate laenude saldod. Kaalutud keskmine intressikandvate kohustuste pikkus on 30.09.2011 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 III kvartali lõpus 1,9 mln eurot, siis sellest 0,9 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 üheksa kuuga kahanenud 6,4 mln euro võrra. Seisuga 30.09.2011 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 25,3 mln eurot. 2011. aasta 9 kuuga tasuti intressikandvatelt kohustustelt intresse 0,8 mln eurot. Võrreldes 2010. aasta III kvartali lõpuga on kaalutud keskmine intressimäär tõusnud 6,1%-lt 7,6%-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

30. november 2011

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	9 kuud 2011	9 kuud 2010	III kvartal 2011	III kvartal 2010
EUR tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		16 280	8 533	5 942	3 834
Müügitulu kaupade müügist		15 033	5 806	1 866	1 797
Müügitulu kokku	2	31 313	14 339	7 808	5 631
Müüdnud toodangu kulu	3	-30 640	-12 212	-8 198	-4 574
Brutokasum		673	2 127	-390	1 057
Muud äritulud		18	313	6	130
Turustuskulud	4	-281	-217	-67	-58
Üldhalduskulud	5	-2 970	-2 711	-744	-769
Muud ärikulud		-108	-183	-49	-12
Ärikasum		-2 668	-671	-1 244	348
Finantstulud	6	502	633	85	53
Finantskulud	6	-1 469	-1 199	-556	-532
Kasum enne tulumaksu		-3 635	-1 237	-1 715	-131
Tulumaksukulu		0	-30	0	-2
Aruandeperioodi puhaskasum		-3 635	-1 267	-1 715	-133
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>		-3 634	-1 267	-1 701	-133
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		-1	0	-14	0
Muu koondkasum:					
Valuutakursivahed välismaiste tütarettevõtete ümberarvestamisest		0	11	0	0
Aruandeperioodi koondkasum		-3 635	-1 256	-1 715	-133
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkasumis</i>		-3 634	-1 256	-1 701	-133
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkasumis</i>		-1	0	-14	0
Aksia puhaskasum	7				
- tava		-0,77	-0,27	-0,36	-0,03
- lahustatud		-0,77	-0,27	-0,36	-0,03

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	30.09.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		1 913	4 209
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	8	9 106	5 760
Ettemakstud kulud		353	192
Varud	9	24 713	35 740
Käibevara kokku		36 085	45 901
Finantsinvesteeringud		997	996
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	8	2 948	76
Kinnisvarainvesteeringud	10	23 304	22 887
Materiaalne põhivara		664	703
Immateriaalne põhivara		21	20
Põhivara kokku		27 934	24 682
VARAD KOKKU		64 019	70 583
Laenukohustused	11	13 353	27 126
Võlad tarnijatele ja muud võlad	12	9 641	4 813
Ettemaksed		4 223	4 859
Eraldised		1 172	1 378
Lühiajalised kohustused kokku		28 389	38 176
Laenukohustused	11	11 255	3 855
Muud pikaajalised võlad	12	710	724
Pikaajalised kohustused kokku		11 965	4 579
KOHUSTUSED KOKKU		40 354	42 755
Aktsiakapital	13	3 319	3 030
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Jaotamata kasum		18 335	22 787
Omakapital kokku		23 665	27 828
Mitte-kontrollivale osalusele kuuluv omakapital		161	-70
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		23 504	27 898
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		64 019	70 583

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	9 kuud 2011	9 kuud 2010
EUR tuhandetes			
Puhaskahjum		-3 635	-1 268
Intressitulud ja -kulud	6	1 150	485
Kasumid ja kahjumid tütar- ja ühissettevõtete müügist	6	-285	88
Kasumid ja kahjumid ühissettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	6	0	94
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	6	99	0
Finantsvarade allahindluskulu	6	0	13
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	3,5	72	92
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	10	0	-7
Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum või kahjum		0	21
Varude ümberhindluse kasum/kahjum	3	0	355
Valuutakursi kasumid ja kahjumid	6	4	-114
Ettevõtte tulumaksukulu		0	30
Äritegevuse rahavood enne käibekapitali muutuseid		-2 595	-211
Äritegevusega seotud nõuete ja tehtud ettemaksete muutus		1 003	-456
Varude muutus		3 319	-129
Äritegevusega seotud kohustuste ja saadud ettemaksete muutus		-3 628	1 684
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-1 901	888
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-37	-32
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		4	0
Kinnisvarainvesteeringute arendusel tasatud summad		-729	-238
Kinnisvarainvesteeringute müük		177	1 568
Tütar- ja ühissetvõtete soetus		-3	-32
Tütar- ja ühissetvõtete müük		893	7
Antud laenud		-492	-56
Antud laenude tagasimaksed		75	3
Saadud intressid		157	131
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		45	1 351
Saadud laenud	11	4 591	3 883
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed	11	-4 185	-6 197
Makstud intressid		-846	-1 614
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		-440	-3 928
RAHAVOOD KOKKU		-2 296	-1 689
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		4 209	4 137
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-2 296	-1 689
Valuutakursi mõju		0	1
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 913	2 449

Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aksiakapital	Kohustuslik reservkapital	Oma aksiad	Jaotamata kasum	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	0	0	0	-1 256	-1 256	0	-1 256
Saldo 30.09.2010	3 030	2 011	0	21 882	26 923	-76	26 847
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
Tütarettevõtte soetamise mõju	0	0	0	-528	-528	0	-528
Aksiakapitali suurendamine	289	0	0	-289	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	-3 634	-3 634	-1	-3 635
Saldo 30.09.2011	3 319	2 011	0	18 174	23 504	161	23 665

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS auditeerimata konsolideeritud 2011. aasta kolmanda kvartali ja üheksa kuu vahearuanne on koostatud lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuanne on kooskõlas rahvusvahelise 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	
	9 kuud 2011	9 kuud 2010	9 kuud 2011	9 kuud 2010	9 kuud 2011	9 kuud 2010	9 kuud 2011	9 kuud 2010	9 kuud 2011	9 kuud 2010	9 kuud 2011	9 kuud 2010
EUR tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu	16 978	6 927	1 554	1 111	12 778	6 301	3	0	0	0	31 313	14 339
<i>Muutus</i>	145%	65%	40%	-28%	103%	-41%					118%	-21%
Müügitulu teistelt segmentidelt	46	71	208	266	0	61	0	0	-254	-398	0	0
Müügitulu kokku	17 024	6 998	1 762	1 377	12 778	6 362	3	0	-254	-398	31 313	14 339
Ärikasum	203	337	91	-79	-2 208	69	-988	-1 040	234	42	-2 668	-671
<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>0</i>	<i>0</i>	<i>-355</i>

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	III kv 2011	III kv 2010	III kv 2011	III kv 2010	III kv 2011	III kv 2010	III kv 2011	III kv 2010	III kv 2011	III kv 2010	III kv 2011	III kv 2010
EUR tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu	2 997	2 260	548	399	4 263	2 972	0	0	0	0	7 808	5 631
<i>Muutus</i>	33%	72%	37%	-15%	43%	-20%						2%
Müügitulu teistelt segmentidelt	43	68	70	119	0	30	0	0	-113	-217	0	0
Müügitulu kokku	3 040	2 328	618	518	4 263	3 002	0	0	-113	-217	7 808	5 631
Ärikasum	429	555	47	82	-1 441	50	-287	-384	8	45	-1 244	348
<i>Sh. varude allahindlus neto</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>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

¹ - Arenduse segmenti 2011. aasta 9 kuu müügitulu sisaldab 18.03.2011 Kontserni ühissettevõttele Tivoli Arendus OÜ müüdnud varusid 8 309 tuhat eurot. Ilma selle tehinguta on Arenduse 2011. aasta 9 kuu müügitulu 8 669 tuhat eurot ehk 25% suurem kui 2010. aasta võrreldav näitaja.

3. Müüdnud toodangu kulu

	9 kuud 2011	9 kuud 2010	III kvartal 2011	III kvartal 2010
EUR tuhandetes				
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus ¹	-13 960	-4 876	-1 650	-1 440
Ostetud ehitusteenus	-14 393	-5 215	-5 800	-2 555
Tööjõukulud	-1 457	-1 045	-545	-385
Haldustegevuse kulud	-585	-488	-108	-117
Sõidukite kulud	-146	-133	-52	-44
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-10	-8	-3	-3
Varude allahindlus	0	-355	0	0
Muud kulud	-89	-92	-40	-30
Müüdnud toodangu kulu kokku	-30 640	-12 212	-8 198	-4 574

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

4. Turustuskulud

	9 kuud 2011	9 kuud 2010	III kvartal 2011	III kvartal 2010
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-162	-115	-45	-39
Korporatiivturundus	-56	-8	-14	-2
Tööjõukulud	-42	-51	-6	-10
Turu-uuringud	-19	-3	-1	-1
Vahendustasud	-2	-40	-1	-6
Turustuskulud kokku	-281	-217	-67	-58

5. Üldhalduskulud

	9 kuud 2011	9 kuud 2010	III kvartal 2011	III kvartal 2010
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-1 254	-1 404	-392	-446
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-952	-524	-100	-85
Büroo tegevuskulud	-371	-416	-132	-107
Sõidukite kulud	-131	-164	-40	-51
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-62	-83	-20	-38
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-3	-25	0	7
Muud kulud	-197	-95	-60	-49
Üldhalduskulud kokku	-2 970	-2 711	-744	-769

6. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud	9 kuud 2011	9 kuud 2010	III kvartal 2011	III kvartal 2010
EUR tuhandetes				
Kasum tütarettevõtete osade müügist	285	58	0	0
Intressitulud	214	190	83	53
Kasum valuutakursi muutusest	2	374	1	0
Kasum ühissetevõtete osade müügist	0	7	0	0
Kasum ühissetevõttest kapitaliosaluse meetodil	0	4	0	0
Muu finantstulu	1	0	1	0
Finantstulud kokku	502	633	85	53

Finantskulud	9 kuud 2011	9 kuud 2010	III kvartal 2011	III kvartal 2010
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-1 364	-675	-512	-270
Kahjum valuutakursi muutustest	-6	-261	-1	-256
Kahjum ühissetevõtete osade ja aktsiate müügist	0	-152	0	0
Kahjum ühissetevõttest kapitaliosaluse meetodil	0	-97	0	-1
Kahjum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist	0	-1	0	0
Muud finantskulud	-99	-13	-43	-5
Finantskulud kokku	-1 469	-1 199	-556	-532

7. Tava- ja lahustatud puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi 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.

	9 kuud 2011	9 kuud 2010	III kvartal 2011	III 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)	-3 634	-1 267	-1 701	-133
Puhaskasum aktsia kohta (EUR aktsia kohta)	-0,77	-0,27	-0,36	-0,03

Lahustatud puhaskasumi 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		
	30.09.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	6 261	2 320
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-320	-320
Nõuded ostjate vastu kokku	5 941	2 000
Muud lühiajalised nõuded		
Antud laenud	1 525	1 753
Muud lühiajalised nõuded	523	659
Muud lühiajalised nõuded kokku	2 048	2 412
Viitlaekumised		
Laekumata intressid	208	198
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest	533	429
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	367	548
Muud viitlaekumised	9	173
Viitlaekumised kokku	1 117	1 348
Lühiajalised nõuded kokku	9 106	5 760
Pikaajalised nõuded		
	30.09.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
Pikaajalised laenuõuded ¹	2 877	1
Muud pikaajalised nõuded	71	75
Pikaajalised nõuded kokku	2 948	76

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

9. Varud

	30.09.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	24 508	35 486
Materjalid ja valmistoodang	105	32
Ettemaksed tarnijatele	100	222
Varud kokku	24 713	35 740

10. Kinnisvarainvesteeringud

EUR tuhandetes	
Saldo seisuga 31.12.2009	14 005
Soetused	238
Müügid	-1 568
Ümberklassifitseerimised varudest	11 502
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	7
Saldo seisuga 30.09.2010	24 184
Saldo seisuga 31.12.2010	22 887
Soetused	695
Kapitaliseeritud arenduskulud	810
Ümberklassifitseerimised varudest	501
Müügid	-1 589
Saldo seisuga 30.09.2011	23 304

11. Laenukohustused

	30.09.2011			31.12.2010		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	23 210	11 982	11 228	29 235	26 775	2 460
Kapitalirendikohustused	35	8	27	45	12	33
Muud laenu	1 363	1 363	0	1 701	339	1 362
Kokku	24 608	13 353	11 255	30 981	27 126	3 855

2011. aasta üheksa kuuga tasuti laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 4 185 tuhat eurot (9 kuud 2010: 6 197 tuhat eurot) ja saadi uusi laene 4 591 tuhat eurot (9 kuud 2010: 3 883 tuhat eurot). Mitterahalistest tehingutest mõjutasi 2011. aasta esimese üheksa kuuga Kontserni laenukohustusi kõige rohkem Tivoli kinnistu müük ühissetevõttele 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 ja Lilletee LA OÜ müügi tulemusel 758 tuhande euro võrra. Laenukohustused kasvasid osaluse suurendamisest (50%-lt 100%-le) Koduküla OÜ-s 937 tuhande euro võrra.

12. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Võlad tarnijatele ja muud võlad		30.09.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes			
Võlad tarnijatele		6 799	2 412
Muud võlad		1 091	1 180
Maksuvõlad			
Käibemaks		37	66
Ettevõtte tulumaks		145	157
Üksikisiku tulumaks		68	61
Sotsiaalmaks		112	103
Muud maksuvõlad		45	10
Maksuvõlad kokku		407	397

Viitvõlad		
Intressivõlad	866	127
Võlad töövõtjatele	219	281
Muud viitvõlad	259	416
Viitvõlad kokku	1 344	824
Võlad kokku	9 641	4 813

Pikaajalised võlad

	30.09.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
Intressivõlad	4	4
Tagatisrahad	65	79
Muud pikaajalised võlad	641	641
Pikaajalised võlad kokku	710	724

13. Aktsiakapital

12.05.2011 toimunud aktsionäride üldkoosoleku otsusega suurendati fondiemissiooni teel jaotamata kasumi arvelt Arco Vara AS-i aktsiate nimiväärtust 0,7 euroni, mille tulemusel suurenes aktsiakapital 288 632 euro võrra. Uueks aktsiakapitali suuruseks on 3 319 195 eurot. Arco Vara AS-i aktsiakapitali muutus registreeriti äriregistris 31.08.2011.

14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

	9 kuud 2011 või 30.09.2011	9 kuud 2010 või 31.12.2010
EUR tuhandetes		
Tehingud ja saldod ühissettevõtetega		
Müügitulu	8 311	2
Lühiajalised laenuõuded	888	1 029
Pikaajalised laenuõuded	2 876	0
Nõuded ostjate vastu	93	5
Lühiajalised intressinõuded	75	13
Tehingud ja saldod nõukogu liikmetega seotud ettevõtetega, mis omavad Kontserni emaettevõttes olulist osalust		
Müügitulu	1	0
Lühiajalised laenuõuded	376	376
Lühiajalised intressinõuded	108	92
Tehingud ja saldod Kontserni muude võtmeisikutega		
Muud lühiajalised nõuded	0	24
Tehingud ja saldod muude seotud osapooltega		
Müügitulu	5	0
Ostetud teenused	929	101
Kinnisvarainvesteeringute soetus	0	192

Ostjatelt laekumata arved	0	6
Lühiajalised laenunõuded	233	182
Lühiajalised intressinõuded	81	75
Võlad tarnijatele	70	24
Muud lühiajalised võlad	309	38
Lühiajalised laenukohustused	403	640
Lühiajalised intressikohustused	0	2

15. Tingimuslikud kohustused ja potentsiaalsed varad

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 hagi. Arco Vara ei tunnista Indrek Porila esialgse kokkuleppega vastuolus olevat nõuet, sest ükski kinnisvaraprojektidest, mille alusel osalus jagamisele kuulus, ei ole realiseerunud. Samal kuupäeval esitas Eesti Vabariik Rahandusministeeriumi kaudu määruskaebuse, vaidlustades Harju Maakohtu otsust menetlusi 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.

28.09.2011.a. esitas Indrek Porila kohtule oma kokkuvõtliku ja osaliselt uue positsiooni, kus a) tunnistas 2001.a. suulise ja mitterahalise kokkuleppe sõlmimist, b) väitis, et see kokkulepe muutus 2007.a. rahaliseks c) kokkulepe oli muuhulgas ka selles, et Indrek Porilal oli õigus valida, kas osalus või raha. Indrek Porila väitis, et kokkulepete sõlmijaks oli Arco Vara AS-i poolt Arti Arakas, kellele oli antud vastav volitus Viljar Arakase poolt.

06.10.2011.a. toimus Harju Maakohtus eelistung, mille tulemusel kohus rahuldab poolte taotlused kuulata tunnistajatena üle Arti Arakas ja Hillar-Peeter Luutsalu.

01.12.2011.a on tähtaeg täiendavate seisukohtade ja tõendite esitamiseks.

Kohtuistung toimub 12.01.2012.a.

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 renoveerimistöode 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 ja 13.06.2011 toimus teine võlausaldajate koosolek, kus toimus nõuete kaitsmine.

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 projekteerimistöõde töötetvõtulepingule, 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 projekteerimistöõde töötetvõtulepingust. 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.

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 juhataste 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 ebaõigetest 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.

19.09.2011 kohtumäärusega rahuldati Arco Ehitus OÜ taotlus menetluse peatamiseks samas asjas haldusmenetluse lõppemiseni. Tartu Ringkonnakohus pole haldusasjas otsust teinud.

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 jätis tasumata Arco Ehitus OÜ-le summas 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 pankroti 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.

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, millekohaselt kohustus AS K&H loobuma Emajõe Lepingus nimetatud pangagarantiikirja 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 (edaspidi 28.10.2010 Kokkulepe).

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 pangagarantiikirja 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 ühishüpoteegist 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 toimus Tartu maakohtus võlausaldajate esimene üldkoosolek.

Käesoleval hetkel on pankrotimenetlus pooleli.

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 ilmses, 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-l Wolmreks Ehitus. 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. Bilansipäevajärgsed sündmused

Arco Vara sõlmis 7,1 mln euro suuruse korteritehingu Madridi projektis Bulgaarias

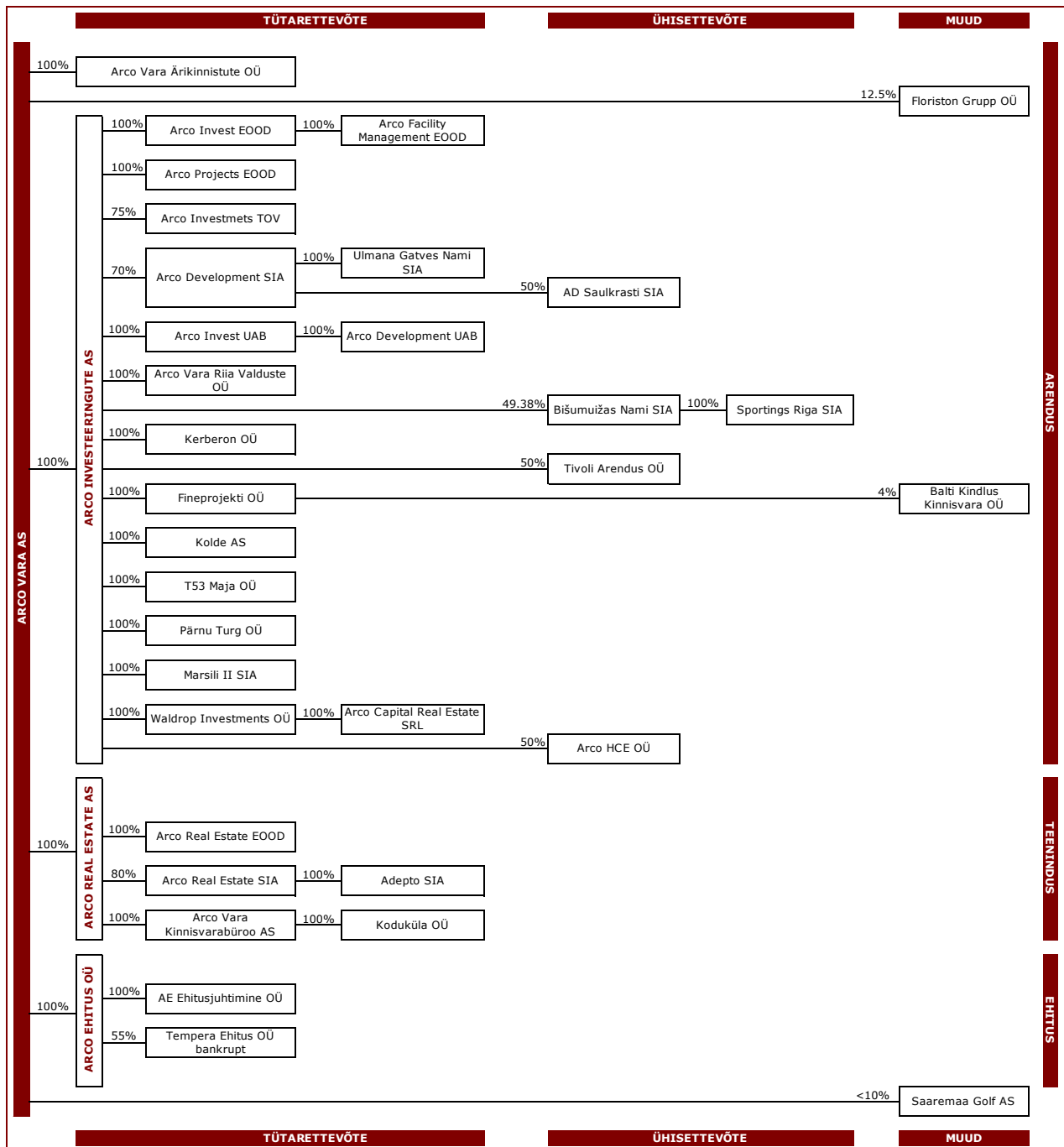
Arco Investeeringute AS-i Bulgaaria tütarettevõtte Arco Invest EOOD allkirjastas 23.11.2011 üleandmise ja vastuvõtmise akti ettevõttega Cleves EOOD Boulevard Residence 21 korteri ja 13 parkimiskoha üleandmiseks. Lõpuleviidud tehingu summa on 4,3 mln eurot, millest 2,5 mln eurot tasuti ettemaksuna märtsis 2008 ja 1,8 mln eurot tasutakse novembris 2011.

Tegemist on kaheosalise tehingu esimese etapiga. Lisaks ülalviidatud tehingule on Cleves EOOD kohustatud 2012. aasta lõpuks ostma veel 16 korterit ja 18 parkimiskohta hinnaga 2,8 mln eurot.

Kogu tehingu lõplikuks hinnaks kujuneb 7,1 mln eurot. Kõik eelpool nimetatud summad sisaldavad Bulgaaria 20%-list käibemaksu.

17. Kontserni struktuur

30.09.2011 seisuga



Juhtkonna deklaratsioon konsolideeritud vahearuandele

Arco Vara AS juhataja on koostanud 2011. aasta III kvartali ja üheksa kuu konsolideeritud vahearuanne, mis on esitatud lehekülgedel 2-33.

Vahearuanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt Arco Vara AS finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Arco Vara AS on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Lembit Tampere

Juhataja

30. november 2011