



# Arco Vara AS

2011. a. IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne

**2011. AASTA IV KVARTALI JA 12 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](http://www.arcorealestate.com)

Põhitegevusalad: Hoonete ehitus (EMTAK 41000)

Rajatiste ehitus (EMTAK 42000)

Eriehitustööd (EMTAK 43000)

Kinnisvaraalaane tegevus (EMTAK 6800)

Majandusaasta: 1. jaanuar 2011 – 31. detsember 2011

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2011 – 31. detsember 2011

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

Juhataja: Lembit Tampere

Audiitor: KPMG Baltics OÜ

**SISUKORD**

<b>2011. AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU TEGEVUSARUANNE</b> .....	<b>4</b>
<b>JUHATUSE ESIMEHE KOMMENTAARID</b> .....	<b>8</b>
<b>KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE</b> .....	<b>18</b>
<b>KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE</b> .....	<b>18</b>
<b>KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE</b> .....	<b>19</b>
<b>KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE</b> .....	<b>20</b>
<b>KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE</b> .....	<b>21</b>
<b>LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE</b> .....	<b>22</b>
1. ARVESTUSPÕHIMÕTTED .....	22
2. SEGMENTIARUANDLUS ÄRISEGMENTIDE LÕIKES .....	22
3. MÜÜDUD TOODANGU KULU.....	23
4. TURUSTUSKULUD .....	23
5. ÜLDHALDUSKULUD .....	23
6. MUUD ÄRITULUD JA –KULUD .....	24
7. FINANTSTULUD JA –KULUD .....	24
8. TAVA- JA LAHUSTATUD PUHASKASUM AKTSIA KOHTA.....	25
9. NÕUDED OSTJATE VASTU JA MUUD NÕUDED .....	25
10. VARUD.....	26
11. KINNISVARAINVESTEERINGUD .....	26
12. LAENUKOHUSTUSED .....	26
13. VÕLAD TARNIJATELE JA MUUD VÕLAD .....	27
14. AKTSIAKAPITAL.....	27
15. TEHINGUD JA SALDOD SEOTUD OSAPOOLTEGA .....	27
16. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED JA POTENTSIAALSSED VARAD .....	28
17. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED .....	34
18. KONTSERNI STRUKTUUR .....	35
<b>JUHTKONNA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE</b> .....	<b>36</b>

## 2011. aasta IV kvartali ja 12 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 äriüksuseks: teenindus-, arendus- ja ehitusdivisjon.

2011. aasta lõpu seisuga kuulus Kontserni 28 tütarettevõtet (31.12.2010: 28) ja 5 ühissettevõtet (31.12.2010: 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 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	
		31.12.2011	31.12.2010
%			
<b>Teeninduse segment</b>			
<b>Tütarettevõtted</b>			
Arco Real Estate EOOD <sup>1</sup>	Bulgaaria	100	100
Arco Real Estate AS	Eesti	100	100
Arco Vara Kinnisvarabüroo <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Adepto SIA <sup>1</sup>	Läti	78,5	80
Arco Real Estate SIA <sup>1</sup>	Läti	78,5	80

Ettevõtte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		31.12.2011	31.12.2010
%			
<b>Arenduse segment</b>			
<b>Tütarettevõtted</b>			
Arco Invest EOOD <sup>1</sup>	Bulgaaria	100	100
Arco Facility Management EOOD <sup>1</sup>	Bulgaaria	100	100
Arco Project EOOD <sup>1</sup>	Bulgaaria	100	100
Alasniidu LA OÜ <sup>1</sup>	Eesti	müüdnud	100
Arco Investeeringute AS	Eesti	100	100
AIP Projekti OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Arco Vara Ärikinnistute OÜ	Eesti	100	100
Fineprojekti OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	-
Kerberon OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Koduküla OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	50
Kolde AS <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Lilletee LA OÜ <sup>1</sup>	Eesti	müüdnud	100
Pärnu Turg OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
T53 Maja OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Waldrop Investments OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Marsili II SIA <sup>1</sup>	Läti	100	0
Arco Development SIA <sup>1</sup>	Läti	70	99,9
Ulmana Gatves Nami SIA <sup>1</sup>	Läti	70	99,9
Arco Invest UAB <sup>1</sup>	Leedu	100	100
Arco Development UAB <sup>1</sup>	Leedu	100	100
Arco Capital Real Estate SRL <sup>1</sup>	Rumeenia	100	100
Arco Investments TOV <sup>1</sup>	Ukraina	75	75
<b>Ühisettevõtted</b>			
Arco HCE OÜ <sup>1</sup>	Eesti	50	50
Tivoli Arendus OÜ <sup>1</sup>	Eesti	50	100
AD Saulkrasti SIA <sup>1</sup>	Läti	35	50
Bišumuižas Nami SIA <sup>1</sup>	Läti	49,38	49,38
Sporting Riga SIA <sup>1</sup>	Läti	49,38	49,38
<b>Ehituse segment</b>			
<b>Tütarettevõtted</b>			
Arco Ehitus OÜ	Eesti	100	100
AE Ehitusjuhtimine OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Tempera Ehitus OÜ <sup>1</sup>	Eesti	pankrotis	pankrotis

<sup>1</sup> 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 Kontserni 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 Mārsili 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 Kontserni 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 Kontserni 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 Kontserni 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 osapooltele - Viktors Savinsiga seotud Dreilīņi-Ulbroka-1 SIA-le nominaalhinnaga 1 400 LVL. Antud tehing ei avaldanud Kontserni 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 Kontserni tegevusele olulist mõju.

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

29.11.2011 Arco Real Estate AS-i (100% Arco Vara AS-i tütarettevõtte) osalusega Arco Real Estate SIA omakapitali suurendamise käigus vähenes Arco Real Estate AS-i osalus tütarettevõttes 80%-lt 78,5%-le.

Antud tehingu tulemusena vähenes kontserni osalus ka Arco Real Estate SIA tütarettevõttes Adepto SIA-s 80%-lt 78,5%-le.

12.12.2011 andis Arco Vara AS vastavalt 01.12.2011 sõlmitud kokkuleppele Indrek Porilaga seotud ettevõttele EPRI Invest OÜ-le üle 12,5% suuruse osaluse ettevõttes Floriston Grupp OÜ. Tehing ei avaldanud kontserni bilansile ja kasumiaruandele olulist mõju.

21.12.2011 soetas Arco Real Estate AS-i (100% Arco Vara AS-i tütarettevõtte) tütarettevõtte Arco Real Estate SIA 40% osaluse Arco Property Management SIA-s. Tegemist on Lätis haldusteenust pakkuva ettevõttega, mille teine osanik on Arco Vara seotud osapool - Viktors Savins.

## PÕHILISED NÄITAJAD

- 12 kuu müügitulu ja muu äritulu kokku moodustasid 46,2 mln eurot, mis on ligi 2 korda suurem kui eelmisel aastal.
- Ärikahjum oli 2011. aastal 1,5 mln eurot, mis kasvanud oluliselt võrreldes 2010. aastaga kui ärikahjum oli 0,1 mln eurot.
- 2011. aasta puhaskahjum oli 3,6 mln eurot, mis on oluliselt enam kui 2010. aastal kui puhaskahjum oli 0,3 mln eurot.
- Omakapital moodustab 39,7% (31.12.2010 seisuga: 39,4%) varade mahust. 2011. aasta omakapitali tootlikkus oli negatiivne (2010: negatiivne). Investeeritud kapitali 2011. aasta tootlikkus oli negatiivne (2010: 1,8%).
- Ehituslepingute järelejäänud maht oli IV kvartali lõpu seisuga 11,7 mln eurot, 2010 IV kvartali lõpus 16,8 mln eurot.
- 2011. aasta jooksul müüdi 111 korterit ja krunti (2010: 129 korterit ja krunti).

	12 kuud 2011	12 kuud 2010	IV kv 2011	IV kv 2010
EUR miljonites				
<b>Müügitulu ja muu äritulu</b>	46,2	22,8	14,9	8,3
<b>Ärikasum</b>	-1,5	-0,1	1,2	0,5
<i>s.h kinnisvarainvesteeringute ja varude ümberhindlused</i>	1,8	-0,3	1,8	-0,2
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	-3,6	-0,3	0,0	1,0
<i>s.h kasum või kahjum finantsvarade väärtandamisest</i>	0,3	0,1	0,0	0,2
<b>Puhaskasum</b>	-3,6	-0,3	0,0	1,0
<b>EPS (eurodes)</b>	-0,76	-0,06	0,00	0,21
<b>Varad kokku, perioodi lõpu seisuga</b>	59,8	70,6		
<b>Investeeritud kapital, perioodi lõpu seisuga</b>	48,8	59,5		
<b>Neto laenu, perioodi lõpu seisuga</b>	22,9	27,5		
<b>Omakapital, perioodi lõpu seisuga</b>	23,7	27,8		
<b>Laenu keskmine pikkus (aastates)</b>	2,2	0,8		
<b>Laenu keskmine intress (aastas)</b>	7,4%	6,4%		
<b>ROIC (jooksev 4 kvartalit)</b>	neg	1,8%		
<b>ROE (jooksev 4 kvartalit)</b>	neg	neg		
<b>Töötajate arv perioodi lõpul</b>	146	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 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 investeeringut kapital** = viimase nelja kvartali lühiajaliste intressikandvate kohustuste, pikaajaliste kohustuste ja omakapitali summa / neljaga

**Investeeringut kapitali tootlus (ROIC)** = viimase nelja kvartali maksueelse kasumi ja intressikulude summa / keskmine investeeringut kapital

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

## Juhatuse esimehe kommentaarid

2011. aastal saavutas kontsern olulise muudatuse majandustulemustes kui pärast kolme järjestikust langusaastat käive kasvama hakkas. Kui 2008. aastal oli kontserni käive 40 mln eurot, 2009. aastal 25 mln eurot ja 2010. aastal 21 mln eurot, siis võrreldes eelnevate aastaga on ligi 43 mln euro suurune käive oluline muudatus. Käibe kasvu taga oli peamiselt 2 tegurit: aktiveerunud ehitusturg, kus ennekõike avaliku sektori vedamisel on Eestis mahud kasvavad ning paranenud arendusvaldkonna konjunktuur kogu regioonis, mis võimaldas Bulgaarias lõpuni viia olulise plokktehingu.

2011. aasta Kontserni kahjum tuli peamiselt ehitusdivisjonist, kus kogu tööstusharu mõjutasid jätkuvalt varasemate perioodide ebasoodsad lepingud ning ehitusettevõtete pankrotid. Üle mitme aasta on teenindusdivisjon jõudnud kasumisse, samuti arendusdivisjoni ärikasum paranes veidi võrreldes eelmise aastaga.

2011. aastal müüdi Arco Vara projektides 111 korterit või krunti, millest 60 Eestis, 20 Lätis ja 31 Bulgaarias. 2011. aasta IV kvartalis jõudis lõpule kruntide müümine Meriväljal. Olulisematest töödest kestavad 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 sisetöödeni ning maja valmib plaanikohaselt 2012 I kvartalis. Ehituse kulgu saab jälgida <http://www.arcoinvest.bg/livd/video/camera-one-bg>. Jätkuvad tööd Rias Bišumuiža 1 korterite arendamisel ning kruntide realiseerimisel. Samuti toimub ehitamine ja müümine Tallinnas Kodukoldes, mille ehituse kulgu saab jälgida <http://www.kodukolde.ee/#webcam>.

Neljandas kvartalis võib olulise üksiktehinguna välja tuua Bulgaarias 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 tasuti novembris 2011, millest ka oluline müügikäibe kasv Bulgaarias. Samuti on müüdnud kinnistu Tallinnas Laeva 2 ning bilansipäeva järgselt hoonestusõigus kinnistule Tallinnas Kadaka tee 131.

Teenindusdivisjonile on 2011. aasta olnud parem kui mitmed eelnevad aastad. Aasta lõppes kasvanud käibe juures ärikasumiga 0,1 mln eurot võrreldes 2010. aasta ärikahjumiga 0,4 mln eurot. Kontserni vahendustehingute arv on võrreldes eelmise aastaga tõusnud 29% ning hindamisaktide arv 39% võrra, samal ajal kui on maaklerite arv suurenenud vaid 1% ja hindajate arv kasvanud 17% võrra.

2011. aasta jooksul sõlmiti uusi ehituslepinguid 10,9 mln euro väärtuses. Ehituslepingute järelejäänud maht on 2011. aasta lõpu seisuga 11,7 mln eurot võrreldes 2010. aasta lõpu 16,8 mln euroga. Ehitusdivisjoni 2011. aasta 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 kaasnes negatiivne tulemus, olid:

- Lennuakadeemia peahoone ehitus Tartus, konsortsiumis OÜ-ga Kristiine Ehitus (pankrotis) - kahjum 500 tuhat eurot.
- Maaülikooli õppehoone rekonstrueerimine Tartus, konsortsiumis OÜ-ga Wolmreks Ehitus (pankrotis) - kahjum 600 tuhat eurot.
- Tamsalu alevi 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 objekt, kus jäi AS-i K&H (pankrotis) alltöövõtjana saamata tulu 340 tuhat eurot.
- Iru küla vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitus-rekonstrueerimistööde kahjum ligikaudu 660 tuhat eurot, mis tulenes tellija poolt tegelikkusele mittevastavate andmete esitamisest.



- Kadrina aleviku reoveekogumisala vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitustöödest kahjum ligikaudu 480 tuhat eurot, mis tulenes tööjõu, materjalide ning teenuste järsust (15-35%) hinnatõusust 2011. aasta esimeses pooles.

12 kuuga on Kontserni laenukohustuste saldo vähenenud 6,6 mln euro võrra ning omakapitali osakaal ligi 40% on praktiliselt jäänud samaks. Laenukohustuste keskmine kaalutud intress on eelmise aastaga võrreldes kõrgemate pangamarginaalide ja kõrgema Euribori tõttu kasvanud, samas on pikenenud laenukohustuste kaalutud keskmine tähtaeg.

**TULUD JA KASUM**

	12 kuud 2011	12 kuud 2010	IV kv 2011	IV kv 2010
EUR miljonites				
<b>Müügitulu</b>				
Teenindus	2,4	1,9	0,6	0,5
Arendus	23,0	11,0	6,0	3,8
Ehitus	18,1	8,7	5,3	2,6
Elimineerimised	-0,4	-0,5	-0,1	-0,1
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>43,1</b>	<b>21,1</b>	<b>11,8</b>	<b>6,8</b>
<b>Ärikasum</b>				
Teenindus	0,1	-0,4	0,0	-0,3
Arendus	2,3	1,5	2,1	1,2
Ehitus	-2,9	-0,5	-0,7	-0,6
Elimineerimised	0,3	0,5	0,1	0,4
Jagamatud ärikulud	-1,3	-1,2	-0,3	-0,2
<b>Ärikasum kokku</b>	<b>-1,5</b>	<b>-0,1</b>	<b>1,2</b>	<b>0,5</b>
Intressitulud ja intressikulud	-1,4	-1,2	-0,2	-0,7
Muud finantstulud ja -kulud	-0,7	1,0	-0,9	1,2
<b>Puhaskasum</b>	<b>-3,6</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>1,0</b>

Arenduse divisjoni müügitulu mõjutas 2011. aasta jooksul oluliselt ühisettevõttele Tivoli Arendus OÜ-le müüdnud varud summas 8,3 mln eurot ning IV kvartalis 2011 toimunud 4,3 mln eurone korterite plokktelling Bulgaarias. Ehituse divisjoni suurenenud käibe taga on eelkõige 2010. aastaga võrreldes aktiivsem ehitustegevus, samas on divisjoni 2011 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**

	12 kuud 2011	12 kuud 2010
EUR miljonites		
Äritegevuse rahavood	-0,7	1,8
Investeeringutegevuse rahavood	0,3	6,1
Finantseerimistegevuse rahavood	-1,6	-7,8
<b>Perioodi rahavood kokku</b>	<b>-2,0</b>	<b>0,1</b>
Raha ja raja ekvivalendid perioodi alguses	4,2	4,1
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>2,2</b>	<b>4,2</b>

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 rahavoos ei kajastu, kuna raha laekus Tivoli Arendus OÜ 50% osaluse müügil uult finantseerijalt otse SEB Pangale. Samuti ei kajastu rahavoos detsembris Laeva 2 kinnistu müügitehingu tulemusel tasutud laenu SEB Pangale summas 1,12 mln eurot.

Finantseerimistegevuse netorahavoogudest moodustavad intressimaksud 2,0 mln eurot. Graafikujärgseid ja varude müügiga seotud pangalaenude põhiosa tagasimakseid on olnud 6,3 mln eurot. Perioodi jooksul on kasutatud laenu miiti

Kodukolde projekti kahe viimase etapi ning Alasniidu ja Lille tee lasteaia ehituse finantseerimiseks kogusummas 4,4 mln eurot. AS Kolde limiidikasutus rahavoos ei kajastu, kuna laenu väljamaksmiseks loetakse arve laekumist Merko Ehituselt ning realselt raha ei liigu.

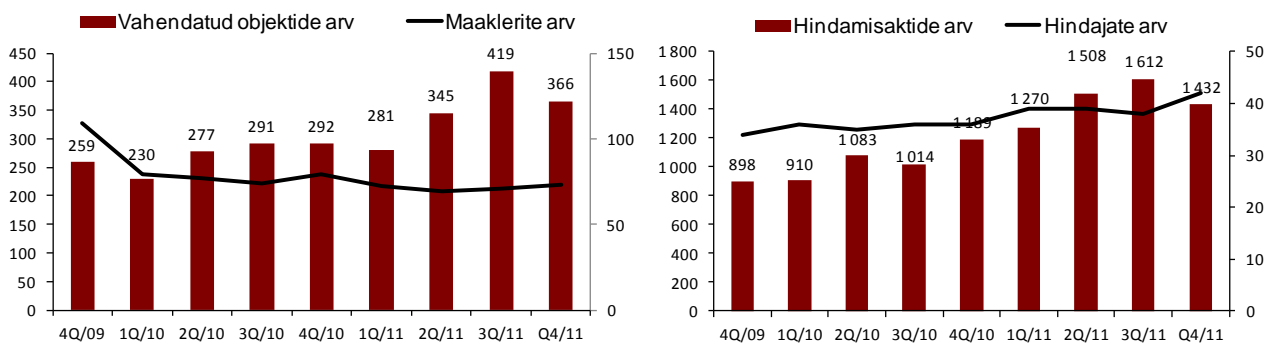
Suurimad lühiajalised laenukohustused järgmise 12 kuu jooksul:

- arvestuslik põhiosa tagastus broneeritud pindade müügist ning vastavalt tagastusgraafikule projektis Boulevard Residence Madrid Sofias summas 2,4 mln eurot;
- Manastirski projekti laen summas 1,3 mln eurot;
- rahavooprojekti Kadaka tee 131 investeerimislaen summas 2,2 mln eurot;
- AS Kolde ehituslaen summas 1,3 mln eurot;
- Bišumuiža 1 projekti laen summas 0,8 mln eurot.

2011. aasta jooksul on makstud laene tagasi projektides „Kodukolde” ja „Merivälja 2“ Tallinnas, „Bišumuiža-1” Riias ning „Madrid” Sofias. Lisaks on graafikujärgsed laenukohustused toimunud rahavoogu tootvates projektides ning põhiosa tagasimaksega graafikud olid kehtestatud ka Koduküla OÜ pangalaenule ning „Laeva 2” projektile.

## TEENINDUSDIVISJON

Teenindusdivisjoni tulemus 2011. aastal on olnud igati parem kui 2010. 2011. aasta ärikasum oli kokku 0,1 mln eurot võrreldes 0,4 mln euro suuruse ärikahjumiga 2010. aastal. Kontserni vahendustehingute arv võrreldes eelmise aastaga on tõusnud 29% ning hindamisaktide arv 39% võrra, samal ajal on maaklerite arv suurenenud vaid 1% ja hindajate arv kasvanud 17%.



	2011	2010	muutus, %
Vahendatud objektide arv perioodis	1 411	1 090	29%
Müügis olevad projektid perioodi lõpus, tk	139	130	7%
Hindamisaktide arv perioodis	5 822	4 196	39%
Hindajate arv perioodi lõpus <sup>1</sup>	42	36	17%
Maaklerite arv perioodi lõpus <sup>1</sup>	73	72	1%
Divisjoni töötajate arv perioodi lõpus	45	55	-18%

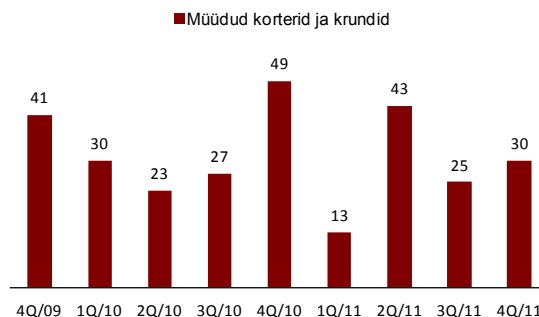
<sup>1</sup> sisaldab käsunduslepinguid

## ARENDSUDIVISJON

2011. aastal müüdi Arco Vara projektides 111 korterit või krunti. Lätis müüdi 17 Bišumuiža korterit ja 3 Baltezersi krunt, Eestis 56 Kodukolde korterit ja 4 Merivälja krunti. Bulgaarias müüdi 31 korterit Madridi projektis Sofias.

Tivoli projekti kaasati partner International Invest Project OÜ ning rahastus I etapi ehituseks. 2011 likvideeriti kinnistutelt reostus ning alustati projekteerimistegevust. IV kvartalis väljastati Tivoli Arendus OÜ-le ehitusluba kuue elamu ehitamiseks. Ehitustegevusega planeeritakse alustada 2012. aasta kevadel.

2011. aasta juunis valmis Kodukolde arendusprojekti viies etapp 50 korteriga, IV kvartali lõpuks oli neist müümata 1 korter, mida kasutatakse müügitoetuse huvides näidiskorterina, edendamaks kuuenda etapi korterite müügi eellepingute sõlmimist. 2011. aasta II kvartalis alustati kuuenda etapi (48 korteri) ehitamisega Helme 16 Tallinnas. Ehitustöid teostab ja finantseerib AS Merko Ehitus Eesti. Majade oodatav valmimine on 2012. aasta esimesel poolaastal.



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

2011. aasta I kvartali lõpus seadis Arco Investeeringute AS-i 100% tütarettevõtte Lilletee LA OÜ hoonestusõiguse Viimsis Lille tee 23 asuvale kinnistule eesmärgiga rajada sinna kuuerühmaline lasteaed. Märtsis 2011 sõlmiti Viimsi vallaga lasteaia pikaajaline 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 jätkab ehituse projektijuhina lasteaia valmimiseni.

Bulgaarias on käimas Manastirski projekti I etapi ehitus. I etapis valmivatest korteritest on bilansipäeva seisuga broneeritud 65% korteritest. Boulevard Residence Madrid äri- ja eluhoones Sofias jätkub äripindade väljarentimine ning broneeritud korterite asjaõiguslepingute sõlmimine ja vabade korterite müük.

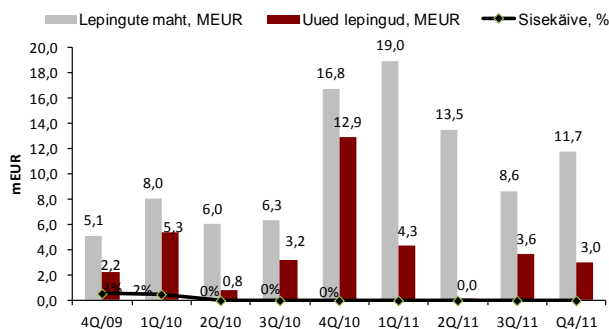
2011. aasta detsembri lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 24 inimest (31.12.2010 seisuga 26 inimest).

Projektide kohta leiab lisainfot: [www.arcorealestate.com/arendus](http://www.arcorealestate.com/arendus)

## EHITUSDIVISJON

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

2011. aasta lõpu seisuga on suuremateks käimasolevateks ehitusprojektideks Loksa linna vee- ja kanalisatsioonitorustike projekteerimis-ehitustööd jäägiga 3,1 mln eurot, Suure-Jaani valla ühisveevärgi ja kanalisatsioonisüsteemide rekonstrueerimine ja laiendamine, projekteerimis-ehitustöövõtu 1.osa jäägiga 2,1 mln eurot ning 2.osa jäägiga 2,4 mln eurot.



2011. aastal sõlmiti uusi ehituslepinguid 10,9 mln euro

väärtuses. Ehituslepingute järelejäänud maht on 2011. aasta lõpu seisuga 11,7 mln eurot võrreldes 2010. aasta lõpu 16,8 mln euroga.

2011. aasta detsembri lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 58 inimest (31.12.2010 seisuga 49 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 <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas.	Finantsinvesteering
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Renditav pind	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Rahavoog	Kerberon	Eesti, Tallinn	100%	13.236 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas, hoonestusõigus, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	6.950 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Pärnu turg	Eesti, Pärnu	100%	2.529 m <sup>2</sup>	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 12.055 m <sup>2</sup>	Käimas on ehitus- ja müügitegevus. 2011.a valmis II etapi raames 3. hoone (II etapp hõlmab kokku 5 hoonet). 2 hoone ehitus pooleli.	Varud
Korterid	Bišumuiža 2	Läti, Riia	49%	87.737 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas. Käimas on projekteerimine.	Finantsinvesteering
Korterid	Hills	Leedu, Vilnius	100%	6.500 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas.	Varud
Korterid	Kodukolde	Eesti, Tallinn	100%	Müümata/broneerimata korterite pind 2.140 m <sup>2</sup>	Hoonestusõigus, ehitusõigus olemas. Käimas korterite müük ning kuuenda etapi ehitus.	Varud
Korterid	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata korterite pind 2.563 m <sup>2</sup>	Hoone on valmis, müügitegevus jätkub. Viis korterit on välja renditud.	Varud
Korterid	Manastirski	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata korterite pind 2.511 m <sup>2</sup>	Käimas on ehitus- ja müügitegevus.	Varud
Korterid	Paldiski mnt 70c	Eesti, Tallinn	33%	ca 34 000 m <sup>2</sup>	Detailplaneeringu lähteülesanne on koostamisel.	Kinnisvara-investeering
Korterid	Tehnika tn 53	Eesti, Tallinn	100%	1.515 m <sup>2</sup>	Detailplaneering kehtestatud. Käimas on projekteerimine.	Varud
Korterid	Tivoli	Eesti, Tallinn	50%	58.470 m <sup>2</sup>	Detailplaneering kehtestatud. Olemas ehitusluba. Käimas on ehituskonkurss.	Finantsinvesteering
Krundid	Baltezers-3	Läti, Riia	70%	604.674 m <sup>2</sup> 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	Palusambla 1	Eesti, Nõmme	100%	55.466 m <sup>2</sup>	Detailplaneering 12 ühepere-elamukrundi moodustamiseks on kehtestamise lõppjärgus.	Varud
Krundid	Pärtli	Eesti, Saue	100%	84 krunti, keskmine krunt 1.500 m <sup>2</sup>	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Kinnisvara-investeering
Krundid	Tooma	Eesti, Saue	100%	107 krunti, keskmine krunt 1.802 m <sup>2</sup>	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Varud
Krundid	Vahi	Eesti, Vääna	100%	21 krunti, keskmine krunt 3.363 m <sup>2</sup>	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 31.12.11	Projektide koondtabelis esitatud bilansiline maksumus seisuga 31.12.11
EUR miljonites		
Varad kokku	59,8	43,6
Varud	21,7	20,6
Kinnisvarainvesteeringud	24,0	23,0
Finantsinvesteering	0,0	0,0

**OLULISED MUUTUSED DETAILPLANEERIMISES 2011. AASTA 12 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 lõpu seisuga 146 inimest, 2010. aasta lõpus 153 inimest. 2011. aasta tööjõukulu oli 3,8 mln eurot, 2010. aastal oli vastav näitaja 3,5 mln eurot.

Kontserni ematöötaja juhataja ja nõukogu liikmete 2011. aasta tööjõukulu oli kogusummas 0,2 mln eurot. 2010. aastal oli vastav näitaja samuti 0,2 mln eurot.

Alates 5.09.2009 on Kontsernil üks juhatuse liige - Lembit Tampere.

**AKTSIA JA AKTSIONÄRID**

Ettevõttel on kokku emiteeritud 4 741 707 aktsiat. 31.12.2011 seisuga on ettevõttel kokku 1 857 aktsionäri ja aktsia hind sulgus tasemel 2,06 eurot, langedes aastaga 63%.

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



Aktsiahinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2011. aasta 12 kuu jooksul:



Indeks/aktsia	01.01.2011	31.12.2011	+/-%
—OMX Tallinn	698,38	531,17	-23,94
—ARC1T	5,51 EUR	2,06 EUR	-62,61

Suuremad aktsionärid seisuga 31.12.2011	Aktsiate arv	Osaluse %
OÜ HM INVESTEERINGUD OÜ	1 025 338	21,62%
OÜ TOLETUM	1 024 681	21,61%
OÜ BALTPLAST	900 000	18,98%
GAMMA HOLDING OÜ	450 563	9,50%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	205 064	4,32%
Skandinaviska Enskilda Banken Ab Clients	183 709	3,87%
Central Securities Depository of Lithuania	136 573	2,88%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	106 897	2,25%
FIREBIRD FUND L.P.	86 600	1,83%
Muud	622 282	13,12%
<b>KOKKU</b>	<b>4 741 707</b>	<b>100,0%</b>

Juhatus ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 31.12.2011	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Lembit Tampere	Juhatus liige	0	0%
Richard Tomingas (Toletum OÜ)	Nõukogu esimees	1 024 681	21,6%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	1 034 845	21,8%
Aare Tark	Nõukogu liige	0	0%
Kalev Tanner	Nõukogu liige	0	0%
Ragnar Meitern	Nõukogu liige	0	0%
<b>Kokku</b>		<b>2 059 526</b>	<b>43,4%</b>

## 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 31.12.2011 seisuga 2,2 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 IV kvartali lõpus 2,2 mln eurot, siis sellest 0,7 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. aastaga kahanenud 6,6 mln euro võrra. Seisuga 31.12.2011 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 25,1 mln eurot. 2011. aastal tasuti intressikandvatelt kohustustelt intresse 2,0 mln eurot. Võrreldes 2010. aastaga on kaalutud keskmine intressimäär tõusnud 2011. aastal 6,4%-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

29. veebruar 2012

## Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

### Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	12 kuud 2011	12 kuud 2010	IV kvartal 2011	IV kvartal 2010
EUR tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		23 214	11 583	6 934	3 051
Müügitulu kaupade müügist		19 918	9 550	4 885	3 744
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>2</b>	<b>43 132</b>	<b>21 133</b>	<b>11 819</b>	<b>6 795</b>
Müüdnud toodangu kulu	3	-42 790	-16 237	-12 150	-4 025
<b>Brutokasum</b>		<b>342</b>	<b>4 896</b>	<b>-331</b>	<b>2 770</b>
Muud äritulud	6	3 049	1 712	3 031	1 462
Turustuskulud	4	-346	-302	-65	-86
Üldhalduskulud	5	-3 903	-4 041	-933	-1 330
Muud ärikulud	6	-634	-2 394	-526	-2 274
<b>Ärikasum</b>		<b>-1 492</b>	<b>-129</b>	<b>1 176</b>	<b>542</b>
Finantstulud	7	586	1 682	84	1 357
Finantskulud	7	-2 725	-1 821	-1 256	-930
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>-3 631</b>	<b>-268</b>	<b>4</b>	<b>969</b>
Tulumaksukulu		0	-26	0	4
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>-3 631</b>	<b>-294</b>	<b>4</b>	<b>973</b>
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>		-3 621	-281	13	975
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		-10	-13	-9	-2
<b>Muu koondkasum:</b>					
Valuutakursivahed välismaiste tütarettevõtete ümberarvestamisest		0	0	0	-11
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>		<b>-3 631</b>	<b>-294</b>	<b>4</b>	<b>962</b>
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkasumis</i>		-3 621	-281	13	975
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkasumis</i>		-10	-13	-9	-13
<b>Aktsia puhaskasum</b>	<b>8</b>				
- tava		-0,76	-0,06	0,00	0,21
- lahustatud		-0,76	-0,06	0,00	0,21

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		2 209	4 209
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	7 012	5 760
Ettemakstud kulud		309	192
Varud	10	21 688	35 740
Müügiootel põhivara		469	0
<b>Käibevara kokku</b>		<b>31 687</b>	<b>45 901</b>
Finantsinvesteeringud		12	996
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	3 058	76
Kinnisvarainvesteeringud	11	24 046	22 887
Materiaalne põhivara		934	703
Immateriaalne põhivara		26	20
<b>Põhivara kokku</b>		<b>28 076</b>	<b>24 682</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>59 763</b>	<b>70 583</b>
Laenukohustused	12	9 662	27 126
Võlad tarnijatele ja muud võlad	13	7 735	4 813
Ettemaksed		2 012	4 859
Eraldised		1 205	1 378
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>20 614</b>	<b>38 176</b>
Laenukohustused	12	14 675	3 855
Võlad	13	741	724
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>15 416</b>	<b>4 579</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>36 030</b>	<b>42 755</b>
Aktsiakapital	14	3 319	3 030
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Jaotamata kasum		18 403	22 787
<b>Omakapital kokku</b>		<b>23 733</b>	<b>27 828</b>
Mitte-kontrollivale osalusele kuuluv omakapital		155	-70
<b>Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>		<b>23 578</b>	<b>27 898</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>59 763</b>	<b>70 583</b>

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	12 kuud 2011	12 kuud 2010
EUR tuhandetes			
Puhaskasum		-3 631	-293
Intressitulud ja -kulud	7	1 381	1 161
Kasumid ja kahjumid tütar- ja ühissettevõtete müügist	7	-285	-85
Kasumid ja kahjumid ühissettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	7	914	182
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt		88	-1 166
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	3,5	99	135
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müügi kasum või kahjum	6	28	3
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	11	-2 998	1 711
Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum või kahjum	6	92	21
Kasum või kahjum varude ja nõuete väärtuse muutusest	3,5	1 345	-1 079
Valuutakursi kasumid ja kahjumid	7	7	-67
Ettevõtte tulumaksukulu		0	26
<b>Äritegevuse rahavood enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>-2 960</b>	<b>549</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja tehtud ettemaksete muutus		-2 471	826
Varude muutus		4 749	2 396
Äritegevusega seotud kohustuste ja saadud ettemaksete muutus		12	-2 021
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-670</b>	<b>1 750</b>
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-94	-40
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		5	2
Kinnisvarainvesteeringute arendusel tasutud summad		-967	-238
Kinnisvarainvesteeringute müük		774	1 568
Tütar- ja ühissetvõtete soetus		-4	-32
Tütar- ja ühissetvõtete müük		893	1 477
Muude finantsinvesteeringute müük		0	3 323
Antud laenud		-631	-231
Antud laenude tagasimaksed		114	5
Saadud intressid		197	243
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>287</b>	<b>6 077</b>
Saadud laenud	12	6 646	4 164
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed	12	-6 308	-9 675
Makstud intressid		-1 955	-2 241
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-1 617</b>	<b>-7 752</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>-2 000</b>	<b>75</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		4 209	4 137
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-2 000	75
Valuutakursi mõju		0	-3
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>2 209</b>	<b>4 209</b>

## Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aksiakapital	Kohustuslik reservkapital	Oma aktsiad	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes							
<b>Saldo 31.12.2009</b>	<b>60 898</b>	<b>2 011</b>	<b>-255</b>	<b>-34 475</b>	<b>28 179</b>	<b>-76</b>	<b>28 103</b>
Mittekontrolliva osaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	19	19
Aksiakapitali vähendamine	-57 868	0	255	57 613	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	-281	-281	-13	-294
<b>Saldo 31.12.2010</b>	<b>3 030</b>	<b>2 011</b>	<b>0</b>	<b>22 857</b>	<b>27 898</b>	<b>-70</b>	<b>27 828</b>
Mittekontrolliva osaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	-235	-235	235	0
Tütarettevõtte soetamise mõju	0	0	0	-464	-464	0	-464
Aksiakapitali suurendamine	289	0	0	-289	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	-3 621	-3 621	-10	-3 631
<b>Saldo 31.12.2011</b>	<b>3 319</b>	<b>2 011</b>	<b>0</b>	<b>18 248</b>	<b>23 578</b>	<b>155</b>	<b>23 733</b>

## Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuanded

### 1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS auditeerimata konsolideeritud 2011. aasta neljanda kvartali ja kaheteist 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. Segmendiaruanne ärisegmentide lõikes

Kontserni ärisegmentid on:

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

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

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

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	12 kuud 2011	12 kuud 2010	12 kuud 2011	12 kuud 2010	12 kuud 2011	12 kuud 2010	12 kuud 2011	12 kuud 2010	12 kuud 2011	12 kuud 2010	12 kuud 2011	12 kuud 2010
EUR tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu <sup>1</sup>	22 941	10 917	2 086	1 605	18 102	8 604	3	7	0	0	43 132	21 133
<i>Muutus</i>	110%	50%	30%	-19%	110%	-43%					104%	-14%
Müügitulu teistelt segmentidelt	73	101	318	291	0	56	0	0	-391	-448	0	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>23 014</b>	<b>11 018</b>	<b>2 404</b>	<b>1 896</b>	<b>18 102</b>	<b>8 660</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>-391</b>	<b>-448</b>	<b>43 132</b>	<b>21 133</b>
<b>Ärikasum</b>	<b>2 262</b>	<b>1 494</b>	<b>140</b>	<b>-358</b>	<b>-2 859</b>	<b>-518</b>	<b>-1 348</b>	<b>-1 234</b>	<b>313</b>	<b>487</b>	<b>-1 492</b>	<b>-129</b>
<i>Sh. varude allahindlus neto</i>	-1 214	1 397	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 214	1 397
<i>Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus neto</i>	2 998	-1 639	0	-72	0	0	0	0	0	0	2 998	-1 711

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	IV kv 2011	IV kv 2010	IV kv 2011	IV kv 2010	IV kv 2011	IV kv 2010	IV kv 2011	IV kv 2010	IV kv 2011	IV kv 2010	IV kv 2011	IV kv 2010
EUR tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu	5 963	3 805	532	455	5 324	2 535	0	0	0	0	11 819	6 795
<i>Muutus</i>	57%	28%	17%	12%	110%	-47%					74%	-17%
Müügitulu teistelt segmentidelt	27	30	110	76	0	-3	0	0	-137	-103	0	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>5 990</b>	<b>3 835</b>	<b>642</b>	<b>531</b>	<b>5 324</b>	<b>2 532</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-137</b>	<b>-103</b>	<b>11 819</b>	<b>6 795</b>
<b>Ärikasum</b>	<b>2 059</b>	<b>1 157</b>	<b>49</b>	<b>-279</b>	<b>-651</b>	<b>-587</b>	<b>-360</b>	<b>-194</b>	<b>79</b>	<b>445</b>	<b>1 176</b>	<b>542</b>
<i>Sh. varude allahindlus neto</i>	-1 214	1 752	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 214	1 752
<i>Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus neto</i>	2 998	-1 639	0	-72	0	0	0	0	0	0	2 998	-1 711

<sup>1</sup> Arenduse segmenti 2011. aasta müügitulu sisaldab 18.03.2011 Kontserni ühisettevõttele Tivoli Arendus OÜ müüdnud varusid 8 309 tuhat eurot. Ilma selle tehinguta on Arenduse 2011. aasta müügitulu 34% suurem kui 2010. aasta võrreldav näitaja.

### 3. Müüdnud toodangu kulu

	12 kuud 2011	12 kuud 2010	IV kvartal 2011	IV kvartal 2010
EUR tuhandetes				
Ostetud ehitusteenus	-20 330	-7 555	-5 937	-2 339
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus <sup>1</sup>	-18 095	-7 481	-4 135	-2 605
Tööjõukulud	-2 042	-1 523	-585	-478
Varude allahindlus	-1 214	1 397	-1 214	1 753
Haldustegevuse kulud	-773	-768	-188	-280
Sõidukite kulud	-203	-182	-57	-50
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-13	-11	-3	-3
Muud kulud	-120	-114	-31	-23
<b>Müüdnud toodangu kulu kokku</b>	<b>-42 790</b>	<b>-16 237</b>	<b>-12 150</b>	<b>-4 025</b>

<sup>1</sup> Sisaldab 18.03.2011 Kontserni ühissetevõttele Tivoli Arendus OÜ müüdnud varude soetusmaksumust 8 300 tuhat eurot.

### 4. Turustuskulud

	12 kuud 2011	12 kuud 2010	IV kvartal 2011	IV kvartal 2010
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-199	-164	-37	-49
Korproratiivturundus	-74	-23	-18	-15
Tööjõukulud	-48	-67	-6	-17
Turu-uuringud	-22	-5	-3	-2
Vahendustasud	-3	-43	-1	-3
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-346</b>	<b>-302</b>	<b>-65</b>	<b>-86</b>

### 5. Üldhalduskulud

	12 kuud 2011	12 kuud 2010	IV kvartal 2011	IV kvartal 2010
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-1 697	-1 911	-443	-508
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-1 088	-807	-136	-283
Büroo tegevuskulud	-507	-554	-136	-138
Sõidukite kulud	-168	-206	-37	-42
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-86	-124	-24	-41
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-131	-318	-128	-293
Muud kulud	-226	-121	-29	-25
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-3 903</b>	<b>-4 041</b>	<b>-933</b>	<b>-1 330</b>

## 6. Muud äritulud ja –kulud

EUR tuhandetes	12 kuud 2011	12 kuud 2010	IV kvartal 2011	IV kvartal 2010
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 11) <sup>1</sup>	2 998	429	2 998	213
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	48	0	206
Kasum materiaalse põhivara müügist	3	0	2	0
Eraldiste tühistamine	0	1 043	0	1 043
Muud tulud	48	192	31	0
<b>Muud äritulud kokku</b>	<b>3 049</b>	<b>1 712</b>	<b>3 031</b>	<b>1 462</b>

EUR tuhandetes	12 kuud 2011	12 kuud 2010	IV kvartal 2011	IV kvartal 2010
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 11)	0	-2 140	0	-2 139
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist <sup>2</sup>	-92	-70	-92	0
Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest, likvideerimisest ja müügist	-28	-3	0	0
Viivised ja trahvid	-457	-75	-406	-6
Muud kulud	-57	-106	-28	-129
<b>Muud ärikulud kokku</b>	<b>-634</b>	<b>-2 394</b>	<b>-526</b>	<b>-2 274</b>

<sup>1</sup> kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum 2011. aastal tekkis Bulgaarias asuva Madrid projekti varadelt.

<sup>2</sup> kinnisvarainvesteeringute kahjum 2011. aastal tekkis Laeva 2 kinnistu müügist detsembris 2011.

## 7. Finantstulud ja –kulud

EUR tuhandetes	12 kuud 2011	12 kuud 2010	IV kvartal 2011	IV kvartal 2010
Kasum tütarettevõtete osade müügist	285	230	0	173
Intressitulud	298	205	84	16
Kasum valuutakursi muutusest	2	76	0	1
Kasum ühissetevõttest kapitaliosaluse meetodil	0	5	0	1
Tulu muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	0	1 166	0	1 166
Muu finantstulu	1	0	0	0
<b>Finantstulud kokku</b>	<b>586</b>	<b>1 682</b>	<b>84</b>	<b>1 357</b>

EUR tuhandetes	12 kuud 2011	12 kuud 2010	IV kvartal 2011	IV kvartal 2010
Intressikulud	-1 679	-1 367	-315	-692
Kahjum valuutakursi muutustest	-9	-9	-3	-48
Kahjum ühissetevõtete osade ja aktsiate müügist	0	-145	0	0
Kahjum ühissetevõttest kapitaliosaluse meetodil <sup>1</sup>	-914	-186	-914	-89
Muud finantskulud	-123	-114	-24	-101
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>-2 725</b>	<b>-1 821</b>	<b>-1 256</b>	<b>-930</b>

<sup>1</sup> 2011. aastal hinnati alla nõudeid ühissetevõtete vastu summas 914 tuhat eurot (2010: 95 tuhat eurot). Vaata ka lisa 15.



## 8. Tava- ja lahustatud puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga.

	12 kuud 2011	12 kuud 2010	IV kvartal 2011	IV kvartal 2010
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	4 741 707	4 741 707	4 741 707	4 741 707
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes)	-3 621	-281	13	975
<b>Puhaskasum aktsia kohta (EUR aktsia kohta)</b>	<b>-0,76</b>	<b>-0,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,21</b>

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

## 9. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

### Lühiajalised nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

	31.12.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
<b>Nõuded ostjate vastu</b>		
Ostjate tasumata summad	4 874	2 320
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-130	-320
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>4 744</b>	<b>2 000</b>
<b>Muud lühiajalised nõuded</b>		
Antud laenud	634	1 753
Muud lühiajalised nõuded	517	659
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>1 151</b>	<b>2 412</b>
<b>Viitlaekumised</b>		
Intressid	200	198
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest	425	429
Maksude ettemaksud ja tagasinõuded	491	548
Muud viitlaekumised	1	173
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>1 117</b>	<b>1 348</b>
<b>Lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>7 012</b>	<b>5 760</b>

### Pikaajalised nõuded

	31.12.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
Pikaajalised laenuõuded <sup>1</sup>	2 981	1
Pikaajalised intressinõuded	17	0
Muud pikaajalised nõuded	60	75
<b>Pikaajalised nõuded kokku</b>	<b>3 058</b>	<b>76</b>

<sup>1</sup> sh pikaajaline laen summas 2 876 tuhat eurot Kontserni ühissetevõttele Tivoli Arendus OÜ, mis tekkis Tivoli projekti varude müügist Tivoli Arendus OÜ-le märtsis 2011.

## 10. Varud

	31.12.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	21 409	35 486
Muud edasimüügiks ostetud kaubad	0	0
Materjalid ja valmistoodang	155	32
Ettemaksed tarnijatele	124	222
<b>Varud kokku</b>	<b>21 688</b>	<b>35 740</b>

## 11. Kinnisvarainvesteeringud

EUR tuhandetes	
<b>Saldo seisuga 31.12.2009</b>	<b>14 005</b>
Soetused	1 793
Ümberklassifitseerimised varudest	11 833
Müügid	-1 568
Ümberklassifitseerimised materiaalseks põhivaraks	-173
Väljaminekud tütarettevõtete müügil	-1 292
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 6)	-1 711
<b>Saldo seisuga 31.12.2010</b>	<b>22 887</b>
Soetused	695
Kapitaliseeritud arenduskulud	1 048
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 6)	2 998
Ümberklassifitseerimised varudest	501
Müügid	-3 389
Ümberklassifitseerimine müügioteel põhivaraks	-310
Ümberklassifitseerimine materiaalseks põhivaraks	-384
<b>Saldo seisuga 31.12.2011</b>	<b>24 046</b>

## 12. Laenukohustused

	31.12.2011			31.12.2010		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	22 019	7 381	14 638	29 235	26 775	2 460
Kapitalirendikohustused	49	12	37	45	12	33
Muud laenu	2 269	2 269	0	1 701	339	1 362
<b>Kokku</b>	<b>24 337</b>	<b>9 662</b>	<b>14 675</b>	<b>30 981</b>	<b>27 126</b>	<b>3 855</b>

2011. aastal tasuti laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 6 308 tuhat eurot (2010: 9 675 tuhat eurot) ja saadi uusi laene 6 646 tuhat eurot (2010: 4 164 tuhat eurot). Mitterahalistest tehingutest mõjutasid 2011. aastal Kontserni laenukohustusi kõige rohkem Tivoli kinnistu müük ühisetevõttele 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. Detsembris 2011 müüdüd Laeva 2 kinnistu müügitehingu

tulemusel vähenesid Kontserni laenukohustused 1 124 tuhande euro võrra. Laenukohustused kasvasid osaluse suurendamisest (50%-lt 100%-le) Koduküla OÜ-s 937 tuhande euro võrra.

### 13. Võlad tarnijatele ja muud võlad

Võlad tarnijatele ja muud võlad		
	31.12.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
<b>Võlad tarnijatele</b>	<b>6 040</b>	<b>2 412</b>
<b>Muud võlad</b>	<b>103</b>	<b>1 180</b>
<b>Maksuvõlad</b>		
Käibemaks	143	66
Ettevõtte tulumaks	210	157
Üksikisiku tulumaks	68	61
Sotsiaalmaks	106	103
Muud maksuvõlad	13	10
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>540</b>	<b>397</b>
<b>Viitvõlad</b>		
Intressivõlad	3	127
Võlad töövõtjatele	256	281
Muud viitvõlad	793	416
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>1 052</b>	<b>824</b>
<b>Võlad kokku</b>	<b>7 735</b>	<b>4 813</b>
<b>Pikaajalised võlad</b>		
	31.12.2011	31.12.2010
EUR tuhandetes		
Intressivõlad	35	4
Tagatisrahad	65	79
Muud pikaajalised võlad	641	641
<b>Pikaajalised võlad kokku</b>	<b>741</b>	<b>724</b>

### 14. Aktsiakapital

12.05.2011 toimunud aktsionäride üldkoosoleku otsusega suurendati fondiemissiooni teel jaotamata kasumi arvelt Arco Vara AS-i aktsiate nimiväärtust 0,7 euron, 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.

### 15. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Kontsern on teinud 2011. aastal tehinguid või 31.12.2011 seisuga omab saldod ettevõtetega, mis Kontserni jaoks on seotud ettevõtted:

- 1) **Ühisettevõtted;**
- 2) **Arco Vara AS nõukogu liikmete kontrolli all olevad ettevõtted, mis omavad Kontserni emaettevõttes olulist osalust:** OÜ Toletum ja OÜ HM Investeeringud;
- 3) **Muud seotud osapooled** – Arco Vara AS juhataja ja nõukogu liikmete kontrolli all olevad ettevõtted (v.a. need ettevõtted, mis omavad Kontserni emaettevõttes olulist osalust), samuti Kontserni Läti tegevuses olulist mõju omava Viktors Savinsi kontrolli all olevad ettevõtted.

	12 kuud 2011 või 31.12.2011	12 kuud 2010 või 31.12.2010
EUR tuhandetes		
<b>Tehingud ja saldod ühissettevõtete</b>		
Müügitulu	8 311	3
Lühiajalised laenuõuded <sup>1</sup>	0	1 029
Pikaajalised laenuõuded	2 981	0
Nõuded ostjate vastu	36	5
Lühiajalised intressinõuded	85	13
Pikaajalised intressinõuded	17	0
<b>Tehingud ja saldod nõukogu liikmetega seotud ettevõtetega, mis omavad Kontserni emaettevõttes olulist osalust</b>		
Müügitulu	1	0
Lühiajalised laenuõuded	376	376
Lühiajalised intressinõuded	114	92
<b>Tehingud ja saldod muude seotud osapooltega</b>		
Müügitulu	13	427
Ostetud teenused	924	154
Kinnisvarainvesteeringute soetus	0	192
Ostjatelt laekumata arved	0	15
Lühiajalised laenuõuded	233	182
Lühiajalised intressinõuded	84	75
Ettemaksed varude eest	445	0
Võlad tarnijatele	43	7
Muud lühiajalised võlad	309	332
Lühiajalised laenukohustused	408	285
Lühiajalised intressikohustused	3	2

<sup>1</sup> 2011. aastal hinnati alla laenuõudeid ühissetvõtete vastu summas 914 tuhat eurot (2010: 95 tuhat eurot). Vaata ka lisa 7.

Kontserni emaettevõtte juhataja ja nõukogu liikmete 2011. aasta tööjõukulu oli kogusummas 0,2 mln eurot (2010. aastal 0,2 mln eurot).

## 16. Tingimuslikud kohustused ja potentsiaalsed varad

### Indrek Porila hagi Arco Vara AS vastu

13.05.2010 esitas Arco Vara AS-i endine töötaja Indrek Porila Harju Maakotusse hagi Arco Vara AS-i vastu. Oma hagi nõudis Indrek Porila põhivõlana 1 342 000 euro tasumist ning põhivõlalt arvestatud viivist 401 000 eurot ehk kokku 1 743 000 euro tasumist. Lisaks nõudis Indrek Porila Arco Vara AS-ile kuuluva 12,5% OÜ Floriston Grupp osaluse võõrandamist.

06.12.2011 määrusega kinnitas Harju Maakohus Arco Vara AS-i, Indrek Porila ja EPRI Invest OÜ vahel sõlmitud kompromissi, millega Arco Vara AS kohustus Indrek Porila nõude täitmiseks andma EPRI Invest OÜ-le üle OÜ Floriston Grupp 5000 krooni (319,6 euro) suuruse nimiväärtusega osa, mis moodustab osaühingu osakapitalist 12,5%. EPRI Invest OÜ ainuosanik ja juhatuse liige on Indrek Porila.

Kohtuvaidlus lõppes kompromisskõikuleppega, mis vastas täielikult enne kohtuvaidluse algust Arco Vara poolt esitatud ettepanekule.

**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) renoveerimistöde 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 renoveerimistöde 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.

Käesoleval hetkel on kohtumenetlus pooleli.

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

Harju Maakohtu menetluses on Arco Ehitus OÜ ja OÜ Kristiine Ehitus (pankrotis) 14.09.2010. a hagi Eesti Vabariigi (Haridus- ja teadusministeeriumi kaudu) vastu. Arco Ehitus OÜ ja OÜ Kristiine Ehitus (pankrotis) on Harju Maakohtule esitanud taotlused tuvastada tsiviilasja poolte vahel 09.03.2010. a sõlmitud töövõtulepingu (edaspidi Leping) lõppemine Arco Ehitus OÜ ja OÜ Kristiine Ehitus (pankrotis) poolse ülesütlemise tõttu 24.08.2010. a alates 30.08.2010. a ning mõista Eesti Vabariigilt välja Arco Ehitus OÜ ja OÜ Kristiine Ehitus (pankrotis) rahalised nõuded.

23.12.2011. a võttis Harju Maakohtu menetluses Eesti Vabariigi vastuhagi Arco Ehitus OÜ vastu. Vastuhagis on Eesti Vabariik esitanud järgmised nõuded:

1. mõista Arco Ehitus OÜ-lt Eesti Vabariigi kasuks välja kahjuhüvitis summas 507 961 eurot, sh hinnavahe 463 739 eurot ja lepingu ennetähtaegse lõpetamisega vastuhagejal tekkinud muud kulud summas 44 222 eurot;
2. mõista Arco Ehitus OÜ-lt Eesti Vabariigi kasuks välja leppetrahv summas 4 078 eurot;
3. mõista Arco Ehitus OÜ-lt Eesti Vabariigi kasuks välja viivis 0,026% päevas vastuhagi esitamisest kuni hagi esitatud nõuete täitmiseni.

Arco Ehitus OÜ ei nõustunud Eesti Vabariigi nõude ja seisukohtadega ning esitas oma vastuse vastuhagile 27.01.2012.

Käesoleval hetkel on tsiviilasi eelmenetluse staadiumis ja kohtuistungiga aega ei ole veel määratud.

**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 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 183 283 eurot, millest põhisumma on 151 170 eurot ja viivis 32 113 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 eurot OÜ-le Savekate OÜ Wolmreks Ehitus eest ja OÜ Wolmreks Ehitus kohustus tasuma Arco Ehitus OÜ-le kohustuse ülevõtmise eest 51 768 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 15 339 eurot AS-le Parmet OÜ Wolmreks Ehitus eest ja OÜ Wolmreks Ehitus kohustus tasuma Arco Ehitus OÜ-le kohustuse ülevõtmise eest 15 339 eurot hiljemalt 31.12.2010. a.

06.01.2011 sõlmisid Arco Ehitus OÜ, OÜ Wolmreks Ehitus ja Inseneribüroo Tandem OÜ lisa projekteeerimistöde tööettevõtulepingule, 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 projekteeerimistöde tööettevõtulepingust. Nimetatud lisa kohaselt tasus Arco Ehitus OÜ 3 068 eurot Inseneribüroo Tandem OÜ-le OÜ Wolmreks Ehitus eest ja OÜ Wolmreks Ehitus kohustus tasuma Arco Ehitus OÜ-le kohustuse ülevõtmise eest 3 068 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 71 093 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 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 4 880 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 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 29 552 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 3 719 eurot JD Options OÜ-le OÜ Kristiine Ehitus eest ja OÜ Kristiine Ehitus kohustus tasuma Arco Ehitus OÜ-le kohustuse ülevõtmise eest 3 719 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 3 602 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 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 277 308 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 maksuma 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 ühishüpeteegi 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 eurot ning Tamsalu Lepingust tuleneva nõude suuruses 569 534 eurot, ehk kokku 865 621 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 289 268 eurot ja Tamsalu Lepingu täitmisest tulenevat nõuet kogusummas 423 942 eurot. Lisaks lepitati 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 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 Advokaadibüroo Varul AS-le. 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 pankrothalduriks Sirje Taela.

15.08.2011 esitas Arco Ehitus OÜ pankrotihaldurile nõudeavalduse, milles palub tunnistada Arco Ehitus OÜ nõuet AS-i K & H pankrotimenetluses kogusummas 512 215 eurot.

22.08.2011 toimus Tartu maakohus võlausaldajate esimene üldkoosolek.

Käesoleval hetkel on pankrotimenetlus pooleli.

### **Arco Ehitus OÜ nõuded AS Tamsalu Vesi vastu**

Tamsalu Vesi AS ja AS K&H sõlmisid 28.09.2010.a töövõtulepingu (edaspidi Töövõtuleping) „Tamsalu reovee kogumisala veemajandusprojekt“ Osa I ehitustööde leping Nr 3 raames ehitustööde tegemiseks. Arco Ehitus OÜ ja AS K&H sõlmisid 28.10.2008.a Töövõtulepingu nr 31E/10 (edaspidi Alltöövõtuleping), mille objektiks oli „Tamsalu reovee kogumisala veemajandusprojekt. Ehitustööd. OSA 1.“ riigihanke viitenumber 118789 rajamiseks tehtavad tööd (edaspidi **Tööd**).

Arco Ehitus OÜ ja AS K&H sõlmisid 03.06.2011.a kompromisskokkuleppe (edaspidi Kompromiss), milles AS K&H tunnistas Arco Ehitus OÜ-le Alltöövõtulepingust tulenevat nõuet summas 423 942 eurot ning millega AS K&H loovutas kõik temale Töövõtulepingust tulenevad nõuded AS-i Tamsalu Vesi vastu Arco Ehitus OÜ-le. Nõuete loovutamise kohta sõlmisid 03.06.2011.a Arco Ehitus OÜ ja AS K&H nõude täitmise ja loovutamise kokkuleppe (edaspidi Nõude loovutamise leping), kus nähtub, et AS K&H poolt loovutati Arco Ehitus OÜ-le nõue AS Tamsalu Vesi vastu summas 200 995 eurot ja selle nõudega seotud kõrvalnõuded (edaspidi Nõue). Kompromissi ja Nõude loovutamise lepingu esemeks oli tulevikus tekkiva nõude loovutamine võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) § 165 tähenduses. AS K&H loovutas Arco Ehitus OÜ-le kõik Töövõtulepingust tulenevad nõuded AS Tamsalu Vesi vastu, sai Arco Ehitus OÜ mh õiguse nõuda Tööde vastuvõtmist AS-ilt Tamsalu Vesi ja Tööde eest tasumist otse Arco Ehitus OÜ-le.

29.06.2011. a esitas Arco Ehitus OÜ AS-ile Tamsalu Vesi Nõude loovutamise lepingu ning selgitas, et nimetatud kokkuleppega loovutas AS K&H oma nõude AS Tamsalu Vesi vastu summas 200 995 eurot ja selle nõudega seotud kõrvalnõuded Arco Ehitus OÜ-le. Tulenevalt VÕS § 164 lg-st 2 asus nõude loovutamisega Arco Ehitus OÜ AS K&H asemele ning AS Tamsalu Vesi on kohustatud tasuma 28.09.2010.a sõlmitud Töövõtulepingu alusel teostatud tööde eest 200 995 eurot otse Arco Ehitus OÜ-le.

AS Tamsalu Vesi võttis Arco Ehitus OÜ-lt tööd vastu ning Arco Ehitus OÜ esitas vastavalt aktile 31.08.2011. a arve nr 20111124 summas 145 275 eurot ja arve nr 20111125 summas 35 977 eurot. Käesoleva hetkeni pole AS Tamsalu Vesi vaatamata korduvatele Arco Ehitus OÜ poolt esitatud nõudeavaldustele tasunud oma võlgnevust ja jätkuvad läbirääkimised võlgnevuse tasumiseks.

### **Arco Ehitus OÜ hagi Tallinna Tehnikaülikooli vastu**

Tallinna Tehnikaülikool ning konsortsium koosseisus OÜ Wolmreks Ehitus, Kristiine Ehitus ja Arco Ehitus OÜ sõlmisid 06.04.2010. a peatöövõtulepingu nr 117117 (edaspidi Leping) ning 21.09.2010. a Lepingu täiendava töövõtulepingu nr 120605 (edaspidi Täiendav Leping). Leping ja Täiendava Leping objektiks olid Tallinna, Ehitajate tee 5 asuva Tallinna Tehnikaülikooli IV õppekorpuse rekonstrueerimise ehitustööd. Lepingus ja selle lisades kokkulepitud tööd anti Tallinna Tehnikaülikoolile üle 20.04.2011. a aktiga. AS LHV pank andis 22.09.2011. a garantii Lepingust ja Täiendavast Lepingust tulenevate Arco Ehitus OÜ kohustuste (puudustega Leping ja Täiendava Leping eseme tasuta asendamine või parandamine) täitmise tagamiseks summas kokku 30 538 eurot.

Tallinna Tehnikaülikool esitas Arco Ehitus OÜ-le 16.09.2011. a pretensiooni Lepingu täitmise kohta, mille kohaselt on ruumidest 312 ja 316 veeavarii tagajärjel jõudnud vesi alumise korruse ruumidesse, rikkudes sealset viimistlust ja sisustust. Tallinna Tehnikaülikool asus seisukohale, et veekahjustuse on põhjustanud Arco Ehitus OÜ poolt Lepingujärgsete tööde mittenouetekohane teostamine. Arco Ehitus OÜ ei nõustunud Tallinna Tehnikaülikooliga ning järgnenud läbirääkimiste tulemusena kompromissi ei leitud. Tallinna Tehnikaülikool teatas 05.10.2011. a, et laseb mittenouetekohased tööd parandada kolmandal isikul ja pöördub AS LHV Pank poolt garantii täitmiseks.

12.12.2011 laekus AS-le LHV Pank Tallinna Tehnikaülikoolilt kirjalik nõue garantii summas 2 168 euro väljamaksmiseks. AS LHV Pank esitas Arco Ehitus OÜ-le teatise garantii väljamaksmise kohta 13.12.2011. a. Arco Ehitus OÜ on seisukohal, et Tallinna Tehnikaülikoolil puudub õigus pöörduda garantii täitmisele ja esitas seetõttu 14.12.2011 Harju Maakohtule hagiavalduse garantii täitmisele pööramise õiguse puudumise tuvastamise nõudes ja taotluse hagi tagamise korras vaidlusaluse õigussuhte esialgseks reguleerimiseks. Harju Maakohus võttis asja menetlusse ja 15.12.2011. a hagi tagamise määрусega kohustati AS-i LHV Pank peatama tsiviilasja menetluse ajaks 22.09.2011. a väljastatud garantii alusel rahalise nõude täitmise Tallinna Tehnikaülikoolile. Tallinna Tehnikaülikool on vastanud hagiavaldusele ja ei nõustu Arco Ehitus OÜ seisukohtadega.

Käesoleval hetkel on tsiviilasja eelmenetluse staadiumis ja kohtuistungiga aega ei ole veel määratud.

### **Merkton Ehitus OÜ (pankrotis) nõue Arco Ehitus OÜ vastu**

Merkton Ehitus OÜ (pankrotis) pankrotihaldur esitas 30.12.2011.a Arco Ehitus OÜ-le pretensiooni, mille kohaselt nõuab PankrS § 113 lg 1 p 2 ja p 3 ning § 117 lg 2 p 5 alusel kogusummas 986 099 EUR tagastamist.

Pretensioonis viidatud maksed on Arco Ehitus OÜ-le tehtud Arco Ehitus OÜ ja Merkton Ehitus OÜ vahel 06.04.2010.a. sõlmitud Töövõtu lepingu nr 7/345 A (edaspidi ka Leping) alusel ja selle kohaseks täitmiseks Merkton Ehitus OÜ poolt.

Arco Ehitus OÜ esitas 03.02.2012 Peep Lillemäele vastuse, milles asus seisukohale, et Pretensioonis esitatud raha tagastamise nõue on alusetu ja Arco Ehitus OÜ ei tunnista seda alljärgnevatel põhjustel:

1. Raha tagastamise nõue kogusummas 650 110 EUR on esitatud PankrS §113 lg 1 p 2 alusel. Nõue põhineb sellel, et maksete tegemisel on Merkton Ehitus OÜ ühte võlausaldajat teistele eelistades teinud makseid (so täitnud kohustuse) kolme kuu jooksul enne ajutise halduri nimetamist. Pretensioonist ei selgu ka, et Lepingu kohaseks täitmiseks tehtud maksetega oleks (i) eelistatud ühte võlausaldajat teisele ja (ii) kahjustatud võlausaldajaid. Arco Ehitus OÜ rõhutab, et Leping on sõlmitud ja täidetud mõlemapoolselt tavapärase majandustegevuse raames.

2. Raha tagastamise nõue kogusummas 335 989 EUR on esitatud PankrS §113 lg 1 p 3 ja § 117 lg 2 p 5 alusel. Nõue põhineb väitel, et maksete tegemisel on Merkton Ehitus OÜ täitnud kohustuse võlgniku lähikondsele kahe aasta jooksul enne ajutise halduri nimetamist. Lähikondne on Arco Ehitus OÜ seetõttu, et omab väidetavalt ühist majanduslikku huvi. Pretensioonist ei selgu, milles seisneb pankrotihalduri arvates ühine oluline majanduslik huvi. Lepingu sõlmimine ja selle kohane täitmine ei ole PankrS § 117 lg 2 p 5 mõttes käsitletav ühise olulise majandusliku huvina. Pretensioonis nimetatud kuupäeval 14.06.2010.a. ei ole Merkton Ehitus OÜ (pankrotis) Arco Ehitus OÜ-le makset summas 29 568 EUR teinud.

Käesolevaks hetkeks pankrotihaldur Peep Lillemäe vastanud pole ega pole esitatud ka Arco Ehitus OÜ vastu vastavat hagi kohtusse.

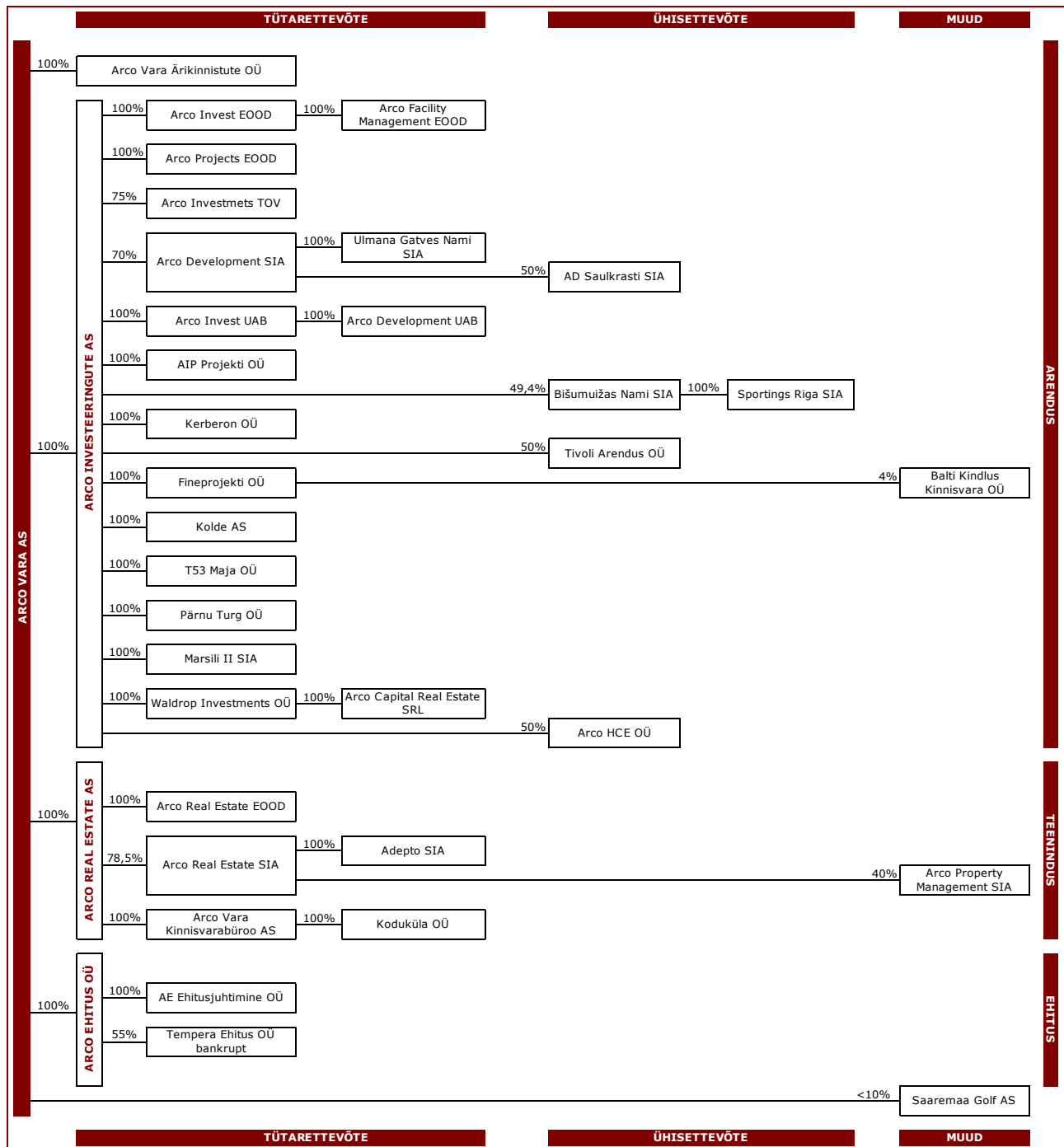
## **17. Bilansipäevajärgsed sündmused**

10.02.2012 toimus Arco Vara AS aktsionäride erakorraline üldkoosolek. Arco Vara AS aktsionäride erakorraline üldkoosolek võttis vastu otsuse mitte kutsuda Arco Vara AS nõukogust tagasi Ragnar Meitern, Aare Tark ja Kalev Tanner.

23.02.2012 sõlmis Arco Investeeringute AS-i (100% Arco Vara AS-i tütarettevõtte) tütarettevõtte OÜ Kerberon Tallinnas Kadaka tee 131 hoonestusõiguse võõrandamise lepingu AS-ga Astro Holding. Tehingu summa on 3,4 miljonit eurot, mis tasuti ostja poolt võõrandamise tehingu toimumisel. Tehingu tulemusel sai kontsern 695 tuhat eurot kahjumit, kontserni varad vähenesid 2 925 tuhande euro ja kohustused vähenesid 2 230 tuhande euro võrra. Kontserni aastane müügitulud vähenesid tehingu tagajärjel ligikaudu 500 tuhande euro võrra. Tehingu eesmärgiks oli parandada kontserni likviidsust ning vähendada kohustusi.

### 18. Kontserni struktuur

31.12.2011 seisuga



## Juhtkonna deklaratsioon konsolideeritud vahearuandele

Arco Vara AS juhataja on koostanud 2011. aasta IV kvartali ja kaheteistkümne kuu konsolideeritud vahearuande, mis on esitatud lehekülgedel 2-35.

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

29. veebruar 2012