



Arco Vara AS

2012. a. I kvartali ja 3 kuu vahearuanne



ARCO VARA

2012. AASTA I KVARTALI
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)

Kinnisvaraalane tegevus (EMTAK 6800)

Majandusaasta: 1. jaanuar 2012 – 31. detsember 2012

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2012 – 31. märts 2012

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

Juhataja: Lembit Tampere

Audiitor: KPMG Baltics OÜ

SISUKORD

2012. AASTA I KVARTALI TEGEVUSARUANNE	4
JUHATUSE ESIMEHE KOMMENTAARID	8
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	17
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	17
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	18
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	19
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE	20
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	21
1. ARVESTUSPÕHIMÕTTED	21
2. SEGMENTIARUANDLUS ÄRISEGMENTIDE LÕIKES	21
3. MÜÜGITULU	21
4. MÜÜDUD TOODANGU KULU	22
5. TURUSTUSKULUD	22
6. ÜLDHALDUSKULUD	22
7. MUUD ÄRITULUD JA –KULUD	23
8. FINANTSTULUD JA –KULUD	23
9. TAVA- JA LAHUSTATUD PUHASKASUM AKTSIA KOHTA	23
10. NÕUDED OSTJATE VASTU JA MUUD NÕUDED	24
11. VARUD	24
12. KINNISVARAINVESTEERINGUD	25
13. LAENUKOHUSTUSED	25
14. VÕLAD TARNIJATELE JA MUUD VÕLAD	25
15. TEHINGUD JA SALDOD SEOTUD OSAPOOLETAGA	26
16. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED JA POTENTSIAALSSED VARAD	27
17. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED	29
18. KONTSERNI STRUKTUUR	30
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE	31

2012. aasta I kvartali tegevusaruanne

ÜLDINFO

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

2012. I kvartali lõpu seisuga kuulus Kontserni 28 ettevõtet (31.03.2011: 27).

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 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.

Kontserni koduturgudeks on Eesti, Läti ja Bulgaaria.

Missioon, eesmärk ja ühtsed väärtused

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

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

Arco Vara põhiväärtused:

Partnerlus - meie klient on meie partner

Usaldusväarsus - oleme usaldusväärsed, avatud ja ausad

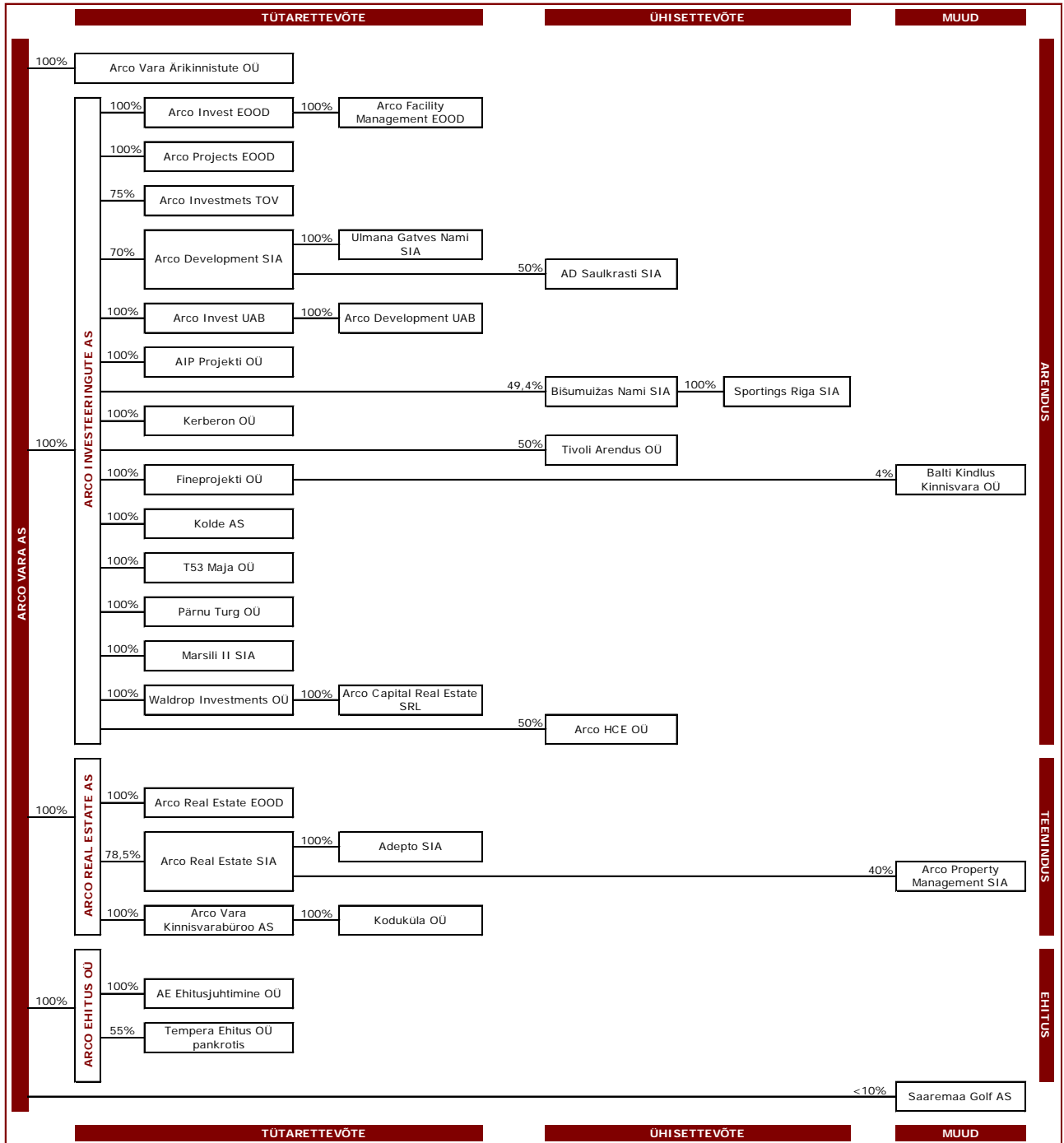
Professionaalsus - tagame oma teenuse kvaliteedi

Hoolivus - väärtustame klienti kui isiksust

Vastutustunne - peame kinni oma lubadustest

KONTSERNI STRUKTUUR

31.03.2012 seisuga



MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS

Peale vahearuande päeva toimunud muudatused Kontserni struktuuris:

27.04.2012 võõrandas Arco Vara AS-i 100%-line tütarettevõtte Arco Investeeringute AS oma 49,4%-se osaluse ühissettevõttes Bišumuižas Nami SIA partnerile SIA Linstow Baltic hinnaga 2 eurot. Tehingu tulemusena väljus Kontsern Bišumuižas Nami SIA omanikeringist ning ettevõtte 100% aktsiate omanikuks sai SIA Linstow Baltic. Tehing ei avaldanud Kontserni finantsseisundi aruandele ja kasumiaruandele olulist mõju. Samas kadus osaluse võõrandamisega Kontsernil ära potentsiaalne kohustus toetada ühissettevõtet korterelamute arendamisel ja laenukohustuste teenindamisel.

Antud tehingu tulemusena vähenes Kontserni osalus ka Bišumuižas Nami SIA tütarettevõttes Sportings Riga SIA-s 49,4%-lt 0%-le.

PÕHILISED NÄITAJAD

- 2012. aasta I kvartali müügitulu oli 3,6 mln eurot. 2011. aasta I kvartali tulemus oli 13,3 mln eurot (sh 8,3 mln eurot Tivoli projekti kinnistute müük). Jättes kõrvale Tivoli tehingu mõju oli müügitulu 2012. aasta esimese kolme kuuga 27% väiksem kui aasta tagasi samal perioodil.
- Ärikahjum oli 0,5 mln eurot, mis on kahanenud 48% võrreldes 2011. aasta sama perioodiga, kui ärikahjum oli 0,9 mln eurot.
- I kvartali puhaskahjum oli 0,9 mln eurot, mis on 35% vähem võrreldes eelmise aasta I kvartaliga, kui puhaskahjum oli 1,3 mln eurot.
- Omakapital moodustab 40,1% varade mahust (31.12.2011: 39,7%). Jooksva 12 kuu omakapitali tootlikkus oli negatiivne.
- Ehituslepingute järelejäänud maht oli I kvartali lõpu seisuga 12,9 mln eurot, 2011 I kvartali lõpus 19,0 mln eurot.
- I kvartalis müüdi Kontserni poolt arendatavates projektides 4 korterit ja krunti (2011: 13 korterit ja krunti).

	I kvartal 2012	I kvartal 2011
EUR miljonites		
Müügitulu	3,6	13,3
Ärikasum	-0,5	-0,9
Puhaskahjum	-0,9	-1,3
EPS (eurodes)	-0,18	-0,28
Varad kokku, perioodi lõpu seisuga	57,7	65,5
Investeeritud kapital, perioodi lõpu seisuga	47,1	53,2
Netolaenuid, perioodi lõpu seisuga	22,3	24,4
Omakapital, perioodi lõpu seisuga	23,1	26,5
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,3	2,1
Laenude keskmine intress (aastas)	6,9%	7,0%
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	neg	1,2%
ROE (jooksev 4 kvartalit)	neg	neg
Töötajate arv perioodi lõpul	140	150

KASUTATUD VALEMITE KIRJELDUS

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

Netolaenuid = 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

2012. aasta tähtsaimaks sündmuseks vahearuanne koostamise kuupäeva seisuga tuleb pidada Arco Vara AS-i nõukogu liikmete vahetust. Nimelt on bilansipäeva järgselt tagasi astunud kolm sõltumatut nõukogu liiget: Ragnar Meitern, Kalev Tanner ja Aare Tark. Nende asemel on nimetatud uuteks nõukogu liikmeteks Toomas Tool, Stephan David Balkin ja Aivar Pilv. Nõukogus on nüüd esindatud kolm suurimat aktsionäri, kes kokku esindavad üle 62% aktsiatega esindatud häälest.

Esimese kvartali puhaskahjum 0.9 mln eurot on põhisas tingitud kinnisvarainvesteeringu müügitehingust Tallinnas, kus realiseeriti Kadaka tee 131 kinnistu hoonestusõigus, vastav info on varem avaldatud. Muus osas on kontserni majandustegevus olnud ootuspärane ja kasumlikum kui 2011. aasta teisel poolel.

2012. aasta I kvartalis müüdi Arco Vara projektides 4 korterit, millest 1 Eestis ja 3 Lätis, siin ei sisaldu veel värskest valminud Manastirski kortermaja ja juunis valmiva kahe Kodukolde maja korterite müüki, kus hetkel sõlmitud vaid võlaõiguslepinguid ja müük kajastub käibenumbrites alates II kvartalist.

Olulisematest töödest kestavad Tallinnas Tivoli-nimelise suuremahulise korterelamu arenduse projekteerimine ja ehituskonkurss. 2011. aasta II kvartalis alustatud Kodukolde kuuenda etapi (48 korteri) ehitamine Helme 16 Tallinnas lõpeb juunis 2012. I kvartali lõpu seisuga on valmivatest korteritest võlaõiguslike lepingutega broneeritud 52% korteritest. Täiendavalt oleme teatanud Tallinnas Tehnika tänaval 14 korteriga korterelamu arendamisega alustamisest. Planeeritud ehitustegevuseks on 14 kuud ning korterite eelmüügiga alustasime mais 2012.

Bulgaarias on lõppenud enam kui 7 000 ruutmeetrise Manastirski I etapi ehitus. I etapis valminud korteritest on bilansipäeva seisuga broneeritud 65%. Boulevard Residence Madrid äri- ja eluhoones Sofias jätkub äripindade väljarentimine ning broneeritud korterite asjaõiguslepingute sõlmimine ja vabade korterite müük.

Läti Bišumuiža 1 korterelamute arendusprojektis valmib 2012 juunis teise etapi raames neljas hoone 14 korteriga. Lisaks Bišumuiža 1 korterite müügile jätkub töö ka Mazais Baltezers kruntide realiseerimisel. Arendusprojektide valmimine mõjutab oluliselt Kontserni käivet, kuna müük kajastub käibenumbrites alati peale ehituse valmimist, mitte selle ajal.

Eesmärgiga parandada Kontserni likviidsust ning vähendada kohustusi võõrandas Kontserni tütarettevõtte OÜ Kerberon hoonestusõiguse aadressil Kadaka tee 131. Kinnistul asunud äri ja laokompleksi võõrandamisega vähenesid Kontserni kohustused 2,2 mln euro võrra ning paranes ettevõtte likviidsuspositsioon, samas raamatupidamislikult teeniti 0,7 mln eurot kahjumit.

Teenindusdivisjoni tulemus on 2012. aasta I kvartalis olnud parem kui aasta varem. 2012. aasta I kvartali müügitulu oli 573 tuhat eurot, mida on 13% rohkem võrreldes 2011. aasta I kvartaliga. Kontserni vahendustehingute arv võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on tõusnud 11% ning hindamisaktide arv 9%. Samal ajal kui maaklerite arv suurenenud vaid 1% ja hindajate arv jäänud samaks. I kvartali jooksul on teenindusdivisjon käivitanud hindamistegevuse Bulgaarias.

2012. aasta I kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid 2,9 mln euro väärtuses. Ehituslepingute järelejäänud maht on 2012. aasta I kvartali lõpu seisuga 12,9 mln eurot võrreldes 2011. aasta I kvartali lõpu 19 mln euroga. Ehitusdivisjon teenis 2012. aasta I kvartalis ärikasumit 0,4 mln eurot võrreldes 0,1 mln euro suuruse kahjumiga 2011. aasta I kvartalis.

Bilansipäeva järgselt, aprilli 2012 võõrandas Kontserni osaluse ühissetevõttes Bišumuižas Nami SIA partnerile SIA Linstow Baltic. Arco Vara otsis projektist väljumiseks võimalust enam kui aasta. Nimetatud tehinguga kadus kohustus toetada ühissetevõtet korterelamute arendamisel ja laenukohustuste teenindamisel. 2011. aastal finantseerisime ühissetevõtet summas 0,3 mln eurot ja ainuüksi pangalaenu oli Bišumuižas Nami SIA-l kokku 14 mln eurot.

2012. aasta I kvartaliga on Kontserni laenukohustuste saldo vähenenud 1 mln euro võrra ning omakapitali osakaal ligi 40% on praktiliselt jäänud samaks. Laenukohustuste keskmine kaalutud intress on võrreldes aastatagusega langenud 0,1% võrra ennekõike tänu EURIBOR-i langusele, veidi on pikenenud laenukohustuste kaalutud keskmine tähtaeg 2,1-lt aastalt 2,3-le aastale.

TULUD JA KASUM

	I kvartal 2012	I kvartal 2011
EUR miljonites		
Müügitulu		
Teenindus	0,6	0,5
Arendus	0,7	9,9
Ehitus	2,4	2,9
Elimineerimine	-0,1	0,0
Müügitulu kokku	3,6	13,3
Ärikasum		
Teenindus	0,0	0,0
Arendus	-0,6	-0,6
Ehitus	0,4	-0,1
Elimineerimine	0,0	0,1
Jagamatud tulud-kulud	-0,3	-0,3
Ärikasum kokku	-0,5	-0,9
Intressitulud ja -kulud	-0,4	-0,4
Puhaskahjum	-0,9	-1,3

Arenduse divisjoni müügitulu mõjutas 2011. aasta I kvartalis oluliselt ühissettevõttele Tivoli Arendus OÜ-le müüdnud varud summas 8,3 mln eurot.

RAHAVOOD

	I kvartal 2012	I kvartal 2011
EUR miljonites		
Äritegevuse rahavood	-1,2	-0,7
Investeermistegevuse rahavood	1,0	-0,4
Finantseerimistegevuse rahavood	-0,3	-0,9
Perioodi rahavood kokku	-0,4	-2,0
Raha ja raja ekvivalendid perioodi alguses	2,2	4,2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1,8	2,2

Suurimad lühiajalised laenukohustused järgmise 12 kuu jooksul:

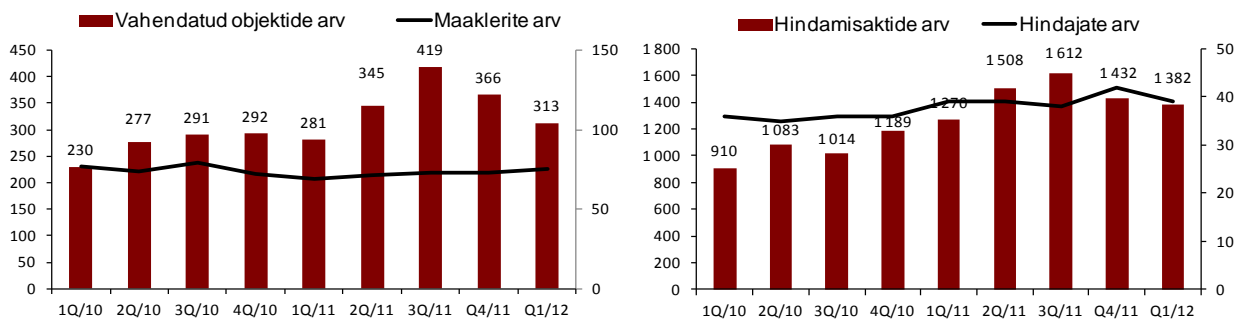
- arvestuslik põhiosa tagastus broneeritud pindade müügist ning vastavalt tagastusgraafikule projektis Boulevard Residence Madrid Sofias summas 2,5 mln eurot;
- Manastirski projekti laen summas 1,9 mln eurot;
- AS Kolde ehituslaen summas 2,4 mln eurot;
- Bišumuiža 1 projekti laen summas 0,5 mln eurot.

2012. aasta I kvartali jooksul on makstud laenu tagasi Bišumuiža-1 projektis Riias ning tagastatud täielikult Kerberoni laen.

Lisaks on graafikujärgsed laenukohustused toimunud rahavoogu tootvates projektides ning põhiosa tagasimaksega graafikud olid kehtestatud ka Koduküla OÜ pangalaenule.

TEENINDUSDIVISJON

Teenindusdivisjoni tulemus on 2012. aasta I kvartalis olnud parem kui aasta varem. 2012. aasta I kvartali ärikahjum oli kokku 5 tuhat eurot võrreldes 32 tuhande euro suuruse ärikahjumiga 2011. aasta I kvartalis. 2012. aasta I kvartali müügitulu oli 573 tuhat eurot, mida on 13% rohkem võrreldes 2011. aasta I kvartaliga. Kontserni vahendustehingute arv võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on tõusnud 11% ning hindamisaktide arv 9%. Samal ajal on maaklerite arv suurenenud vaid 1% ja hindajate arv jäänud samaks.



	I kvartal 2012	I kvartal 2011	muutus, %
Vahendatud objektide arv perioodis	313	281	11%
Müügis olevad projektid perioodi lõpus, tk	162	158	3%
Hindamisaktide arv perioodis	1382	1 270	9%
Hindajate arv perioodi lõpus ¹	39	39	0%
Maaklerite arv perioodi lõpus ¹	75	69	1%
Divisjoni töötajate arv perioodi lõpus	45	49	-8%

¹ sisaldab käsunduslepinguid

ARENDSUDIVISJON

2012. aasta I kvartalis müüdi Arco Vara projektides 4 korterit. Lätis müüdi 3 Bišumuiža korterit ning Eestis 1 Kodukolde korter. Tähelepanu tuleb juhtida asjaolule, et välja toodud müüginumbrid ei sisalda veel värskelt valminud Manastirski kortermaja ja juunis valmiva kahe Kodukolde maja korterite müüki, kus hetkel sõlmitud vaid võlaõiguslepinguid. Nimetatud korterite müük kajastub müüginumbrites alates II kvartalist.

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

2011. aasta juunis valmis Kodukolde arendusprojekti viies etapp 50 korteriga. 2012. aasta I kvartali lõpuks on kõik korterid müüdnud. 2011. aasta II kvartalis alustati Kodukolde kuuenda etapi (48 korteri) ehitamisega Helme 16 Tallinnas. Ehitustöid teostab ja olulises osas finantseerib AS Merko Ehitus Eesti. Majade oodatav valmimine on 2012. aasta juunis. I kvartali lõpu seisuga on valmivatest korteritest võlaõiguslike lepingutega broneeritud pooled korteritest.

Tehnika tn 53 projekteeritud B energiaklassile vastava elu- ja ärihoonele nimega Kastanimaja saadi ehitusluba jaanuaris 2012. I kvartalis viidi läbi ehituskonkurss ning hetkel peetakse läbirääkimisi kahe parima pakkujaga ehituslepingu sõlmimiseks. Planeeritud ehitustegevuseks on 14 kuud ning korterite eelmüügiga alustati mais 2012.

Bulgaarias on lõppenud Manastirski projekti I etapi ehitus. I etapis valminud korteritest on 31.03.2012 seisuga broneeritud 65%. Boulevard Residence Madrid äri- ja eluhoones Sofias jätkub äripindade väljarentimine ning broneeritud korterite asjaõiguslepingute sõlmimine ja vabade korterite müük.

Lätis Bišumuiža 1 korterelamute arendusprojekti valmib 2012 juunis teise etapi raames neljas hoone 14 korteriga. Teine etapp hõlmab kokku viite hoonet.

2012. aasta märtsi lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 25 inimest (31.12.2011 seisuga 24 inimest).

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

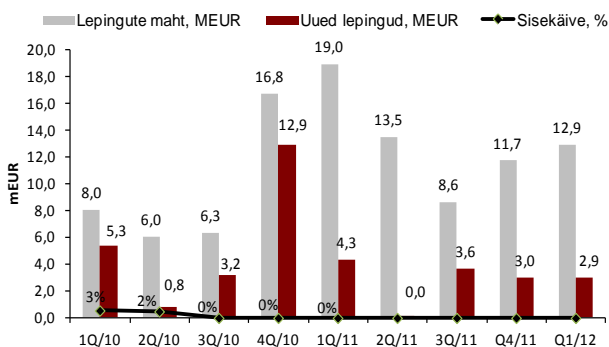
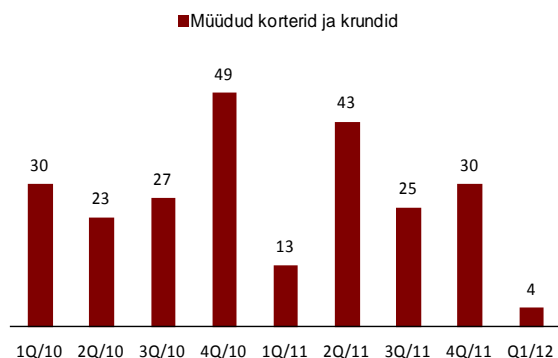
EHITUSDIVISJON

Ehitusdivisjon on spetsialiseerinud keskkonna- ja infrastruktuuriprojektide ehitusele.

2012. aasta I kvartali lõpu seisuga on suuremateks käimasolevateks ehitusprojektideks Suure-Jaani valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni-süsteemide rekonstrueerimine ja laiendamine, projekteerimis-ehitustöövõtt kahes etapis kokku jäägiga 3,9 mln eurot, Paide reoveepuhastusjaama ehitus jäägiga 2,7 mln eurot, Loksa linna vee- ja kanalisatsiooni-torustike projekteerimis-ehitustööd jäägiga 2,5 mln eurot ning Kuusalu ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ehitus jäägiga 2 mln eurot.

2012. aasta I kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid 2,9 mln euro väärtuses. Ehituslepingute järelejäänud maht on 2012. aasta I kvartali lõpu seisuga 12,9 mln eurot võrreldes 2011. aasta I kvartali lõpu 19,0 mln euroga.

2012. aasta märtsi lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 53 inimest (31.12.2011 seisuga 58 inimest).



PÕHILISTE PROJEKTIDE KOONDTABEL

Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine finantsseisundi aruandes
Kommerts	Ahtri tn 3	Eesti, Tallinn	50%	48 518m ²	Ehitusõigus olemas.	Ühisettevõtte
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Renditav pind	Hetkeolukord	Klassifitseerimine finantsseisundi aruandes
Rahavoog	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	7 221 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 finantsseisundi aruandes
Korterid	Bišumuiža 1	Läti, Riia	70%	Müümata korterite pind 11 697 m ²	Käimas on ehitus- ja müügitegevus. 2012 juunis valmib II etapi raames 4. hoone (II etapp hõlmab kokku 5 hoonet).	Varud
Korterid	Bišumuiža 2	Läti, Riia	49%	87 737 m ²	Arco Vara võõrandas oma osaluse ettevõttes aprillis 2012.	Ühisettevõtte
Korterid	Hills	Leedu, Vilnius	100%	6 500 m ²	Ehitusõigus olemas.	Varud
Korterid	Kodukolde	Eesti, Tallinn	100%	Müümata/broneerimata korterite pind 1 766 m ²	2012 juunis lõppeb kuuenda etapi ehitus. Käib müügitegevus.	Varud
Korterid	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata korterite pind 2 563 m ² .	Hoone on valmis, jätkub müügitegevus.	Varud
Korterid	Manastirski	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata korterite ja äriruumide pind 2 349 m ²	Esimese etapi (Blokk C) ehitus on lõppenud. Käib 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. Olemas ehitusluba. Käimas on ehituskonkurss.	Varud
Korterid	Tivoli	Eesti, Tallinn	50%	58 470 m ²	Detailplaneering kehtestatud. Olemas ehitusluba. Käimas on ehituskonkurss.	Ühisettevõtte
Krundid	Baltezers-3	Läti, Riia	70%	604 674 m ² elumaa	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 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 konkurentisist. Juhatuse hindab pidevalt projektide portfelli ja on valmis müüma osa või kogu projekti igal ajahetkel vastavalt tasuvusanalüüsidele.

PERSONAL

Kontserni töötajate arv oli 2012. aasta I kvartali lõpu seisuga 140 inimest, 2011. aasta I kvartali lõpus 150 inimest. 2012. aasta I kvartali tööjõukulu oli 0,9 mln eurot, 2011. aasta I kvartalis oli vastav näitaja 0,9 mln eurot.

Kontserni ematöötaja juhataja ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2012. aasta I kvartalis 57 tuhat eurot. Aasta varem oli vastav näitaja 51 tuhat eurot.

Alates 5.09.2009 on Kontsernil üks juhatuse liige - Lembit Tampere.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

Ettevõttel on kokku emiteeritud 4 741 707 aktsiat. 31.03.2012 seisuga on ettevõttel kokku 1 838 aktsionäri ja aktsia hind sulgus tasemel 2,24 eurot, tõustes kolme kuuga 8,74%.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude muutust 2012. aasta I kvartali jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud: Eurodes (EUR)



Aktsiahinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2012. aasta I kvartali jooksul:



Indeks/aktsia	01.01.2012	31.03.2012	+/-%
OMX Tallinn	531,17	602,62	+13,45
ARC1T	2,06 EUR	2,24 EUR	+8,74

Suuremad aktsionärid seisuga 31.03.2012	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	453 196	9,56%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	205 064	4,32%
Skandinaviska Enskilda Banken Ab Clients	183 709	3,87%
Central Securities Depository of Lithuania	134 653	2,84%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	106 897	2,25%
FIREBIRD FUND L.P.	86 600	1,83%
Muud	621 569	13,12%
KOKKU	4 741 707	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 31.03.2012	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Lembit Tampere	Juhatuse 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%
Kokku		2 059 526	43,4%

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

Krediidiriskid

Krediidiriski esineb enim Kontserni ehitusdivisjonis. Pidevalt jälgitakse 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 31.03.2012 seisuga 2,3 aastat, mis tähendab, et keskmiselt on vaja kõik laenud iga kahe aasta pärast refinantseerida. Kuigi Kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldo oli 2012. aasta I kvartali lõpus 1,8 mln eurot, siis sellest 1,1 mln eurot oli Kontserni enda kontrolli all, ülejäänud on sellistel kontodel, kust rahade väljamaksed on piiratud, enamasti teatud sihtotstarbega, ning vajavad vastavate pankade nõusolekut. Likviidsus- ja refinantseerimisrisk jääb endiselt olulisimaks riskiks.

Intressiriskid

Enamus Kontserni laenulepingutest on sõlmitud eurodes ja baasintressiks on 3- ja 6-kuu EURIBOR. Seega on Kontsern avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Hetkel on pikaajaline intressirisk tuletisinstrumentidega maandamata. Kontserni intressikandvad kohustused on 2012. aasta esimese kvartaliga kahanenud 1,0 mln euro võrra. Seisuga 31.03.2012 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 23,4 mln eurot. 2012. aasta I kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt intresse 0,4 mln eurot. Võrreldes 2011. aasta I kvartaliga on kaalutud keskmine intressimäär langenud 7%-lt 6,9%-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

18. mai 2012

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	I kvartal 2012	I kvartal 2011
EUR tuhandetes			
Müügitulu teenuste müügist		3 368	3 737
Müügitulu kaupade müügist		260	9 522
Müügitulu kokku	2,3	3 628	13 259
Müüdnud toodangu kulu	4	-2 815	-12 692
Brutokasum		813	567
Muud äritulud	7	192	5
Turustuskulud	5	-82	-102
Üldhalduskulud	6	-697	-1 361
Muud ärikulud	7	-716	-43
Ärikasum		-490	-934
Finantstulud	8	22	34
Finantskulud	8	-394	-421
Kasum enne tulumaksu		-862	-1 321
Aruandeperioodi puhaskasum		-862	-1 321
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>		-847	-1 334
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		-15	13
Aruandeperioodi koondkasum		-862	-1 321
Aksia puhaskasum (eurodes)	9		
- tava		-0,18	-0,28
- lahustatud		-0,18	-0,28

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.03.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		1 787	2 209
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	10	7 648	7 012
Ettemaksed		397	433
Varud	11	23 178	21 564
Müügiootel põhivara		0	469
Käibevara kokku		33 010	31 687
Kapitaliosaluse meetodil kajastatavad investeeringud		4	4
Muud finantsinvesteeringud		8	8
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	10	3 135	3 058
Edasilükkunud tulumaks		250	250
Kinnisvarainvesteeringud	12	20 306	24 046
Materiaalne põhivara		920	934
Immateriaalne põhivara		25	26
Põhivara kokku		24 648	28 326
VARAD KOKKU		57 658	60 013
Laenukohustused	13	9 425	9 662
Võlad tarnijatele ja muud võlad	14	6 930	7 735
Saadud ettemaksed		2 304	2 012
Eraldised		1 201	1 205
Lühiajalised kohustused kokku		19 860	20 614
Laenukohustused	13	13 929	14 675
Muud võlad	14	748	741
Pikaajalised kohustused kokku		14 677	15 416
KOHUSTUSED KOKKU		34 537	36 030
Aktsiakapital		3 319	3 319
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Jaotamata kasum		17 791	18 653
Omakapital kokku		23 121	23 983
Mitte-kontrollivale osalusele kuuluv omakapital		140	155
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		22 981	23 828
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		57 658	60 013

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	I kvartal 2012	I kvartal 2011
EUR tuhandetes			
Puhaskasum		-862	-1 321
Intressitulud ja -kulud	8	321	355
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	7	712	0
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	4,6	23	25
Valuutakursi kasumid ja kahjumid	8	3	4
Äritegevuse rahavood enne käibekapitali muutuseid		197	-937
Äritegevusega seotud nõuete ja tehtud ettemaksete muutus		169	-1 866
Varude muutus		-953	1 504
Äritegevusega seotud kohustuste ja saadud ettemaksete muutus		-575	591
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-1 162	-708
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-12	-2
Kinnisvarainvesteeringute arendusel tasutud summad		0	-557
Kinnisvarainvesteeringute müük		1 140	177
Tütar- ja ühisettevõtete soetus		0	1
Antud laenud	15	-63	-67
Antud laenude tagasimaksed		0	29
Muud tasumised investeerimistegevusest		-29	0
Saadud intressid		3	24
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		1 039	-395
Saadud laenud	13	261	504
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed	13	-165	-876
Makstud intressid		-393	-537
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-2	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		-299	-909
RAHAVOOD KOKKU		-422	-2 012
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 209	4 209
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-422	-2 012
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 787	2 197

Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Mittekontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aktsiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes						
Saldo 31.12.2010	3 030	2 011	22 857	27 898	-70	27 828
Mittekontrolliva osaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	-232	-232	232	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	-1 334	-1 334	13	-1 321
Saldo 31.03.2011	3 030	2 011	21 291	26 332	175	26 507
Saldo 31.12.2011	3 319	2 011	18 498	23 828	155	23 983
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	-847	-847	-15	-862
Saldo 31.03.2012	3 319	2 011	17 651	22 981	140	23 121

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS auditeerimata konsolideeritud 2012. aasta esimese kvartali vahearuanne on koostatud lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuanne on kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardis IAS 34 „Vahearuanne” sätestatud nõuetega ning kasutatud on samu arvestusmeetodeid ja -põhimõtteid, mida kasutati 2011. 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.

Müügitulu ja ärikasum ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	I kv 2012	I kv 2011	I kv 2012	I kv 2011	I kv 2012	I kv 2011	I kv 2012	I kv 2011	I kv 2012	I kv 2011	I kv 2012	I kv 2011
EUR tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu	765	9 888	501	452	2 362	2 918	0	1	0	0	3 628	13 259
<i>Muutus</i>	-92%	315%	11%	31%	-19%	96%					-73%	
Müügitulu teistelt segmentidelt	6	2	72	54	0	0			-78	-56	0	0
Müügitulu kokku	771	9 890	573	506	2 362	2 918	0	1	-78	-56	3 628	13 259
Ärikasum	-603	-626	-5	-32	381	-60	-339	-333	76	117	-490	-934

Varad ja kohustused ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Jagamatud varad ja kohustused		Konsolideeritud	
	31.03.2012	31.12.2011	31.03.2012	31.12.2011	31.03.2012	31.12.2011	31.03.2012	31.12.2011	31.03.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes										
Varad	49 483	52 588	427	405	5 692	5 460	2 056	1 560	57 658	60 013
Kohustused	28 390	29 716	243	281	5 792	5 932	112	101	34 537	36 030

3. Müügitulu

	I kvartal 2012	I kvartal 2011
EUR tuhandetes		
Ehitusteenused	2 463	2 898
Maaklerteenused	452	316
Renditulu	383	374
Kinnistute müük ¹	260	9 522
Haldusteenused	53	134
Muu müügitulu	17	15
Müügitulu kokku	3 628	13 259

¹ 2011 I kvartali müügitulu sisaldab Kontserni ühissetevõttele Tivoli Arendus OÜ müüdnud kinnistut summas 8 309 tuhat eurot.

4. Müüdnud toodangu kulu

	I kvartal 2012	I kvartal 2011
EUR tuhandetes		
Ostetud ehitusteenus	-1 898	-2 649
Tööjõukulud	-470	-424
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus ¹	-236	-9 321
Haldustegevuse kulud	-132	-233
Sõidukite kulud	-45	-43
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-5	-3
Muud kulud	-29	-19
Müüdnud toodangu kulu kokku	-2 815	-12 692

¹ I kvartali 2011 summa sisaldab Kontserni ühissettevõttele Tivoli Arendus OÜ müüdnud varude soetusmaksumust 8 300 tuhat eurot.

5. Turustuskulud

	I kvartal 2012	I kvartal 2011
EUR tuhandetes		
Reklaamikulud	-34	-55
Vahendustasud	-18	0
Tööjõukulud	-11	-17
Turu-uuringud	-2	-17
Muud turustuskulud	-17	-13
Turustuskulud kokku	-82	-102

6. Üldhalduskulud

	I kvartal 2012	I kvartal 2011
EUR tuhandetes		
Tööjõukulud	-409	-428
Büroo tegevuskulud	-137	-129
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-64	-643
Sõidukite kulud	-40	-44
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-18	-22
Muud kulud	-29	-95
Üldhalduskulud kokku	-697	-1 361

7. Muud äritulud ja –kulud

Muud äritulud		
	I kvartal 2012	I kvartal 2011
EUR tuhandetes		
Kasum muu vara müügist ¹	191	0
Muud tulud	1	5
Muud äritulud kokku	192	5

¹ Kasum müügioteel põhivara müügist jaanuaris 2012, kui Kontserni tütarettevõtte Arco Ehitus OÜ müüs Tallinnas aadressil Odra 16 asuva kinnistu.

Muud ärikulud		
	I kvartal 2012	I kvartal 2011
EUR tuhandetes		
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist ¹	-712	0
Viivised ja trahvid	-1	-32
Muud kulud	-3	-11
Muud ärikulud kokku	-716	-43

¹ Kinnisvarainvesteeringu müügi kahjum tekkis Kontserni tütarettevõtte Kerberon OÜ poolt hoonestusõiguse müügist veebruaris 2012.

8. Finantstulud ja –kulud

Finantstulud		
	I kvartal 2012	I kvartal 2011
EUR tuhandetes		
Intressitulud	22	34
Finantstulud kokku	22	34

Finantskulud		
	I kvartal 2012	I kvartal 2011
EUR tuhandetes		
Intressikulud	-343	-389
Kahjum valuutakursi muutustest	-3	-4
Muud finantskulud	-48	-28
Finantskulud kokku	-394	-421

9. Tava- ja lahustatud puhaskasum aktsia kohta

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

	I kvartal 2012	I kvartal 2011
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	4 741 707	4 741 707
Emettevõtte omanikele kuuluv puhaskahjum (tuhandetes)	-847	-1 334
Puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	-0,18	-0,28

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

10. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Lühiajalised nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

	31.03.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	5 586	4 874
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-130	-130
Nõuded ostjate vastu kokku	5 456	4 744
Muud lühiajalised nõuded		
Antud laenud	701	634
Muud lühiajalised nõuded	517	517
Muud lühiajalised nõuded kokku	1 218	1 151
Viitlaekumised		
Intressinõuded	208	200
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest	216	425
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	549	491
Muud viitlaekumised	1	1
Viitlaekumised kokku	974	1 117
Lühiajalised nõuded kokku	7 648	7 012

Pikaajalised nõuded

	31.03.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Antud laenud (vaata lisa 15)	2 986	2 981
Intressinõuded (vaata lisa 15)	103	17
Muud pikaajalised nõuded	46	60
Pikaajalised nõuded kokku	3 135	3 058

11. Varud

	31.03.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	22 214	20 604
Materjalid ja valmistoodang	159	155
Ettemaksed tarnijatele	805	805
Varud kokku	23 178	21 564

12. Kinnisvarainvesteeringud

EUR tuhandetes	
Saldo seisuga 31.12.2010	22 887
Kapitaliseeritud arenduskulusid	638
Müügid	-177
Saldo seisuga 31.03.2011	23 348
Saldo seisuga 31.12.2011	24 046
Ümberklassifitseerimine varudest	325
Müügid	-4 065
Saldo seisuga 31.03.2012	20 306

13. Laenukohustused

	31.03.2012			31.12.2011		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	19 857	5 965	13 892	22 019	7 381	14 638
Kapitalirendikohustused	46	9	37	49	12	37
Muud laenu	3 451	3 451	0	2 269	2 269	0
Kokku	23 354	9 425	13 929	24 337	9 662	14 675

2012. aasta 1. kvartalis tasuti laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 165 tuhat eurot (I kv 2011 : 876 tuhat eurot) ja saadi uusi laene 261 tuhat eurot (I kv 2011: 505 tuhat eurot). Mitterahalistest tehingutest mõjutasid laenukohustusi kõige rohkem 2 200 tuhande euro suuruse pangalaenu tasumine Kontserni tütarettevõtte Kerberon OÜ poolt teostatud hoonestusõiguse müügitehingu raames. Laenukohustuste suurenemisele oli olulisim mõju Kodukolde projekti ehituskulu finantseerimisel ehitaja poolt summas 1 115 tuhat eurot.

14. Võlad tarnijatele ja muud võlad

	31.03.2012	31.12.2011
Lühiajalised võlad tarnijatele ja muud võlad		
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	5 677	6 040
Muud võlad	81	103
Maksuvõlad		
Käibemaks	83	143
Ettevõtte tulumaks	199	210
Üksikisiku tulumaks	64	68
Sotsiaalmaks	105	106
Muud maksuvõlad	22	13
Maksuvõlad kokku	473	540

Viitvõlad		
Intressivõlad	46	3
Võlad töövõtjatele	237	256
Arveldamata tekkepõhised kulud teenuslepingutest	279	649
Muud viitvõlad	137	144
Viitvõlad kokku	699	1 052
Võlad kokku	6 930	7 735

Pikaajalised võlad

	31.03.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Tagatisrahad	64	65
Intressivõlad	43	35
Muud pikaajalised võlad	641	641
Pikaajalised võlad kokku	748	741

15. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Kontsern on teinud tehinguid või omab saldod järgmiste seotud osapooltega:

- 1) **Kontserni 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.

Tehingud seotud osapooltega

	I kvartal 2012	I kvartal 2011
EUR tuhandetes		
Ühisettevõtted		
Antud laenud	63	2 936
Müüdnud kinnistud	0	8 309
Müüdnud teenused	1	0
Muud seotud osapooled		
Müüdnud teenused	1	0
Ostetud teenused	145	168
Muude kohustuste tagasimaksed	309	3
Saadud laenud	63	30
Saadud laenude tagasimaksed	2	0

Saldod seotud osapooltega	31.03.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Ühisettevõtted		
Lühiajalised laenunõuded	67	0
Nõuded ostjate vastu	37	36
Pikaajalised laenunõuded (vaata lisa 10)	2 986	2 981
Lühiajalised intressinõuded	0	85
Pikaajalised intressinõuded (vaata lisa 10)	103	17
Ettevõtted, mis omavad Kontserni Emaettevõttes olulist osalust		
Muud lühiajalised nõuded	376	376
Lühiajalised intressinõuded	119	114
Muud seotud osapooled		
Lühiajalised laenunõuded	234	233
Lühiajalised intressinõuded	86	84
Ettemaksed varude eest	445	445
Võlad tarnijatele	11	12
Muud lühiajalised võlad	0	309
Lühiajalised laenukohustused	478	408
Lühiajalised intressikohustused	7	3

Kontserni võtmeisikutele, Emaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele, arvestati 2012. aasta I kvartalis tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 57 tuhat eurot (I kvartal 2011: 51 tuhat eurot).

16. Tingimuslikud kohustused ja potentsiaalsed varad

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

2010. aastal sõlmisid Järvamaa Kutsehariduskeskus, kes on Haridus- ja Teadusministeeriumi hallatav riigi kutseõppeasutus, ja Arco Ehitus OÜ (koos OÜ-ga Kristiine Ehitus) riigihankes JKHK Paide õppehoone renoveerimine renoveerimistööde peatöövõtulepingu (edaspidi Leping). Arco Ehitus OÜ esitas Järvamaa Kutsehariduskeskusele Lepingukohase garantiikirja summas 88 tuhat eurot. Ehitustööde teostamisel ilmsid mitmed puudused Järvamaa Kutsehariduskeskuse poolt töövõtjale esitatud dokumentides. Arco Ehitus OÜ ja OÜ Kristiine Ehitus ütlesid Lepingu ülesse, mille järel esitas Järvamaa Kutsehariduskeskus AS-ile SEB Pank nõudekirja garantiisumma 88 tuhande euro väljamaksmiseks.

Arco Ehitus OÜ on 2010. aastal esitanud kohtusse hagiavalduse Eesti Vabariigi vastu Haridus- ja teadusministeeriumi kaudu sõlmitud Lepingu ülesütlemisavalduse kehtivuse tunnustamiseks, põhivõlgnevuse 889 tuhat eurot ning kokku erinevate viiviste kindla summana 42 tuhat eurot ja kohtumenetluse ajal tekkiva edasise viivise väljamõistmiseks.

Eesti Vabariik esitas 2011. aastal Arco Ehitus OÜ vastu vastuhagi, milles nõuab kahjuhüvitamist summas 508 tuhat eurot, leppetrahvi summas 4 tuhat eurot ning viivist vastuhagi esitamisest 0,0266% päevas kuni nõuete kohase täitmiseni. Arco Ehitus OÜ vaidleb nõudele vastu.

Käesoleval hetkel on kohtumenetlused pooleli.

Kontserni finantsseisundi aruandes on garantiikirja summa 88 tuhat eurot kajastatud muu lühiajalise nõudena. Kontsern peab kõrgeks tõenäosust, et kohtumenetlused lahenevad Arco Ehitus OÜ suhtes positiivselt.

Arco Ehitus OÜ nõuded AS K&H ning AS Tamsalu Vesi vastu

Juunis 2011 sõlmisid Arco Ehitus OÜ ja AS K&H kompromisskokkuleppe, milles AS K&H tunnistas Arco Ehitus OÜ ja AS K&H vahelise kahe töövõtulepingu täitmisest tulenevaid nõudeid kogusummas 713 tuhat eurot. Lisaks lepidi kokku, et nendele nõuetele lisaks ei ole Arco Ehitus OÜ-l AS-i K&H vastu kõrvalnõudeid. Nõude täitmise ja loovutamise kokkuleppe kohaselt loovutas AS K&H Arco Ehitus OÜ-le nõude summas 201 tuhat eurot ja nõudega seotud kõrvalnõuded, mida AS K&H omab AS Tamsalu Vesi vastu.

Aprillis 2011 seadis AS K&H asjaõiguskokkuleppe alusel Arco Ehitus OÜ kasuks ühishüpoteegi summas 1 000 000 eurot AS-ile K & H kuuluvatele kinnistutele.

Juulis 2011 kuulutas Tartu maakohus välja AS-i K&H pankroti ning Arco Ehitus OÜ esitas pankrotihaldurile nõudeavalduse, milles palub tunnistada Arco Ehitus OÜ nõuet AS-i K & H pankrotimenetluses kogusummas 512 tuhat eurot.

Märtsis 2012 sõlmiti pankrotimenetluses kokkuleppe, mille kohaselt Arco Ehitus OÜ loobus hüpoteekidest, pankrotihaldur ja pankrotitoimkond kinnitasid, et juunis 2011 sõlmitud lepingute tagasivõitmiseks või muul viisil vaidlustamiseks ei ole alust ning kinnitasid, et nõude loovutus Arco Ehitus OÜ-le on kehtiv ja AS Tamsalu Vesi on kohustatud nõude täitma täies ulatuses.

Arco Ehitus OÜ on korduvalt esitanud Tamsalu Vesi AS-ile nõudeavalduse võlgnevuse kogusummas 181 tuhande euro tasumiseks. Käesoleval hetkel on pankrotimenetlus pooleli ja Tamsalu Vesi AS pole võlgnevust tasunud.

Arco Ehitus OÜ nõuded pankrotis Wolmreks Ehitus OÜ, OÜ Kristiine Ehitus ja Plastitehase AS vastu

2011. aastal kuulutati välja pankrot kolmele ettevõttele OÜ Wolmreks Ehitus, OÜ Kristiine Ehitus ja Plastitehase AS, mille vastu Kontserni ettevõttele Arco Ehitus OÜ oli nõudeid. Pankrotihalduritele esitatud nõuete kogusumma on 334 tuhat eurot. Arco Ehitus OÜ on kõik nõuded nimetatud ettevõtete vastu 100% alla hinnanud. Bilansipäeva seisuga on pankrotimenetlused pooleli.

Ühissettevõttele Arco HCE OÜ antud käendus

Kontserni tütarettevõtte Arco Investeeringute AS on käendanud Kontserni ühissettevõtte Arco HCE OÜ võetud pangalaenu summas 1 917 tuhat eurot. Juhatus on hinnanud käenduse realiseerumise tõenäosust ja moodustanud eraldise 50% ulatuses käenduse summast, 959 tuhat eurot.

Ehitustegevuse pangagarantiid

Kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste ja finantskohustuste tagamiseks on väljastatud garantiisid ja käendusid. Garantiikirjad on kommertsipandi tagatisel tellijatele väljastanud pangad. Väljastatud garantiid on kuni kolmeaastase aegumistähtajaga. Kontsern hindab garantiide ja antud käenduste realiseerumise tõenäosust väikeseks. Seetõttu ei ole moodustatud nimetatud garantiidega seotud eraldisi finantsseisundi aruandes.

Tellijatele antud pangagarantiid Kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste tagamiseks moodustasid 2012. aasta I kvartali lõpu seisuga 1 212 tuhat eurot ja kasutamata limiit 293 tuhat eurot (31.12.2011 vastavalt 620 tuhat ja 362 tuhat eurot). Tagatavad kohustused on suurenenud seoses ehitustegevuse mahtude kasvuga.

17. Bilansipäevajärgsed sündmused

09.04.2012 sai Kontserni tütarettevõtte Arco Invest EOOD kasutusloa Sofias, Manastirski linnaosas valminud 74 korteriga elamule. Elamu ehitusega alustati 2011. aasta aprillis, hoone on valminud tähtaegselt ning vastavalt kinnitatud eelarvele.

27.04.2012 võõrandas Kontserni tütarettevõtte Arco Investeeringute AS oma 49,4%-se osaluse ühissettevõttes Bišumuižas Nami SIA partnerile SIA Linstow Baltic hinnaga 2 eurot. Tehingu tulemusena väljus Kontsern Bišumuižas Nami SIA omanikeringist ning ettevõtte 100% aktsiate omanikuks sai SIA Linstow Baltic.

30.04.2012 toimus Arco Vara AS aktsionäride erakorraline üldkoosolek, kus valiti kahe tagasiastunud liikme Kalev Tanneri ja Ragnar Meiterni asemel uuteks nõukogu liikmeteks Stephan David Balkin ja Toomas Tool.

15.05.2012 toimus Arco Vara AS-i aktsionäride korraline üldkoosolek, kus:

- kinnitati Arco Vara AS-i 2011. aasta konsolideeritud auditeeritud majandusaasta aruanne;
- suunati 31.12.2011 lõppenud majandusaasta puhaskahjum summas 3 381 662 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumisse;
- valiti Arco Vara AS-i uueks nõukogu liikmeks Aivar Pilv (asendades nõukogust tagasi astunud Aare Tarka);
- valiti Arco Vara AS-i audiitoriks üheks aastaks AS PricewaterhouseCoopers.

18. Kontserni struktuur

Ettevõtte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		31.03.2012	31.12.2011
%			
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	78,5	78,5
Arco Real Estate SIA ¹	Läti	78,5	78,5

Ettevõtte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		31.03.2012	31.12.2011
%			
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
Arco Investeeringute AS	Eesti	100	100
AIP Projekti OÜ ¹	Eesti	100	100
Arco Vara Ärikinnistute OÜ	Eesti	100	100
Fineprojekti OÜ ¹	Eesti	100	100
Kerberon OÜ ¹	Eesti	100	100
Koduküla OÜ ¹	Eesti	100	100
Kolde AS ¹	Eesti	100	100
Pärnu Turg OÜ ¹	Eesti	100	100
T53 Maja OÜ ¹	Eesti	100	100
Waldrop Investments OÜ ¹	Eesti	100	100
Marsili II SIA ¹	Läti	100	100
Arco Development SIA ¹	Läti	70	70
Ulmana Gatves Nami SIA ¹	Läti	70	70
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	50
AD Saulkrasti SIA ¹	Läti	35	35
Bišumuižas Nami SIA ¹	Läti	49,38	49,38
Sportings 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

Juhataja deklaratsioon konsolideeritud vahearuandele

Arco Vara AS juhataja on koostanud Arco Vara AS 2012. aasta I kvartali konsolideeritud vahearuanne, mis on esitatud lehekülgedel 2-30.

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

18. mai 2012