



# Arco Vara AS

2012. a. IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne

**2012. 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)

Kinnisvaraalane tegevus (EMTAK 6800)

Majandusaasta: 1. jaanuar 2012 – 31. detsember 2012

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2012 – 31. detsember 2012

Nõukogu: Richard Tomingas, Hillar-Peeter Luitsalu, Toomas Tool,  
Stephan David Balkin, Aivar Pilv, Rain Lõhmus, Arvo Nõges

Juhataja: Tarmo Sild

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

**SISUKORD**

<b>2012. AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU TEGEVUSARUANNE</b> .....	<b>4</b>
<b>JUHATAJA KOMMENTAARID NELJANDALE KVARTALILE</b> .....	<b>8</b>
<b>KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE</b> .....	<b>19</b>
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE .....	19
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....	20
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE .....	21
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....	22
<b>LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE</b> .....	<b>23</b>
1. ARVESTUSPÕHIMÕTTED .....	23
2. SEGMENTIARUANDLUS ÄRISEGMENTIDE LÕIKES .....	23
3. MÜÜGITULU .....	24
4. MÜÜDUD TOODANGU KULU.....	24
5. TURUSTUSKULUD .....	24
6. ÜLDHALDUSKULUD .....	25
7. MUUD ÄRITULUD JA –KULUD.....	25
8. KAHJUM KAPITALIOSALUSE MEETODIL KAJASTATAVATEST ÜHISETTEVÕTETEST .....	25
9. FINANTSTULUD JA –KULUD .....	26
10. TAVA- JA LAHUSTATUD PUHASKASUM AKTSIA KOHTA.....	26
11. NÕUDED OSTJATE VASTU JA MUUD NÕUDED.....	26
12. VARUD.....	27
13. KINNISVARAINVESTEERINGUD .....	27
14. LAENUKOHUSTUSED .....	28
15. VÕLAD TARNIJATELE JA MUUD VÕLAD .....	28
16. TEHINGUD JA SALDOD SEOTUD OSAPOOLTEGA .....	29
17. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED JA POTENTSIAALSSED VARAD .....	30
18. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED .....	31
19. KONTSERNI STRUKTUUR .....	32
<b>JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE</b> .....	<b>33</b>

## 2012. 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 äriliiniks: teenindus-, arendus- ja ehitusdivisjon.

2012. aasta lõpu seisuga kuulus Kontserni 23 ettevõtet (31.12.2011: 28). Kontsernil on 31.12.2012 seisuga kaks ühissettevõtet (31.12.2011: 5) ja üks sidusettevõte (31.12.2011: 1).

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

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

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

**Usaldusväärsus** - oleme usaldusväärsed, avatud ja ausad

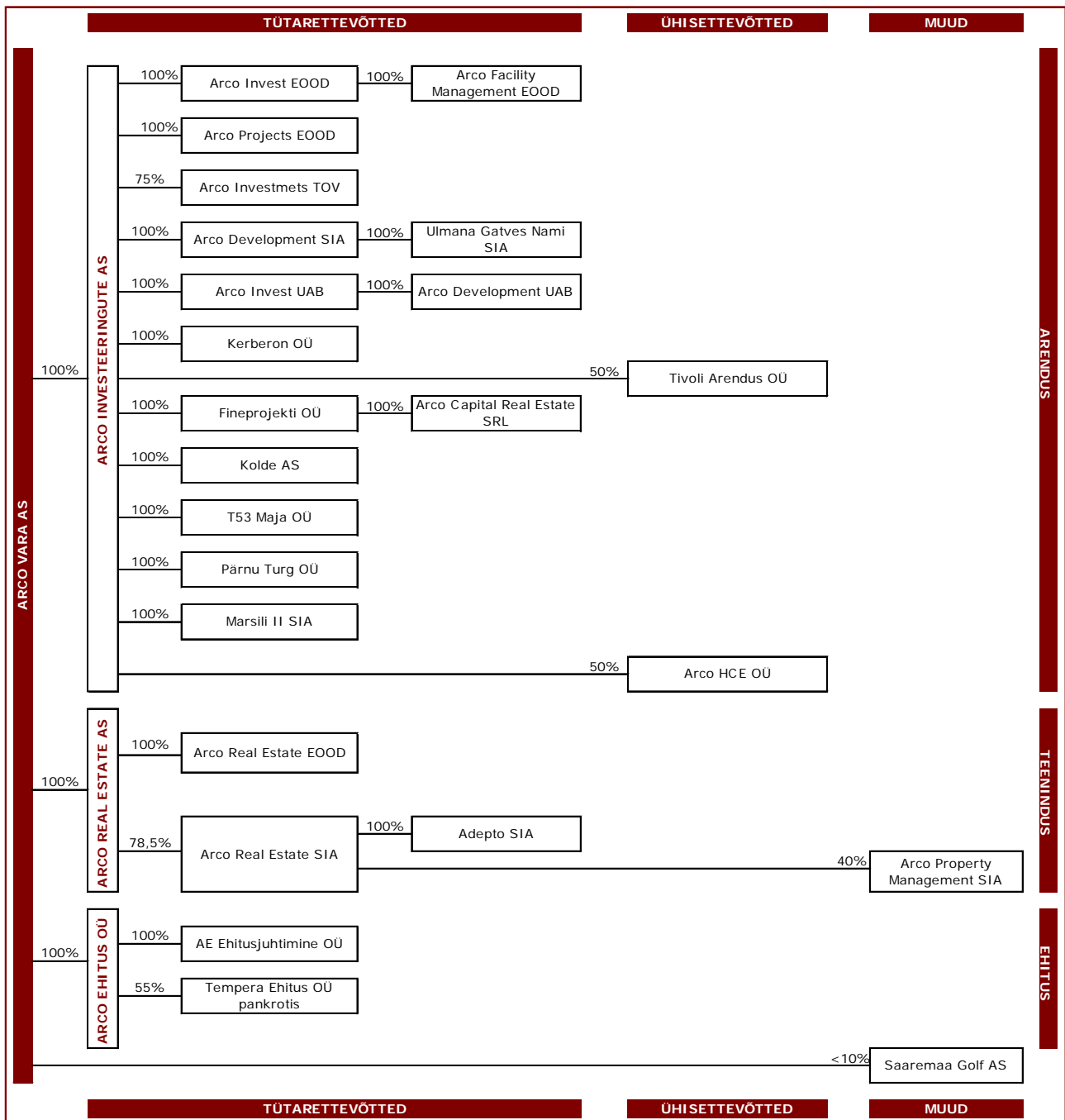
**Professionaalsus** - tagame oma teenuse kvaliteedi

**Hoolivus** - väärtustame klienti kui isiksust

**Vastutustunne** - peame kinni oma lubadustest

## KONTSERNI STRUKTUUR

31.12.2012 seisuga



## MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS

27.04.2012 võõrandas Arco Vara AS-i 100%-line tütarettevõtte Arco Investeeringute AS oma 49,4%-se osaluse ühissetevõttes 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 ühissetevõtet 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.

20.06.2012 sõlmiti Kontserni ettevõtete - Fineprojekti OÜ, Waldrop Investments OÜ, AIP Projekti OÜ ja Arco Vara Ärikinnistute OÜ vahel ühinemisleping. Ühendavaks ühinguks oli Fineprojekti OÜ. Ühendamise eesmärk oli korrastada Kontserni struktuuri ja vähendada halduskulusid. Ühinemine kinnitati äriregistris 24.07.2012. Tehing ei avaldanud Kontserni finantsseisundi aruandele ja kasumiaruandele olulist mõju.

28.06.2012 sõlmiti Kontserni ettevõtete - Arco Real Estate AS, AS Arco Vara Kinnisvarabüroo ja OÜ Koduküla vahel ühinemisleping. Ühendavaks ühinguks oli Arco Real Estate AS. Ühendamise eesmärk oli korrastada Kontserni struktuuri ja vähendada halduskulusid. Tehing ei avaldanud Kontserni finantsseisundi aruandele ja kasumiaruandele olulist mõju. Ühinemine viidi lõpule 17.08.2012.

08.08.2012 võõrandas Kontserni ettevõtte Fineprojekti OÜ oma 4%-lise osaluse ettevõttes Balti Kindlus Kinnisvara OÜ. Tehing teostati osa nominaalväärtuses. Tehing ei avaldanud Kontserni finantsseisundi aruandele ja kasumiaruandele olulist mõju.

05.09.2012 lõpule viidud tehingu tulemusena jagunes Arco Vara AS-i tütarettevõtte Arco Investeeringute AS-i 70%-ise osalusega Läti tütarettevõtte Arco Development SIA kaheks ettevõtteks - Arco Development SIA ja Newcom SIA. Jagunemise käigus omandas Newcom SIA osad Arco Development SIA-le kuulunud varad ja kohustused. Jagunemislepingu tulemusena omandas Arco Investeeringute AS 100%-lise osaluse Arco Development SIA-s ja senine vähemusosanik Viktors Savins omandas 100%-lise osaluse uues ettevõttes Newcom SIA. Tehingute eesmärk oli vähemusaktsionäri väljumine Arco Development SIA-st. Tehing ei avaldanud Kontserni finantsseisundi aruandele ja kasumiaruandele olulist mõju. Varade jagunemise tulemusena suurenes Kontserni osalus ettevõttes Ulmana Gatves Nami SIA 70%-lt 100%-le ja vähenes Arco Development SIA ühissetevõttes AD Saulkrasti SIA-s 35%-lt 0%-le.

## PÕHILISED NÄITAJAD

- 12 kuu müügitulu kokku oli 20,7 mln eurot. 2011. aasta tulemus oli 43,1 mln eurot (sh 8,3 mln eurot Tivoli projekti kinnistute müük). Jättes kõrvale Tivoli tehingu mõju oli müügitulu 2012. aastal 41% väiksem kui aasta tagasi.
- 2012. aasta lõpetas Kontsern 16,1 mln euro suuruse ärikahjumiga. 2011. aastal teenis Kontsern 2,4 mln euro suuruse ärikahjumi.
- 2012. aasta puhaskahjum oli 18 mln eurot. 2011. aasta puhaskahjum oli 3,4 mln eurot.
- Omakapital moodustab 10,8% varade mahust (31.12.2011: 37,0%). Jooksva 12 kuu omakapitali tootlikkus oli negatiivne.
- Ehituslepingute järelejäänud maht oli IV kvartali lõpu seisuga 3,4 mln eurot, 2011 IV kvartali lõpus 11,7 mln eurot.
- 2012. aasta jooksul müüdi Kontserni poolt arendatavates projektides 81 korterit ja krunti (2011: 111 korterit ja krunti).

	12 kuud 2012	12 kuud 2011	IV kvartal 2012	IV kvartal 2011
EUR miljonites				
Müügitulu	20,7	43,1	4,7	11,8
Ärikasum	-16,1	-2,4	-16,1	0,3
Puhaskahjum	-18,0	-3,4	-17,0	0,3
EPS (eurodes)	-3,79	-0,71	-3,58	0,06
Varad kokku, perioodi lõpu seisuga	31,2	57,2		
Investeeritud kapital, perioodi lõpu seisuga	21,4	48,8		
Netolaenu, perioodi lõpu seisuga	16,4	22,9		
Omakapital, perioodi lõpu seisuga	3,4	21,2		
Laenu keskmine pikkus (aastates)	2,0	2,2		
Laenu keskmine intress (aastas)	6,5%	7,4%		
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	neg	neg		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	neg	neg		
Töötajate arv perioodi lõpul	86	146		

## 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 väärtpapieritesse (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)

## JUHATAJA KOMMENTAARID NELJANDALE KVARTALILE

2012. aasta neljas kvartal oli sündmusterikas ning samasugust intensiivsust võib oodata ka 2013. aasta esimeses kvartalis.

### Arendustegevus Eestis

- Ahtri 3

30.11.2012 saabus Kontserni ühissetevõtte Arco HCE OÜ pangalaenu tähtaeg. Jätkusid intensiivsed läbirääkimised Danske pangaga laenulepingu pikendamiseks, et jätkata kinnistu arendamist. Aasta lõpuks läbirääkimised tulemusi ei andnud, kuid protsess ei ole peatunud. Arco Vara AS-i tütarettevõtte Arco Investeeringute AS käendab laenulepingust tulenevat kohustust summas kuni 1,9 mln eurot ning nimetatud summa katteks on täies mahus moodustatud eraldis. Vahearuanne väljastamise ajaks on pank alustanud täitemenetlust Arco HCE OÜ suhtes, mis on Arco HCE OÜ taotlusel kohtumäärusega peatatud. Kontserni eesmärk on tulenevalt objektiivselt muutunud olukorrast projektist võimalikult väikeste kahjudega väljumine.

Ahtri 3 projektist edukas väljumine on üks Kontserni jätkusuutlikkuse eelduseid.

- Tivoli

Neljandas kvartalis jätkus projekteerimine. Kontserni ühissetevõtte Tivoli Arendus OÜ otsis lahendusi seoses ehituse peatöövõtja AS Nordecon poolt oma kohustuste mittetäitmisega, mis muutis projekti tähtaegse valmimise vähetõenäoliseks. Neljandas kvartalis algasid Arco Vara läbirääkimised projekti partneriga International Invest Project OÜ (IIP) Tivoli Arendus OÜ finantseerimistingimuste parandamiseks, et suurendada tõenäosust, et ühissetevõtte suudaks täita oma kohustusi Arco Vara kontserni ees, ning vähendada tõenäosust, et ühissetevõtte ei suuda IIP-le võlga tasuda ning IIP nõuab sisse Arco Vara käenduse. 2011. aastal toimunud Tivoli kinnistu müük ühissetevõttele Tivoli Arendus OÜ ei ole Kontsernile toonud reaalselt positiivset rahavoogu, kuna üks osa ostuhinnast tasuti IIP poolt otse Tivoli kinnistu ostuks laenu andnud SEB pangale ning teise osa jäi Tivoli kinnistu omandanud ühissetevõtte Arco Varale võlgu. Läbirääkimised IIP-ga jätkuvad ning tulemusi on raske prognoosida.

Tivoli projekti restruktureerimine või sellest edukas väljumine on üks Kontserni jätkusuutlikkuse eelduseid.

- Tehnika 53

Jätkus ehitustegevus ja müük. Võlaõiguslike lepingutega on müüdud 12 korterit 14-st. Ehitustegevus on graafikus.

- Kodukolde

Jätkus valmis korterite müük. Kvartali lõpuks oli müümata 6 korterit. Vahearuanne väljastamise ajaks oli müümata 3 korterit.

### Arendustegevus Lätis

- Bišumuiža 1

Läti Bišumuiža korterelamute arendusprojekt peatus kolmandas kvartalis. Neljandas kvartalis jätkus vaid valminud korterite müük. Aasta lõpuks oli müüdud kõik valminud korterid. Valmimisjärgus on täiendavad 28 korterit, mille ehitus taaskäivitus veebruaris 2013.

- Mazais Baltezers

Jätkus töö olemasolevate ja lõpuni arendatud Mazais Baltezers elamukruntide realiseerimisel ning täiendavalt 68 arendamata krundi omandamiseks endiselt Läti partnerilt. Kvartali lõpus oli müümata 22 lõpuni arendatud krunti.



### **Arendustegevus Bulgaarias**

- Madrid Boulevard

31.12.2012 saabus pangalaenu tähtaeg 2,4 mln euro suuruse põhiosa tagasimakse sooritamiseks, milleks Kontserni tütarettevõtte Arco Invest EOOD ei olnud suuteline. Osaliselt oli see tingitud varasemalt kokku lepitud blokkteingu ärajäämisest Clevesiga, mille tõttu saamata jäänud tulu ületas 2 mln eurot. Vastavalt Clevesiga sõlmitud kokkuleppele tasus Cleves aasta lõpuks leppetrahvi summas 235 tuh eurot.

Juba müüdud korterite üleandmine klientidele ja uute korterite müük oli jätkuvalt peatunud, kuivõrd klientidelt korterite üleandmise (asjaõiguslepingu sõlmimise ja hüpoteegi alt vabastamise) hetkeks saadava lõppmakse summa oli väiksem, kui Arco Invest EOOD poolt laenulepingu alusel panga ees korterite hüpoteegi alt vabastamise eeltingimusena võetud tagasimaksekohustuse summa.

Laenuandja Piraeus pangaga algasid intensiivsed läbirääkimised laenulepingu tingimuste muutmiseks novembri alguses pärast Kontserni juhtkonna vahetust. Läbirääkimised jätkuvad ka vahearuande väljastamise ajal. Kuni laenu restruktureerimislepingu sõlmimiseni ei saa välistada täitemenetlust või muid õigusmenetlusi Arco Invest EOOD suhtes.

- Manastirski

Juba müüdud korterite üleandmine klientidele ja uute korterite müük oli jätkuvalt peatunud, kuivõrd klientidelt korterite üleandmise (asjaõiguslepingu sõlmimise ja hüpoteegi alt vabastamise) hetkeks saadavate lõppmaksete summa oli väiksem, kui Arco Invest EOOD poolt laenulepingu alusel panga ees korterite hüpoteegi alt vabastamise eeltingimusena võetud tagasimaksekohustuse summa.

Laenuandja Piraeus pangaga algasid intensiivsed läbirääkimised laenulepingu tingimuste muutmiseks novembri alguses pärast Kontserni juhtkonna vahetust. Läbirääkimised jätkuvad ka aruande koostamise hetkel. Kuni laenu restruktureerimislepingu sõlmimiseni ei saa välistada täitemenetlust või muid õigusmenetlusi Arco Invest EOOD suhtes.

### **Kontserni ehitusdivisjon**

Kontserni eesmärk on tagada sõlmitud ehituslepingute täitmine ja objektide üleandmine klientidele tähtaegselt. Eesmärk neljandas kvartalis täideti ja kõik pooleliolevad ehitusprotsessid on graafikus. Ehituslepingute järelejäänud maht neljanda kvartali lõpu seisuga on 3,4 mln eurot.

Arco Ehitus OÜ vastu esitati kohtusse mitu pankrotiavaldust, mis võeti hilisemalt võlausaldajate poolt tagasi seoses võlausaldajaid ja Kontserni rahuldava kokkuleppe saavutamiseiga.

Ehitusdivisjonil oli neljanda kvartali lõpuks üle kümne poolelioleva kohtuvaidluse seoses tehingute või asjaoludega, mis leidsid aset enne 2012. aasta neljandat kvartalit.

2012. aasta lõpus esitas OÜ Merkton Ehitus (pankrotis) Arco Ehitus OÜ vastu hagiavalduse nõudega summas 986 tuh eurot, mis põhineb pankrotiseaduse tagasivõitmist reguleerivatel sätetel ja asjaoludel, mis leidsid aset 2010. aastal. Arco Ehitus OÜ ei nõustu haviga, kuid hagi detailne õiguslik analüüs ja perspektiivsusele hinnangu andmine on pooleli. Seega ei välista me seoses haviga täiendava eraldise moodustumist ja selle kajastamist Arco Vara auditeeritud aastaaruandes. Hetkel on hagi vahearuandes kajastatud kui tingimuslik kohustus.

### **Kontserni teenindusdivisjon**

Teenindusdivisjoni 2012. aasta müügitulu oli 2,6 mln eurot, mida on 8% rohkem võrreldes 2011. aastaga. 2012. aastal teeniti 182 tuh eurot ärikasumit (v.a ühendamisid ja ümberhindlused). 2011. aasta ärikasum oli 140 tuh eurot.

**Muud tegevused**

Neljandas kvartalis (i) jätkus muutuste ettevalmistamine Kontserni struktuuris, mis viiakse lõpule 2013. a. esimese poolaasta jooksul. Muutustega lihtsustub kontserni struktuur; (ii) vähendati tegevuskulusid, sealhulgas juhtimis- ja palgakulusid (iii) jätkusid ettevalmistused Kontserni kapitaliseerituse parandamiseks ja likviidsusriski vähendamiseks ning (iv) algas Kontserni varade ümberhindlusprotsess, mis viidi lõpule 10. jaanuariks 2013. a.

**TULUD JA KASUM**

	12 kuud 2012	12 kuud 2011	IV kvartal 2012	IV kvartal 2011
EUR miljonites				
<b>Müügitulu</b>				
Arendus	8,6	23,0	2,9	6,0
Teenindus	2,6	2,4	0,7	0,6
Ehitus	9,8	18,1	1,2	5,3
Elimineerimine	-0,3	-0,4	-0,1	-0,1
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>20,7</b>	<b>43,1</b>	<b>4,7</b>	<b>11,8</b>
<b>Ärikasum</b>				
Arendus	-13,9	1,3	-14,0	1,1
Teenindus	0,3	0,1	-0,3	0,0
Ehitus	-0,3	-2,8	-0,5	-0,7
Elimineerimine	0,0	0,3	0,2	0,1
Jagamatud tulud-kulud	-2,2	-1,3	-1,5	-0,3
<b>Ärikasum kokku</b>	<b>-16,1</b>	<b>-2,4</b>	<b>-16,1</b>	<b>0,3</b>
Intressitulud ja -kulud	-1,4	-1,4	-0,4	-0,2
Muud finantstulud ja -kulud	-0,3	0,2	-0,2	0,0
Tulumaksukulu	-0,2	0,2	-0,3	0,2
<b>Puhaskasum</b>	<b>-18,0</b>	<b>-3,4</b>	<b>-17,0</b>	<b>0,3</b>

Arenduse divisjoni müügitulu mõjutas 2011. aastal oluliselt ühissettevõttele Tivoli Arendus OÜ müüdnud varud summas 8,3 mln eurot.

**RAHAVOOD**

	12 kuud 2012	12 kuud 2011
EUR miljonites		
Äritegevuse rahavood	2,3	-0,7
Investeeringutegevuse rahavood	0,7	0,3
Finantseerimisegevuse rahavood	-3,5	-1,6
<b>Perioodi rahavood kokku</b>	<b>-0,4</b>	<b>-2,0</b>
Raha ja raja ekvivalendid perioodi alguses	2,2	4,2
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>1,8</b>	<b>2,2</b>

Suurimad lühiajalised laenukohustused järgmise 12 kuu jooksul:

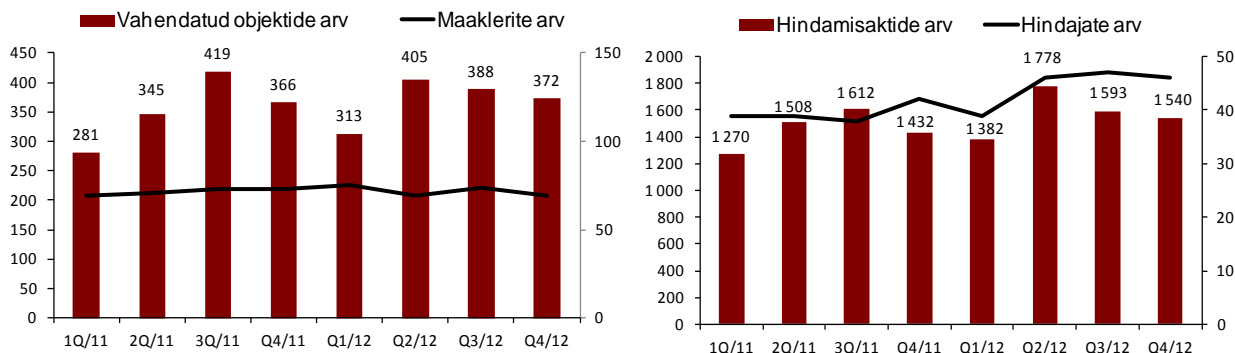
- arvestuslik põhiosa tagastus broneeritud pindade müügist ning vastavalt tagastusgraafikule projektis Boulevard Residence Madrid Sofias summas 2,6 mln eurot;
- Manastirski projekti laen summas 2,3 mln eurot;
- Hillsi projekti laen Leedus summas 0,3 mln eurot.

2012. aasta jooksul on makstud laenu tagasi Bišumuiža 1 projektis Riias, Baltezers-5 kruntide projektis Riia lähistel, Kodukolde projektis Tallinnas, Manastirski projektis Sofias ning tagastatud täielikult Kerberoni laen.

Lisaks on graafikujärgsed laenu tagastused toimunud rahavoogu tootvates projektides Madrid ja Pärnu Turg ning põhiosa tagasimaksega graafikud olid kehtestatud ka Arco Real Estate AS-i pangalaenule (endine Koduküla OÜ laen).

## TEENINDUSDIVISJON

Teenindusdivisjoni tulemus on 2012. aastal olnud parem kui aasta varem. 2012. aasta ärikasum oli kokku 337 tuhat eurot (sealhulgas 553 tuh eurot oli erakorraline tulu kohustuste ümberhindamisest ettevõtete ühendamisest ja kulu summas 398 tuh eurot seoses ümberhindlustega) võrreldes 140 tuhande euro suuruse ärikasumiga 2011. aastal. 2012. aasta müügitulu oli 2 597 tuhat eurot, mida on 8% rohkem võrreldes 2011. aastaga. Kontserni vahendustehingute arv võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on tõusnud 5% ning hindamisaktide arv 8%. Samal ajal on maaklerite arv vähenenud 5% ja hindajate arv suurenenud 10%.



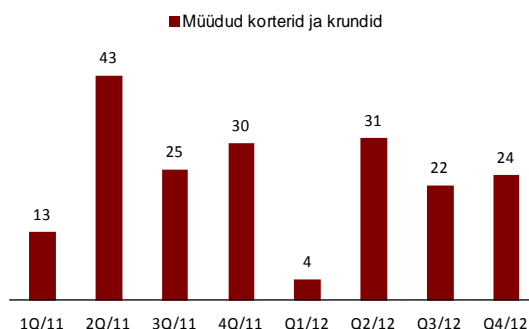
	12 kuud 2012	12 kuud 2011	muutus, %
Vahendatud objektide arv	1 478	1 411	5%
Müügis olevad projektid, tk	196	139	41%
Hindamisaktide arv	6 293	5 822	8%
Hindajate arv*	46	42	10%
Maaklerite arv*	69	73	-5%
Divisjoni töötajate arv perioodi lõpus	37	45	-18%

\* sisaldab käsunduslepinguid

## ARENDUSDIVISJON

2012. aastal müüdi Arco Vara projektides 75 korterit ja 6 krunti. Lätis müüdi 7 Bišumuiža korterit ja 6 Baltezers krunti, ning Eestis 45 Kodukolde korterit. Bulgaarias müüdi 23 Manastirski ja Madridi korterit.

Kodukolde projektis valmisid juunikuus kuuenda etapina Helme tn 16 kaks kortermaja kokku 48 korteriga ning juuni-detsembri jooksul realiseeriti asjaõiguslike müügilepingutega kokku 42 korterit. Müümata korterite laoseis projektis oli 2012. aasta lõpus 6 ja vahearuande väljaandmise hetkel 3 korterit.



2011. aasta IV kvartalis väljastati Tivoli Arendus OÜ-le ehitusluba kuue elamu ehitamiseks. Projekteerimis-ehitusleping Nordecon AS-iga sõlmiti mais 2012. 01.02.2013 ütles Tivoli Arendus üles projekteerimis- ja ehitustööde töövõtulepingu Nordeconiga, kuna Nordecon rikkus oluliselt lepingust tulenevaid kohustusi. Hetkel toimub ettevõtte ja äriplaani restruktureerimine.

Tehnika tn 53 projekteeritud B energiaklassile vastava elu-ja ärihoonele nimega Kastanimaja saadi ehitusluba jaanuaris 2012. I kvartalis viidi läbi ehituskonkurss ning ehitusleping sõlmiti juunikuus aktsiaseltsiga Parmeron. Planeeritud

ehitustegevuseks on 12 kuud ning korterite eelmüügiga alustati mais 2012. Müügitegevus on osutunud edukaks ning IV kvartali lõpuks oli võlaõiguslike müügilepingutega kaetud 12 korterit 14-st.

Bulgaarias on lõppenud Manastirski projekti I etapi ehitus. I etapis valminud 74-st korterist on 31.12.2012 seisuga broneeritud või müüdud 85%. Boulevard Residence Madrid äri- ja eluhoones Sofias jätkub äripindade väljarentimine ning broneeritud korterite asjaõiguslepingute sõlmimine ja vabade korterite müük.

Kui Lätis Bišumuiža 1 korterelamute arendusprojektis peatati III kv 2012 edasine arendus- ja ehitustegevus, siis veebruaris 2013 pikendati väljastatud ehitusluba korterelamute arendamise jätkamiseks. Maja 14 korteri ja 1149 ruutmeetrise müügipinnaga valmib mais 2013. Hetkel käivad siseviimistlustööd. Sellele järgneb projekti viimase 14 korteriga maja arendus, mille karp on valmis. Projekti raames on varem valminud 7 maja, mille kõik korterid on müüdud.

Aprilli 2012 võõrandasime osaluse ühissettevõttes Bišumuižas Nami SIA partnerile SIA Linstow Baltic. Arco Vara otsis projektist väljumiseks võimalust enam kui aasta. Nimetatud tehinguga kadus kohustus toetada ühissettevõtet korterelamute arendamisel ja laenukohustuste teenindamisel. Pangalaenu oli Bišumuižas Nami SIA-l kokku 14 mln eurot.

Juulis viidi lõpuni väiksemate projektettevõtete ühendamine. Fineprojekti OÜ-ga ühendati Arco Vara Ärikinnistute OÜ, OÜ Waldrop Investments ja AIP Projekti OÜ.

Septembris 2012 lõpule viidud jagunemise tulemusena jagunes Läti arendusettevõtte Arco Development SIA kaheks ettevõtteks - Arco Development SIA ja Newcom SIA. Selle käigus omandas Newcom SIA osad Arco Development SIA-le kuulunud varad ja kohustused. Peale ettevõtte jagunemist omandas Arco Investeeringute AS 100%-lise osaluse Arco Development SIA-s ja senine vähemusosanik Viktors Savins omandas 100%-lise osaluse uues ettevõttes Newcom SIA. Tehingute eesmärk oli vähemusaksionäri väljumine Arco Development SIA-st.

2012. aasta lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 10 inimest (31.12.2011 seisuga 24 inimest).

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

## EHITUSDIVISJON

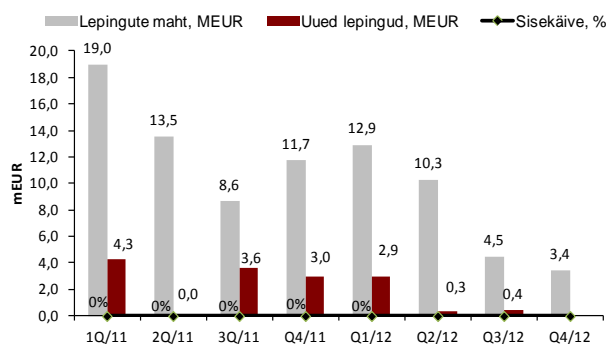
Ehitusdivisjon on spetsialiseerinud keskkonna- ja infrastruktuuriprojektide ehitusele.

2012. aasta IV kvartali lõpu seisuga on suuremateks käimasolevateks ehitusprojektideks Paide reoveepuhastusjaama ehitus jäägiga 1,8 mln eurot ning Kuusalu ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ehitus jäägiga 1,5 mln eurot.

2012. aasta IV kvartalis uusi ehituslepinguid ei sõlmitud.

Ehituslepingute järelejäänud maht on 2012. aasta IV kvartali lõpu seisuga 3,4 mln eurot võrreldes 2011. aasta IV kvartali lõpu 11,7 mln euroga.

2012. aasta lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 26 inimest (31.12.2011 seisuga 58 inimest).



**PÕHILISTE PROJEKTIDE KOONDTABEL**

Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaani järgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine finantsseisundi aruandes
Kommerts	Ahtri tn 3	Eesti, Tallinn	50%	48 518m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas.	Ühisettevõtte
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Renditav pind	Hetkeolukord	Klassifitseerimine finantsseisundi aruandes
Rahavoog	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	7 350 m <sup>2</sup>	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	Äriplaani järgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine finantsseisundi aruandes
Korterid	Bišumuiža 1	Läti, Riia	100%	Müümata on 28 korterit kogupinnaga 2 298 m <sup>2</sup> .	Käimas on müügitegevus ja kahe maja ehituse lõpetamine.	Varud
Korterid	Hills	Leedu, Vilnius	100%	6 500 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas.	Varud
Korterid	Kodukolde	Eesti, Tallinn	100%	Müümata/broneerimata korterite pind 449,1 m <sup>2</sup>	2012 juunis lõppes kuuenda etapi ehitus. Käib müügitegevus.	Varud
Korterid	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata korterite pind 3 927 m <sup>2</sup> .	Hoone on valmis, jätkub müügitegevus.	Varud
Korterid	Manastirski	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata korterite ja ärruumide pind 1 090 m <sup>2</sup>	Esimese etapi (Blokki C) ehitus on lõppenud. Käib müügitegevus.	Varud
Korterid	Paldiski mnt 70c	Eesti, Tallinn	33%	ca 34 000 m <sup>2</sup>	Detailplaneeringu algatamise taotlus esitatud.	Kinnisvara-investeering
Korterid	Tehnika tn 53	Eesti, Tallinn	100%	Müümata/broneerimata korterite pind 187,3 m <sup>2</sup>	Korterimaja valmib suvel 2013.	Varud
Korterid	Tivoli	Eesti, Tallinn	50%	58 470 m <sup>2</sup>	Ettevõtte restruktureerimine ja äriplaani kontrollimine/täiendamine	Ühisettevõtte
Krundid	Baltezers-3	Läti, Riia	100%	68 elamukrunti, kokku 120 220 m <sup>2</sup>	Kinnistute registreerimine registris. Käib ettevalmistus I etapi infrastruktuuri ehitamiseks.	Varud
Krundid	Baltezers-5	Läti, Riia	100%	Müümata krunte kokku 42 254 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas. Käib müügitegevus.	Varud
Krundid	Palusambla 1	Eesti, Nõmme	100%	19 773 m <sup>2</sup>	Detailplaneering 12 ühepere-elamukrundi moodustamiseks on kehtestamise lõppjärgus.	Varud
Krundid	Pärtli	Eesti, Saue	100%	40 krunti, keskmine krunt 1 600 m <sup>2</sup>	Ehitusõigust ei ole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Kinnisvara-investeering
Krundid	Tooma	Eesti, Saue	100%	47 krunti, keskmine krunt 1 900 m <sup>2</sup>	Ehitusõigust ei ole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Kinnisvara-investeering
Krundid	Vahi	Eesti, Vääna	100%	21 krunti, keskmine krunt 3 000 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus ja ehitusprojekt olemas, sobiva turuseisu ootel.	Kinnisvara-investeering

**Märkus:** Kontserni arendusprojektide areng ja edu on paljuski sõltuv Kontsernivälisest teguritest. Eriti mõjutab nende edukust planeeringute ja ehituslubade saamine kohalikest omavalitsustest või planeerimisametitest. Tabelites kajastatud projektide andmed (näiteks äriplaani järgne ehitusõigus), hetkeolukord, projekti liik ja klassifitseerimine finantsseisundi aruandes on kajastatud vastavalt juhatuse parima teadmise ja kavatsuse kohaselt ning võivad aja jooksul muutuda vastavalt planeerimisprotsessile. Projektide realiseerimisootused võivad samamoodi aja jooksul muutuda, sõltuvalt hetke turulukorrast ja konkurentsist. Juhatuse hindab pidevalt projektide portfelli ja on valmis müüma osa või kogu projekti igal ajahetkel vastavalt tasuvusanalüüsidele.

## PERSONAL

Kontserni töötajate arv oli 2012. aasta lõpu seisuga 86 inimest, 2011. aasta lõpus 146 inimest. 2012. aasta tööjõukulu oli 3.6 mln eurot, 2011. aasta tööjõukulu oli 3,8 mln eurot.

Kontserni emattevõtte juhataja ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2012. aastal 230 tuhat eurot. Aasta varem oli vastav näitaja 220 tuhat eurot.

Alates 22.10.2012, on Arco Vara AS-i uus juhatuse liige Tarmo Sild. Eelmise juhataja Lembit Tampere juhatuse liikme leping lõpetati samast kuupäevast. Arco Vara juhatuse on üheliikmeline.

## AKTSIA JA AKTSIONÄRID

Ettevõttel on kokku emiteeritud 4 741 707 aktsiat. 31.12.2012 seisuga on ettevõttel kokku 1 883 aktsionäri ja aktsia hind sulgus tasemel 1,58 eurot, langedes aastaga 23,30%.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude muutust 2012. aastaga kajastavad alljärgnevad graafikud:

Eurodes (EUR)



Aktsiahinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2012. aasta 12 kuu jooksul:



Indeks/aktsia	01.01.2012	31.12.2012	+/-%
OMX Tallinn	531,17	734,20	+38,22
ARC1T	2,06 EUR	1,58 EUR	-23,30

Suuremad aktsionärid seisuga 31.12.2012	Aktsiate arv	Osaluse %
OÜ HM INVESTEERINGUD	902 664	19,04%
OÜ TOLETUM	898 878	18,96%
OÜ BALTPLAST	764 000	16,11%
GAMMA HOLDING OÜ	405 105	8,54%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	205 064	4,32%
LHV PENSIONIFOND L	187 000	3,94%
Central Securities Depository of Lithuania	160 607	3,39%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	106 897	2,25%
FIREBIRD FUND L.P.	86 600	1,83%
Muud	1 024 892	21,61%
<b>KOKKU</b>	<b>4 741 707</b>	<b>100,00%</b>

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 31.12.2012	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild	Juhatuse liige	0	0%
Richard Tomingas (Toletum OÜ)	Nõukogu esimees	898 878	18,96%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	912 171	19,24%
Toomas Tool (OÜ Baltplast)	Nõukogu liige	764 000	16,11%
Stephan David Balkin	Nõukogu liige	0	0%
Aivar Pilv	Nõukogu liige	0	0%
Rain Lõhmus (LHV Pensionifondid M, L, XL)	Nõukogu liige	270 145	5,70%
Arvo Nõges (Gamma Holding OÜ)	Nõukogu liige	405 105	8,54%
<b>Kokku</b>		<b>3 250 299</b>	<b>68,55%</b>



## PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

### Krediidiriskid

Krediidirisk on kõige olulisem 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 31.12.2012 seisuga 2 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 lõpus 1,7 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. aastaga kahanenud 6,4 mln euro võrra. Seisuga 31.12.2012 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 18,7 mln eurot. 2012. aastal tasuti intressikandvatelt kohustustelt intresse 1,4 mln eurot. Võrreldes 2011. aastaga on kaalutud keskmine intressimäär langenud 7,4%-lt 6,5%-le eelkõige tänu EURIBORI langusele viimase aasta jooksul.

### 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. Enamus likviidsetest vahenditest hoitakse euro lühiajalistes deposiitides.

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

Tarmo Sild

Arco Vara AS-i juhataja

28. veebruar 2013

## Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

### Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	12 kuud 2012	12 kuud 2011	IV kvartal 2012	IV kvartal 2011
EUR tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		13 700	23 214	2 136	6 934
Müügitulu kaupade müügist		7 032	19 918	2 577	4 885
<b>Müügitulu kokku</b>	2,3	<b>20 732</b>	<b>43 132</b>	<b>4 713</b>	<b>11 819</b>
Müüdnud toodangu kulu	4	-23 560	-42 790	-9 773	-12 150
<b>Brutokasum</b>		<b>-2 828</b>	<b>342</b>	<b>-5 060</b>	<b>-331</b>
Muud äritulud	7	1 245	3 049	361	3 031
Turustuskulud	5	-267	-346	-64	-65
Üldhalduskulud	6	-3 409	-3 903	-1 399	-933
Muud ärikulud	7	-5 598	-634	-4 844	-526
Kahjum kapitaliosaluse meetodil kajastatavatest ühissetevõtetest	8	-5 272	-914	-5 096	-914
<b>Äri kasum</b>		<b>-16 129</b>	<b>-2 406</b>	<b>-16 102</b>	<b>262</b>
Finantstulud	9	84	586	13	84
Finantskulud	9	-1 738	-1 811	-618	-342
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>-17 783</b>	<b>-3 631</b>	<b>-16 707</b>	<b>4</b>
Tulumaksukulu		-251	250	-251	250
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>-18 034</b>	<b>-3 381</b>	<b>-16 958</b>	<b>254</b>
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>	10	-17 964	-3 371	-16 956	263
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		-70	-10	-2	-9
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>		<b>-18 034</b>	<b>-3 381</b>	<b>-16 958</b>	<b>254</b>
<b>Aktsia puhaskasum (eurodes)</b>	10				
- tava		-3,79	-0,71	-3,58	0,06
- lahustatud		-3,79	-0,71	-3,58	0,06

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.12.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		1 775	2 209
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	11	2 906	7 012
Ettemaksed		188	433
Varud	12	11 701	21 564
Müügiootel põhivara		0	469
<b>Käibevara kokku</b>		<b>16 570</b>	<b>31 687</b>
Kapitaliosaluse meetodil kajastatavad investeeringud		1	4
Muud finantsinvesteeringud		0	8
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	12	0	3 058
Edasilükkunud tulumaks		0	250
Kinnisvarainvesteeringud	13	14 097	21 252
Materiaalne põhivara		540	934
Immateriaalne põhivara		21	26
<b>Põhivara kokku</b>		<b>14 659</b>	<b>25 532</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>31 229</b>	<b>57 219</b>
Laenukohustused	14	16 838	9 662
Võlad tarnijatele ja muud võlad	15	4 564	7 735
Saadud ettemaksed		2 081	2 012
Eraldised		3 084	1 205
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>26 567</b>	<b>20 614</b>
Laenukohustused	14	1 231	14 675
Muud võlad	15	64	741
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>1 295</b>	<b>15 416</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>27 862</b>	<b>36 030</b>
Aktsiakapital		3 319	3 319
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Jaotamata kasum		-1 963	15 859
<b>Omakapital kokku</b>		<b>3 367</b>	<b>21 189</b>
Mitte-kontrollivale osalusele kuuluv omakapital		-5	-447
<b>Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>		<b>3 372</b>	<b>21 636</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>31 229</b>	<b>57 219</b>

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	12 kuud 2012	12 kuud 2011
EUR tuhandetes			
Puhaskasum		-18 034	-3 381
<i>Puhaskasumi korrigeerimised mitterahaliste tehingutega:</i>			
Intressitulud ja -kulud	9	1 356	1 381
Kasumid ja kahjumid tütar- ja ühissetevõtete müügist	9	0	-285
Kasumid ja kahjumid ühissetevõtetest kapitaliosaluse meetodil	8	5 272	914
Kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt		285	88
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	7	4 080	-2 998
Kasumid ja kahjumid kinnisvarainvesteeringute müügist	7	699	92
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	4,6	398	99
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müügi kasum või kahjum	7	-14	28
Varude allahindluse kahjum	4	5 869	1 214
Muude varade ja kohustuste ümberhindluse kasum/kahjum		-17	131
Kasum muu vara müügist	7	-192	0
Valuutakursi kasumid ja kahjumid	9	8	7
Ettevõtte tulumaksukulu		251	-250
<b>Äritegevuse rahavood enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>-39</b>	<b>-2 960</b>
Käibekapitali muutused		2 378	2 290
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>2 339</b>	<b>-670</b>
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-28	-94
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		14	5
Kinnisvarainvesteeringute arendusel tasatud summad		0	-967
Kinnisvarainvesteeringute müük		1 160	774
Tütar- ja ühissetevõtete soetus		-12	-4
Tütar- ja ühissetevõtete müük		0	893
Antud laenud		-400	-631
Antud laenude tagasimaksed		77	114
Muud tasumised investeerimistegevusest		-90	0
Saadud intressid		17	197
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>738</b>	<b>287</b>
Saadud laenud	14	2 399	6 646
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed	14	-4 181	-6 308
Makstud intressid		-1 698	-1 955
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-31	0
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-3 511</b>	<b>-1 617</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>-434</b>	<b>-2 000</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 209	4 209
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-434	-2 000
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>1 775</b>	<b>2 209</b>

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Mittekontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aktsiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes						
<b>Algne saldo 31.12.2010</b>	<b>3 030</b>	<b>2 011</b>	<b>22 857</b>	<b>27 898</b>	<b>-70</b>	<b>27 828</b>
Korrigeerimine	0	0	-2 794	-2 794	0	-2 794
<b>Korrigeeritud saldo 31.12.2010</b>	<b>3 030</b>	<b>2 011</b>	<b>20 063</b>	<b>25 104</b>	<b>-70</b>	<b>25 034</b>
Mittekontrolliva osaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes (korrigeeritud)	0	0	339	339	-339	0
Tütarettevõtte soetamise mõju	0	0	-464	-464	0	-464
Aktsiakapitali suurendamine	289	0	-289	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum (korrigeeritud)	0	0	-3 343	-3 343	-38	-3 381
<b>Korrigeeritud saldo 31.12.2011</b>	<b>3 319</b>	<b>2 011</b>	<b>16 306</b>	<b>21 636</b>	<b>-447</b>	<b>21 189</b>
Mittekontrolliva osaluse soetamine	0	0	-300	-300	512	212
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	-17 964	-17 964	-70	-18 034
<b>Saldo 31.12.2012</b>	<b>3 319</b>	<b>2 011</b>	<b>-1 958</b>	<b>3 372</b>	<b>-5</b>	<b>3 367</b>

## Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

### 1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS auditeerimata konsolideeritud 2012. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2011 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruandega, mis on koostatud lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. 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	
	12 kuud 2012	12 kuud 2011	12 kuud 2012	12 kuud 2011	12 kuud 2012	12 kuud 2011	12 kuud 2012	12 kuud 2011	12 kuud 2012	12 kuud 2011	12 kuud 2012	12 kuud 2011
EUR tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu	8 604	22 941	2 326	2 086	9 801	18 102	1	3	0	0	20 732	43 132
<i>Muutus</i>	-62%	50%	12%	30%	-46%	110%					-52%	104%
Müügitulu teistelt segmentidelt	35	73	271	318	0	0			-306	-391	0	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>8 639</b>	<b>23 014</b>	<b>2 597</b>	<b>2 404</b>	<b>9 801</b>	<b>18 102</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>-306</b>	<b>-391</b>	<b>20 732</b>	<b>43 132</b>
<b>Ärikasum</b>	<b>-13 917</b>	<b>1 348</b>	<b>337</b>	<b>140</b>	<b>-272</b>	<b>-2 859</b>	<b>-2 205</b>	<b>-1 348</b>	<b>-72</b>	<b>313</b>	<b>-16 129</b>	<b>-2 406</b>
<i>Sh. varude allahindlus neto</i>	-5 844	-1 214	0	0	-25	0					-5 869	-1 214
<i>Kinnisvara-investeeringute ümberhindlus, neto</i>	-3 824	2 998	-256	0	0	0					-4 080	2 998

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	IV kv 2012	IV kv 2011	IV kv 2012	IV kv 2011	IV kv 2012	IV kv 2011	IV kv 2012	IV kv 2011	IV kv 2012	IV kv 2011	IV kv 2012	IV kv 2011
EUR tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu	2 918	5 963	609	532	1 186	5 324	0	0	0	0	4 713	11 819
<i>Muutus</i>	-51%	57%	14%	17%	-78%	110%					-60%	74%
Müügitulu teistelt segmentidelt	11	27	61	110	0	0	0	0	-72	-137	0	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>2 929</b>	<b>5 990</b>	<b>670</b>	<b>642</b>	<b>1 186</b>	<b>5 324</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-72</b>	<b>-137</b>	<b>4 713</b>	<b>11 819</b>
<b>Ärikasum</b>	<b>-13 974</b>	<b>1 145</b>	<b>-326</b>	<b>49</b>	<b>-458</b>	<b>-651</b>	<b>-1 493</b>	<b>-360</b>	<b>149</b>	<b>79</b>	<b>-16 102</b>	<b>262</b>

**Varad ja kohustused ärisegmentide lõikes**

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Jagamatud varad ja kohustused		Konsolideeritud	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes										
Varad	27 605	49 794	486	405	2 310	5 460	828	1 560	31 164	57 219
Kohustused	23 382	29 716	623	281	2 746	5 932	1 111	101	27 862	36 030

**3. Müügitulu**

	12 kuud 2012	12 kuud 2011	IV kvartal 2012	IV kvartal 2011
EUR tuhandetes				
Ehitusteenused	9 892	19 330	1 184	5 915
Kinnistute müük <sup>1</sup>	7 032	19 918	2 577	4 885
Maaklerteenused	2 205	1 692	591	453
Rent	1 349	1 668	304	432
Haldusteenused	160	417	30	78
Muu müügitulu	94	107	27	56
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>20 732</b>	<b>43 132</b>	<b>4 713</b>	<b>11 819</b>

<sup>1</sup> 2011. aasta müügitulu sisaldab Kontserni ühissetevõttele Tivoli Arendus OÜ müüdüd kinnistut summas 8 309 tuhat eurot.

**4. Müüdüd toodangu kulu**

	12 kuud 2012	12 kuud 2011	IV kvartal 2012	IV kvartal 2011
EUR tuhandetes				
Ostetud ehitusteenus	-8 554	-20 330	-837	-5 937
Müüdüd kinnistute soetusmaksumus <sup>1</sup>	-6 180	-18 095	-2 257	-4 135
Tööjõukulud	-2 103	-2 042	-578	-585
Varude allahindlus (lisa 12)	-5 869	-1 214	-5 869	-1 214
Haldustegevuse kulud	-557	-773	-163	-188
Sõidukite kulud	-164	-203	-38	-57
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-19	-13	-4	-3
Muud kulud	-114	-120	-27	-31
<b>Müüdüd toodangu kulu kokku</b>	<b>-23 560</b>	<b>-42 790</b>	<b>-9 773</b>	<b>-12 150</b>

<sup>1</sup> 2011. aasta summa sisaldab Kontserni ühissetevõttele Tivoli Arendus OÜ müüdüd varude soetusmaksumust 8 300 tuhat eurot.

**5. Turustuskulud**

	12 kuud 2012	12 kuud 2011	IV kvartal 2012	IV kvartal 2011
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-155	-199	-37	-37
Tööjõukulud	-43	-48	-14	-6
Vahendustasud	-26	-3	-3	-1
Turu-uuringud	-4	-22	0	-3
Muud turustuskulud	-39	-74	-10	-18
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-267</b>	<b>-346</b>	<b>-64</b>	<b>-65</b>



## 6. Üldhalduskulud

	12 kuud 2012	12 kuud 2011	IV kvartal 2012	IV kvartal 2011
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-1 405	-1 697	-269	-443
Büroo tegevuskulud	-558	-507	-146	-136
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-328	-1 088	-74	-136
Sõidukite kulud	-109	-168	-12	-37
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-379	-86	-332	-24
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-561	-131	-560	-128
Muud kulud	-69	-226	-6	-29
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-3 409</b>	<b>-3 903</b>	<b>-1 399</b>	<b>-933</b>

## 7. Muud äritulud ja -kulud

<b>Muud äritulud</b>				
	12 kuud 2012	12 kuud 2011	IV kvartal 2012	IV kvartal 2011
EUR tuhandetes				
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 13)	153	2 998	153	2 998
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	13	0	11	0
Kasum materiaalse põhivara müügist	5	3	5	2
Kasum muu vara müügist <sup>1</sup>	192	0	0	0
Tulu kohustuste ümberhindamisest	604	0	11	0
Muud tulud	278	48	181	31
<b>Muud äritulud kokku</b>	<b>1 245</b>	<b>3 049</b>	<b>361</b>	<b>3 031</b>

<sup>1</sup> Kasum müügiootel põhivara müügist jaanuaris 2012, kui Kontserni tütarettevõtte Arco Ehitus OÜ müüs Tallinnas aadressil Odra 16 asuva kinnistu.

<b>Muud ärikulud</b>				
	12 kuud 2012	12 kuud 2011	IV kvartal 2012	IV kvartal 2011
EUR tuhandetes				
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 13)	-4 233	0	-4 233	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist <sup>1</sup>	-712	-92	0	-92
Kahjum põhivara müügist ja väärtuse langusest	-9	-28	-7	0
Mitmesuguste nõuete allahindlused	-587	0	-571	0
Viivised ja trahvid	-47	-457	-23	-406
Muud kulud	-10	-57	-10	-28
<b>Muud ärikulud kokku</b>	<b>-5 598</b>	<b>-634</b>	<b>-4 844</b>	<b>-526</b>

<sup>1</sup> Kinnisvarainvesteeringu müügi kahjum tekkis Kontserni tütarettevõtte Kerberon OÜ poolt hoonestusõiguse müügist veebruaris 2012.

## 8. Kahjum kapitaliosaluse meetodil kajastatavatest ühissettevõtetest

2012. aastal oli kahjum ühissetevõtetele antud laenude ja muude nõuete allahindlusest kokku 3 313 tuhat eurot (2011. aastal: 914 tuhat eurot). Lisaks moodustati 2012. aastal eraldisi summas 1 959 tuhat eurot seoses ühissetevõtete võetud laenukohustuste käendamise (lisa 16).

## 9. Finantstulud ja -kulud

<b>Finantstulud</b>	<b>12 kuud 2012</b>	<b>12 kuud 2011</b>	<b>IV kvartal 2012</b>	<b>IV kvartal 2011</b>
EUR tuhandetes				
Kasum tütarettevõtete müügist	0	285	0	0
Intressitulud	84	298	13	84
Kasum valuutakursi muutusest	0	2	0	0
Muud finantstulud	0	1	0	0
<b>Finantstulud kokku</b>	<b>84</b>	<b>586</b>	<b>13</b>	<b>84</b>

<b>Finantskulud</b>	<b>12 kuud 2012</b>	<b>12 kuud 2011</b>	<b>IV kvartal 2012</b>	<b>IV kvartal 2011</b>
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-1 440	-1 679	-435	-315
Kahjum valuutakursi muutustest	-8	-9	-2	-3
Muud finantskulud	-290	-123	-181	-24
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>-1 738</b>	<b>-1 811</b>	<b>-618</b>	<b>-342</b>

## 10. Tava- ja lahustatud puhaskasum aktsia kohta

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

	<b>12 kuud 2012</b>	<b>12 kuud 2011</b>	<b>IV kvartal 2012</b>	<b>IV kvartal 2011</b>
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	4 741 707	4 741 707	4 741 707	4 741 707
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (EUR tuhandetes)	-17 964	-3 371	-16 956	263
<b>Puhaskasum aktsia kohta (EUR aktsia kohta)</b>	<b>-3,79</b>	<b>-0,71</b>	<b>-3,58</b>	<b>0,06</b>

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

## 11. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

<b>Lühiajalised nõuded ostjate vastu ja muud nõuded</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
EUR tuhandetes		
<b>Nõuded ostjate vastu</b>		
Ostjate tasumata summad	2 214	4 874
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-463	-130
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>1 751</b>	<b>4 744</b>
<b>Muud lühiajalised nõuded</b>		
Antud laenud	580	634
Muud lühiajalised nõuded	221	517
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>801</b>	<b>1 151</b>

<b>Viitlaekumised</b>		
Intressinõuded	230	200
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest	0	425
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	112	491
Muud viitlaekumised	12	1
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>354</b>	<b>1 117</b>
<b>Lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>2 906</b>	<b>7 012</b>

**Pikaajalised nõuded**

	31.12.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Antud laenud	0	2 981
Intressinõuded	0	17
Muud pikaajalised nõuded	0	60
<b>Pikaajalised nõuded kokku</b>	<b>0</b>	<b>3 058</b>

**12. Varud**

	31.12.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	11 090	20 604
Materjalid ja valmistoodang	92	155
Ettemaksed tarnijatele	519	805
<b>Varud kokku</b>	<b>11 701</b>	<b>21 564</b>

Seoses varude neto realiseerimisväärtuse langusega alla raamatupidamisliku väärtuse on varusid 2012. aastal alla hinnatud 5 869 tuhat eurot (2011. aastal: 1 412 tuhat eurot). Kontserni varudele varasematel perioodidel tehtud allahindlusi tühistati 2011. aastal summas 198 tuhat krooni. Vaata ka lisa 4.

**13. Kinnisvarainvesteeringud**

EUR tuhandetes	
<b>Saldo seisuga 31.12.2010</b>	<b>20 093</b>
Soetused	640
Sissetulnud tütarettevõtete soetamisel	55
Kapitaliseeritud arenduskulusid	1 047
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 7)	2 998
Ümberklassifitseerimised varudest	501
Müügid	-1 739
Väljaminekud tütarettevõtete müügil	-1 650
Ümberklassifitseerimine müügioteel põhivaraks	-309
Ümberklassifitseerimine materiaalseks põhivaraks	-384
<b>Saldo seisuga 31.12.2011</b>	<b>21 252</b>
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 7)	-4 080
Ümberklassifitseerimine varudest	1 000
Müügid	-4 075
<b>Saldo seisuga 31.12.2012</b>	<b>14 097</b>

## 14. Laenukohustused

	31.12.2012			31.12.2011		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	18 032	16 824	1 208	22 019	7 381	14 638
Kapitalirendikohustused	37	14	23	49	12	37
Muud laenu	0	0	0	2 269	2 269	0
<b>Kokku</b>	<b>18 069</b>	<b>16 838</b>	<b>1 231</b>	<b>24 337</b>	<b>9 662</b>	<b>14 675</b>

2012. aastal tasuti laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 4 181 tuhat eurot (2011: 6 308 tuhat eurot) ja saadi uusi laene 2 399 tuhat eurot (2011: 6 646 tuhat eurot). Mitterahalistest tehingutest on 2012. aastal laenukohustuste saldod kõige rohkem mõjutanud 2 200 tuhande euro suuruse pangalaenu tasumine Kontserni tütarettevõtte Kerberon OÜ poolt teostatud hoonestusõiguse müügitehingu raames, samuti Kodukolde projektis korterite võõrandamisel klientide poolt otse laenuandjale tasutud summad kokku 2 951 tuhande euro eest. Laenukohustuste suurenemisele on 2012. aasta 12 kuuga suurimat mõju avaldanud Kodukolde projekti ehituskulu finantseerimine ehitaja poolt summas 2 025 tuhat eurot.

## 15. Võlad tarnijatele ja muud võlad

	31.12.2012	31.12.2011
EUR tuhandetes		
<b>Võlad tarnijatele</b>	<b>2 050</b>	<b>6 040</b>
<b>Muud võlad</b>	<b>739</b>	<b>103</b>
<b>Maksuvõlad</b>		
Käibemaks	291	143
Ettevõtte tulumaks	220	210
Üksikisiku tulumaks	33	68
Sotsiaalmaks	61	106
Muud maksuvõlad	91	13
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>696</b>	<b>540</b>
<b>Viitvõlad</b>		
Intressivõlad	91	3
Võlad töövõtjatele	217	256
Arveldamata tekkepõhised kulud teenuslepingutest	742	649
Muud viitvõlad	29	144
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>1 079</b>	<b>1 052</b>
<b>Võlad kokku</b>	<b>4 564</b>	<b>7 735</b>

<b>Pikaajalised võlad</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
EUR tuhandetes		
Tagatisrahad	64	65
Intressivõlad	0	35
Muud pikaajalised võlad	0	641
<b>Pikaajalised võlad kokku</b>	<b>64</b>	<b>741</b>

## 16. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Kontsern on teinud tehinguid või omab saldot järgmiste seotud osapooltega:

- 1) **Kontserni ühis- ja sidusettevõtted;**
- 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). Kontserni Läti tegevuses olulist mõju omanud Viktors Savins ja tema kontrolli all olevad ettevõtted loeti Arco Vara grupiga seotuks kuni 30. septembrini 2012. aastal.

<b>Tehingud seotud osapooltega</b>	<b>12 kuud 2012</b>	<b>12 kuud 2011</b>
EUR tuhandetes		
<b>Ühis- ja sidusettevõtted</b>		
Müügitulu	2	0
Müüdnud kinnistud	0	8 309
Antud laenud <sup>1</sup>	314	3 311
Nõuete konverteerimine <sup>1</sup>	959	0
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Müüdnud kaubad ja teenused	95	13
Ostetud teenused	248	304
Muude kohustuste tagasimaksed	309	24
Tehtud ettemakseid	62	0
Antud laenude tagasimaksed	633	0
Saadud laenud	207	102
Saadud laenude tagasimaksed	52	32

<b>Saldod seotud osapooltega</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
EUR tuhandetes		
<b>Ühis- ja sidusettevõtted</b>		
Nõuded ostjate vastu	0	36
Võlad tarnijatele	0	1
Lühiajalised laenuõuded	0	0
Pikaajalised laenuõuded <sup>2</sup>	0	2 981
Lühiajalised intressinõuded	0	85
Pikaajalised intressinõuded	0	102

<b>Ettevõtte, mis omavad Kontserni Emaettevõttes olulist osalust</b>		
Nõuded ostjate vastu	4	4
Lühiajalised laenuõuded <sup>3</sup>	376	376
Lühiajalised intressinõuded <sup>3</sup>	136	114
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Nõuded ostjatele	0	0
Lühiajalised laenuõuded <sup>3</sup>	175	226
Lühiajalised intressinõuded <sup>3</sup>	93	84
Muud lühiajalised nõuded	7	7
Ettemaksud varade eest	0	445
Võlad tarnijatele	3	12
Muud lühiajalised võlad	0	309
Lühiajalised laenukohustused	0	411
Lühiajalised intressikohustused	0	3

<sup>1</sup> Ühisettevõtetele antud laenudest moodustab suurema osa Arco HCE OÜ-le antud tagatiseta laen intressiga 5%. Septembris 2012 tehti mitterahaline sissemakse Arco HCE omakapitali summas 959 tuhat eurot, sissemakse esemeks olid laenu- ja muud nõuded Arco HCE OÜ vastu. 31.12.12 seisuga on allahinnatud nõudeid (mis ei kajastu tabelis „Saldod seotud osapooltega“) Arco HCE vastu kokku 195 tuhat eurot. Lisaks on Kontsernis moodustatud eraldis summas 1 917 tuhat eurot seoses Arco HCE OÜ võetud laenukohustuste käendamiseks.

<sup>2</sup> 2012. aasta 4. kvartalis hindas Kontsern alla kõik oma nõuded ühisettevõtte Tivoli Arendus OÜ vastu kogusummas 2 967 tuhat eurot. Samuti moodustati eraldis summas 1 000 tuhat eurot seoses Tivoli Arendus OÜ võetud laenukohustuste käendamiseks.

<sup>3</sup> Seisuga 31.12.2012 on Kontsernil intressikandvaid nõudeid Arco Vara nõukogu liikmete kontrolli all olevate ettevõtete vastu kokku summas 551 tuhat eurot, millele lisanduvad intressinõuded 229 tuhat eurot. Nõuetelt arvestatud intresside määrad jäävad vahemikku 4% kuni 6%, nõuete tasumise tähtaeg on septembris 2013.

Kontserni tehingud seotud osapooltega on toimunud tavapärase äritegevuse käigus ja turutingimustel.

Kontserni võtmeisikutele, Emaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele, arvestati 2012. aastal tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 230 tuhat eurot (2011. aastal: 220 tuhat eurot). Juhatus liikmele makstud tasu aluseks on juhatus liikme leping. Nõukogu liikmete tasu aluseks on Arco Vara AS-i üldkoosoleku otsus 2009. aastast.

## **17. Tingimuslikud kohustused ja potentsiaalsed varad**

### **Nõuded Arco Ehitus OÜ vastu**

Arco Ehitus OÜ vastu on kohtusse esitatud üks pankrotiaavaldus, milles kajastatud nõude suurus Arco Ehitus OÜ vastu on 275 tuhat eurot. Samuti on esitatud 10 hagiavaldust koondsummas 1 644 tuhat eurot.

### **Ühisettevõttele Arco HCE OÜ antud käendus**

Kontserni tütarettevõtte Arco Investeeringute AS on käendanud Kontserni ühisettevõtte Arco HCE OÜ võetud pangalaenu maksimaalselt summas 1 917 tuhat eurot. Juhatus on hinnanud käenduse realiseerumise tõenäosust ja moodustanud eraldise 100% ulatuses käenduse summast, 1 917 tuhat eurot.

### **Ühisettevõttele Tivoli Arendus OÜ antud käendus**

Arco Vara AS on käendanud Kontserni ühisettevõtte Tivoli Arendus OÜ võetud laenu maksimaalselt summas 5 650 tuhat eurot. Juhatus on hinnanud käenduse realiseerumise tõenäosust ja moodustanud eraldise 17,7% ulatuses käenduse maksimaalsest summast ehk 1 000 tuhat eurot.

### **Ehitustegevuse pangagarantiid**

Kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste tagamiseks on väljastatud garantiisid ja käendusid. Garantiikirjad on hüpoteegi 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 lõpu seisuga 1 434 tuhat eurot (31.12.2011 seisuga vastavalt 620 tuhat).

### **18. Bilansipäevajärgsed sündmused**

11.01.2013 teavitas Arco Vara börsi vahendusel, et november 2012 kuni 10. jaanuar 2013 toimunud Kontserni varade ja kohustuste ümberhindlus tulemusena hindas juhatus seisuga 31.12.2012 kontserni nõudeid alla 3,46 mln eurot, varusid ja kinnisvarainvesteeringuid alla 14,25 mln eurot ja lisaks suurendas eraldisi 1,96 mln euro võrra

31.01.2013 toimus investoritele suunatud veebipõhine seminar, mille käigus Arco Vara juhataja Tarmo Sild selgitas Kontserni varude, kinnisvarainvesteeringute ja nõuete ümberhindlust ning tutvustas Kontserni edasist tegevusplaani.

01.02.2013 ütles Tivoli Arendus OÜ üles projekteerimis- ja ehitustööde töövõtulepingu Nordecon AS-iga, kuna Nordecon rikkus oluliselt lepingust tulenevaid kohustusi.

04.02.2013 teavitas Arco Vara, et Danske Bank A/S-i pangalaenu sissenõudmiseks on alustatud täitemenetlust Arco Vara AS-i 100%-lise tütarettevõtte Arco Investeeringute AS-i 50%-se osalusega ühissettevõtte Arco HCE OÜ suhtes.

20.02.2013 rahuldab kohus Arco HCE OÜ hagi tagamise taotluse ja peatas täitemenetluse ettevõtte suhtes.

Veebruaris 2013 pikendati Arco Vara AS-i 100%-lise tütarettevõtte Arco Investeeringute AS-i 100%-se osalusega Läti tütarettevõttele Arco Development SIA-le väljastatud ehitusluba korterelamute arendamise jätkamiseks projektis Bišumuiža 1.

## 19. Kontserni struktuur

Ettevõtte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		31.12.2012	31.12.2011
%			
<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 (ühendatud)	Eesti	0	100
Arco Real Estate SIA <sup>1</sup>	Läti	78,5	78,5
Adepto SIA <sup>1</sup>	Läti	78,5	78,5
<b>Sidusettevõtted</b>			
Arco Property Management SIA <sup>1</sup>	Läti	40	40
<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
Arco Investeeringute AS	Eesti	100	100
AIP Projekti OÜ (ühendatud)	Eesti	-	100
Arco Vara Ärikinnistute OÜ (ühendatud)	Eesti	-	100
Fineprojekti OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Kerberon OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Koduküla OÜ (ühendatud)	Eesti	-	100
Kolde AS <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Pärnu Turg OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
T53 Maja OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Waldrop Investments OÜ (ühendatud)	Eesti	-	100
Marsili II SIA <sup>1</sup>	Läti	100	100
Arco Development SIA <sup>1</sup>	Läti	100	70
Ulmana Gatves Nami SIA <sup>1</sup>	Läti	100	70
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	50
AD Saulkrasti SIA <sup>1</sup>	Läti	-	35
Bišumuižas Nami SIA <sup>1</sup>	Läti	-	49,38
Sportings Riga SIA <sup>1</sup>	Läti	-	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



## Juhataja deklaratsioon konsolideeritud vahearuandele

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2012. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuanne, mis on esitatud lehekülgedel 2-32.

Vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt Arco Vara AS finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Arco Vara AS on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Tarmo Sild

Arco Vara AS-i juhataja

28. veebruar 2013