

2013. AASTA III KVARTALI ja 9 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Ärinimi: Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Aadress: Jõe 2b, 10151 Tallinn, Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630

Fax: +372 6 144 631

E-mail: info@arcovara.ee

Korporatiivne interneti kodulehekülg: www.arcorealestate.com

Põhitegevusalad: Kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 6820)
Kinnisvarabüroode tegevus (EMTAK 6831)
Kinnisvara haldus (EMTAK 6832)
Hoonete ehitus (EMTAK 4100)
Rajatiste ehitus (EMTAK 4200)
Eriehitustööd (EMTAK 4300)

Majandusaasta: 1. jaanuar 2013 – 31. detsember 2013

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2013 – 30. september 2013

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

Juhataja: Tarmo Sild

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

2013. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU TEGEVUSARUANNE	4
JUHATAJA KOMMENTAARID	9
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	20
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	20
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	21
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	22
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE	23
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	24
1. ARVESTUSPÕHIMÕTTED	24
2. SEGMENTIARUANDLUS ÄRISEGMENTIDE LÕIKES	24
3. MÜÜGITULU	25
4. MÜÜDUD TOODANGU KULU.....	25
5. TURUSTUSKULUD	25
6. ÜLDHALDUSKULUD	26
7. MUUD ÄRITULUD JA –KULUD	26
8. FINANTSTULUD JA –KULUD	26
9. PUHASKASUM AKTSIA KOHTA.....	27
10. NÕUDED JA TEHTUD ETTEMAKSED	27
11. VARUD.....	27
12. KINNISVARAINVESTEERINGUD	28
13. LAENUKOHUSTUSED	28
14. VÕLAD JA SAADUD ETTEMAKSED	29
15. TEHINGUD JA SALDOD SEOTUD OSAPOOLETAGA	29
16. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED JA POTENTSIAALSSED VARAD	31
17. ARUANDEPÄEVA JÄRGSED SÜNDMUSED	31
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	32

2013. aasta III kvartali ja 9 kuu tegevusaruanne

ÜLDINFO

Arco Vara AS ning tema kontserni kuuluvate ettevõtete (edaspidi kontsern) tegevus hõlmab kinnisvaraarendust ning kinnisvaraga seotud teenuseid. Tegevus on jagatud kolmeks valdkonnaks: teenindus-, arendus- ja ehitusdivisjon.

Teenindusdivisjoni põhitegevus on kinnisvara vahendamine ja hindamine, kinnisvara haldamine, nõustamine, samuti lühiajalised investeeringud elamukinnisvarasse.

Arendusdivisjoni põhitegevus on terviklike elukeskkondade ning ärikinnisvara väljaarendamine. Elukeskkonna arendamisel müüakse valminud objektid lõpptarbijale. Ärikinnisvara arendamisel on eesmärk luua rahavoogu genereeriv kinnisvaraobjekt kas enda rahavoogude tugevdamiseks või edasimüügiks. Kontsern omab ka käesoleval hetkel lõpetatud ärikinnisvaraobjekte, millelt teenitakse renditulu.

Ehitusdivisjoni põhitegevus oli ehituse pea- ja alltöövõtu teenuse pakkumine ning keskkonnaehituse tööde teostus. 2013. aasta lõpuks on kavas ehitustegevuse lõpetamine välistele tellijatele. Uusi avaliku sektori või Euroopa Liidu poolt rahastatud projekte ei ole plaanis alustada. Kontserni ehitustegevusel võib olla tulevik arendustegevuse osana.

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.

2013. aasta III kvartali lõpu seisuga kuulus kontserni 23 ettevõtet (30.09.2012: 24). Lisaks oli kontsernil 30.09.2013 seisuga 2 ühissettevõtet (30.09.2012: 2) ja 1 sidusettevõte (30.09.2012: 1).

Kontserni aktiivseteks turgudeks 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

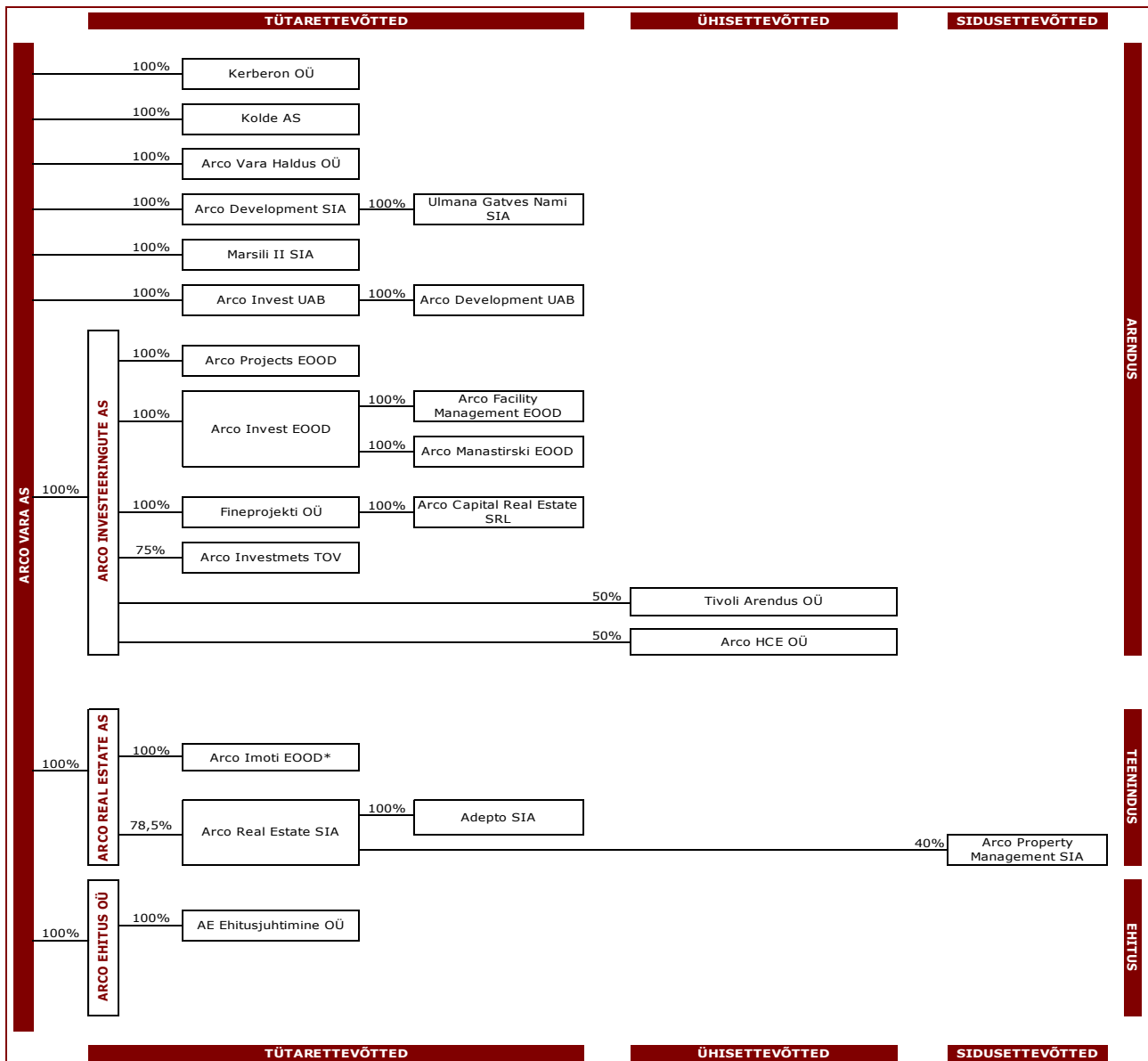
Professionaalsus - tagame oma teenuse kvaliteedi

Hoolivus - väärtustame klienti kui isiksust

Vastutustunne - peame kinni oma lubadustest

KONTSERNI STRUKTUUR

30.09.2013 seisuga



* - Eelnevalt oli ettevõtte nimetus kontserni struktuuris Arco Real Estate EOOD. Edaspidi kasutame nimetust, millega ettevõtte on kirjas kohalikus äriregistris.

MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS 2013.a. JOOKSUL

01.03.2013 võõrandas Arco Investeeringute AS 100%-se osaluse tütarettevõttes Pärnu Turg OÜ ettevõttele Bellvory Turg OÜ. Kontsern teenis tehingust kasumit 98 tuhat eurot, kontserni varad vähenesid tehingu tulemusel 2 067 tuhande euro võrra ja laenukohustused 772 tuhande euro võrra. Kontserni aastane müügikäive vähenes ligikaudu 300 tuhande euro võrra.

30.05.2013 võõrandas Arco Investeeringute AS 100% osaluse tütarettevõttes T53 Maja OÜ ematettevõttele Arco Vara AS. Võõrandamise eesmärk on korrastada kontserni struktuuri, laenusuhteid ja vähendada halduskulusid. Tehing ei avaldanud Kontserni finantsseisundi aruandele ja kasumiaruandele mõju.

31.05.2013 võõrandas Arco Investeeringute AS 100% osaluse tütarettevõttes Kolde AS ematettevõttele Arco Vara AS. Võõrandamise eesmärk on korrastada kontserni struktuuri ja vähendada halduskulusid. Tehing ei avaldanud Kontserni finantsseisundi aruandele ja kasumiaruandele mõju.

20.06.2013 võõrandas Arco Investeeringute AS 100% osaluse tütarettevõttes Kerberon OÜ emaettevõttele Arco Vara AS. Võõrandamise eesmärk on korrastada kontserni struktuuri, laenusuhteid ja vähendada halduskulusid. Tehing ei avaldanud Kontserni finantsseisundi aruandele ja kasumiaruandele mõju.

01.07.2013 võõrandas Arco Investeeringute AS 100% osaluse tütarettevõttes Arco Development SIA emaettevõttele Arco Vara AS. Võõrandamise eesmärk on korrastada kontserni struktuuri, laenusuhteid ja vähendada halduskulusid. Tehing ei avaldanud Kontserni finantsseisundi aruandele ja kasumiaruandele mõju.

08.07.2013 võõrandas Arco Investeeringute AS 100% osaluse tütarettevõttes Arco Invest UAB emaettevõttele Arco Vara AS. Võõrandamise eesmärk on korrastada kontserni struktuuri, laenusuhteid ja vähendada halduskulusid. Tehing ei avaldanud Kontserni finantsseisundi aruandele ja kasumiaruandele mõju.

17.07.2013 võõrandas Arco Investeeringute AS 100% osaluse tütarettevõttes Marsili II SIA emaettevõttele Arco Vara AS. Võõrandamise eesmärk on korrastada kontserni struktuuri, laenusuhteid ja vähendada halduskulusid. Tehing ei avaldanud Kontserni finantsseisundi aruandele ja kasumiaruandele mõju.

09.08.2013 asutas kontserni Bulgaaria tütarettevõtte Arco Invest EOOD 100% osalusega tütarettevõtte Arco Manastirski EOOD osakapitaliga 2 676 tuhat eurot. 4 septembril 2013.a. võõrandas Arco Invest Arco Manastirski EOOD osad AS Arco Varale. Tehingu eesmärk oli eraldada kontserni aktivad (Madrid blvd kinnisvaraarendus ja Manastirski Livadi arendus) ja nendega seotud riskid eraldi äriühingutesse. Tehing ei avaldanud kontserni finantsseisundi aruandele ja kasumiaruandele mõju.

30.09.2013 muudeti kontserni tütarettevõtte T53 Maja OÜ ärinimi Arco Vara Haldus OÜ-ks.

Kontsern jätkab ka neljandas kvartalis restruktureerimist ja juhtimisstruktuuri lihtsustamist maksimaalselt kahetasandiliseks, järgides kahte printsiipi: (i) otsekontroll - emaettevõtjale kuuluvad vahetult kõik kontsernile olulise majandustegevusega tütarettevõtjad ja (ii) „üks projekt, üks äriühing“ - ühtegi arendusprojekti, selle aktivaid, kohustusi, võimalusi ja riske ei seota teise arendusprojektiga. Muudatuste tulemusena hakkab kontserni emaettevõtte kontrollima otse, nii aktsionärina kui laenuandjana, kõiki kontserni olulisi tütarettevõtteid, mis müüvad lõpptooteid või –teenuseid.

PÕHILISED NÄITAJAD 9 KUU SEISUGA

- 2013. aasta 9 kuu müügitulu oli 12,4 mln eurot, mis oli 2012.aasta sama perioodiga võrreldes 23% väiksem. Kontserni müügitulu vähenemine on seotud ehitustegevuse mahtude vähenemisega 57%. Arendus- ja teenindustegevuse müügimahud on samas eelmise aasta 3. kvartaliga võrreldes kasvanud vastavalt 19 ja 11 protsenti. III kvartali müügitulu vähenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 4% .
- Ärikasum oli 9 kuu arvestuses 2,7 mln eurot, eelmise aasta sama perioodi tulemuseks oli kahjum. III kvartali ärikasumiks kujunes 0,7 mln eurot (III kvartal 2012: 0,6 mln eurot).
- Perioodi puhaskasumiks kujunes 2 miljonit eurot. Eelmise aasta 9 kuu tulemuseks oli 1,1 miljoni eurone puhaskahjum. 2013. aasta III kvartali puhaskasum kasvas 0,5 miljoni euroni võrrelduna 2012. aasta III kvartali 0,2 miljoni eurose puhaskasumiga.
- Puhaskasum aktsia kohta moodustas 9 kuu tulemuste baasil 0,42 eurot, 2012. aasta 9 kuu tulemuseks jäi 0,21 eurot puhaskahjumit aktsia kohta.
- Omakapitali suhe jätkab paranemist, 30.09.2013 seisuga moodustas see 21%, aasta alguses oli omakapitali osatähtsus varadest 11%.
- Laenukoormus (netolaenud) on vähenenud tasemele 14,5 mln eurot (30.09.2012: 18,4 mln eurot). Laenude keskmine intressimäär on langenud tasemele 5,9% aastas (30.09.2012 seisuga 6,5%).
- Ehituslepingute järelejäänud maht oli III kvartali lõpu seisuga 0,09 mln eurot, 2012 III kvartali lõpus 4,5 mln eurot. Kontsern lõpetab 2013. aastal nõuetekohaselt kõik pooleliolevad ehituslepingud keskkonnaehituse valdkonnas. Tegevust keskkonnaehituse valdkonnas jätkata plaanis ei ole.
- Üheksa kuu jooksul müüdi kontserni poolt arendatavates projektides 59 korterit, krunti ja äripinda (2012 9 kuud: 57).

	9 kuud 2013	9 kuud 2012	III kvartal 2013	III kvartal 2012
EUR miljonites				
Müügitulu	12,4	16,0	4,7	4,9
Ärikasum	2,7	0,0	0,7	0,6
Puhaskasum	2,0	-1,1	0,5	0,2
EPS (eurodes)	0,42	-0,21	0,09	0,05
Varad kokku, perioodi lõpu seisuga	25,7	49,1		
Investeeritud kapital, perioodi lõpu seisuga	20,4	40,1		
Netolaenu, perioodi lõpu seisuga	14,5	18,4		
Omakapital, perioodi lõpu seisuga	5,4	20,3		
Omakapitali suhe varadesse	21%	41%		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	1,7	1,9		
Laenude keskmine intress (aastas)	5,9%	6,5%		
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	neg	neg		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	neg	neg		
Töötajate arv perioodi lõpul	71	103		

KASUTATUD VALEMITE KIRJELDUS

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

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

Netolaenu = lühiajalised intressikandvad kohustused + pikaajalised kohustused - raha ja raha ekvivalendid - lühiajalised investeeringud väärtpaberitesse (perioodi lõpus)

Omakapitali suhe varadesse = omakapital perioodi lõpus / varad kokku perioodi lõpus

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

Töötajate arv perioodi lõpul = töölepinguga töösuhtes olevate isikute arv. Ei hõlma käsunduslepingu alusel kontserni heaks töötavaid maaklereid ja hindajaid.

Juhataja kommentaarid

Üldine kommentaar:

III kvartalis taaskäivitasime Arco Vara mahuarendused, mis hakkavad mõjutama kontserni tulusid alates 2014. a. lõpust, jätkasime kontserni tööprotsessi ja andmetöötluse parandamist ning tootearendust. Samuti täiendasime oma meeskonda, lisades sinna vajalikku kompetentsi. Lõpetamisel on restruktureerimine ning bilansi puhastamine.

Kontserni fookus on täielikult suunatud tulevikule ja kasumlikkusele. Seejuures tuleb kontsernil 2014. aastal ületada käibelangus, mis on tingitud varasemate aastate arendustegevusse tekkinud lüngast. Teenindusdivisjonilt on oodatav käibekasv ja kasumi säilitamine, kuna ühelt poolt on sektoris tihe konkurents ja teiselt poolt on vajalikud investeeringud põhivarasse, mida varasematel aastatel on edasi lükatud.

Seoses restruktureerimise olulises osas lõpuleviimisega võib tänaseks tõdeda, et kontserni bilansis ei ole ühtegi sellist arendusprojekti, mis eraldivõetuna võiks isegi ebaõnnestumisel ohustada kontserni jätkusuutlikkust.

Endiselt on aktuaalne kapitali kaasamine, kas projektipõhiselt näiteks võlakirjadena, või sõltuvalt aktsionäride ja turgude valmisolekust ka aktsiaemissioonina. Loomulikult peab kontsern seejuures näitama tugevat omakapitali tootlust.

Arendusdivisjon: mahuarendused kolmandas kvartalis

- a) Tallinnas, Paldiski mnt 70c arendusprojekt, detailplaneeringu järgus, eeldatav maht 300 korterit, eeldatav kokku müüdav maapealne netopind on 24 000 m²;
- b) Sofias, Manastirski Livadi II järgu arendusprojekt, projekteerimis- ja finantseerimisjärgus, eeldatav maht 132 korterit ja eeldatav kokku müüdav maapealne netopind 12 500 m². Projekti läbiviimiseks oli vajalik Manastirski ja Madrid Blvd varade ja kohustuste lahutamine eraldi äriühingutesse ning Manastirski kinnistul lasuva Piraeus panga laenu täielik tagasimaksmine, mida kontsern kolmandas kvartalis ka tegi. Laenu ennetähtaegset tagastamist finantseeris kontsern osaliselt (mahus 750 000 EUR) 14% intressimääraga võlakirjadega. Kvartaliaruande avaldamise ajaks on sõlmitud ka finantseerimisleping pangaga ja ehitusleping, mille kohta avaldati informatsioon 13.11.2013 börsiteates;
- c) Sofias, Manastirski Livadi III järgu arendusprojekt, kontsernile kuulub kehtiva ehitusõigusega kinnistu, eeldatav maht üle 70 korteri ja eeldatav kokku müüdav maapealne maht üle 6000 m². Projekt käivitatakse II järgu müügieesmärkide saavutamisel eeldatavalt 2015. a. lõpus;
- d) Kontsern jätkab Bišumuiša-1 arendusprojekti korterite müüki Riias. Tuleb siiski märkida, et Läti elamuarenduse kinnisvaraturg (erandiks n.ö. EL elamisloa saamiseks ostetavad korterid) on nõrk veel vähemalt aastajagu. Tulenevalt sellest, et pankade kinnisvaraportfellid sisaldavad suurel hulgal elukondliku kinnisvara, eelistavad pangad finantseerida pankade kinnisvaraettevõtetele kuuluva kinnisvara ostusid. Vaatamata sellele, ei muuda kontsern enda hinnapoliitikat ning eelistab kinnisvara müügil pikemat perioodi võimalusele hinda alandada.
- e) Eestis on III kvartali seisuga kõik kontserni omatooted välja müüdnud, välja arvatud viimane korter Tallinnas, mille müük toimub neljandas kvartalis. Järgmised kontserni omatooted valmivad Eestis planeeritult 2015. aastal.

Tööprotsess, tootearendus (research & development), meeskonna täiendamine.

Kontserni erinevad üksused alustasid protsessispetsiifilise tarkvara arendamist ning kvaliteedijuhtimissüsteemide täiustamist, samuti erinevate energia efektiivset ärakasutamist võimaldavate tehnoloogiate rakendusvõimaluste uurimist. Näiteks Manastirski Livadi II järgu korteritesse tehti projekteerimise käigus, arvestades I järgu realiseerimisel saadud informatsiooni, üle 120 pisitäienduse või muudatuse.

Emaettevõtte meeskonda lisandus finantsjuht Marko Err ja turundusjuht Andre Poopuu.

Bilansi puhastamine

- a) Jätkasime lahenduste otsimist Ahtri 3 projekti restruktureerimiseks. Kahjuks ka kolmanda kvartali jooksul rahuldavat lahendust leida ei õnnestunud, osapoolte pingutused jätkuvad. Kuni kohtuliku või kohtuvälise lahenduse leidmiseni tuleb konservatiivsuse põhimõttest lähtuvalt hoida üleval ka 1,9 mln euro suurust eraldist seoses Arco Investeeringute AS-i poolt Danske pangale sidusettevõtte Arco HCE laenukohustuste katteks antud käendusega.
- b) Jätkasime Arco Ehituse poolt võetud ehituslepingute täitmist ning oleme vahearuannde valmimise ajaks lõpetanud ka Kuusalu projekti. Seega kõik Arco ehituslepingud on täidetud. Uusi lepinguid ei sõlmita, kuna üld- või keskkonnaehituse sektoris ehitamine ei ole kontserni põhitegevus. Juba varasemalt on prognoositud selles sektoris lähiaastatel valitsev nõudluse nõrkus ja pakkujate ülekapatsiteet. Arco Ehitus on jätkuvalt kontserni bilansis kui mitme varasema perioodiga seotud kohtuvaidluste subjekt. Valdava osa Arco Ehituse varade ja kohustuste faktiline suurus ilmneb kohtulahendite jõustudes. Arco Ehituse suurim võlausaldaja on III kvartali lõpus seisuga kontsern ise. Ükski Arco Ehitusega seotud vaidlus ei mõjuta oluliselt kontserni üldist tegevust ega kasumlikkust.
- c) Lähemate kvartalite suurimaks riskiks on Sofias, Madrid Blvd hoonel lasuva Piraeuse panga laenu refinantseerimine ja selle võimatusel kontserni tütarettevõtte Arco Invest EOOD poolt laenulepingu tõenäoline mitte täitmine. Kuigi hoones asuvad rendipinnad on 99% täidetud ning toodavad positiivset rahavoogu, ei ole hoones asuvate korterite müügitempo piisav selleks, et maksta 2014. a. jooksul tagasi laenu põhiosa summas 1,8 mln EUR. Samuti saabub 2015. a. kogu laenu tagastamise tähtaeg.

Kommentaar müügimahtudele:

II kvartali aruandes märkisime, et paratamatu on kogu müügimahu langus seoses (i) ehitustegevuse lõpetamisega ja (ii) arendustegevusse aastatel 2011-2012 tekkinud lüngaga. Kontserni põhitoote – elamu- või ärikinnisvara arenduse – minimaalne arendustsükli kestus arvates ehitusõiguseta (detailplaneeringuta) maatüki omandamisest, läbi projekteerimise ja ehituse kuni lõpptoote väljamüügini või väljarentimiseni on keskmiselt üle 4 aasta.

Kuivõrd uusi lõpptooteid 2013. a. lõpus ja 2014. a. jooksul peale tulemas ei ole, on arenduse müügimahtude langus kuni 2014. a. lõpuni paratamatu. Kontsern otsib aktiivselt kiire arenduse võimalusi, et pakkuda arenduse lõpptooteid juba 2014. a. Seejuures ei saa me teha kompromisse kontserni oodatava omakapitali tootlusega, ega ka Arco Vara nõuetega arendusprojekti kvaliteedile.

Kontsern müüs kasumlikult oma ainsa kinnistu Leedus ja vähendas oma laenukoormust. Tehingust tekkinud positiivne rahavoog suunati arendustegevuse rahastamiseks projektidesse Bulgaarias.

Positiivne on müügimahtude jätkuv kasv teenindusdivisjonis, arvestades Eesti, Läti ja Bulgaaria turgudel valitsevat konkurentsi kinnisvara teenindussektoris ning pigem ebakindlat, kui kindlat olukorda tarbijate seas ja finantssektoris.

Seejuures tuleb märkida, et kontserni arendustegevuses on 2013. a. 9 kuuga oluliselt kasvanud teenindusdivisjoni poolt pakutava informatsiooni osatähtsus ja kvaliteet.

Kommentaar kasumile:

Kontserni 2013. aastaks seatud eesmärk oli jõuda ärikasumisse. 9 kuu kokkuvõttes on kõik divisjonid ärikasumis ja kogu kontsern toodab puhaskasumit.

Teenindusdivisjoni osas tuleb märkida, et suurenenud on kulutused põhivarasse ja tööprotsesside (tarkvara, koolitus jm) täiustamise, milliseid varasemalt on edasi lükatud, sellest tulenevalt on vähenenud ka divisjoni ärikasum. Kulutused peavad kaasa tooma teenindusdivisjoni müüginahku edasise kasvu ning samuti kasumi kasvu, samuti parandama teenindusdivisjoni poolt arendusdivisjonile antavate andmete hulka ja kvaliteeti.

Osundan ka kolmanda kvartali lõpus jätkuvalt, et pikaajaliseks kursi muutmiseks ja kasumlikkuse hoidmiseks on vajalik müüginahude kasvatamine. Kasvu toetavad teenindusdivisjoni üksused, kuid ennekõike tuleb kasvuvõimalusi otsida arendustegevuse jätkamisest ja laiendamisest. Selleks tuleb paralleelselt kaasata kontserni lisakapitali.

Kommentaar laenukoormusele

Kontserni netolaenukoormus vähenes võrreldes teise kvartaliga seoses jätkuva arendusdivisjoni toodete müügiga ja vaatamata sellele, et kontsern emiteeris 750 000 euro eest uusi võlakirju.

Üle 80% kontserni laenudest on seotud Bulgaaria arendusprojektidega, millest suurima laenujäägiga (12 mln EUR) on Piraeus pank laen Madrid Blvd arendusprojektile. Emaettevõtja või kontserni teisi olulisi mahuarendusi omavad tütarettevõtjad nimetatud laenuga seoses kohustusi võtnud ei ole.

2013. a. viimases kvartalis ja 2014. a. on oodatav laenukoormuse kasv, kuna kontsern plaanib olemasolevate toodete müügi kõrvalt laiendada arendustegevust ning ainuüksi müügist saadav vaba kassavoog seda ei võimalda.

Kommentaar kontserni tööjõu osas:

III kvartalis kontsernis rakendatud inimeste hulk oluliselt ei muutunud. Olulisi muutusi tööjõu hulgas või tööjõukuludes pole ka plaanis, välja arvatud seoses ehitusdivisjoni tegevusmahtude vähenemisega ning seoses täiendustega meeskonda turunduse, finantsjuhtimise ja infotöötuse valdkonnas.

TULUD JA KASUM

	9 kuud 2013	9 kuud 2012	III kvartal 2013	III kvartal 2012
EUR miljonites				
Müügitulu				
Teenindus	2,1	1,9	0,8	0,6
Arendus	6,8	5,7	2,8	1,9
Ehitus	3,7	8,6	1,2	2,5
Elimineerimine	-0,1	-0,2	0,0	-0,1
Müügitulu kokku	12,4	16,0	4,8	4,9
Ärikasum				
Teenindus	0,2	0,6	0,1	0,6
Arendus	2,6	-0,1	0,4	0,3
Ehitus	0,4	0,2	0,4	-0,1
Jagamatud tulud-kulud	-0,2	-0,7	-0,1	0,0
Elimineerimised	-0,3	0,0	-0,1	-0,2
Ärikasum kokku	2,7	0,0	0,7	0,6
Finantstulud ja -kulud	-0,7	-1,1	-0,2	-0,4
Puhaskasum	2,0	-1,1	0,5	0,2

RAHAVOOD

	9 kuud 2013	9 kuud 2012	III kvartal 2013	III kvartal 2012
EUR miljonites				
Äritegevuse rahavood	-0,2	0,2	0,2	0,5
Investeeringustegevuse rahavood	1,4	0,8	0,0	-0,1
Finantseerimistegevuse rahavood	-2,4	-2,0	-0,4	-1,5
Perioodi rahavood kokku	-1,2	-1,0	-0,2	-1,1
Raha ja raja ekvivalendid perioodi alguses	1,8	2,2	0,8	2,3
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0,6	1,2	0,6	1,2

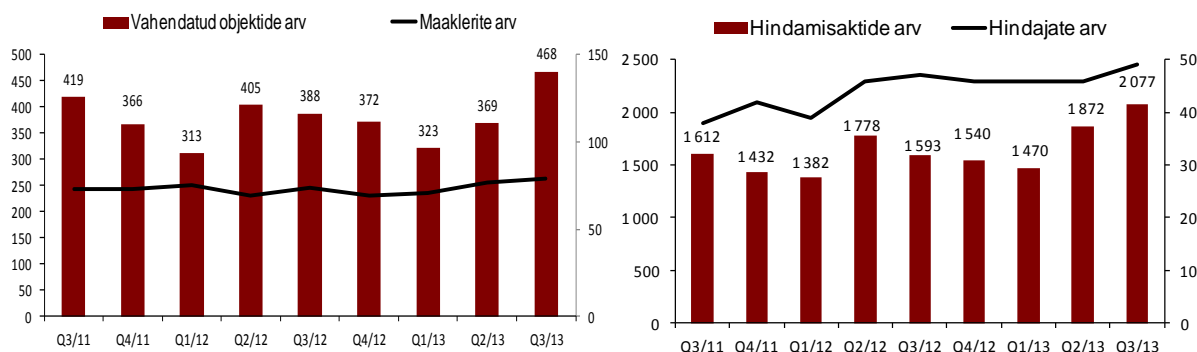
Järgmise 12 kuu jooksul kuulub vastavalt tagastusgraafikule tasumisele 1,45 mln eurot projektis Boulevard Residence Madrid Sofias. Vahearuanne päeva järgselt on tagastatud viimane osa Bišumuiža-1 projekti laenust summas 0,2 mln eurot.

2013. aasta 9 kuuga on makstud laene tagasi Madridi ja Manastirski projektides Sofias ning tagastatud täielikult Pärnu Turu, Kodukolde ja Kastanimaja projektide laenud Eestis.

Lisaks on müügist sõltuv laenutagastus toimunud ettevõttes Marsili II SIA ning põhiosa tagasimaksega graafik on kehtestatud Arco Real Estate AS-i pangalaenule.

TEENINDUSDIVISJON

Teenindusdivisjoni 2013. aasta 9 kuu ärikasum oli kokku 187 tuhat eurot, võrreldes 663 tuhande euro suuruse ärikasumiga 2012. aasta 9 kuu lõikes. Ärikasum on eelmise aasta sama perioodiga võrreldes küll väiksem, kuid eelmise aasta tulemus sisaldas erakorralist tulu summas 556 tuhat eurot. 2013. aasta 9 kuu müügitulu oli 2,1 miljonit eurot, 2012. aasta 9 kuu müügitulu oli 1,9 miljonit eurot. Kontserni vahendustehingute arv võrreldes eelmise aasta 9 kuuga on kasvanud 5% ning hindamisaktide arv suurenenud 14%. Maaklerite arv on suurenenud viie inimese võrra 79-ni ja hindajate arv kahe inimese võrra 49-ni. Oluline on meenutada, et suur osa maaklereid töötab käsunduslepingute alusel ning sellest tulenevalt töötajate hulgas ei kajastu.



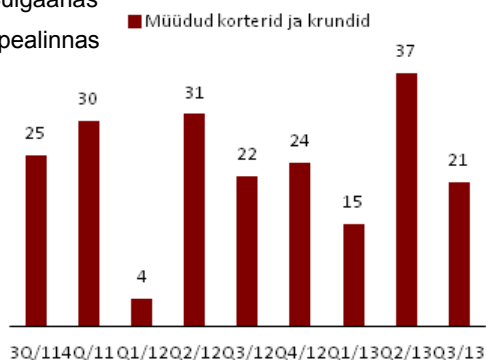
	9 kuud 2013	9 kuud 2012	muutus, %
Vahendatud objektide arv perioodis	1 160	1 106	5%
Hindamisaktide arv perioodis	5 419	4 753	14%
Hindajate arv perioodi lõpus ¹	49	47	4%
Maaklerite arv perioodi lõpus ¹	79	74	7%
Divisjoni töötajate arv perioodi lõpus	49	37	32%

¹ sisaldab käsunduslepinguid

ARENDUSDIVISJON

2013. aasta III kvartalis müüdi Arco Vara projektides kokku 16 korterit, 2 krunti ja 3 äripinda. Lätis müüdi 2 Baltezersi krunti ja 5 Bišumuiža-1 korterit, Eestis 11 Kastanimaja korterit ja Bulgaarias Manastirski projektis 3 väiksemat äripinda. Lisaks realiseeriti Leedu pealinnas Viilniuses asuv elamuarenduse sihtotstarbega kinnistu.

Tehnika tn 53 projekteeritud B-energiaklassile vastava elu- ja ärihoonele nimega Kastanimaja saadi ehitusluba jaanuaris 2012. 3. kvartalis 2013 lõpetati ehitustegevus ja hoonele väljastati kasutusluba. Müügitegevus on osutunud edukaks ning vahearuande esitamise ajaks oli asjaõiguslike müügilepingutega müüdnud kõik 14 korterit.



Bulgaarias jätkub Manastirski projekti I etapi müük. I etapis valminud 74-

st korterist on tänaseks müüdnud 72 korterit 74-st. Käimas on Manastirski projekti II etapi ettevalmistustööd ehitamisega alustamiseks. Boulevard Residence Madrid äri- ja eluhoones Sofias jätkub äri- ja büroopindade väljarentimine ja vabade korterite müük ja rentimine.

Lätis Bišumuiža-1 korterelamute arendusprojektis on kortermaja 14 korteri ja 1149 ruutmeetrise müügipinnaga vahearuande esitamise hetkeks valmis. Aruande valmimise seisuga on müüdnud 9 korterit. Oma järge ootab projekti viimane 14 korteriga maja, majakarp on valmis. Projekti raames on varem valminud 7 maja, mille kõik korterid on müüdnud.

2013. aasta septembri lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 4 inimest.

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

EHITUSDIVISJON

Ehitusdivisjon on spetsialiseerinud keskkonna- ja infrastruktuuriprojektide ehitusele.

2013. aasta III kvartali lõpu seisuga oli käimasolevaks ehitusprojektiks Kuusalu ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ehitus jäägiga 0,09 mln eurot.

Ehituslepingute järelejäänud maht on 2013. aasta III kvartali lõpu seisuga 0,09 mln eurot võrreldes 2012. aasta III kvartali lõpu 4,5 mln euroga.

2013. aasta septembri lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 9 inimest (30.09.2012 seisuga 40 inimest).

ARCO VARA PROJEKTIDE KOONDABEL 30.09.2013

Riik	Passiivsed m ²	Ettevalmistuses m ²	Ehitamisel m ²	Ladu m ²	Rahavooline m ²	KOKKU m ²
Eesti	446 555	79 498	0	70 539	0	596 592
sh ehitis	0	40 331	0	93	0	40 424
sh maa	446 555	39 167	0	70 446	0	556 168
Läti	2 450	110 951	960	40 638	0	154 999
sh ehitis	0	0	960	960	0	1920
sh maa	2 450	110 951	0	39 678	0	153079
Bulgaaria	6 651	15 842	0	5 674	7 349	35 516
sh ehitis	6 651	15 842	0	5674	7349	35516
sh maa	0	0	0	0	0	0
ARCO VARA KOKKU	455 656	206 291	960	116 851	7 349	787 107

Märkus: Kontserni arendusprojektide areng ja edu on paljuski sõltuv kontsernivälisest teguritest. Eriti mõjutab nende edukust planeeringute ja ehituslubade saamine kohalikest omavalitsustest või planeerimisametitest. Projektide realiseerimisootused võivad samamoodi aja jooksul muutuda, sõltuvalt hetke turuolukorrast ja konkurentsist. Juhatus hindab pidevalt projektide portfelli ja on valmis müüma osa või kogu projekti igal ajahetkel vastavalt tasuvusanalüüsile.

Passiivsed - arendusprojektid, mis hetkel ei ole ettevalmistus- ega ehitusstaadiumisse jõudnud.

Ettevalmistuses - käimas on projekti turu-uuringud, turundus, detailplaneerimine või disain/projekteerimine. Korteriarenduse korral on pinnana arvesse võetud maapealne brutoehitusõigus.

Ehitamisel - finantseering olemas, ehitustegevusega alustatud.

Ladu - valmis arendusprojekt, korterid või krundid, mis on müügis.

Rahavooline - lõpuni arendatud projekt, mis toodab regulaarset rahavoogu.

PERSONAL

Kontserni töötajate arv oli 2013. aasta III kvartali lõpu seisuga 71 inimest, 2012. aasta III kvartali lõpus 103 inimest. 2013. aasta 9 kuu tööjõukulu oli 2,2 mln eurot, 2012. aasta samal perioodil oli vastav näitaja 2,7 mln eurot.

Kontserni ematöötaja juhataja ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2013. aasta 9 kuuga 148 tuhat eurot. Aasta varem oli vastav näitaja 176 tuhat eurot.

Arco Vara AS-i juhatus on üheliikmeline. Alates 22.10.2012 on Arco Vara AS-i juhataja Tarmo Sild.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

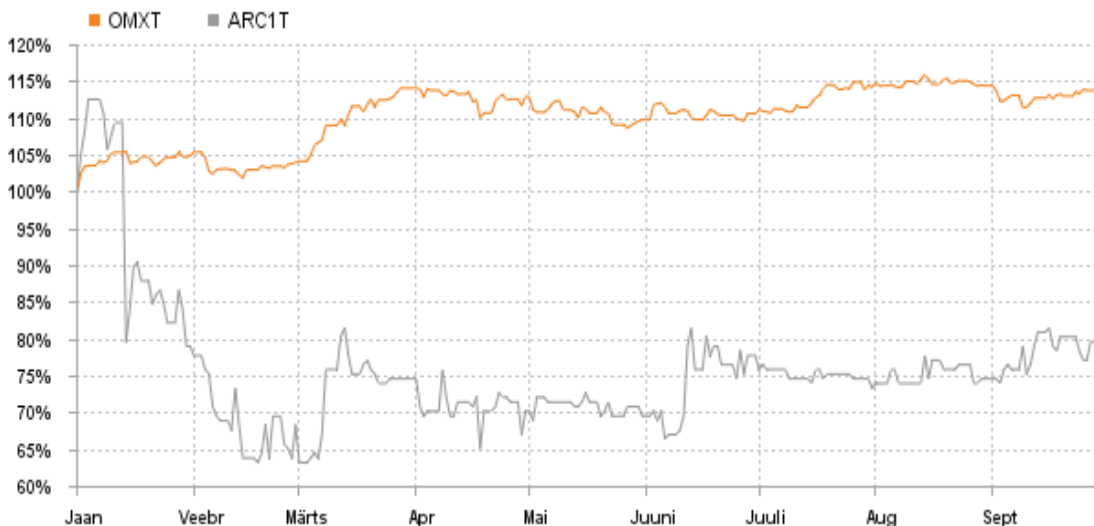
Ettevõttel on kokku emiteeritud 4 741 707 aktsiat. 30.09.13 seisuga on ettevõttel kokku 1 801 aktsionäri ja aktsia hind sulgus tasemel 1,26 eurot, vähenedes üheksa kuuga 20,25%.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude muutust 2013. aasta 9 kuu jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud:

Eurodes (EUR)



Aktsiahinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2013. aasta 9 kuu jooksul:



Indeks/aktsia	01.01.2013	30.09.2013	+/-%
—OMX Tallinn	734,20	836,02	+13,87
—ARC1T	1,58 EUR	1,26 EUR	-20,25

Suuremad osanikud 30.09.2013	Aktsiate arv	Osalus %
LHV Pensionifond XL	110 445	2%
Central Securities Depository of Lithuania	149 171	3%
Firebird Republics Fund LTd	205 064	4%
Lõhmus Holdings AS	252 378	5%
LHV Pensionifond L	310 000	7%
Alarmo Kapital OÜ	324 188	7%
Osaühing HM Investeeringud	450 000	9%
Gamma Holding OÜ	470 080	10%
AS Baltplast	1 282 990	27%
Teised aktsionärid	1 187 391	25%
Kokku	4 741 707	100%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 30.09.2013	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild (Alarmo Kapital OÜ)	Juhatuse liige	324 188	7%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu esimees	459 507	10%
Toomas Tool (OÜ Baltplast)	Nõukogu liige	1 282 990	27%
Arvo Nõges (Gamma Holding OÜ)	Nõukogu liige	470 080	10%
Rain Lõhmus (Lõhmus Holdings AS, LHV Pensionifondid M, L, XL)	Nõukogu liige	687 523	15%
Stephan David Balkin	Nõukogu liige	-	0%
Aivar Põlv	Nõukogu liige	-	0%
Kokku		3 224 288	68%

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

Krediidiriskid

Ettevõtte olulisimad krediidiriskid tulenevad ehitus- ning arendustegevusest. Ehitustegevuses kaetakse riske nii garantiide kasutamise läbi kui ka klientide maksekäitumist analüüsid. Arendustegevuses on suurimaks krediidiriski kandjaks ehitusettevõtted. Riskide juhtimisel kasutatakse nii töövõtja poolt antud garantiisid ja tagatisi kui ka töövõtja üldise finantsvõimekuse kontrolli.

Likviidsusriskid

Vabu rahalisi vahendeid hoiab kontsern Eesti, Läti ning Bulgaaria pankade arvelduskontodel ning tähtajalistel hoiustel. Rahavoogude juhtimine on püsiva refinantseerimisriski tõttu pingeline. Kontserni raha ja raha ekvivalentide saldo on pidevalt madalam kui järgmise 12 kuu jooksul refinantseerimist vajavate laenude saldod. Kaalutud keskmine intressikandvate kohustuste pikkus on 30.09.2013 seisuga 1,7 aastat, mis tähendab, et keskmiselt on vaja kõik laenud refinantseerida vähem kui kahe aasta jooksul. Kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldo oli 2013. aasta III kvartali lõpus 0,6 mln eurot, millele lisandub 3 kuni 12 kuulise tähtajaga deposiite 0,3 mln eurot. 0,5 mln eurot oli kontserni enda kontrolli all, ülejäänud on sellistel kontodel, kust rahade väljamaksed on piiratud, enamasti teatud sihtotstarbega, ning vajavad vastavate pankade nõusolekut. Likviidsus- ja refinantseerimisrisk jääb endiselt olulisimaks riskiks.

Intressiriskid

Enamus kontserni laenulepingutest on sõlmitud eurodes ja baasintressiks on 3- ja 6-kuu EURIBOR. Seega on kontsern avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Hetkel on pikaajaline intressirisk tuletisinstrumentidega maandamata. Kontserni intressikandvaid kohustused on 2013. aasta 9 kuuga vähenenud 3,6 mln euro võrra. Seisuga 30.09.2013 on kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 15,1 mln eurot. 2013. aasta 9 kuuga tasuti intressikandvatelt kohustustelt intresse 0,7 mln eurot. Aastaga on kaalutud keskmine intressimäär langenud 6,5%-lt 5,9%-le eelkõige tänu Bulgaaria arendusettevõtte pangalaenude refinantseerimisel saavutatud intressimäärade vähendamisele.

Valuutariskid

Teenuste ostu ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: eurodes (EUR), Läti lätides (LVL) ja Bulgaaria levides (BGN). Kinnisvara ostu-müügi tehingud sõlmitakse valdavalt eurodes, millest tulenevalt ettevõtte varade ja kohustuste struktuur ei kannu endas olulist valuutariski. Kontsern ei ole kaitstud valuutade devalveerimise vastu. Enamus likviidsetest vahenditest hoitakse lühiajalistes euro deposiitides.

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2013 III kvartali ja 9 kuu tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate kontserni äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.

Tarmo Sild

Juhataja

15. november 2013

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	9 kuud 2013	9 kuud 2012	III kvartal 2013	III kvartal 2012
EUR tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		6 478	11 564	2 238	3 448
Müügitulu enda kinnisvara müügist		5 925	4 455	2 503	1 494
Müügitulu kokku	3	12 403	16 019	4 741	4 942
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	4	-9 284	-13 787	-3 485	-4 175
Brutokasum		3 119	2 232	1 256	767
Muud äritulud	7	230	884	17	675
Turustuskulud	5	-191	-203	-65	-60
Üldhalduskulud	6	-1 420	-2 009	-454	-625
Muud ärikulud	7	-97	-755	-43	-19
Kasum tütar- ja ühisettevõtetest		1 098	-176	0	-176
Ärikasum		2 739	-27	711	562
Finantstulud	8	20	71	1	26
Finantskulud	8	-758	-1 120	-258	-376
Kasum enne tulumaksu		2 001	-1 076	454	212
Aruandeperioodi puhaskasum		2 001	-1 076	454	212
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>		<i>1 984</i>	<i>-1 008</i>	<i>443</i>	<i>224</i>
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		<i>17</i>	<i>-68</i>	<i>11</i>	<i>-12</i>
Aruandeperioodi koondkasum		2 001	-1 076	454	212
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkasumis</i>		<i>1 984</i>	<i>-1 008</i>	<i>443</i>	<i>224</i>
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkasumis</i>		<i>17</i>	<i>-68</i>	<i>11</i>	<i>-12</i>
Puhaskasum aktsia kohta, eurodes	9	0,42	-0,21	0,09	0,05

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	30.09.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		570	1 775
Nõuded ja ettemaksed	10	2 213	3 094
Varud	11	10 672	11 701
Käibevara kokku		13 455	16 570
Kapitaliosaluse meetodil kajastatavad investeeringud			
Kinnisvarainvesteeringud	12	11 682	14 097
Materiaalne põhivara		507	540
Immateriaalne põhivara		18	21
Põhivara kokku		12 208	14 659
VARAD KOKKU		25 663	31 229
Laenukohustused			
Võlad ja saadud ettemaksed	14	3 149	6 645
Eraldised		2 089	3 084
Lühiajalised kohustused kokku		6 962	26 567
Laenukohustused			
Võlad ja saadud ettemaksed	14	0	64
Pikaajalised kohustused kokku		13 333	1 295
KOHUSTUSED KOKKU		20 295	27 862
Aktsiakapital			
Kohustuslik reservkapital	9	2 011	2 011
Jaotamata kasum		26	-1 958
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital		5 356	3 372
Mittekontrolliv osalus		12	-5
OMAKAPITAL KOKKU		5 368	3 367
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		25 663	31 229

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	9 kuud 2013	9 kuud 2012	III kvartal 2013	III kvartal 2012
EUR tuhandetes					
Laekumised klientidelt		11 854	20 430	3 954	6 410
Tasumised tarnijatele		-9 163	-17 476	-2 822	-4 776
Maksude tasumine		-1 940	-1 819	-608	-797
Tagastatud maksud		183	418	48	77
Väljamaksed töötajatele		-910	-1 260	-276	-410
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-190	-105	-75	-28
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-166	188	221	476
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-18	-27	-9	-8
Materiaalse põhivara müük		35	7	29	1
Kinnisvarainvesteeringute müük		20	1 160	0	11
Tütarettevõtte müük		1 610	0	0	0
Antud laenud		-37	-308	-29	-72
Antud laenude tagasimaksed		0	2	0	1
Tagatisdeposiitide avamine		-263	0	0	0
Saadud intressid		5	14	1	8
Muud tasumised investeerimistegevusest		0	-48	0	-19
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		1 352	800	-8	-78
Saadud laenud	12	2 881	2 230	1 461	1 485
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed	12	-4 484	-2 823	-1 558	-2 339
Makstud intressid		-742	-1 389	-285	-651
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-9	-16	0	-4
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-2 354	-1 998	-382	-1 509
RAHAVOOD KOKKU		-1 168	-1 010	-169	-1 111
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 775	2 209	739	2 310
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 168	-1 010	-169	-1 111
Raha ja raha ekvivalentide vähenemine tütarettevõtte müügil		-37	0	0	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		570	1 199	570	1 199

Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Mittekontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aksiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes						
Saldo 31.12.2011	3 319	2 011	16 306	21 636	-447	21 189
Mittekontrolliva osaluse soetamine	0	0	-300	-300	512	212
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	-1 008	-1 008	-68	-1 076
Saldo 30.09.2012	3 319	2 011	14 998	20 328	-3	20 325
Saldo 31.12.2012	3 319	2 011	-1 958	3 372	-5	3 367
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	1 984	1 984	17	2 001
Saldo 30.09.2013	3 319	2 011	26	5 356	12	5 368

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2013. aasta III kvartali ja 9 kuu raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2012 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruandega, mis on koostatud lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Kontserni raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

Alates 2013. aastast avalikustab kontsern konsolideeritud rahavoogude aruannet otsemeetodil, mille puhul ka äritegevuse rahavood näidatakse tegelikult laekunud ja makstud summades. Kuni 2012. aastani oli kasutusel rahavoogude aruande kaudne meetod.

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	
	9 kuud 2013	9 kuud 2012	9 kuud 2013	9 kuud 2012	9 kuud 2013	9 kuud 2012	9 kuud 2013	9 kuud 2012	9 kuud 2013	9 kuud 2012	9 kuud 2013	9 kuud 2012
EUR tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu	6 796	5 686	1 948	1 717	3 657	8 615	2	1	0	0	12 403	16 019
Aastane muutus	20%	-67%	13%	10%	-58%	-33%					-23%	-49%
Müügitulu teistelt segmentidelt	13	24	129	210	0	0			-142	-234	0	0
Müügitulu kokku	6 809	5 710	2 077	1 927	3 657	8 615	2	1	-142	-234	12 403	16 019
Ärikasum	2 626	-119	187	663	435	186	-231	-712	-278	-45	2 739	-27

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	III kv 2013	III kv 2012	III kv 2013	III kv 2012	III kv 2013	III kv 2012	III kv 2013	III kv 2012	III kv 2013	III kv 2012	III kv 2013	III kv 2012
EUR tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu	2 782	1 864	736	581	1 222	2 497	1	0	0	0	4 741	4 942
Aastane muutus	49%	-38%	27%	6%	-51%	-41%					-4%	-37%
Müügitulu teistelt segmentidelt	3	11	36	55	0	0	0	0	-39	-66	0	0
Müügitulu kokku	2 785	1 875	772	636	1 222	2 497	1	0	-39	-66	4 741	4 942
Ärikasum	391	255	95	604	377	-53	-105	-49	-47	-195	711	562

Varad ja kohustused ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Jagamatud vard ja kohustused		Konsolideeritud	
	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes										
Varad	23 028	27 605	574	486	1 610	2 310	451	828	25 663	31 229
Kohustused	17 339	23 382	523	623	1 621	2 746	812	1 111	20 295	27 862

3. Müügitulu

	9 kuud 2013	9 kuud 2012	III kvartal 2013	III kvartal 2012
EUR tuhandetes				
Kinnisvara müük	5 925	4 455	2 503	1 494
Ehitusteenused	3 636	8 708	1 209	2 493
Maaklerteenused	1 894	1 614	714	566
Rent	764	1 045	240	336
Haldusteenused	82	130	27	32
Muu müügitulu	102	67	48	21
Müügitulu kokku	12 403	16 019	4 741	4 942

4. Müüdnud toodangu kulu

	9 kuud 2013	9 kuud 2012	III kvartal 2013	III kvartal 2012
EUR tuhandetes				
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus	-4 825	-3 923	-2 200	-1 266
Ostetud ehitusteenus	-2 620	-7 717	-696	-2 252
Tööjõukulud	-1 423	-1 525	-479	-503
Haldustegevuse kulud	-255	-394	-59	-91
Sõidukite kulud	-89	-126	-24	-37
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-13	-15	-4	-5
Varude allahindlus	-3	0	0	0
Muud kulud	-56	-87	-23	-21
Müüdnud toodangu kulu kokku	-9 284	-13 787	-3 485	-4 175

5. Turustuskulud

	9 kuud 2013	9 kuud 2012	III kvartal 2013	III kvartal 2012
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-113	-118	-33	-42
Tööjõukulud	-31	-29	-15	-10
Vahendustasud	-6	-23	-2	-4
Turu-uuringud	-6	-4	-3	-1
Muud turustuskulud	-35	-29	-12	-3
Turustuskulud kokku	-191	-203	-65	-60

6. Üldhalduskulud

	9 kuud 2013	9 kuud 2012	III kvartal 2013	III kvartal 2012
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-728	-1 136	-231	-333
Büroo tegevuskulud	-344	-412	-115	-134
Juriidilise teeninduse jm konsultatsioonide kulud	-221	-254	-68	-97
Sõidukite kulud	-35	-97	-13	-20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-36	-47	-12	-14
Muud kulud	-56	-63	-15	-27
Üldhalduskulud kokku	-1 420	-2 009	-454	-625

7. Muud äritulud ja –kulud

Muud äritulud

	9 kuud 2013	9 kuud 2012	III kvartal 2013	III kvartal 2012
EUR tuhandetes				
Kasum põhivara müügist	11	0	7	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	2	0	0
Kasum muu vara müügist	0	192	0	1
Muud tulud	219	690	10	674
Muud äritulud kokku	230	884	17	675

Muud ärikulud

	9 kuud 2013	9 kuud 2012	III kvartal 2013	III kvartal 2012
EUR tuhandetes				
Viivised ja trahvid	-60	-24	-35	-14
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-16	-1	-2	-1
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-3	0	0	0
Kahjum materiaalse põhivara müügist	-1	-2	0	-2
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	-712	0	0
Muud kulud	-17	-16	-6	-2
Muud ärikulud kokku	-97	-755	-43	-19

8. Finantstulud ja –kulud

Finantstulud

	9 kuud 2013	9 kuud 2012	III kvartal 2013	III kvartal 2012
EUR tuhandetes				
Intressitulud	20	71	1	26
Finantstulud kokku	20	71	1	26

Finantskulud

	9 kuud 2013	9 kuud 2012	III kvartal 2013	III kvartal 2012
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-659	-1 005	-230	-334
Kahjum valuutakursi muutustest	-5	-6	-2	-1
Muud finantskulud	-94	-109	-26	-41
Finantskulud kokku	-758	-1 120	-258	-376

9. Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasumi leidmiseks võetakse arvesse potentsiaalselt emiteeritavad aktsiad.

	9 kuud 2013	9 kuud 2012	III kvartal 2013	III kvartal 2012
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	4 741 707	4 741 707	4 741 707	4 741 707
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (tk)	390 000	0	390 000	0
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhat eurot)	1 984	-1 008	443	224
Puhaskasum aktsia kohta (eurot aktsia kohta)	0,42	-0,21	0,09	0,05
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurot aktsia kohta)	0,39	-0,21	0,09	0,05

1.07.2013 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1 000 eurot. Vahetusvõlakiri annab kontserni emaettevõtte juhatajale õiguse 2016. aasta jooksul märkida kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta.

10. Nõuded ja tehtud ettemaksed

	30.09.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	1 693	2 214
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-463	-463
Nõuded ostjate vastu kokku	1 230	1 751
Muud lühiajalised nõuded		
Antud laenud	60	580
Tähtajalised hoiused (tähtajaga 3 kuni 12 kuud)	284	19
Muud lühiajalised nõuded	305	202
Muud lühiajalised nõuded kokku	649	801
Viitlaekumised		
Intressinõuded	2	230
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest	175	0
Maksude ettemaksed	65	112
Muud viitlaekumised	25	12
Viitlaekumised kokku	267	354
Tehtud ettemaksed	67	188
Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed kokku	2 213	3 094

11. Varud

	30.09.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatav kinnisvara	10 591	11 090
Materjalid ja kaubad müügiks	68	92
Ettemaksed varude eest	13	519
Varud kokku	10 672	11 701

12. Kinnisvarainvesteeringud

EUR tuhandetes	
Saldo seisuga 31.12.2011	21 252
Ümberklassifitseerimine varudest	470
Müügid	-4 072
Saldo seisuga 30.06.2012	17 650
Saldo seisuga 31.12.2012	14 097
Ümberklassifitseerimine varudesse	-592
Müügid	-2 023
Saldo seisuga 30.06.2013	11 482

Märtsis 2013 müüs Arco Investeeringute AS oma tütarettevõtte Pärnu Turg OÜ. Pärnu Turg OÜ varade hulka kuulus ka kinnisvarainvesteering Pärnus aadressil Suur-Sepa 18, kus tegutseb Pärnu „vana“ turg. Kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus oli müügi hetkel 2 000 tuhat eurot. Kontsern sai ettevõtte müügist kasumit 98 tuhat eurot.

13. Laenukohustused

	30.09.2013			31.12.2012		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	14 278	1 712	12 566	18 032	16 824	1 208
Võlakirjad	751	0	751	0	0	0
Kapitalirendikohustused	28	12	16	37	14	23
Kokku	15 057	1 724	13 333	18 069	16 838	1 231

Märtsis 2013 allkirjastas kontserni Bulgaaria arendusettevõtte Arco Invest EOOD pangaga laenulepingute muudatused, mille järgi kuulus kogu 15 717 tuhande eurosest laenukohustusest 4 018 tuhat eurot tagastamisele 2013. aastal ja 11 699 tuhat eurot 2014. - 2015. aastal. Lisaks vähendati muudatuste tulemusel laenu intressimäära 1,5 protsendipunkti võrra.

2013. aasta 9 kuuga tasuti laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 4 484 tuhat eurot (9 kuud 2012: 2 823 tuhat eurot) ja saadi uusi laene 2 881 tuhat eurot (9 kuud 2012: 2 230 tuhat eurot).

Mitterahalistest tehingutest vähenesid 2013. aasta 9 kuuga kontserni laenukohustused:

- 447 tuhat eurot Pärnu Turg OÜ müügi tulemusel (vaata ka lisa 12);
- 963 tuhat eurot kinnisvara müügitehingutes klientide tasumistest otse pankadele.

21.08.2013 emiteeris Arco Vara AS suunatud emissioonina võlakirju kogumahu 750 tuhat eurot. Võlakirjade lunastamis-päev on 21.08.2016 ja intressimäär 14% aastas. Vaata ka lisa 15.

14. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	30.09.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	1 698	2 050
Muud võlad	7	739
Maksuvõlad		
Ettevõtte tulumaks	172	220
Käibemaks	174	291
Sotsiaalmaks	48	61
Üksikisiku tulumaks	26	33
Muud maksuvõlad	136	91
Maksuvõlad kokku	556	696
Viitvõlad		
Intressivõlad	3	91
Võlad töövõtjatele	101	217
Muud viitvõlad	1	29
Viitvõlad kokku	105	337
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	782	2 080
Ettemakstud tulud pikaajalistest ehituslepingutest	0	742
Muud ettemakstud tulud	1	1
Saadud ettemaksed kokku	783	2 823
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	3 149	6 645

Pikaajalised võlad

	30.09.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
Tagatisrahad	0	64
Pikaajalised võlad kokku	0	64

15. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Kontsern on teinud tehinguid või omab saldod järgmiste seotud osapooltega:

- 1) **Kontserni ühis- ja sidusettevõtted;**
- 2) **Arco Vara AS juhataja ja nõukogu liikmete kontrolli all olevad ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõttes olulist osalust;**
- 3) **Muud seotud osapooled** – Arco Vara AS juhataja ja nõukogu liikmed ning nende kontrolli all olevad ettevõtted (v.a. need ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõttes olulist osalust).

Tehingud seotud osapooltega

	9 kuud 2013	9 kuud 2012
EUR tuhandetes		
Ühis- ja sidusettevõtted		
Müüdid teenused	1	2
Antud laenud	37	308

Nõuete konverteerimine omakapitali	0	959
Ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõttes olulist osalust		
Ostetud teenused	24	0
Võlakirjade emitteerimine	500	0
Intresside tasumine	8	0
Muud seotud osapooled		
Müüdud teenused	0	95
Ostetud teenused	21	240
Muude kohustuste tagasimaksed	0	309
Antud laenude tagasimaksed	0	633
Tehud ettemakseid	0	62
Saadud laenud	0	207
Saadud laenude tagasimaksed	0	52
Võlakirjade emitteerimine	251	0
Intresside tasumine	4	0

Saldod seotud osapooltega

	30.09.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
Ühis- ja sidusettevõtted		
Antud laenud	42	6
Ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõttes olulist osalust		
Nõuded ostjate vastu ¹	0	4
Lühiajalised laenunõuded ¹	0	376
Lühiajalised intressinõuded ¹	0	136
Emiteeritud võlakirjad	500	0
Võlad hankijatele	2	0
Muud seotud osapooled		
Lühiajalised laenunõuded ¹	0	175
Lühiajalised intressinõuded ¹	0	93
Muud lühiajalised nõuded ¹	0	7
Võlad tarnijatele	0	3
Emiteeritud võlakirjad	251	0

¹ Kontserni nõuded Arco Vara nõukogu liikmete kontrolli all olevate ettevõtete vastu kokku summas 804 tuhat eurot tasaarveldati juunis 2013 Kontserni poolt soetatud Tallinnas Paldiski mnt 70C asuva kinnistu osalise soetushinnaga.

Kontsernil on 30.09.2013 seisuga allahinnatud nõudeid ühisettevõtete vastu kokku summas 196 tuhat eurot.

Juunis 2013 ostis kontserni partner ühisettevõttes Tivoli Arendus OÜ avaliku enampakkumise tulemusel Tivoli Arendusele kuulunud kinnistud. Tehingu tulemusel vabanes Arco Vara AS käendusest Tivoli Arendus OÜ võetud laenukohustustele, ning selle põhjal tühistati kontserni bilansis 2012. aastal moodustatud eraldis summas 1 000 tuhat eurot.

21.08.2013 emitteeris Arco Vara AS suunatud emissioonina võlakirju kogumahu 750 000 eurot. Kogu emissioon on märgitud kontserniga seotud võtmeisikute ja kontserni emaettevõttes olulist osalust omavate ettevõtete poolt. Võlakirjade lunastamispäev on 21.08.2016 ja intressimäär 14% aastas. Emitteeritud võlakirjad on tagatud Arco Vara AS-i tütarettevõttele kuuluva Sofias asuvale kinnisasjale seatud hüpoteegiga.

Kontserni võtmeisikutele, emaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele, arvestati 2013. aasta 9 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 148 tuhat eurot (9 kuud 2012: 176 tuhat eurot). Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. Nõukogu liikmete tasustamise aluseid muudeti Arco Vara AS-i üldkoosoleku otsusel alates 2013. aasta juulist: nõukogu liikmed saavad tasu 500 eurot (netosumma) iga osaletud koosoleku kohta, kuid mitte rohkem kui 1 000 eurot (netosumma) kalendrikuus. Tasu väljamaksmine eelduseks on nõukogu koosoleku protokolliga allkirjastamine vastava nõukogu liikme poolt. Muud liiki tasusid (preemiad, lahkumishüvitised jm) kontserni võtmeisikutele 2013. aasta 9 kuuga arvestatud ja makstud ei ole.

Kontserni emaettevõtte juhataja kasuks on emiteeritud vahetusvõlakiri, mis annab talle õiguse 2016. aasta jooksul märkida kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Vaata ka lisa 9.

16. Tingimuslikud kohustused ja potentsiaalsed varad

Arco Ehitus OÜ-ga seotud hagiavaldused ja nõuded

Arco Ehitus OÜ vastu on 30.09.2013 seisuga esitatud 6 hagiavaldust koondsummas 1 893 tuhat eurot. Kontsern peab esitatud hagiavaldusi suures osas alusetuteks ja hindab nende realiseerumise tõenäosust väikeseks. Samas on Arco Ehitus OÜ-l nõudeid neljas erinevas pankrotimenetluses kokku summas 847 tuhat eurot, lisaks on Arco Ehitus OÜ esitanud kaks hagiavaldust kokku summas 1 043 tuhat eurot.

Ehitustegevuse pangagarantiid

Kontserni 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 eraldi finantsseisundi aruandes. Tellijatele antud pangagarantiid moodustasid 30.09.2013 seisuga 789 tuhat eurot (31.12.2012 seisuga vastavalt 1 434 tuhat eurot).

17. Aruandepäeva järgsed sündmused

13.11.2013 sõlmisid Unicredit Bulbank ja Arco Manastirki EOOD Manastirski A ja B hoonete ehituse finantseerimiseks 4,4 miljoni eurose laenulepingu.

14.11.2013 sõlmiti Komfort EOOD ja Arco Manastirski EOOD vahel ehitusleping Manastirski projekti A ja B bloki kortermaja ehitamiseks maksumusega 3,9 miljonit eurot.

Juhataja deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2013. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud raamatupidamise vahearuande.

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

Tarmo Sild

Juhataja

15. november 2013