

2014. AASTA I KVARTALI
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Ärinimi: Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Aadress: Jõe 2b, 10151 Tallinn, Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630

Fax: +372 6 144 631

E-mail: info@arcovara.ee

Korporatiivne interneti kodulehekülg: www.arcorealestate.com

Põhitegevusalad: Kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 6820)
Kinnisvarabüroode tegevus (EMTAK 6831)
Kinnisvara haldus (EMTAK 6832)

Majandusaasta: 1. jaanuar 2014 – 31. detsember 2014

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2014 – 31. märts 2014

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

Juhataja: Tarmo Sild

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

2014. AASTA I KVARTALI TEGEVUSARUANNE	4
JUHATAJA KOMMENTAARID	8
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	17
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	17
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	18
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	19
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE	20
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	21
1. ARVESTUSPÕHIMÕTTED	21
2. SEGMENTIARUANDLUS	21
3. MÜÜGITULU	22
4. MÜÜDUD KINNISVARA JA TEENUSTE KULU	22
5. TURUSTUSKULUD	22
6. ÜLDHALDUSKULUD	22
7. FINANTSTULUD JA –KULUD	23
8. PUHASKASUM AKTSIA KOHTA	23
9. NÕUDED JA TEHTUD ETTEMAKSED	23
10. VARUD	24
11. KINNISVARAINVESTEERINGUD	24
12. LAENUKOHUSTUSED	24
13. VÕLAD JA SAADUD ETTEMAKSED	25
14. TÛTARETTEVÕTTE MÛÛK	25
15. TEHINGUD JA SALDOD SEOTUD OSAPOOLTEGA	26
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	28

2014. aasta I kvartali tegevusaruanne

ÜLDINFO

Arco Vara AS (edaspidi ka „emaettevõte“ või ka „Ettevõte“) ning tema kontserni kuuluvate ettevõtete (edaspidi „kontsern“) tegevus hõlmab kinnisvaraarendust ning kinnisvaraga seotud teenuseid. Tegevus oli kuni 2013. aasta lõpuni jagatud kolmeks valdkonnaks: teenindus-, arendus- ja ehitusdivisjon. Alates 2014. aasta algusest jätkab kontsern tegevust kahes tegevusvaldkonnas: teenindusdivisjon ja arendusdivisjon. Kontserni lähiaastate plaanidesse ei kuulu iseseisva ehitustegevusega tegelemine.

Teenindusdivisjoni põhitegevus on kinnisvara vahendamine ja hindamine, kinnisvara haldamine, nõustamine, samuti lühiajalised investeeringud elamukinnisvarasse. Teenindusdivisjoni pakutavaks lisaväärtuseks kontsernile on analüütilised andmed turu nõudluse ja pakkumise, samuti ostjaskonna käitumise kohta. Analüütilised andmed võimaldavad langetada paremaid otsused maatükkide soetamisel, planeerimisel ja projekteerimisel ning otsuse langetamisel ehituse alustamise kohta.

Arendusdivisjoni põhitegevus on terviklike elukeskkondade ning ärikinnisvara väljaarendamine. Elukeskkonna arendamisel müüakse valminud objektid lõpptarbijale. Teatud juhtudel tegeleb kontsern ka ärikinnisvara arendusega, kus eesmärk on luua rahavoogu genereeriv kinnisvaraobjekt kas enda rahavoogude tugevdamiseks või edasimüügiks. Kontsern juba omab lõpetatud ärikinnisvaraobjekte, millelt teenitakse renditulu.

Ehitusdivisjoni põhitegevus oli ehituse pea- ja alltöövõtu teenuse pakkumine ning keskkonnaehituse tööde teostus. 2013. aastaga lõpetati ehitusteenuse osutamine ning 2014. aasta veebruaris võõrandas kontsern Arco Ehitus OÜ. Arco Vara vastutab edaspidi koos Arco Ehitusega vaegtööde teostamise eest.

31.03.2014 seisuga kuulus kontserni 21 ettevõtet (31.12.2013: 23). Lisaks oli kontsernil 31.03.2014 seisuga 1 ühissettevõtte (31.12.2013: 1) ja 1 sidusettevõtte (31.12.2013: 1).

Kontserni aktiivseteks turgudeks on Eesti, Läti ja Bulgaaria.

Eesmärk ja põhiväärtused

Arco Vara kontserni ettevõtete ühiseks **eesmärgiks** on:

- 1) pakkuda klientidele usaldusväärseid ja kvaliteetsel infol põhinevaid kinnisvarateenuseid ning terviklikke ja kõrge kasutusväärtusega kinnisvaratooteid, olles seejuures innovatiivne;
- 2) saavutada aktsionäridele stabiilne ja tugev omakapitali tootlus, mis ületab kinnisvarasektoris tegutsevaid konkurente ja õigustab Arco Vara aktsiate omandamist ja hoidmist;
- 3) luua kontserni heaks töötavatele inimestele parimad võimalused eneseteostuseks kinnisvara valdkonnas.

Arco Vara **põhiväärtused**:

Partnerlus - meie klient on meie partner

Usaldusväarsus - oleme usaldusväärsed, avatud ja ausad

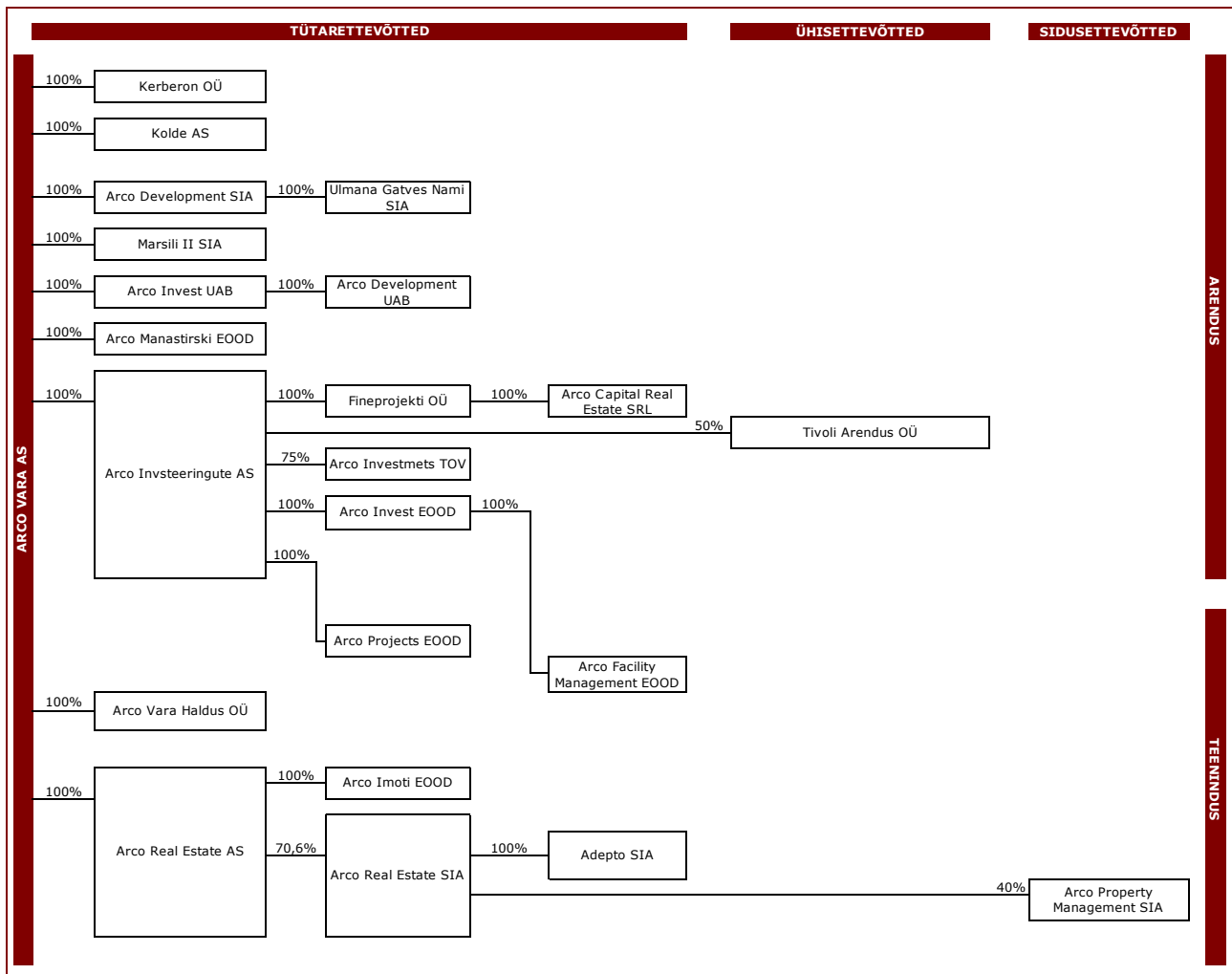
Professionaalsus - tagame oma teenuse kvaliteedi

Hoolivus - väärtustame klienti kui isiksust

Vastutustunne - peame kinni oma lubadustest

KONTSERNI STRUKTUUR

31.03.2014 seisuga



MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS 2014. AASTA I KVARTALIS

14.02.2014 võõrandas Arco Vara AS 100%-se osaluse tütarettevõttes Arco Ehitus OÜ ettevõttele Stratcorp OÜ. Osa müügihind koosnes kahest osast:

- 1) Osa üleminekul tasutud 10 tuhat;
- 2) 30% summast, mis võidetakse Arco Ehitus OÜ kohtuvaidlustest Haridus- ja Teadusministeeriumi ning OÜ Loksa Haljastus vastu. Tasutavalt summalt arvatakse maha tulumaks.

Arvestamata osa müügihinda sai kontsern Arco Ehitus OÜ müügist kasumit 652 tuhat eurot: 1 020 tuhat eurot vähenesid tehingu tulemusel kontserni kohustused ja 368 tuhat eurot vähenesid kontserni varad.

19.03.2014 realiseeris Arco Real Estate SIA juhatuse esimees oma optiooni täiendava osaluse saamiseks ettevõttes. Selle tulemusel vähenes kontserni osalus Arco Real Estate SIA-s 78,5%-lt 70,6%-le. Tehingu tulemusel suurenes mitte-kontrolliva osaluse osa kontserni omakapitalis 5 tuhande euro võrra.

PÕHILISED NÄITAJAD

- 2014. aasta I kvartali müügitulu jätkuvatest tegevusvaldkondadest, 1,1 miljonit eurot, on 36 % väiksem võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Sealhulgas teeninduse segmendi müügitulu kasvas aastaga 0,2 miljonit eurot ehk 42%. Arendustegevuse müügitulu vähenes aastaga 0,8 miljoni euro võrra ehk 67%.
- 2014. aasta I kvartali ärikasumiks kujunes 0,6 miljonit eurot, olulist rolli selles mängis Arco Ehitus OÜ müük, millest kontsern sai kasumit 662 tuhat eurot. Kontserni puhaskasum oli 2014. aasta I kvartalis 0,4 miljonit eurot, 2013 I kvartalis 0,04 miljonit eurot.
- Omakapitali osakaal koguvaradest jätkab paranemist, olles 31.03 2014 seisuga 28,4%. 31.12.2013 seisuga oli see näitaja 27,2%.
- Kontserni laenukoormus (netolaenu) on 2014 I kvartalis kasvanud 1,3 miljoni euro võrra. Laenude keskmine intressimäär on 31.03.2014 seisuga 6,0%, 2013. aasta lõpu seisuga võrreldes muutust ei ole toimunud.
- 2014. aasta esimese kolme kuuga müüdi kontserni poolt arendatavates projektides 2 korterit (2013 . aasta I kvartalis müüdi 14 korterit ja üks krunt).

	I kvartal 2014	I kvartal 2013
EUR miljonites		
Müügitulu jätkuvatest tegevusvaldkondadest	1,1	1,7
Ärikasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest	0,6	0,3
Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest	0,4	0,0
Kasum lõpetatud tegevusvaldkonnast	0,0	0,0
Puhaskasum	0,4	0,0
EPS (eurodes)	0,08	0,01
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	21,2%	neg
ROE (jooksev 4 kvartalit)	62,0%	neg
ROA (jooksev 4 kvartalit)	14,4%	neg

	31.03.2014	31.12.2013
EUR miljonites		
Varad kokku, perioodi lõpu seisuga	25,6	25,2
Investeeritud kapital, perioodi lõpu seisuga	23,4	21,7
Netolaenu, perioodi lõpu seisuga	15,4	14,1
Omakapital, perioodi lõpu seisuga	7,2	6,9
Laenude keskmine pikkus (aastates)	0,3	0,3
Laenude keskmine intress (aastas)	6,0%	6,0%
Töötajate arv perioodi lõpul	180	178

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)

Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) = viimase nelja kvartali maksueelse kasumi ja intressikulude summa / keskmine investeeritud kapital

Omakapitali tootlus (ROE) = viimase nelja kvartali puhaskasum / keskmine omakapital

Varade tootlus (ROA) = viimase nelja kvartali puhaskasum / keskmine varad kokku

Töötajate arv perioodi lõpul = töölepinguga ja käsunduslepinguga kontserni jaoks töötavate isikute arv

JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD**Müügitulu ja kasum**

	I kvartal 2014	I kvartal 2013
EUR miljonites		
Müügitulu		
Arendus	0,4	1,2
Teenindus	0,8	0,6
Elimineerimine	-0,1	-0,1
Müügitulu kokku	1,1	1,7
Ärikasum		
Arendus	0,0	0,4
Teenindus	0,1	0,0
Elimineerimine	0,0	0,0
Jagamatud tulud-kulud	0,5	-0,2
Ärikasum kokku	0,6	0,2
Finantstulud ja -kulud	-0,2	-0,2
Puhaskasum	0,4	0,0

Rahavood

	I kvartal 2014	I kvartal 2013
EUR miljonites		
Äritegevuse rahavood	-1,1	0,1
Investeeringustegevuse rahavood	0,0	1,4
Finantseerimistegevuse rahavood	1,1	-1,8
Perioodi rahavood kokku	0,0	-0,3
Raha ja raja ekvivalendid perioodi alguses	0,8	1,8
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0,8	1,5

Juhataja kommentaarid

Sissejuhatus

2014. aastaks on kogu Arco Vara kontsern pühendunud ainult tootvale äritegevusele. Me ei kuluta enda olulisi ressursse minevikust pärit probleemide lahendamisele või kahjumlikest projektidest väljumisele. Võtmeküsimus on uute korterite tootmine ja müük.

Kvartali müügitulemus ja kasum vastab üldjoontes meie ootustele. Seoses Arco Ehituse osaluse müügiga viisime kontserni bilansist välja viimase ebakindla suurusega varade ja kohustuste kogumi. Nimetatud kogumi tegelik netoväärtus sõltub sellest, kuidas lahenevad Arco Ehitusega seotud kohtuvaidlused.

Edaspidi näitame kontserni tulemusi jätkuvuse printsiibil üksnes teenindus- ja arendusdivisjoni üksuste osas. Teenindusdivisjon on kasumlik. Arendusdivisjon lõpetas kvartali null-tulemusega. Nulltulemus on ajutiselt hea tulemus arvestades, et arendusdivisjon on hetkel ehitamas kahte kortermaja Riias ja Sofias, kokku ehituse all üle 17,000 ruutmeetri, ning müüki ei toimu. Minevikus tekkinud lüngast tootmis- ja müügiahelas saame lõplikult võitu alates neljandast kvartalist, s.o. siis peaks arendusdivisjon näitama stabiilselt müügitulu ning stabiilne müügitulu omakorda põhineb sellel, et arendusdivisjon tegeleb pidevalt elukondlikuks kinnisvaraarenduseks sobilike kinnistute omandamise, ehitusõiguse saamise, projekteerimise ja ehituse tellimisega.

Teenindusdivisjon

Teenindusdivisjon on positiivse rahavooga ja kasumlik divisjon, mis koosneb kolmest peamiselt kinnisvaravahenduse- ja hindamisega tegelevast äriühingust Eestis, Lätis ja Bulgaarias (Arco Real Estate AS, Arco Real Estate SIA, Arco Imoti EOOD), kahest kinnisvarahaldusega tegelevast äriühingust Eestis ja Bulgaarias (Arco Vara Haldus OÜ ja Arco Facility Management EOOD) ning Madrid Blvd rendikorterite opereerimisega tegelevast äriühingust (Arco Projects EOOD). Teenindusdivisjoni tegevusmahud kasvavad.

Oleme seda meelt, et tehinguaktiivsuse kasv Arco Vara sihtturgudel on seotud nõudluse kasvuga uute elamispiindade järele, kuigi väga mõõdukalt. Kasvu mõjutavad erinevad tegurid, sealhulgas:

- I. Elanikkonna tarbimiskindluse kasv võrreldes 2007-2010 kriisiga kõigis kolmes riigis, mis mõjutab otseselt pikaajaliste investeerimisotsuste tegemist;
- II. Rahvastiku koondumine Sofiasse, Riiga ja Tallinna, mida täheldame isegi siis, kui riikide muudes osades elanikkond väheneb;
- III. Pangandussektori suhteline stabiliseerumine, millega on taastumas pankade vajadus naasta oma põhitegevuse juurde, ehk luua ja kasvatada toimivaid hüpoteeklaenu portfelle, ning
- IV. nõukogudeaegse elamufondi füüsiline amortiseerumine ja kõrged ülalpidamiskulud, vastandina tarbijate ootusele kaasaegse elamispinna ja madalate ülalpidamiskulude järele.

Kasv võib peatuda olukorras, kus finantseerimistingimused karmistuvad oluliselt või tarbijate ootused tuleviku osas halvenevad järsult. Hetkel sellised indikatsioonid puuduvad.

Seoses käimasolevate protsessidega Ukrainas tuleb märkida, et need mõjutavad Arco Vara koduturge minimaalselt, juhul kui protsessid piirduvad ainult Ukrainaga. Ainus seni täheldatav mõju on Venemaa residentide elukondliku kinnisvaratarbimise (küllastuste, ostusoovide, rendisoovide) vähenemine Lätis. Toodud tarbijagrupi mõju kontsernile tervikuna on marginaalne, kuid nende vähenenud tarbimine võib mõjutada kõrgeima hinnaklassi kinnisvaratoodete nõudlust Jürmalas ja Riia kesklinnas. Arco Vara äritegevust hakkab Ukrainas toimuv mõjutama juhul, kui see eskaleerub tasemeni, kus tekib mõju oluliste Euroopa Liidu liikmesriikide majandusele ja sealtkaudu nendele Eesti, Läti ja Bulgaaria ettevõtetele, kust saavad oma sissetulekut kontserni potentsiaalseks kliendiks olevad elanikkonna kihid. Arendustoodete osas kuuluvad meie sihtgruppi riigi keskmisest kõrgemat sissetulekut saavad tarbijad, kes moodustavad ca 20% rahvastikust. Teenindusdivisjoni sihtgruppi kuulub seevastu enam kui pool rahvastikust.

Teenindusdivisjonis hõlmatud kaastöötajate arv kasvas esimeses kvartalis 6 võrra.

Arendusdivisjon

Kontserni arendustoote tsükkel alates ehitusõiguseta kinnistu omandamisest, planeerimisest, projekteerimisest, ehitamisest kuni lõpptoote (korteri, elamukrundi vmt.) müügini tarbijale on mõõdetav aastates. Kontserni tootmisprotsessi on viimaste aastatega tekkinud lüngad, mis täna väljendub selles, et ladu on tühjaks müüdnud ja järgmised lõpptooted on müügiivalmis alates kolmandast kvartalist.

Esimesed uued korterid valmivad 2014. aasta kolmandaks kvartaliks Riias Bišumuišas (GSA 960 m² ehk 960 müüdatavat korteriruutmeetrit) ning neljandaks kvartaliks Sofias Manastirski II järgus (GSA 12 500 m²). Eelmüügiandmete põhjal prognoosime, et mõlemad projektid on välja müüdnud hiljemalt 2015. aasta lõpuks. Manastirski II järgu eelmüük (kliendideposiitidega tagatud võlaõiguslepingud) ületab kvartaliaruande päeva seisuga 40% kogu II järgu müügiimahust. Eelmüük algas koos ehituse algusega 15.11.2013.

Paralleelselt jätkab kontsern teiste pooleliolevate arendustega. I kvartalis omandas kontsern ehitusõigusliku maatükid Harku vallas Instituudi tee 7 ja 9 (30 korterit, esialgne GSA 2 100 m²), ning algatati Lehiku tee 23 vaipelamu detailplaneering Tallinnas (esialgne GSA 1 100 m²). Jätkuvad tööd ka Tallinnas Paldiski mnt 70c detailplaneeringuga, Liimi 1b detailplaneeringuga ning muude ehitusõiguste- või projekteerimistingimuste saamisega. Manastirski III järgu ehitusega (olemasolev müüdatavate korterite ehitusõigusekehtiv ehitusõigus müüdatava korteripinnana GSA 6 700 m²)

alustab kontsern pärast 80%piisavat korterite müüki Manastirski II järgus. Kõik eelpooltoodud arvvaartused ei hõlma maa-alust ehitusõigust või maa-aluseid ehitusmahte.

Samuti vaatame läbi saabuvald ettepanekuid uuteks arendusprojektideks Tallinnas, Riias, Sofias. Kõikide arendusdivisjoni ettevõtete tegevuse eesmärk on saavutada omakapitali tootluseks vähemalt 20% aastas. Me ei kuluta ressursse ning ei võta riske seoses projektidega, mille oodatav tootlus on väiksem.

Laenukoormusest

Laenukoormus on võrreldes 2013. aasta lõpu seisuga kasvanud, kuid tõus on tingitud projekteerimis- või ehitustegevuse rahastamisest, ehk kõik laenud on võetud tootmiseks ning laene ei võeta üldkulude katteks, intressimaksete tegemiseks või refinantseerimiseks.

Kontserni suhted krediidasutustega on head. Manastirski II järgu ehitust rahastab täielikult UniCredit Bulbank. Laenulemiidist on kasutuses alla 30%, kuna ehitust on õnnestunud rahastada ka klientidelt saadud eelmüügideposiitidega. Bišumuisa-1 korterite lõpuniehitust rahastas kontsern kuni esimese kvartali lõpuni omavahenditest ning viimaste teise kvartalisse jäävate tööde jaoks on plaanis sõlmida laenuleping Läti krediidasutusega.

Kontserni kõikidest laenudest üle 75% moodustab Piraeus panga laen, mis on antud Sofias, Madrid Blvd hoone ehituseks. Jätkuvad läbirääkimised laenulepingu refinantseerimiseks ja sõlmimiseks ühe põhiosa tagasimaksega investeerimislaenu. Läbirääkimiste vahetulemused on nii panga kui laenusaja Arco Invest EOOD poolt kirjalikult vormistatud ning edasine projekti kulg sõltub ennekõike Arco Invest EOOD ja kontserni tegevusest. Varasemalt teatasime, et laenusaja ning hoone omanik Arco Invest EOOD on tänaseks laenulepingu rikkumises. Kogu laenu põhiosa 12,1 mln eurot tuleb kehtiva lepingu järgi tagastada 2015. aasta keskpaigaks ning igakuiseid tagasimakseid summas 150 tuhat eurot tuli alustada jaanuaris 2014. Piraeus Pank on avaldanud valmisolekut laenulepingu pikendamiseks nelja aasta võrra juhul, kui kontsern vähendab laenu põhiosa summas kuni 1,5 mln eurot. Kontserni poolt vaadates on laenu põhiosa vähendamine mõistlik, arvestades Madrid Blvd hoones alates 2013. aastast toodetavat rendi rahavoogu ligi 1 mln eurot aastas ning hoones asuvate, seni müümata korterite (34 ühikut, GSA 3 800 m²) konservatiivset müügiväärtust või korterite väljaehituse ja rentimise korral saadavat täiendavat renditulu. Kontserni emaettevõtte ega ükski oluline arendusettevõtte Arco Invest EOOD laenukohustust Piraeus panga ees ei käenda ning muid tagasi laenule seatud pole. Kontserni võimalik kahjum ka kõige halvema stsenaariumi korral, milleks on Madridi hoone müük täitemenetluses, ei tohiks ületada 500 tuhat eurot. Hetkel keskendumine kasumliku tulemuse saavutamisele ja sõltuvalt aktsionäride valmisolekust, näib see realistlik.

Kapitali kaasamine

2014.a. suurim väljakutse on jätkuvalt kapitali kaasamine, mille osas ettevalmistusi alustasime märtsikuus.

Hetkel on kontsern leidnud finantseerimislahendused Tallinnas Paldiski mnt 70c kinnistu omandamiseks ja planeerimisenetluseks, Sofias Manastirski II järgu (nimetame ka Manastirski AB) ehituseks ning Riias Bišumuisa-1 korterite lõpuniehituseks. Läti ja Bulgaaria arendustoodete müügitulu hakkab tekkima kõige varem III kvartalis. Seega kuni 2015. aasta esimese kvartalini peab kontsern oma muud arendustegevust rahastama „aurude peal.“

Kontsern on sellega seni hakkama saanud, kuid sellega on ühtlasi saavutatud suutlikkuse kriitiline piir. Enamus Arco Vara portfellis olevatest arendusprojektidest, või mõned Arco Varasse sisenemise ootel olevatest arendusprojektidest väärivad kapitalipaigutust või jäävad lihtsalt seisma, kuni vabaneb raha muudest Bulgaaria või Läti projektidest.

Kapitali kaasamisel 2014. aastal on kolm olulist põhjust.

Esiteks, Paldiski mnt 70c kinnistul 2015. aastal ehituse ja müügi alustamiseks on juhatus hinnangul vajalik tagasi maksta 1,4 mln eurone pangalaen, mis võeti nimetatud kinnistu omandamise rahastamiseks. Samuti on vaja paigutada piisav kogus omakapitali kinnistu liitumiseks, juurdepääsuteede rajamiseks ja projekteerimiseks, et kortermajad ehitada valmis pangafinantseeringuga. Detailplaneeringu võttis kohalik omavalitsus vastu 9. aprillil 2014 ja kui tulla tootega turule 2015. aastal, on vajalik töödega kohe jätkata. Alternatiiv Paldiski mnt 70c edasiarendusel on see külmutada ja oodata rahaliste vahendite vabanemist Bulgaarias Manastirski II järgust, mis toimub kõige varem 2015. aasta II kvartalis. See omakorda tähendab, et kontsern kaotab projekteerimise ja ehituse algusega ühe aasta. Uuesti muutub halvemaks ka kontserni kasumlikkus, kuna seisev vara ei tooda, vaid kulutab.

Teiseks, juhatus peab kapitali kaasamist mõistlikuks selleks, et säilitada kontroll Madrid Blvd hoone kui renditulu tootva objekti üle ja realiseerida täiendava tuluna selles olevad müümata korterid. Investeeringu hoonel lasuva laenu põhiosa vähendamiseks vastavalt pangaga peetud läbirääkimistele teeb kontsern ainult siis, kui on olemas selleks vajalik omakapital (täna puudub). Madridi hoonesse täiendavalt paigutatava omakapitali tootluseks peab kujunema vähemalt 20% aastas. Arvestades, et hoone renditulu on ligi 1 mln eurot aastas ning kogu laenu põhiosalt arvestatav intressikulu on alla 700 tuhande euro aastas, on sellise tootlusega kapitalipaigutus võimalik, sest hoone omanik Arco Invest EOOD peaks olema suuteline maksta emaettevõtjale välja saadava renditulu ja pangale makstava intressikulu vahe. Arvestused eiravad Madrid Blvd hoones seni müümata korterite võimalikku müügitulu või renditulu, mille saamine muudaks projekti veel kasumlikumaks. Alternatiiv on Madrid Blvd hoone müük kiirkorras või täitemenetluses, kuid üldiselt teadaolevalt selline vara müügi viis pole müüjale kõige kasulik.

Kolmandaks on kontsern pidanud läbirääkimisi erinevate isikutega erinevate arendusprojektide omandamiseks Tallinnas ja Riias, mille projekteerimise ja ehitusega on võimalik kohe alustada (ehitusõigus on olemas) ning mille prognoositav omakapitali tootlus vastab kontserni ootustele.

Kui kapitali kaasamine ei õnnestu, peab kontsern rahastama kõiki oma arendusi peale Manastirski ja Bišumuisa kas võõrkapitaliga, või muud arendused külmutama, kuni tekib vaba raha Manastirski II järgu ja Bišumuisa-1 arendustest.

Võõrkapitali kaasamise võimalused on komplitseeritud, kuna võõrkapitali riske maandav omakapital on juba olulises osas seotud ning arendust ei tohiks üle võimendada. Tegelikult on Arco Vara aeglase arengu ringis, millest välja murdmiseks õige viis on omakapitali tõstmine kapitali kaasamise teel.

Arendusprotsessi, müügitulu ja kasumi stabiilsemaks muutmiseks on vaja saavutada olukord, kus paralleelselt käib aktiivne töö erinevates arendusprojektides, mis on ka erinevates valmidusastmetes. Seejuures peaks arendatav kinnistu, ehitusõigus, liitumised ja ehitusprojekt olema alati omandatud või loodud kontserni omakapitali vahenditest, mitte laenuga. Kontsern ise on seda üldreeglit rikkunud 2013. aastal Paldiski mnt 70c kinnistut omandades, kasutades selleks ka pangalaenu, kuid toonane otsus oli erakorraline mitmes mõttes. Peamine oli üldse taaskäivitada mahuarendused, ja selleks oli vaja luua perspektiivne maapank, omakapitali selleks aga ei piisanud.

Kokkuvõte

Aasta on alanud plaanipäraselt. Esimene kvartal on kasumlik tänu Arco Ehituse müügile, kuid teine kvartal tuleb kahjumlik, ca 0,3 miljonit eurot. Teenindusdivisjoni mahud kasvavad ja on kasumlikud, kuid sellest ei piisa, et katta arendustoodete müügitulu puudumine nii esimeses kui teises kvartalis. Arenduse müügitulu hakkab tekkima alles kolmandas kvartalis ja ületab kontserni kasumiks vajaliku taseme uuesti neljandas kvartalis. Juhatus ei muuda 2014. aasta käibeprognoosi 9 mln eurot ja kasumiprognosi 0,5 miljonit eurot. Täna ehituses olevad arendusprojektid võimaldavad teenida müügitulu kuni 10 miljonit eurot 2014. - 2015. aastal. Sellele lisanduvad ehitusõigusega arendusprojektid. Et ettevõtte müügitulu ületaks 10 miljonit eurot ja kasum 1 miljoni eurot 2016. aastal ja pärast seda, tuleb Arco Vara omakapitali tõsta juba 2014. aastal ning paigutada kaasatav raha arendustegevusse. Kaasatava summa vahemik peaks olema 3...5 miljonit eurot.

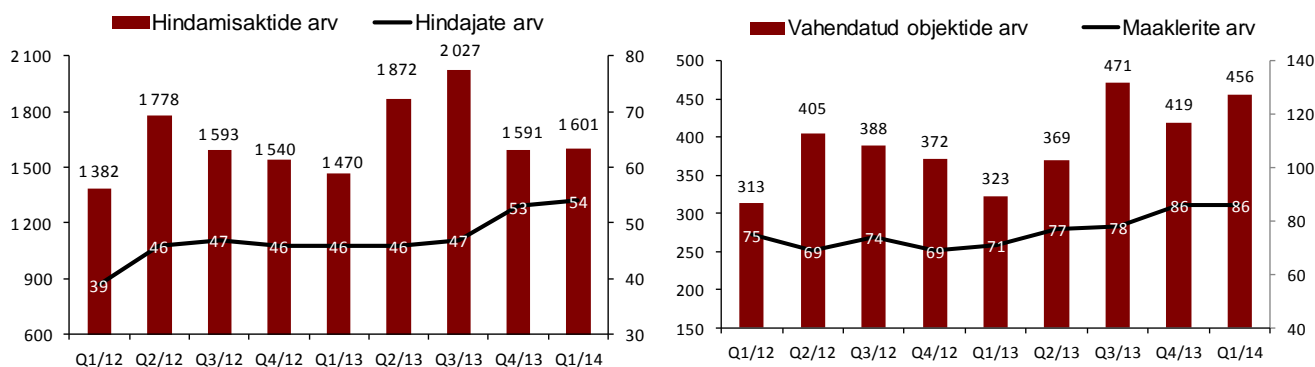
TEENINDUSDIVISJON

Teenindusdivisjoni müügituluks kujunes 2014. aasta I kvartalis 845 tuhat eurot, sealhulgas kontsernisisene müügitulu oli 127 tuhat eurot (2013 I kvartalis vastavalt 597 tuhat ja 62 tuhat eurot). Teeninduse müügitulu on aastaga suurenenud tervelt 42%. Müügitulu kasv tuli eelkõige Lätist ja Bulgaariast, kus I kvartali müügitulu kinnisvarabüroode peamisest tegevusest: müügivahendusest ja kinnisvara hindamisest, kasvas vastavalt 44% ja 132%. Eesti kinnisvarabüroo müügikäibe kasv oli mõeldavam 17%.

Kinnisvarabüroode müügikäive vahendustegevusest

	I kvartal 2014	I kvartal 2013	Muutus %
EUR tuhandetes			
Eesti	334	285	17%
Läti	293	203	44%
Bulgaaria	146	63	132%
Kokku	773	551	40%

Läti ja Bulgaaria büroode käibekasvu taga on nii turu üldine aktiveerumine kui ka jõuline turuhõivamine läbi töötajate arvu kasvatamise. Eelmise aasta I kvartaliga võrreldes on oluliselt kasvanud ka vahendus- ja hindamistehingute arv.



Kõik kolm kinnisvarabürood lõpetasid 2014. aasta I kvartali väikese puhaskasumiga: Eesti büroo puhaskasum oli 9 tuhat eurot (2013 I kv: 24 tuhat eurot), Läti büroo puhaskasum oli 17 tuhat eurot (2013 I kv: 7 tuhat eurot) ja Bulgaaria büroo puhaskasum oli 41 tuhat eurot (2013 I kv: 7 tuhat eurot).

Teenindusdivisjon osutab lisaks vahendus- ja hindamisteenusele ka kinnisvara haldamise teenust Eestis ja Bulgaarias, ning majutusteenust Bulgaarias. Eestis alustas 2014. aasta algusest eraldiseisev kinnisvarahaldusettevõtte, Arco Vara Haldus OÜ. Haldustegevuse müügikäive 2014 I kvartalis oli 45 tuhat eurot, sellest aga ainult 13 tuhat eurot oli kontserniväline (I kvartal 2013: vastavalt 35 tuhat ja 8 tuhat eurot). Majutusteenusest saadi 2014 I kvartalis 15 tuhat eurot müügitulu.

Teenindusdivisjoni töötajate arv on kasvanud 167-le 31.03.2014 seisuga, suurenedes kvartali jooksul 6 inimese võrra.

ARENDUSDIVISJON

Arendusdivisjoni müügitulu oli 2014. aasta I kvartalis kokku 397 tuhat eurot (2013 I kvartal: 1 205 tuhat eurot). Arenduse müügitulu vähenes eelkõige kontserni enda arendatavate kinnistute müügi arvel, sest I kvartalis 2014 müüdi ainult kaks Bišumuiža-1 projekti korterit, müügitulu sellest 128 tuhat eurot. 2013. aasta I kvartalis olid võrreldavad andmed: 14 müüdnud korterit ja 1 elamukrunt, ning vastav müügitulu 882 tuhat eurot. Arendusdivisjoni ärikasumiks kujunes 2014 I kvartalis 44 tuhat eurot (2013 I kvartalis 379 tuhat eurot). Ärikasumi vähenemine on tingitud eelkõige oluliselt väiksemast müügitulust.

Muust arendusdivisjoni müügitulust moodustab suurem osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2014. aasta I kvartalis oli 246 tuhat eurot. 2013 I kvartalis moodustas renditulu 281 tuhat eurot, kuid see sisaldas ka Pärnu Turg OÜ müügitulu 46 tuhat eurot 2013. aasta kahe esimese kuu eest. Pärnu Turg müüdi 1. märtsil 2013.

Bulgaarias jätkati I kvartalis Manastirski Livadi projekti II etapi ehitusega. Paralleelselt ehitusega novembris 2013 alanud korterite eelmüük on osutunud edukaks, üle 40% korteritest on eellepingutega kaetud.

Lätis alustati jaanuaris 2014 Bišumuiža-1 projekti viimase, 14 korteri ja 960 m² müüdava pinnaga kortermaja lõpuniehitamisega, mis eeldatavasti jõuab lõpule hiljemalt III kvartali alguses. Samas projektis on müümata veel ka eelmise kortermaja 2 viimast korterit müüdava pinnaga 210 m².

Bulgaarias on 2014 I kvartali lõpu seisuga Manastirski Livadi C-bloki (nimetatud ka Manastirski I järk) korterelamus müümata 2 korterit ning 33 parkimiskohta, ning Madridi kompleksis on müümata 34 korterit ja 120 parkimiskohta. Madridi müümata varadest 11 korterit ja kõik parkimiskohad on antud rendile.

Kontserni maapanka lisandus veebruaris 2014 soetatud kaks kinnistut ehitusõigusega kahe kortermaja, kokku 30 korteri ja umbes 2 100 m² müüdava pinnaga, ehitamiseks Tallinna külje all Harkus Instituudi tee 7 ja 9. Bulgaarias on kontsernil olemas maapank Manastirski Livadi D-bloki (nimetatud ka Manastirski III järk) näol, mis võimaldab ehitada umbes 70 korteriga korterelamu müüdava pinnaga 6 600 m². Kontserni pikemaajaline eesmärk on luua kolme riigi peale kokku maapank, mis võimaldaks vähemalt 1 000 korteri arendust. Hetkel on kontsernil kokku umbes 500 korteri ehituseks sobiv maapank.

31.03.2014 seisuga töötas arendusdivisjonis kokku 4 inimest.

Kontserni arendusprojektide kohta leiab lisainfot: www.arcorealestate.com/arendus.

ARCO VARA PROJEKTIDE KOONDTABEL 31.03.2014

Projekti nimi	Aadress	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m ²	Kogu müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda	Ühikute arv ülevalpool maapinda
Manastirski A/B	Manastirski, Sofia	korterid	S4/S5	4 445	12 500	145
Manastirski C	Manastirski, Sofia	korterid	S5	-	204	2
Manastirski D	Manastirski, Sofia	korterid	S3	2 223	6 600	78
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S5/S6	-	7 350	16
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	korterid	S5/S6	-	3 800	34
Bisumuiza-1	Kometas 2, Riia	korterid	S4/S5	-	210	2
Bisumuiza-1	Kometas 4, Riia	korterid	S4/S5	2 118	960	14
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	elamukrundid	S5	-	37 238	17
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	elamukrundid	S2	120 220	<120 220>	<68>
Instituudi 7, 9	Instituudi tee 7,9 Harku	korterid	S3	5 003	2 100	30
PM 70C	Paldiski mnt 70C, Tallinn	Korterid	S2	28 498	<27500>	<345>
Lehiku vaipelamu	Lehiku 21,23 Tallinn	Korterid	S2	5 915	<1100>	<5>
Liimi	Liimi 1b, Tallinn	Rent: kontor	S2	2 463	<6500>	<1>
Viimsiranna	Haabneeme, Viimsi vald	kontor/kaubandus	S3	14 174	500	1

Märkus: Tabelis toodud väärtused mis on paigutatud märkide <> vahele, tähistavad oodatavat mahtu, sest arendusprojekt on alles S1 või S2 etapis ja tegelikku ehitusõigust või ehitusprojekti pole veel. Tabel ei kajasta maa-aluseid müüdavaid või renditavaid mahte, sealhulgas parkimiskohti ja panipaiku.

Projekti etappide kirjeldus

- S1: Kinnistu soetatud
- S2: Ehitusõiguse menetlus
- S3: Projekteerimine jm ettevalmistustööd
- S4: Ehitus
- S5: Turundus ja müük
- S6: Kinnisvara haldus, rent

PERSONAL

Kontserni töötajate arv oli 31.03.2014 seisuga 180 inimest (2013. aasta lõpus 178 inimest). 2014. aasta I kvartali tööjõukulu oli 0,6 miljonit eurot (2013. aasta I kvartalis 0,5 miljonit eurot).

Kontserni emaettevõtte juhataja ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2014. aasta esimese 3 kuuga 27 tuhat eurot. 2013. aasta I kvartalis oli vastav näitaja 64 tuhat eurot.

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

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

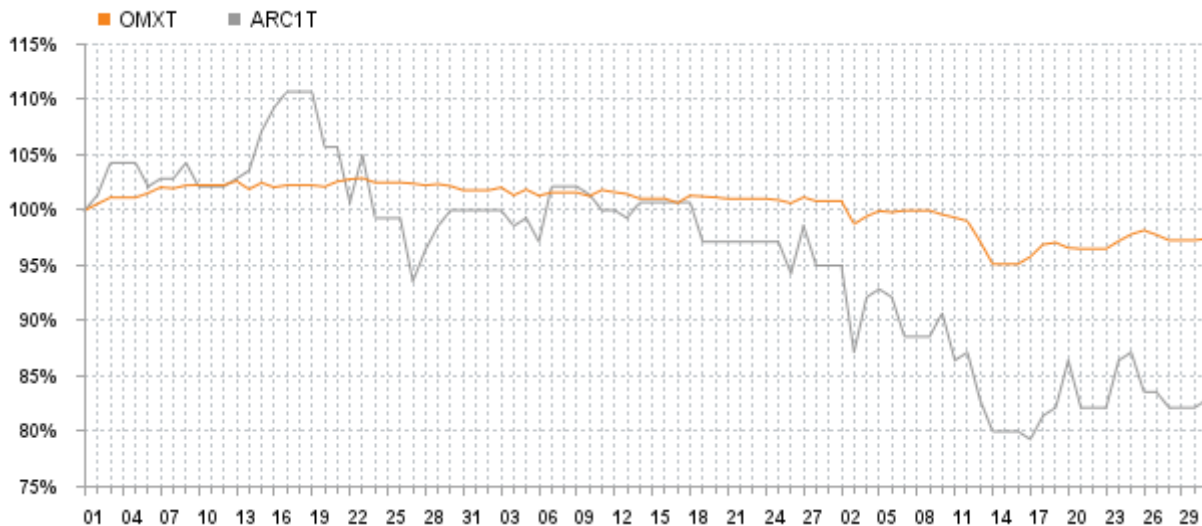
Ettevõttel on kokku emiteeritud 4 741 707 aktsiat. 31.03.2014 seisuga on ettevõttel kokku 1 728 aktsionäri ja aktsia hind sulgus tasemel 1,16 eurot, vähenedes kolme kuuga 17,14%.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2014. aasta esimese 3 kuu jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud:

Eurodes (EUR)



Aktsiahinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2014. aasta esimese 3 kuu jooksul:



Indeks/aktsia	01.01.2014	31.03.2014	+/-%
OMX Tallinn	817,72	796,54	-2,59
ARC1T	1,40 EUR	1,16 EUR	-17,14

Suuremad osanikud 31.03.2014 seisuga	Aktsiate arv	Osalus %
AS Baltplast	900 000	19,0%
GAMMA HOLDING OÜ	470 080	9,9%
Osaühing HM Investeeringud	450 000	9,5%
Alarmo Kapital OÜ	374 188	7,9%
AS Lõhmus Holdings	312 378	6,6%
LHV PENSIONIFOND L	310 000	6,5%
OÜ Rimonne Baltic	262 400	5,5%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	205 064	4,3%
Central Securities Depository of Lithuania	147 666	3,1%
LHV PENSIONIFOND XL	110 445	2,3%
Teised aktsionärid	1 199 486	25,3%
Kokku	4 741 707	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 31.03.2014	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Toomas Tool (AS Baltplast)	Nõukogu liige	920 000	19,4%
Arvo Nõges (Gamma Holding OÜ)	Nõukogu liige	470 080	9,9%
Hillar-Peeter Luutsalu (OÜ HM Investeeringud, lähikondsed)	Nõukogu esimees	459 507	9,7%
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Juhatuse liige/Nõukogu liige	374 188	7,9%
Rain Lõhmus (AS Lõhmus Holdings)	Nõukogu liige	312 378	6,6%
Stephan David Balkin	Nõukogu liige	-	-
Aivar Pilv	Nõukogu liige	-	-
Kokku		2 536 153	53,5%

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

Krediidiriskid

Kontserni olulisimad krediidiriskid tulenevad ehitus- ning arendustegevusest. Riskide juhtimisel kasutatakse nii töövõtja poolt antud garantiid 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 refinantseerimisrisiki tõttu pingeline. Kontserni raha ja raha ekvivalentide saldo on pidevalt madalam kui järgmise 12 kuu jooksul refinantseerimist vajavate laenude saldod. Kaalutud keskmine intressikandvate kohustuste pikkus on 31.03.2014 seisuga ainult 0,3 aastat eelkõige seoses Piraeus panga graafikujärgsete laenuagastuste peatamisega kontserni poolt, mille tulemusel kogu laenusumma võib muutuda ennetähtaegselt sissenõutavaks. Kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldo oli 2014. aasta I kvartali lõpu seisuga 0,8 miljonit eurot, millele lisandub kuni 2-aastase tähtajaga deposiite kokku 0,3 miljonit eurot. Raha- ja rahaekvivalentide saldost 0,3 miljonit eurot oli sellistel kontodel, kust raha 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 2014. aasta I kvartalis kasvanud 1,3 miljoni euro võrra. Seisuga 31.03.2014 on kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 16,2 miljonit eurot. 2014. aasta esimese kolme kuuga tasuti intressikandvatelt kohustustelt intresse 0,2 miljonit eurot. Kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär 6,0% ei ole 2014 I kvartalis muutunud.

Valuutariskid

Teenuste ostu- ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: eurodes (EUR) või Bulgaaria levides (BGN). Kinnisvara ostu-müügi tehingud sõlmitakse valdavalt eurodes, millest tulenevalt kontserni varade ja kohustuste struktuur ei kannu endas olulist valuutariski. Kontsern ei ole kaitstud valuutade devalveerimise vastu. Enamus likviidsetest vahenditest hoitakse lühiajalistes euro deposiitides. Devalveerimisrisk vähenes 2014. aasta algusest seoses Läti Vabariigi üleminekuga eurole.

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2014. aasta I kvartali tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate kontserni äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.

Tarmo Sild

Arco Vara AS-i juhataja

8. mai 2014

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	I kvartal 2014	I kvartal 2013
EUR tuhandetes			
Jätkuvad tegevusvaldkonnad			
Müügitulu teenuste müügist		985	852
Müügitulu enda kinnisvara müügist		128	882
Müügitulu kokku	2,3	1 113	1 734
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-618	-1 104
Brutokasum		495	630
Muud äritulud		16	14
Turustuskulud	5	-100	-64
Üldhalduskulud	6	-453	-413
Muud ärikulud		-8	-11
Kasum tütarettevõtete müügist	14	662	98
Ärikasum		612	254
Finantstulud- ja kulud	7	-207	-246
Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest		405	8
Lõpetatud tegevusvaldkond			
Kasum lõpetatud tegevusvaldkonnast	14	-13	31
Aruandeperioodi puhaskasum		392	39
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>		387	38
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		5	1
Aruandeperioodi koondkasum		392	39
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkasumis</i>		387	38
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkasumis</i>		5	1
Aktsia puhaskasum	8		
- tava		0,08	0,01
- lahustatud		0,08	0,01

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.03.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		764	818
Nõuded ja ettemaksed	9	765	656
Varud	10	11 976	10 780
Müügigrupi liigituvad varad	14	0	847
Käibevara kokku		13 505	13 101
Kapitaliosaluse meetodil kajastatavad investeeringud			
Nõuded ja ettemaksed	9	247	252
Kinnisvarainvesteeringud	11	11 334	11 331
Materiaalne põhivara		458	459
Immateriaalne põhivara		12	13
Põhivara kokku		12 052	12 056
VARAD KOKKU		25 557	25 157
Laenukohustused			
Võlad ja saadud ettemaksed	13	1 939	1 746
Eraldised		202	172
Müügigrupi liigituvad kohustused	14	0	1 488
Lühiajalised kohustused kokku		14 864	15 995
Laenukohustused			
	12	3 447	2 308
Pikaajalised kohustused kokku		3 447	2 308
KOHUSTUSED KOKKU		18 311	18 303
Aktsiakapital			
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid		60	60
Jaotamata kasum		1 834	1 452
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital		7 224	6 842
Mittekontrolliv osalus		22	12
OMAKAPITAL KOKKU		7 246	6 854
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		25 557	25 157

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	I kvartal 2014	I kvartal 2013
EUR tuhandetes			
Laekumised klientidelt		1 691	2 365
Tasumised tarnijatele		-2 404	-1 385
Maksude tasumine		-285	-373
Tagastatud maksud		122	53
Väljamaksed töötajatele		-224	-199
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-14	-51
Lõpetatud tegevusvaldkonna rahavood (neto)		0	-265
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-1 114	145
Materiaalse põhivara soetus		-8	0
Materiaalse põhivara müük		0	2
Kinnisvarainvesteeringute müük		0	20
Tütarettevõtte müük	14	10	1 610
Antud laenud		-3	0
Tagatisdeposiitide avamine		-258	-263
Tagatisdeposiitide vabanemine		263	0
Saadud intressid		1	4
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		5	1 373
Saadud laenud	12	1 345	93
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed	12	-71	-1 666
Makstud intressid		-214	-248
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-5	-2
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		1 055	-1 823
RAHAVOOD KOKKU		-54	-305
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		818	1 775
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-54	-305
Raha ja raha ekvivalentide vähenemine tütarettevõtte müügil		0	-37
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		764	1 433

Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aktsiakapital	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes							
Saldo 31.12.2012	3 319	2 011	0	-1 958	3 372	-5	3 367
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	38	38	1	39
Saldo 31.03.2013	3 319	2 011	0	-1 920	3 410	-4	3 406
Saldo 31.12.2013	3 319	2 011	60	1 452	6 842	12	6 854
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	387	387	5	392
Muutus mitte-kontrollivas osaluses	0	0	0	-5	-5	5	0
Saldo 31.03.2014	3 319	2 011	60	1 834	7 224	22	7 246

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2014. aasta I kvartali raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2013 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.

2. Segmendiaruandlus

Kontserni ärisegmendid 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;

Müügitulu ja ärikasum ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	I kv 2014	I kv 2013	I kv 2014	I kv 2013	I kv 2014	I kv 2013	I kv 2014	I kv 2013	I kv 2014	I kv 2013
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	394	1 199	718	535	1	0			1 113	1 734
Muutus	-67%	57%	34%	6%					-36%	37%
Müügitulu teistelt segmentidelt	3	6	127	62			-130	-68	0	0
Müügitulu kokku	397	1 205	845	597	1	0	-130	-68	1 113	1 734
Ärikasum	44	379	75	46	493	-170	0	-1	612	254
Kasum tütarettevõtte müügist	0	98	0	0	662	0			662	98

Varad ja kohustused ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus ¹		Jagamatud varad ja kohustused		Konsolideeritud	
	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes										
Varad	24 599	23 456	615	557	0	847	343	297	25 557	25 157
Kohustused	16 628	15 324	585	557	0	1 488	1 093	934	18 306	18 303

¹ -31.12.2013 seisuga kajastatud finantsseisundiaruandes müügitulu varade ja kohustustena

3. Müügitulu

	I kvartal 2014	I kvartal 2013
EUR tuhandetes		
Enda kinnisvara müük	128	882
Maaklerteenused	670	512
Kinnisvara rent	246	281
Haldusteenused	33	29
Muu müügitulu	36	30
Müügitulu kokku	1 113	1 734

4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	I kvartal 2014	I kvartal 2013
EUR tuhandetes		
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus	-118	-668
Tööjõukulud	-414	-316
Haldustegevuse kulud	-56	-97
Sõidukite kulud	-5	-5
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-3	-3
Muud kulud	-22	-15
Müüdnud toodangu kulu kokku	-618	-1 104

5. Turustuskulud

	I kvartal 2014	I kvartal 2013
EUR tuhandetes		
Reklaamikulud	-52	-44
Tööjõukulud	-25	-8
Turu-uuringud	-5	-2
Vahendustasud	-1	-1
Muud turustuskulud	-17	-9
Turustuskulud kokku	-100	-64

6. Üldhalduskulud

	I kvartal 2014	I kvartal 2013
EUR tuhandetes		
Tööjõukulud	-192	-194
Sisseostetud teenused	-92	-57
Büroo tegevuskulud	-82	-87
IT kulud	-38	-23
Juriidiline teenindus	-25	-27
Sõidukite kulud	-11	-9
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-8	-6
Muud kulud	-5	-10
Üldhalduskulud kokku	-453	-413

7. Finantstulud ja -kulud

	I kvartal 2014	I kvartal 2013
EUR tuhandetes		
Intressikulud	-200	-225
Intressitulud	1	12
Muud finantstulud ja -kulud	-8	-33
Finantstulud ja -kulud kokku	-207	-246

8. 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.

	I kvartal 2014	I kvartal 2013
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	4 741 707	4 741 707
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv	390 000	0
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	388	38
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,08	0,01
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,08	0,01

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. Vahetusvõlakirjaga seotud optsiooniga seoses on 31.12.2013 seisuga moodustatud omakapitalis reserv summas 60 tuhat eurot. Vaata ka lisa 15.

9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.03.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	69	164
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-22	-22
Nõuded ostjate vastu kokku	47	142
Muud nõuded		
Antud laenud	36	33
Tähtajalised hoised (tähtajaga 3 kuni 12 kuud)	18	23
Muud lühiajalised nõuded	165	163
Muud nõuded kokku	219	219
Viitlaekumised		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	188	127
Muud viitlaekumised	9	9
Viitlaekumised kokku	197	136
Tehtud ettemaksed	302	159
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	765	656

Pikaajalised nõuded

	31.03.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
Tähtajalised hoiused (tähtajaga üle 1 aasta)	240	240
Tehtud ettemaksud	7	12
Pikaajalised nõuded ja ettemaksud kokku	247	252

10. Varud

	31.03.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	11 953	10 762
Materjalid ja valmistoodang	7	5
Ettemaksud varude eest	16	13
Varud kokku	11 976	10 780

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

EUR tuhandetes	
Saldo seisuga 31.12.2013	10 762
Arenduseks soetatud kinnistud	120
Kortermajade ehituskulu	1 126
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	42
Muud kapitaliseeritud kulud	17
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks	-114
Saldo seisuga 31.03.2014	11 953

11. Kinnisvarainvesteeringud

EUR tuhandetes	
Saldo seisuga 31.12.2013	11 331
Kapitaliseeritud arenduskulusid	3
Saldo seisuga 31.03.2014	11 334

12. Laenukohustused

	31.03.2014			31.12.2013		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	15 237	12 710	2 527	14 121	12 576	1 545
Võlakirjad	911	0	911	751	0	751
Kapitalirendikohustused	22	13	9	25	13	12
Kokku	16 170	12 723	3 447	14 897	12 589	2 308

2014. aasta I kvartalis tasuti laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 71 tuhat eurot (I kvartal 2013: 1 666 tuhat eurot) ja saadi uusi laene 1 345 tuhat eurot (I kvartal 2013: 93 tuhat eurot).

Laenukohustusi on suurendanud 2014. aasta I kvartalis eelkõige Bulgaarias Manastirski Livadi projekti II etapi ehituse finantseerimislaen, mille avatud limiiti kasutati summas 982 tuhat eurot.

21. märtsil 2014 emiteeris Arco Vara AS suunatud emissioonina võlakirju kogumahus 160 tuhat eurot. Võlakirjade lunastamispäev on 20.06.2015 ja intressimäär 9,8% aastas. Vaata ka lisa 15.

Kontsern on peatanud graafikujärgsed põhiosa tagasimaksud Piraeus pangale Bulgaarias, mille tulemusel kogu laenusumma 12 155 tuhat eurot võib muutuda sissenõutavaks panga poolt. Kontsern on alustanud läbirääkimisi pangaga laenu refinantseerimiseks.

13. Võlad ja saadud ettemaksud

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksud

	31.03.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	294	464
Muud võlad	335	15
Maksuvõlad		
Käibemaks	100	172
Ettevõtte tulumaks	8	11
Üksikisiku tulumaks	25	20
Sotsiaalmaks	45	41
Muud maksuvõlad	274	270
Maksuvõlad kokku	452	514
Viitvõlad		
Intressivõlad	30	8
Võlad töövõtjatele	130	132
Muud viitvõlad	10	38
Viitvõlad kokku	170	178
Saadud ettemaksud		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksud	688	575
Saadud ettemaksud kokku	688	575
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksud kokku	1 939	1 746

14. Tütarettevõtte müük

14.02.2014 võõrandas Arco Vara AS 100%-se osaluse tütarettevõttes Arco Ehitus OÜ ettevõttele Stratcorp OÜ. Osa müügihind koosnes kahest osast:

- 1) Osa üleminekul tasutud 10 tuhat eurot;
- 2) 30% summast, mis võidetakse Arco Ehitus OÜ kohtuvaidlustest Haridus- ja Teadusministeeriumi ning OÜ Loksa Haljastus vastu. Tasutavalt summalt arvatakse maha tulumaks.

Arvestamata osa müügihinda sai kontsern Arco Ehitus OÜ müügist kasumit 652 tuhat eurot: 1 020 tuhat eurot vähenesid tehingu tulemusel kontserni kohustused ja 368 tuhat eurot vähenesid kontserni varad.

Tütarettevõtte osaluse müügi mõju kontserni finantsseisundi aruandele

EUR tuhandetes	
Raha vähenemine	-18
Nõuete vähenemine	-300
Varude ja põhivara vähenemine	-50
Võlgade ja saadud ettemaksete vähenemine	1 020
Kokku mõju kontserni netovarale	652

Arco Ehitus OÜ müügiga viis kontsern lõpule ehitustegevusest väljumise. See oli kontserni üheks peamiseks eesmärgiks 2013. aastal. Ehituse valdkonna tulud ja kulud on seetõttu aruandes kajastatud lõpetatava tegevusvaldkonnana ning ehituse valdkonna varad ja kohustused müügigrupi varade ja kohustustena.

Lõpetatava tegevusvaldkonna puhaskasumi / -kahjumi komponendid

	I kvartal 2014	I kvartal 2013
EUR tuhandetes		
Müügitulu	0	1 087
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	0	-977
Üldhalduskulud	-13	-77
Muud tulud ja kulud	0	-2
Lõpetatud valdkonna puhaskasum / -kahjum	-13	31

Müügigrupi liigitatud varad ja kohustused

	31.12.2013
EUR tuhandetes	
Raha ja raha ekvivalendid	80
Nõuded ja ettemaksed	717
Varud	44
Materiaalne ja immateriaalne põhivara	6
Müügigrupi liigitatud varad kokku	847
Võlad ja saadud ettemaksed	1 488
Müügigrupi liigitatud kohustused kokku	1 488

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-i juhataja ja nõukogu liikmete kontrolli all olevad ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõtte üle olulist mõju;**
- 3) **muud seotud osapooled** – Arco Vara AS juhataja ja nõukogu liikmed ning nende kontrolli all olevad ettevõtted (v.a. need ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõtte üle olulist mõju).

Tehingud seotud osapooltega

	I kvartal 2014	I kvartal 2013
EUR tuhandetes		
Ühis- ja sidusettevõtted		
Ostetud teenused	4	0
Antud laenud	3	0
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Ostetud teenused	5	0
Võlakirjade emitteerimine	150	0
Intresside tasumine	18	0
Muud seotud osapooled		
Müüdud teenused	1	1
Ostetud teenused	2	7
Intresside tasumine	9	0

Saldod seotud osapooltega

	31.03.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
Ühis- ja sidusettevõtted		
Võlad tarnijatele	3	0
Lühiajalised laenuõuded	36	33
Lühiajalised intressinõuded	1	1
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Võlad tarnijatele	3	3
Emiteeritud võlakirjad	650	500
Muud seotud osapooled		
Nõuded ostjatele	1	0
Võlad tarnijatele	0	7
Emiteeritud võlakirjad	251	251

21.03.2014 emiteeris Arco Vara AS suunatud emissioonina võlakirju kogumahus 160 tuhat eurot. Kogu emissioonist 150 tuhat eurot on märgitud kontserni emaettevõtte üle olulist mõju omavate ettevõtete poolt. Võlakirjade lunastamispäev on 20.06.2015 ja intressimäär 9,8% aastas. Emiteeritud võlakirjad on tagatud kontserni tütarettevõttele kuuluvale kinnisasjale seatud hüpoteegiga. Vaata ka lisa 12.

Kontserni võtmeisikutele, emaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele, arvestati 2014. aasta I kvartalis tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 27 tuhat eurot (2013. aasta I kvartalis: 64 tuhat eurot). Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. Oktoobrist 2012 Arco Vara AS-i juhtiva Tarmo Sild-i juhatuse liikme ametilepingus on lahkumistasu suurus kuni viie kuu juhatuse liikme põhitasu. 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 2014. aasta I kvartalis 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 8.

Juhataja deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2014. aasta I kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuande.

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

Tarmo Sild

Arco Vara AS-i juhataja

8. mai 2014