

2014. AASTA II KVARTALI JA 6 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)
Majandusaasta: 1. jaanuar 2014 – 31. detsember 2014
Aruandeperiood: 1. jaanuar 2014 – 30. juuni 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 II KVARTALI TEGEVUSARUANNE	3
JUHATAJA KOMMENTAARID	7
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	15
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	15
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	16
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	17
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE	18
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	19
1. ARVESTUSPÕHIMÕTTED	19
2. SEGMENTIARUANDLUS	19
3. MÜÜGITULU	20
4. MÜÜDUD KINNISVARA JA TEENUSTE KULU	20
5. TURUSTUSKULUD	20
6. ÜLDHALDUSKULUD	21
7. FINANTSTULUD JA –KULUD	21
8. PUHASKASUM AKTSIA KOHTA	21
9. NÕUDED JA TEHTUD ETTEMAKSED	21
10. VARUD	22
11. KINNISVARAINVESTEERINGUD	22
12. LAENUKOHUSTUSED	23
13. VÕLAD JA SAADUD ETTEMAKSED	23
14. TÛTARETTEVÕTTE MÛÛK	24
15. TEHINGUD JA SALDOD SEOTUD OSAPUOLTEGA	24
16. ARUANDEPERIOODI JÄRGSED SÛNDMUSED	26
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	27

2014. aasta II 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.

30.06.2014 seisuga kuulus kontserni 21 ettevõtet (31.12.2013: 23). Lisaks oli kontsernil 30.06.2014 seisuga 1 ühisettevõtte (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

Usaldusväärsus - oleme usaldusväärsed, avatud ja ausad

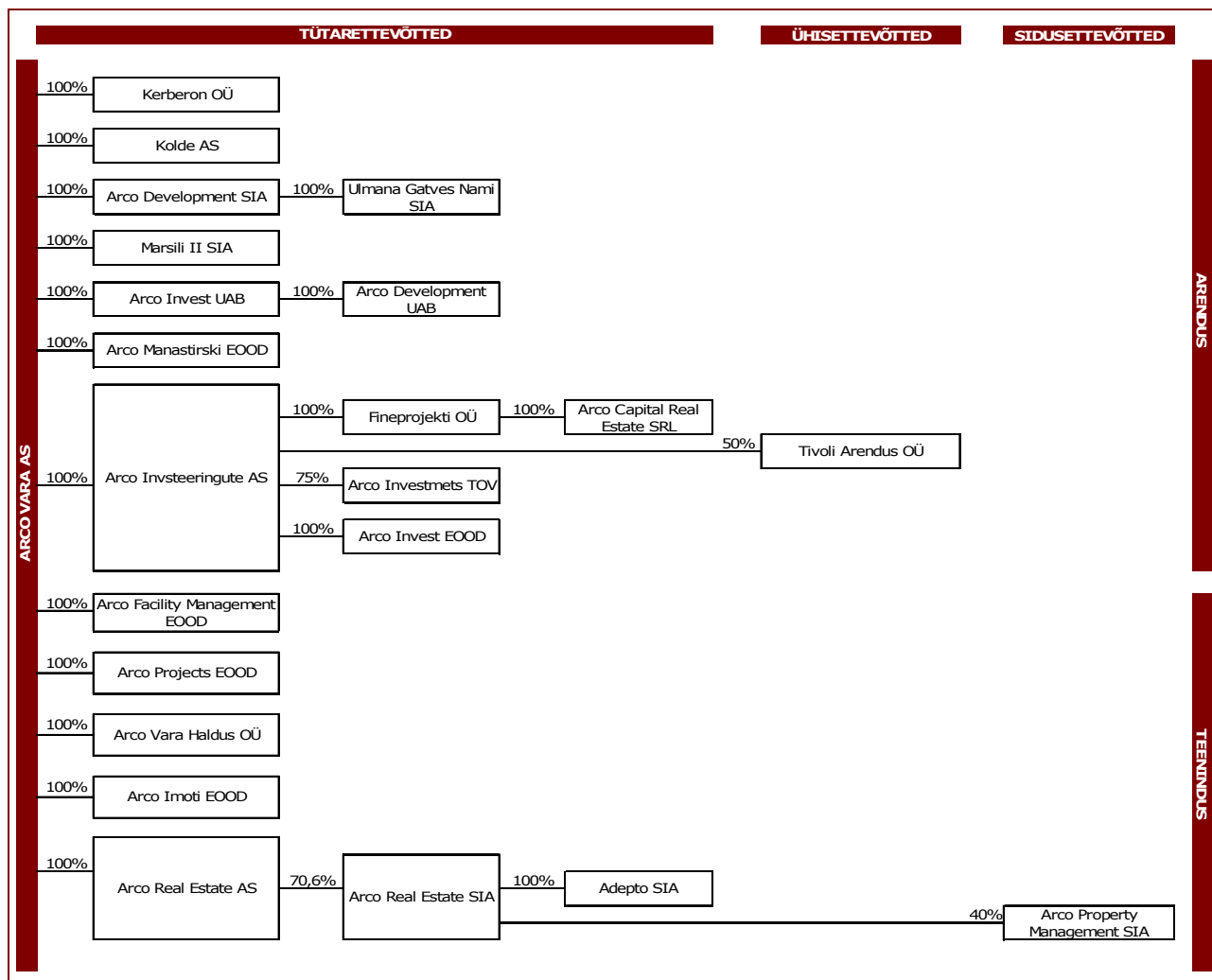
Professionaalsus - tagame oma teenuse kvaliteedi

Hoolivus - väärtustame klienti kui isiksust

Vastutustunne - peame kinni oma lubadustest

KONTSERNI STRUKTUUR

30.06.2014 seisuga



MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS 2014. AASTA 6 KUUGA

4.02.2014 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.

24.04.2014 võõrandas Arco Real Estate AS oma 100%-se osaluse Bulgaaria tütarettevõttes Arco Imoti EOOD kontserni emaettevõttele Arco Vara AS.

25.04.2014 võõrandas Arco Investeeringute AS oma 100%-se osaluse Bulgaaria tütarettevõttes Arco Projects EOOD kontserni emaettevõttele Arco Vara AS.

25.04.2014 võõrandas Arco Invest EOOD oma 100%-se osaluse Bulgaaria tütarettevõttes Arco Facility Management EOOD kontserni emaettevõttele Arco Vara AS.

Mais 2014 võttis kontserni juhtkond vastu otsuse asuda likvideerima kontserni tütarettevõtte Fineprojekti OÜ.

PÕHILISED NÄITAJAD

- Kontserni 2014. aasta 6 kuu müügitulu jätkuvatest tegevusvaldkondadest, 2,2 miljonit eurot, on 3 miljoni euro võrra väiksem võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Sealhulgas teeninduse segmenti müügitulu kasvas aastaga 19% ja arendustegevuse müügitulu vähenes aastaga 80%. 2014. aasta II kvartali müügitulu oli 1,1 miljonit eurot (2013 II kvartal: 3,5 miljonit eurot). Ka II kvartali müügitulu vähenemine tuleb arendusdivisjonist, kus võrreldes eelmise aasta II kvartaliga oli müügikäibe langus 2,4 miljonit eurot. Põhjuseks on asjaolu, et kontserni arendusprojektid on staadiumis, kus müügitulu ei ole veel tekkinud. Arendusdivisjoni müügitulu olulist kasvu on oodata 2014. aasta teises pooles.
- 2014. aasta II kvartali ärikahjumiks jätkuvatest tegevusvaldkondadest kujunes 0,1 miljonit eurot, aasta varem samal perioodil oli ärikasum 1,7 miljonit eurot. Kontserni puhaskahjum oli 2014. aasta II kvartalis 0,4 miljonit eurot, 2013. aasta II kvartali puhaskasum oli 1,5 miljonit eurot. Kontserni 2014. aasta 6 kuu ärikasum oli 0,5 miljonit eurot ja puhaskasum oli 0,03 miljonit eurot, aasta varem olid samad näitajad vastavalt 2,0 miljonit eurot ja 1,5 miljonit eurot. Kasuminäitajate halvenemine on tingitud eelkõige arendusdivisjoni ajutisest müügitulu langusest ja ühekordsetest sündmustest (tütarettevõtete müügid 2013. ja 2014. aasta I kvartalis ja eraldiste tagasipööramine 2013. aasta II kvartalis).
- Omakapitali osakaal koguvaradest on võrreldes 2013. aasta lõpuga natuke vähenenud, olles 30.06.2014 seisuga 26% (31.12.2013: 27,2%). Põhjuseks on kontserni varade suurenemine arendusprojektide ehituse käigus, mida rahastatakse laenukapitaliga.
- Kontserni laenukoormus (netolaenu) on selle aasta 6 kuuga kasvanud 2,2 miljoni euro võrra, põhjuseks arendustegevuse osaline finantseerimine pangalaenudega. Laenude keskmine intressimäär on 30.06.2014 seisuga 5,9%, 2013. aasta lõpu seisuga on see vähenenud 0,1 protsendipunkti võrra.
- 2014. aasta esimese kuue kuuga müüdi kontserni poolt arendatavates projektides 3 korterit (2013. aasta 6 kuuga: 35 korterit ja kaks krunti), sealhulgas II kvartalis üks korter (2013. aasta II kvartalis: 21 korterit ja 1 krunt).

	6 kuud 2014	6 kuud 2013	II kvartal 2014	II kvartal 2013
EUR miljonites				
Müügitulu jätkuvatest tegevusvaldkondadest	2,2	5,2	1,1	3,5
Ärikasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest	0,5	2,0	-0,1	1,7
Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest	0,0	1,5	-0,4	1,5
Kasum lõpetatud tegevusvaldkonnast	0,0	0,1	0,0	0,0
Puhaskasum	0,0	1,5	-0,4	1,5
EPS (eurodes)	0,00	0,32	-0,08	0,32
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	8,5%	neg		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	29,0%	neg		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	7,4%	neg		

	30.06.2014	31.12.2013
EUR miljonites		
Varad kokku, perioodi lõpu seisuga	26,4	25,2
Investeeritud kapital, perioodi lõpu seisuga	23,8	21,7
Netolaenu, perioodi lõpu seisuga	16,3	14,1
Omakapital, perioodi lõpu seisuga	6,9	6,9
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,7	0,3
Laenude keskmine intress (aastas)	5,9%	6,0%
Töötajate arv perioodi lõpul	186	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 väärtpaperitesse (perioodi lõpus)

Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) = viimase nelja kvartali puhaskasum / 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

Koondkasumiaruanne

	6 kuud 2014	6 kuud 2013	II kvartal 2014	II kvartal 2013
EUR miljonites				
Müügitulu				
Arendus	0,8	4,0	0,4	2,8
Teenindus	1,6	1,4	0,8	0,8
Elimineerimine	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1
Müügitulu kokku	2,2	5,2	1,1	3,5
Ärikasum				
Arendus	0,1	2,2	0,0	1,9
Teenindus	0,1	0,1	0,1	0,0
Jagamatud tulud-kulud	0,4	-0,1	-0,1	0,0
Elimineerimine	-0,1	-0,2	-0,1	-0,2
Ärikasum kokku	0,5	2,0	-0,1	1,7
Finantstulud ja -kulud	-0,5	-0,5	-0,3	-0,2
Puhaskasum	0,0	1,5	-0,4	1,5

Rahavood

	6 kuud 2014	6 kuud 2013	II kvartal 2014	II kvartal 2013
EUR miljonites				
Äritegevuse rahavood	-1,9	-0,4	-0,8	-0,5
Investeeringustegevuse rahavood	0,1	1,4	0,1	0,0
Finantseerimistegevuse rahavood	1,6	-2,0	0,5	-0,1
Perioodi rahavood kokku	-0,2	-1,0	-0,2	-0,6
Raha ja raja ekvivalendid perioodi alguses	0,8	1,8	0,8	1,4
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0,6	0,8	0,6	0,8

Juhataja kommentaarid

Sissejuhatus

2014. aasta II kvartali müügitulemus ja kahjum vastavad kontserni juhtkonna ootustele. Müügitulust valdava osa - üle 85% - andis teenuste müük ning renditulu. Arendustoodete müük aktiveerub ning arendusdivisjon muutub kasumlikuks uuesti kolmandas kvartalis seoses Riias Bišumuiša projektis korterite lõpuniehituse ja eelmüüdud korterite üleandmisega, ning saab hoo sisse neljandas kvartalis seoses Sofias Manastirski II järgu lõpuniehituse ja korterite üleandmise algusega ostjatele.

Teenindusdivisjon ja kinnisvaraturgude arengud

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 alla ei kuulu Madrid Blvd hoone omanik Arco Invest EOOD. Teenindusdivisjoni tegevusmaht ja kasum tervikuna kasvasid veidi, võrrelduna nii eelmise kvartali kui ka eelmise aasta sama perioodiga. Läti ja Bulgaaria vahendusüksuste müük kasvas ning Eesti vahendusüksuse müük vähenes.

Teenindusdivisjoni erinevatelt üksustel saadud tehinguinfo põhjal võib üldistada järgmisi elamispiindadega seotud trende suurlinnades:

Sofias on sel aastal kasvanud nõudlus investeerimiseks sobiva odavama kinnisvara järele, asendusena pangahoiustele, seoses hiljutise ebastabiilsusega kahes Bulgaaria hoiupangas. Teise kvartali turutehingute arv on võrreldes esimese kvartaliga kasvanud 20%, milline kõikumine ei ole seletatav muude lühi- või pikaajaliste faktoritega. Tehinguaktiivsuse kasv on oluliselt tõstnud Bulgaaria vahendusüksuse tulusid. Sofias tehti teises kvartalis kokku 5 167 kinnisvaratehingut, millest hinnanguliselt üle 75% on tehingud elamispiindadega.

Riia turu aktiivsus püsib muutumatu. Esimeses kvartalis tehti kokku 2 714 kinnisvaratehingut ning teises kvartalis 2 713 tehingut, millest hinnanguliselt üle 75% on tehingud elamispiindadega. Nõudlust stimuleerib ühelt poolt elanikkonna jätkuv kontsentreerumine ja väike majanduskasv, kuid piirab pankade vähenemise valmisolek ostutehingute finantseerimiseks, suhteliselt madal ostujõud ning teises kvartalis juurutatud kõrgendatud rahapaigutuse nõudmised SRÜ kodanikele elamislooga kinnisvara omandamiseks. Võrreldes Tallinnaga on tehingutest suhteliselt suur osakaal, üle 12%, uue kinnisvaraga tehtud tehingutel.

Tallinnas on arendajate pakkumine 2014. aasta alguse hinnatasemetel ületanud nõudlust. Kui esimeses kvartalis tehti kokku 2 810 tehingut, siis teises kvartalis 2 673 tehingut. Kogu pakkumise jätkuvat suurenemist soodustavad faktorid (väljastatud ehituslubade arv, alustatud uusarenduste arv ning müümata varude hulk) on pigem ülekaalus, kui nõudluse suurenemist toetavad faktorid. Samuti ei näe me pankade finantseerimistingimuste leevenemist või tarbijate sissetulekute tõusu. Sellega on seletatav teise kvartali kinnisvaraturu, sealhulgas elamispiindade tehinguaktiivsuse langus. Kontsern prognoosib trendi jätkuna hindade korrektuuri, kusjuures väga hea asukohta ja kvaliteediga kinnisvara hind võib jätkuvalt tõusta. Suureneb tarbijate surve pakutavate toodete kvaliteedi tõstmiseks, samuti on võimalik üürituru mahtude kasv.

Arendusdivisjon

Sofias, Manastirski II järgu (blokid AB) ehitustööd kulgesid plaanipäraselt. Eelmüügitempo ületab meie ootusi: II kvartali lõpuks on eelmüügilepingutega kaetud üle 55% kogu müüdavast mahust. Lihtsustatult väljendudes on eelmüügiga tänaseks tagatud kontserni müügitulu summas, mis on piisav Manastirski AB ehituse finantseerimiseks võetud või võetavate kohustuste täielikuks tagasimaksmiseks. Edasiselt müüdavate korterite - umbes 45% projekti mahust - müügist saadav tulu on kontserni puhas rahavoog. Eesmärk on kogu Manastirski AB välja müüa hiljemalt 2015. aasta lõpuks.

Sofias, Madrid Blvd hoone teenib kontsernile jätkuvalt renditulu, mis moodustab kontserni 2014. aasta I poolaasta tulust üle 22%. Aktsiakapitali suurendamise õnnestumisel on kavas hoonel lasuvat laenukohustust vähendada 1,2 miljoni euro võrra ning saavutada sellega ülejäänud laenu põhiosa tagastamise tähtaja pikenedamine kuni detsembrini 2017 ning renditulu jätkuvus.

Riias lõppesid II kvartalis Bišumuiša korterite suuremad ehitustööd. III kvartalis peab toimuma korterite kasutuslubade saamine ja eelmüüdud korterite üleandmine klientidele. Vahearuanne avalikustamise ajaks on eelmüügi lepinguta veel 6 korterit, eelmüüdud 9 korterit. Eesmärk on kogu projekti tooted müüa hiljemalt 2015. aasta lõpuks.

Tallinnas jätkus Paldiski mnt 70c projekti detailplaneeringu menetlus, kus eesmärk on saavutada planeeringu jõustumine 2014. aasta jooksul. Planeering on Tallinna linnavalitsuses heaks kiidetud. Samuti arenevad Liimi 1b ja Lehiku tee 21-23 detailplaneeringud, kus kontsern loodab jõuda planeeringute kehtestamiseni hiljemalt 2015. aasta lõpuks.

Kontsern sõlmis lepingu Harkus, Instituudi tee 7,9 ca 30 korteriga toote projekteerimiseks. Eeldatav ehitus ning eelmüük algab 2015. aasta III kvartalis.

Arendusdivisjoni tegevusmahud ja kasum sõltuvad suuresti kontserni aktsiakapitali suurendamisest, mis toimub käesoleva aasta augustis. Kaasatavad vahendid on vajalikud Madrid Blvd hoone laenulepingu pikendamiseks ja renditulu edasiteenimiseks, samuti Eestis Paldiski mnt 70c arenduseks vajaliku omakapitali investeerimiseks.

Kokkuvõte

Aasta on jätkunud plaanipäraselt. Esimene kvartal oli kasumlik tänu Arco Ehituse müügile, teine kvartal tuli prognoositult kahjumlik 0,4 miljonit eurot. Teenindusdivisjoni mahud kasvavad ja on kasumlikud, kuid sellest ei piisa, et katta arendustoodete müügitulu puudumine nii esimeses kui teises kvartalis ning kontserni üldkulusid. Arenduse müügitulu hakkab tekkima alles kolmandas kvartalis ja ületab kontserni kogukasumiks vajaliku taseme uuesti neljandas kvartalis. Juhatus ei muuda 2014. aasta käibeprognoosi 9 mln eurot ja kasumiprognosi 0,5 miljonit eurot. Kõige olulisemaks kolmanda kvartali eesmärgiks peab juhatus kontserni aktsiakapitali edukat suurendamist ja sel teel kontserni 3,5 miljoni euro kaasamist.

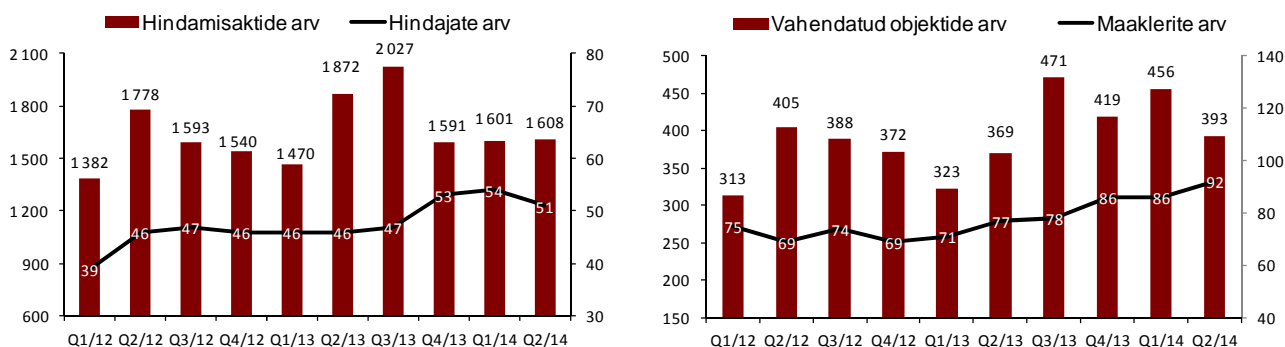
TEENINDUSDIVISJON

Teenindusdivisjoni 2014. aasta II kvartali müügituluks kujunes 765 tuhat eurot, sealhulgas kontsernisisene müügitulu oli 101 tuhat eurot (2013. aasta II kvartalis vastavalt 760 tuhat ja 75 tuhat eurot). 6 kuu müügitulu kasvas eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 19%, 1 610 tuhande euroni (sisaldab kontsernisisest tulu 228 tuhat eurot). Teeninduse müügitulu kasv tuli eelkõige Lätist ja Bulgaariast, kus 6 kuu müügitulu kinnisvarabüroode peamisest tegevusest: müügivahendusest ja kinnisvara hindamisest, kasvas vastavalt 23% ja 90%. Eesti kinnisvarabüroo 6 kuu müügitulu on aga vähenenud 5% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (II kvartali võrdluses on langus koguni 21%).

Kinnisvarabüroode müügikäive vahendustegevusest

	6 kuud 2014	6 kuud 2013	Muutus %	II kvartal 2014	II kvartal 2013	Muutus %
EUR tuhandetes						
Eesti	634	667	-5%	300	382	-21%
Läti	567	460	23%	274	257	7%
Bulgaaria	264	139	90%	118	76	55%
Kokku	1 465	1 266	16%	692	715	-3%

Läti ja Bulgaaria büroode käibekasvu taga on nii turu üldine aktiveerumine kui ka jõuline turuhõivamine läbi töötajate arvu kasvatamise. Samas on Lätis kasvutempo II kvartalis aeglustunud. Eesti kinnisvarabüroo käibe vähenemise taga on peamiselt viimase paari aasta kiire kinnisvaraturu hinnatõus, mis on viinud viimaste kuudel tehingute arvu langusse.



Kõik kolm kinnisvarabürood lõpetasid 2014. aasta 6 kuu puhaskasumiga: Eesti büroo puhaskasum oli 14 tuhat eurot (6 kuud 2013: 77 tuhat eurot), Läti büroo puhaskasum oli 26 tuhat eurot (6 kuud 2013: 30 tuhat eurot) ja Bulgaaria büroo puhaskasum oli 67 tuhat eurot (6 kuud 2013: 10 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. aasta 6 kuuga oli 90 tuhat eurot, sellest aga ainult 27 tuhat eurot oli kontsernivälise (6 kuud 2013: vastavalt 65 tuhat ja 16 tuhat eurot). Majutusteenusest saadi 2014. aasta 6 kuuga 35 tuhat eurot müügitulu, 2013. aasta esimesel poolaastal seda teenust veel ei pakutud.

Teenindusdivisjoni töötajate arv on kasvanud 172-le 30.06.2014 seisuga, suurenedes 6 kuuga 11 inimese võrra.

ARENDUSDIVISJON

Arendusdivisjoni müügitulu oli 2014. aasta II kvartalis kokku 405 tuhat eurot (2013 II kvartal: 2 811 tuhat eurot) ja 6 kuuga 802 tuhat eurot (6 kuud 2013: 4 016 tuhat eurot). Arenduse müügitulu on viimastel kuudel vähenenud eelkõige kontserni enda arendatavate kinnistute müügi languse tõttu. II kvartalis 2014 müüdi ainult üks Bišumuiža-1 projekti korter ja müügitulu kinnistute müügist oli 135 tuhat eurot. 2013. aasta II kvartalis olid võrreldavad andmed: 21 müüdnud korterit ja 1 elamukrunt, ning vastav müügitulu 2 540 tuhat eurot. Arendusdivisjoni ärikasumiks kujunes 2014. aasta 6 kuuga 64 tuhat eurot (6 kuud 2013: 2 259 tuhat eurot). Ärikasumi vähenemine on tingitud eelkõige oluliselt väiksemast müügitulust. Lisaks saadi 2013. aasta II kvartalis erakorralist tulu 1 000 eurot eraldise tagasipööramisest.

Muust arendusdivisjoni müügitulust moodustab suurem osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2014. aasta 6 kuuga oli 484 tuhat eurot (6 kuud 2013: 474 tuhat eurot).

Bulgaarias jätkati II kvartalis Manastirski Livadi projekti II etapi ehitusega. Paralleelselt ehitusega novembris 2013 alanud korterite eelmüük on osutunud edukaks, üle 55% korteritest ja kaubanduspindadest on eellepingutega kaetud.

Lätis jõuti II kvartali lõpuks Bišumuiža-1 projekti viimase, 14 korteri ja 960 m² müüdava pinnaga kortermaja lõpuniehitusega praktiliselt valmis. Maja kasutusloa saamine ja eelmüüdud korterite klientidele kätteandmine jääb tõenäoliselt III kvartalis. Vahearuanne avalikustamise päevaks oli eelmüügilepinguga kaetud 9 korterit 14-st. Samas projektis on müümata veel ka eelmise kortermaja viimane korter müüdava pinnaga 105 m².

Bulgaarias on 2014 II kvartali lõpu seisuga Manastirski Livadi C-bloki (nimetatud ka Manastirski I järk) korterelamus müümata 2 korterit ning 31 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. II kvartali lõpuks jõuti kortermajade projekteerimislepingu sõlmimiseni.

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.

30.06.2014 seisuga töötas arendusdivisjonis kokku 5 inimest.

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

ARCO VARA PROJEKTIDE KOONDTABEL 30.06.2014

Projekti nimi	Address	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	S5	-	105	1
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 30.06.2014 seisuga 186 inimest (2013. aasta lõpus 178 inimest). 2014. aasta 6 kuu tööjõukulu oli 1,2 miljonit eurot (2013. aasta 6 kuuga 1,2 miljonit eurot).

Kontserni ematöötajate juhataja ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2014. aasta esimese 6 kuuga 54 tuhat eurot. 2013. aasta 6 kuuga oli vastav näitaja 121 tuhat eurot.

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

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

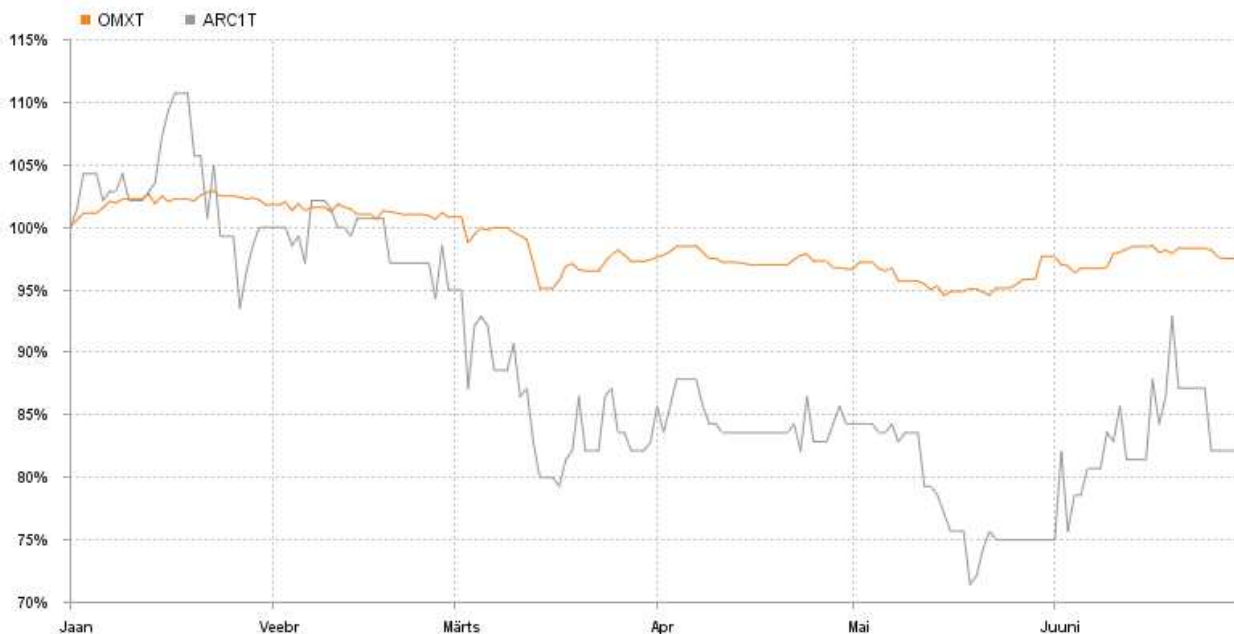
Ettevõttel on kokku emiteeritud 4 741 707 aktsiat. 30.06.2014 seisuga on ettevõttel kokku 1 708 aktsionäri ja aktsia hind sulgus tasemel 1,15 eurot, vähenedes kuue kuuga 17,86%.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2014. aasta esimese 6 kuu jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud:

Eurodes (EUR)



Aktsiahinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2014. aasta esimese 6 kuu jooksul:



Indeks/aktsia	01.01.2014	30.06.2014	+/-%
OMX Tallinn	817,72	802,26	-1,89
ARC1T	1,40 EUR	1,15 EUR	-17,86

Suuremad osanikud 30.06.2014 seisuga	Aktsiate arv	Osalus %
AS Baltplast	897 999	18,9%
Gamma Holding Investment OÜ	500 585	10,6%
HM Investeeringud OÜ	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	255 500	5,4%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	205 064	4,3%
Central Securities Depository of Lithuania	147 419	3,1%
LHV PENSIONIFOND XL	110 445	2,3%
Teised aktsionärid	1 178 129	24,8%
Kokku	4 741 707	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 30.06.2014	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Toomas Tool (AS Baltplast)	Nõukogu liige	897 999	18,9%
Arvo Nõges (Gamma Holding Investment OÜ)	Nõukogu liige	500 585	10,6%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, 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 Põlv	Nõukogu liige	-	-
Kokku		2 544 657	53,7%

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

Likviidsusrisk

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 30.06.2014 seisuga 2,7 aastat. Kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldo oli 2014. aasta II kvartali lõpu seisuga 0,6 miljonit eurot, millele lisandub kuni 2-aastase tähtajaga deposiite kokku 0,1 miljonit eurot. Raha- ja rahaekvivalentide saldost 0,2 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.

Intressirisk

Enamus kontserni laenulepingutest on sõlmitud eurodes ja baasintressiks on 3- või 6-kuu EURIBOR. Seega on kontsern avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Hetkel on pikaajaline intressirisk tuletisinstrumentidega maandamata. Kontserni intressikandvad kohustused on 2014. aasta 6 kuuga kasvanud 2 miljoni euro võrra. Seisuga 30.06.2014 on kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 16,9 miljonit eurot. 2014. aasta esimese kuue kuuga tasuti intressikandvatelt kohustustelt intresse 0,4 miljonit eurot. Kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär on 2014. aasta 6 kuuga vähenenud 0,1 protsendipunkti võrra 5,9%-le.

Valuutarisk

Teenuste ostu- ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: eurodes (EUR) või Bulgaaria levides (BGN). Kinnisvara ostu-müügi tehingud sõlmitakse valdavas osas 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 II kvartali ja 6 kuu 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

7. august 2014

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	6 kuud 2014	6 kuud 2013	II kvartal 2014	II kvartal 2013
EUR tuhandetes					
Jätkuvad tegevusvaldkonnad					
Müügitulu teenuste müügist		1 908	1 805	923	953
Müügitulu enda kinnisvara müügist		263	3 422	135	2 540
Müügitulu kokku	2,3	2 171	5 227	1 058	3 493
Müüdüd kinnisvara ja teenuste kulu	4	-1 249	-3 597	-631	-2 493
Brutokasum		922	1 630	427	1 000
Muud äritulud		19	185	3	171
Turustuskulud	5	-174	-126	-74	-62
Üldhalduskulud	6	-915	-792	-462	-379
Muud ärikulud		-37	-25	-29	-14
Kasum ühissettevõtete seotud tehingutelt		0	1 000	0	1 000
Kasum tütarettevõtete müügist	14	662	98	0	0
Ärikasum		477	1 970	-135	1 716
Finantstulud- ja kulud	7	-435	-481	-228	-235
Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest		42	1 489	-363	1 481
Lõpetatud tegevusvaldkond					
Kasum lõpetatud tegevusvaldkonnast	14	-13	58	0	27
Aruandeperioodi puhaskasum		29	1 547	-363	1 508
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>		22	1 541	-365	1 503
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		7	6	2	5
Aruandeperioodi koondkasum		29	1 547	-363	1 508
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkasumis</i>		22	1 541	-365	1 503
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkasumis</i>		7	6	2	5
Aksia puhaskasum	8				
- tava		0,00	0,32	-0,08	0,32
- lahustatud		0,00	0,32	-0,07	0,32

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	30.06.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		640	818
Nõuded ja ettemaksed	9	583	656
Varud	10	13 255	10 780
Müügigrupi liigituvad varad	14	0	847
Käibevara kokku		14 478	13 101
Kapitaliosaluse meetodil kajastatavad investeeringud			
Nõuded ja ettemaksed	9	145	252
Kinnisvarainvesteeringud	11	11 336	11 331
Materiaalne põhivara		455	459
Immateriaalne põhivara		12	13
Põhivara kokku		11 949	12 056
VARAD KOKKU		26 427	25 157
Laenukohustused			
Võlad ja saadud ettemaksed	13	2 390	1 746
Eraldised		222	172
Müügigrupi liigituvad kohustused	14	0	1 488
Lühiajalised kohustused kokku		4 373	15 995
Laenukohustused			
	12	15 171	2 308
Pikaajalised kohustused kokku		15 171	2 308
KOHUSTUSED KOKKU		19 544	18 303
Aktsiakapital			
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid		60	60
Jaotamata kasum		1 469	1 452
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital		6 859	6 842
Mittekontrolliv osalus		24	12
OMAKAPITAL KOKKU		6 883	6 854
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		26 427	25 157

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	6 kuud 2014	6 kuud 2013	II kvartal 2014	II kvartal 2013
EUR tuhandetes					
Laekumised klientidelt		3 259	5 526	1 568	3 161
Tasumised tarnijatele		-4 483	-4 197	-2 079	-2 812
Maksude tasumine		-536	-967	-251	-594
Tagastatud maksud		349	135	227	82
Väljamaksed töötajatele		-427	-428	-203	-229
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-46	-73	-32	-22
Lõpetatud tegevusvaldkonna rahavood (neto)		0	-379	0	-114
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-1 884	-383	-770	-528
Materiaalse põhivara soetus		-15	-9	-7	-9
Materiaalse põhivara müük		0	2	0	0
Kinnisvarainvesteeringute müük		0	20	0	0
Tütarettevõtte müük	14	10	1 610	0	0
Antud laenud		-3	-8	0	-8
Tagatisdeposiitide avamine		-327	-263	-69	0
Tagatisdeposiitide vabanemine		452	0	189	0
Saadud intressid		2	4	1	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		119	1 356	114	-17
Saadud laenud	12	2 581	1 420	1 236	1 327
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed	12	-545	-2 926	-474	-1 260
Makstud intressid		-426	-457	-212	-209
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-23	-9	-18	-7
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		1 587	-1 972	532	-149
RAHAVOOD KOKKU		-178	-999	-124	-694
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		818	1 775	764	1 433
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-178	-999	-124	-694
Raha ja raha ekvivalentide vähenemine tütarettevõtte müügil		0	-37	0	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		640	739	640	739

Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aksiakapital	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	1 541	1 541	6	1 547
Saldo 30.06.2013	3 319	2 011	0	-417	4 913	1	4 914
Saldo 31.12.2013	3 319	2 011	60	1 452	6 842	12	6 854
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	22	22	7	29
Muutus mitte-kontrollivas osaluses	0	0	0	-5	-5	5	0
Saldo 30.06.2014	3 319	2 011	60	1 469	6 859	24	6 883

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2014. aasta II kvartali ja 6 kuu 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 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;

Müügitulu ja ärikasum ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	6 kuud 2014	6 kuud 2013	6 kuud 2014	6 kuud 2013	6 kuud 2014	6 kuud 2013	6 kuud 2014	6 kuud 2013	6 kuud 2014	6 kuud 2013
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	787	4 006	1 382	1 220	2	1			2 171	5 227
<i>Muutus</i>	-80%	5%	13%	7%					-58%	5%
Müügitulu teistelt segmentidelt	15	10	228	137			-243	-147	0	0
Müügitulu kokku	802	4 016	1 610	1 357	2	1	-243	-147	2 171	5 227
Ärikasum	64	2 259	132	68	359	-126	-78	-231	477	1 970
<i>Kasum tütarettevõtte müügist</i>	0	98	0	0	662	0			662	98

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	II kv 2014	II kv 2013	II kv 2014	II kv 2013	II kv 2014	II kv 2013	II kv 2014	II kv 2013	II kv 2014	II kv 2013
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	393	2 807	664	685	1	1			1 058	3 493
<i>Muutus</i>	-86%	-8%	-3%	8%					-70%	-5%
Müügitulu teistelt segmentidelt	12	4	101	75			-113	-79	0	0
Müügitulu kokku	405	2 811	765	760	1	1	-113	-79	1 058	3 493
Ärikasum	20	1 880	57	22	-134	44	-78	-230	-135	1 716

Varad ja kohustused ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus ¹		Jagamatud varad ja kohustused		Konsolideeritud	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes										
Varad	25 664	23 456	600	557	0	847	163	297	26 427	25 157
Kohustused	17 845	15 324	536	557	0	1 488	1 163	934	19 544	18 303

¹ - 31.12.2013 seisuga kajastatud finantsseisundiaruandes müügrupi varade ja kohustustena

3. Müügitulu

	6 kuud 2014	6 kuud 2013	II kvartal 2014	II kvartal 2013
EUR tuhandetes				
Enda kinnisvara müük	263	3 422	135	2 540
Kinnisvara vahendus ja hindamine	1 285	1 181	615	669
Kinnisvara rent	485	519	239	238
Haldusteenused	66	53	33	24
Muu müügitulu	72	52	36	22
Müügitulu kokku	2 171	5 227	1 058	3 493

4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	6 kuud 2014	6 kuud 2013	II kvartal 2014	II kvartal 2013
EUR tuhandetes				
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus	-237	-2 625	-119	-1 957
Tööjõukulud	-795	-734	-381	-418
Haldustegevuse kulud	-149	-187	-93	-90
Sõidukite kulud	-9	-11	-4	-6
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-6	-5	-3	-2
Varude allahindlused	0	-3	0	-3
Muud kulud	-53	-32	-31	-17
Müüdnud toodangu kulu kokku	-1 249	-3 597	-631	-2 493

5. Turustuskulud

	6 kuud 2014	6 kuud 2013	II kvartal 2014	II kvartal 2013
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-93	-80	-41	-36
Tööjõukulud	-34	-16	-9	-8
Turu-uuringud	-6	-3	-1	-1
Vahendustasud	-1	-4	0	-3
Muud turustuskulud	-40	-23	-23	-14
Turustuskulud kokku	-174	-126	-74	-62

6. Üldhalduskulud

	6 kuud 2014	6 kuud 2013	II kvartal 2014	II kvartal 2013
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-369	-402	-177	-208
Sisseostetud teenused	-182	-79	-90	-22
Büroo tegevuskulud	-177	-181	-95	-94
IT kulud	-79	-40	-41	-17
Juriidiline teenindus	-62	-39	-37	-12
Sõidukite kulud	-20	-18	-9	-9
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-16	-12	-8	-6
Muud kulud	-10	-21	-5	-11
Üldhalduskulud kokku	-915	-792	-462	-379

7. Finantstulud ja -kulud

	6 kuud 2014	6 kuud 2013	II kvartal 2014	II kvartal 2013
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-419	-429	-219	-204
Intressitulud	2	19	1	7
Muud finantstulud ja -kulud	-18	-71	-10	-38
Finantstulud ja -kulud kokku	-435	-481	-228	-235

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.

	6 kuud 2014	6 kuud 2013	II kvartal 2014	II kvartal 2013
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	4 741 707	4 741 707	4 741 707	4 741 707
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv	390 000	0	390 000	0
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	22	1 541	-365	1 503
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,00	0,32	-0,08	0,32
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,00	0,32	-0,07	0,32

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 optiooniga 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

	30.06.2014	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 hoiused (tähtajaga 3 kuni 12 kuud)	0	23
Muud lühiajalised nõuded	162	163
Muud nõuded kokku	198	219
Viitlaekumised		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	147	127
Muud viitlaekumised	9	9
Viitlaekumised kokku	156	136
Tehtud ettemaksed	182	159
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	583	656

Pikaajalised nõuded

	30.06.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
Tähtajalised hoiused (tähtajaga üle 1 aasta)	138	240
Tehtud ettemaksed	7	12
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	145	252

10. Varud

	30.06.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	13 230	10 762
Materjalid ja valmistoodang	9	5
Ettemaksed varude eest	16	13
Varud kokku	13 255	10 780

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

EUR tuhandetes	
Saldo seisuga 31.12.2013	10 762
Arenduseks soetatud kinnistud	120
Kortermajade ehituskulu	2 430
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	110
Muud kapitaliseeritud kulud	34
Müüdüd kinnistute soetusmaksumus kuluks	-226
Saldo seisuga 30.06.2014	13 230

11. Kinnisvarainvesteeringud

EUR tuhandetes	
Saldo seisuga 31.12.2013	11 331
Kapitaliseeritud arenduskulusid	5
Saldo seisuga 30.06.2014	11 336

12. Laenukohustused

	30.06.2014			31.12.2013		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	16 002	1 749	14 253	14 121	12 576	1 545
Võlakirjad	911	0	911	751	0	751
Kapitalirendikohustused	19	12	7	25	13	12
Kokku	16 932	1 761	15 171	14 897	12 589	2 308

2014. aasta 6 kuuga tasuti laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 545 tuhat eurot (6 kuud 2013: 2 926 tuhat eurot) ja saadi uusi laene 2 581 tuhat eurot (6 kuud 2013: 1 420 tuhat eurot).

Laenukohustusi on suurendanud 2014. aasta 1. poolaastal eelkõige Bulgaarias Manastirski Livadi projekti II etapi ehituse finantseerimislaen, mille avatud limiiti kasutati summas 2 007 tuhat eurot. Sama laenu on ka tagastatud summas 252 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.

Juunis 2014 jõudis kontsern kokkuleppele Piraeus pangaga kontserni Bulgaaria tütarettevõtte Arco Invest EOOD võetud pangalaenu tingimuste muutmises, mille tulemusel kogu laenusummast 1 200 tuhat euro kuulub tagastamisele 2014. aastal ja ülejäänud laenu põhiosa summa 10 954 tuhat eurot tagasimakse tähtaega pikendati kuni detsembrini 2017.

13. Võlad ja saadud ettemaksud

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksud

	30.06.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	503	464
Muud võlad	319	15
Maksuvõlad		
Käibemaks	106	172
Ettevõtte tulumaks	56	11
Üksikisiku tulumaks	18	20
Sotsiaalmaks	33	41
Muud maksuvõlad	273	270
Maksuvõlad kokku	486	514
Viitvõlad		
Intressivõlad	89	8
Võlad töövõtjatele	126	132
Muud viitvõlad	12	38
Viitvõlad kokku	227	178
Saadud ettemaksud		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksud	855	575
Saadud ettemaksud kokku	855	575
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksud kokku	2 390	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

	6 kuud 2014	6 kuud 2013	II kvartal 2014	II kvartal 2013
EUR tuhandetes				
Müügitulu	0	2 435	0	1 348
Müüdid kaupade ja teenuste kulu	0	-2 202	0	-1 226
Üldhalduskulud	-13	-174	0	-96
Muud tulud ja kulud	0	-1	0	1
Lõpetatud valdkonna puhaskasum / -kahjum	-13	58	0	27

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

	6 kuud 2014	6 kuud 2013
EUR tuhandetes		
Ühis- ja sidusettevõtted		
Müüdid teenused	0	1
Ostetud teenused	12	0
Antud laenud	3	8
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Ostetud teenused	12	0
Võlakirjade emiteerimine	150	0
Intresside tasumine	39	0
Muud seotud osapooled		
Müüdid teenused	2	0
Ostetud teenused	2	19
Intresside tasumine	18	0

Saldod seotud osapooltega

	30.06.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
Ühis- ja sidusettevõtted		
Võlad tarnijatele	2	0
Lühiajalised laenuõuded	36	33
Lühiajalised intressinõuded	1	1
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Võlad tarnijatele	6	3
Emiteeritud võlakirjad	650	500
Muud seotud osapooled		
Nõuded ostjatele	0	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 6 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 54 tuhat eurot (2013. aasta 6 kuuga: 121 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 protokollil allkirjastamine vastava nõukogu liikme poolt. Muud liiki tasusid (preemiad, lahkumishüvitised jm) kontserni võtmeisikutele 2014. aasta I poolaastal 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.

16. Aruandeperioodi järgsed sündmused

4.07.2014 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride erakorraline üldkoosolek võttis vastu otsuse emiteerida 3,5 miljonit uut aktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot ja märkimishinnaga 1 euro (ehk ülekursiga 0,3 eurot). Aktsiate märkimisperiood on 8. - 29. august 2014. aastal ja märkimise eesõigust omavad Arco Vara AS-i aktsionärid seisuga 7. august 2014.

Emissiooni läbiviimisel planeeritud mahus suureneks Arco Vara AS-i aktsiakapital 2 450 tuhande euro võrra, ehk aktsiakapitali uueks suuruseks saaks olema 5 769 tuhat eurot. Suurendatud aktsiakapital koosneks 8 241 707 aktsiast nimiväärtusega 0,7 eurot. Kontserni omakapital suureneks täiemahulise aktsiaemissiooni tulemusel 3,5 miljoni euro võrra.

Juhataja deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2014. aasta II kvartali ja 6 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
Arco Vara AS-i juhataja
+3726144630
info@arcovara.ee

7. august 2014