

2014. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Ärinimi: Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Aadress: Jõe 2b, 10151 Tallinn, Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630

Fax: +372 6 144 631

E-mail: info@arcovara.ee

Korporatiivne interneti kodulehekülg: www.arcorealestate.com

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

Majandusaasta: 1. jaanuar 2014 – 31. detsember 2014

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2014 – 30. september 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 III KVARTALI TEGEVUSARUANNE	3
JUHATAJA KOMMENTAARID.....	8
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE.....	16
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	16
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	17
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	18
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE.....	19
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE.....	20
1. ARVESTUSPÕHIMÕTTED	20
2. SEGMENTIARUANDLUS	20
3. MÜÜGITULU	21
4. MÜÜDUD KINNISVARA JA TEENUSTE KULU	21
5. TURUSTUSKULUD	21
6. ÜLDHALDUSKULUD	22
7. MUUD ÄRITULUD JA –KULUD	22
8. FINANTSTULUD JA –KULUD	22
9. PUHASKASUM AKTSIA KOHTA.....	23
10. NÕUDED JA TEHTUD ETTEMAKSED	23
11. VARUD.....	24
12. KINNISVARAINVESTEERINGUD	24
13. LAENUKOHUSTUSED	24
14. VÕLAD JA SAADUD ETTEMAKSED	25
15. AKTSIAKAPITAL.....	25
16. TÛTARETTEVÕTTE MÛÛK.....	26
17. TEHINGUD JA SALDOD SEOTUD OSAPUOLTEGA	26
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	28

2014. aasta III 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. Viimane vaegtööde garantiiperiood lõppeb oktoobris 2015.

30.09.2014 seisuga kuulus kontserni 22 ettevõtet (31.12.2013: 23). 31.12.2013 seisuga oli kontsernil lisaks ka üks ühissettevõte ja üks sidusettevõte. III kvartalis 2014 müüdi 40%-line osalus sidusettevõttes Arco Property Management SIA ja omandati ühissettevõtte Tivoli Arendus OÜ kõik osad, mille tulemusel muutus Tivoli Arendus OÜ kontserni tütaretevõtteks.

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

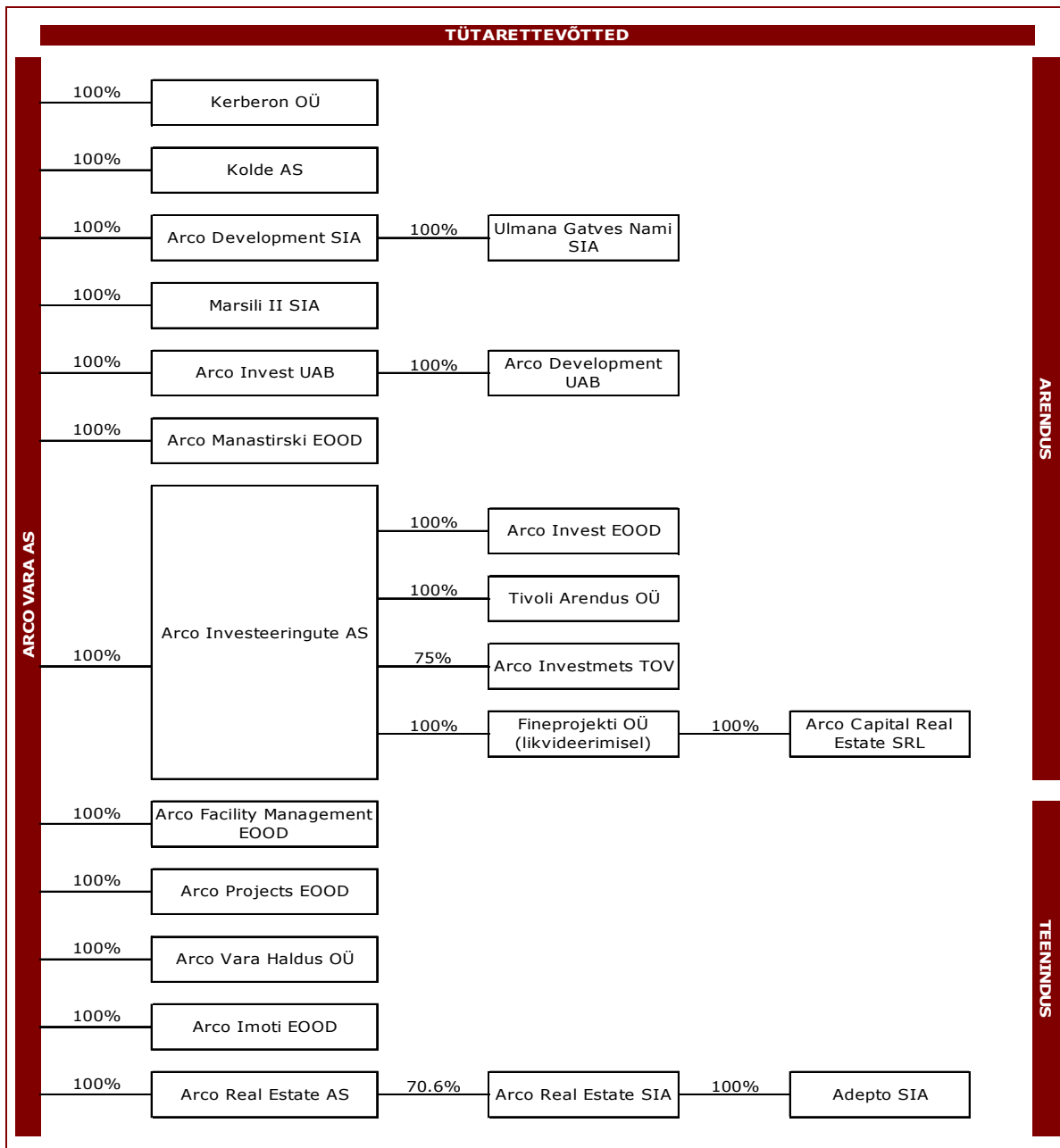
Professionaalsus - tagame oma teenuse kvaliteedi

Hoolivus - väärtustame klienti kui isiksust

Vastutustunne - peame kinni oma lubadustest

KONTSERNI STRUKTUUR

30.09.2014 seisuga



MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS 2014. AASTA 9 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 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.

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 tütarettevõtet Fineprojekti OÜ.

15.08.2014 võõrandas kontserni Läti tütarettevõtte Arco Real Estate SIA oma 40%-se osaluse sidusettevõttes Arco Property Management SIA. Müügihinnaks oli osaluse nominaalne väärtus summas 1 tuhat eurot. Tehingul ei ole mõju kontserni finantsseisundile ja kasumiaruandele.

30.09.2014 ostis kontserni Eesti tütarettevõtte Arco Investeeringute AS täiendava 50%-se osaluse kontserni ühisettevõttes Tivoli Arendus OÜ ostuhinnaga 1 euro. Tehingu tulemusel kuulub Arco Investeeringute AS-ile 100%-ne osalus Tivoli Arendus OÜ-s, millega Tivoli Arendus OÜ muutus kontserni tütarettevõtteks. Tehingul ei ole kohest mõju kontserni finantsseisundile ja kasumiaruandele. Tehingul võib olla pikaajaline mõju kontserni kasumiaruandele sõltuvalt sellest, kuidas lahenevad kohtuvaidlused Tivoli Arendus OÜ ja Nordecon AS-i vahel, kus Tivoli Arendus nõuab Nordeconilt 1,2 miljoni euro tasumist ning Nordecon Tivoli Arenduselt 0,2 miljoni euro tasumist.

PÕHILISED NÄITAJAD

- Kontserni 2014. aasta 9 kuu müügitulu jätkuvatest tegevusvaldkondadest on 3,3 miljonit eurot, ehk 5,4 miljonit eurot vähem võrreldes 2013. aasta 9 kuuga. Teenindusdivisjoni müügitulu on kasvanud aastaga 10% 2,4 miljoni euroni. Arendustegevuse 2014. aasta 9 kuu müügitulu oli 1,3 miljonit eurot (2013 9 kuud: 6,8 miljonit eurot). Arendustegevuse müügitulu nii suure languse põhjuseks on asjaolu, et kontserni uued arendusprojektid on staadiumis, kus müügitulu ei ole veel tekkinud. Arendusdivisjoni müügitulu on 2014. aastal rohkem kui 60% ulatuses tekkinud Sofias Madrid Blvd hoones kaubandus- ja kontoripindade ning korterite üürileandmisest. Arendusdivisjoni müügitulu olulist kasvu uute korterite müügist on oodata 2014. aasta viimases kvartalis.
- 2014. aasta III kvartali ärikasumiks jätkuvatest tegevusvaldkondadest kujunes 0,6 miljonit eurot (2013. aasta III kvartalis 0,3 miljonit eurot). Kontserni puhaskasum oli 2014. aasta III kvartalis 0,4 miljonit eurot (2013. aasta III kvartalis 0,1 miljonit eurot). Kontserni 2014. aasta 9 kuu ärikasum oli 1,1 miljonit eurot ja puhaskasum 0,4 miljonit eurot, aasta varem olid samad näitajad vastavalt 2,3 miljonit eurot ja 1,6 miljonit eurot. Kasuminäitajate halvenemine on tingitud eelkõige arendusdivisjoni müügitulu ajutisest langusest.
- Omakapitali osakaal koguvaradest on võrreldes 2013. aasta lõpuga paranenud, olles 30.09.2014 seisuga 29,1% (31.12.2013: 27,2%). Peamiseks põhjuseks on kontserni III kvartalis läbi viidud aktsiaemissioon, millega kaasati omakapitali 1,3 miljonit eurot. Samuti on kontserni tegevus olnud kasumlik.
- Kontserni varad on võrreldes 2013. aasta lõpuga kasvanud 4,1 miljoni euro võrra. Peamiseks põhjuseks on varude suurenemine Sofias Manastirski Livadi II etapi korteriarendusprojektis ning Riias Bišumuiša-1 korteriarendusprojektis. Paralleelselt varade väärtuse kasvuga on suurenenud ka investeeritud kapital, kuna Manastirski II etapi ehitust finantseeritakse pangalaenuga.
- Kontserni laenukoormus (netolaenu) on selle aasta 9 kuuga kasvanud 2,3 miljoni euro võrra. Laenude keskmine intressimäär on 30.09.2014 seisuga 5,8%, 2013. aasta lõpu seisuga on see vähenenud 0,2 protsendipunkti võrra.
- 2014. aasta esimese 9 kuuga müüdi kontserni poolt arendatavates projektides 4 korterit ja 4 krunti (2013. aasta 9 kuuga: 55 korterit ja äripinda ning 4 krunti), sealhulgas III kvartalis üks korter ja 4 krunti (2013. aasta III kvartalis: 19 korterit ja äripinda ning 2 krunti).

	9 kuud 2014	9 kuud 2013	III kvartal 2014	III kvartal 2013
EUR miljonites				
Müügitulu jätkuvatest tegevusvaldkondadest	3,3	8,7	1,2	3,5
Ärikasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest	1,1	2,3	0,6	0,3
Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest	0,4	1,6	0,4	0,1
Kasum lõpetatud tegevusvaldkonnast	0,0	0,4	0,0	0,4
Puhaskasum	0,4	2,0	0,4	0,5
EPS (eurodes)	0,08	0,42	0,07	0,09
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	7,7%	neg		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	24,7%	neg		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	6,9%	neg		

	30.09.2014	31.12.2013
EUR miljonites		
Varad kokku, perioodi lõpu seisuga	29,3	25,2
Investeeritud kapital, perioodi lõpu seisuga	26,3	21,7
Netolaenu, perioodi lõpu seisuga	16,4	14,1
Omakapital, perioodi lõpu seisuga	8,5	6,9
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,4	0,3
Laenude keskmine intress (aastas)	5,8%	6,0%
Töötajate arv perioodi lõpul	189	178

KASUTATUD VALEMITE KIRJELDUS

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

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

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

Investeeringud kapitali tootlus (ROIC) = viimase nelja kvartali puhaskasum / keskmine investeeringud 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**Jätkuvad tegevusvaldkonnad**

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

Rahavood

	9 kuud 2014	9 kuud 2013	III kvartal 2014	III kvartal 2013
EUR miljonites				
Äritegevuse rahavood	-3,3	-0,1	-1,4	0,2
Investeeringustegevuse rahavood	0,2	1,3	0,1	0,0
Finantseerimistegevuse rahavood	3,7	-2,4	2,1	-0,4
Perioodi rahavood kokku	0,6	-1,2	0,8	-0,2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0,8	1,8	0,6	0,8
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1,4	0,6	1,4	0,6

Juhataja kommentaarid

Sissejuhatus

Käesoleva aasta esimesed 9 kuud on kontsern teeninud raha teenindusdivisjoni tegevusest ja Madrid Blvd hoone rendist Sofias. 2014. aasta III kvartali müügitulemus ja puhaskasum 0,4 miljonit eurot tervikuna vastavad seetõttu kasinatele ootustele ja on hädavajalikuks vahe-etapiks arendusdivisjoni taaskäivitamisel. Arendustegevuse taaskäivitamine 2013. aastal hakkab alles nüüd kandma vilju, mis on nähtavad bilansis ja kasumiaruandes. Neljandas kvartalis algab valmis ehitatud korterite müük Riias ja Sofias.

Teenindusdivisjon ja Arco Vara koduturgude 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 müügi käive on kasvanud eelmise aasta 9 kuu võrdluses 10%. Läti ja Bulgaaria vahendusüksuste tulu on kasvanud ning Eesti vahendusüksuse tulu on vähenenud.

Kogu Sofias tehti III kvartalis kinnisvaraga 5 063 tehingut, millega jätkub II kvartalis saavutatud kõrge tehinguaktiivsus. Tegemist on aktiivseima III kvartaliga pärast 2008. aastat. Kinnisvarahinnad on püsinud stabiilsed või sõltuvalt asukohast kerge suunaga ülespoole. Keskklassi korterite turu keskmine hinnavahe on sõltuvalt korteri tüübist 706-840 eurot ruutmeetri eest (arvestada tuleb, et Bulgaarias kuulub korteri pinna sisse ka mõtteline osa hoone üldkasutatavast pinnast ning et järelturul müüdavad korterit on valdavalt siseviimistlusega, samas kui uued korterid on siseviimistlusetu). Veel kõrgemat tehinguaktiivsust on tõenäoliselt pärssinud Bulgaaria valitsuse langemine ja n.ö. ajutise, kuni 5. oktoobri parlamendivalimisteni võimul olnud valitsuse nimetamine, mis aeglustas muuhulgas ka riigiasutuste ja pankade tööd, samuti Bulgaaria suuruselt neljanda panga kollaps.

Ka Riia turu tehinguaktiivsus näitab kasvu, III kvartalis tehti kokku 3 116 tehingut, mis on 15% enam kui II kvartali 2 713 tehingut ning ligi 5% enam, kui 2013. aasta III kvartalis. Kinnisvarahindade vahemik uute keskklassi korterite osas on väga suur, kõikides 800 ja 1800 euro vahel ruutmeetri kohta. Seejuures oli hinnaga üle 1 500 euro m² tehinguid rohkem kui alla selle hinna. Samas, keskmisest kallima ruutmeetrihinnaga korterite ostjateks ei ole kohalik elanikkond. N.ö. elamisloa-korterite turumaht näitab langustrendi ja on seejuures prognoosimatu. Riia kinnisvaraturu edasist aktiivsust mõjutab 1. jaanuarist 2015 kehtima hakkav seadusemuudatus, mille kohaselt erasiku pankrotimenetluse korral loetakse temale antud hüpoteeklaenu tasutuks ka siis, kui hüpoteegi realiseerimisväärtus on väiksem laenu jäägist (nn. non-recourse laenu). Lihtsustatult öeldes tekib inimestel õigus anda pangale võtmed kätte ja kogu laenu tagasimakse pärast mitte muretseda. Võib prognoosida, et pankade omafinantseeringunõuded tõusevad ca 40%-ni ning see hakkab pärssima tehinguaktiivsust ja hindu, eriti uuema kinnisvara osas.

Tallinnas on III kvartalis tehtud 2 682 kinnisvara ostu-müügitehingut, ehk võrreldes II kvartaliga, kui tehti 2 680 tehingut, tehinguaktiivsuses sisulist muutust pole toimunud. Samas oli III kvartalis tehinguid 3,6% vähem kui 2013. aasta samal perioodil, mil pealinnas sõlmiti 2 782 kinnisvara ostu-müügitehingut. Korteriomandite ostu-müügitehinguid tehti Tallinnas III kvartalis 1 850, mis on 0,7% rohkem kui eelmises kvartalis ja 9,1% vähem kui 2013. aasta III kvartalis. Keskmine korteriomandite müügihind oli III kvartalis 1 459 eurot m² kohta, mida on 14,4% rohkem kui 2013. aasta III kvartalis. Kui tehingute arv suhestada linna elanike arvuga, siis on kinnisvaraturu suhteline aktiivsus endiselt kõige suurem Tallinnas (kui võrrelda Riia ja Sofiaga). Vaatamata tehinguaktiivsuse mõningasele langusele viimastel kuudel väga dramaatilisi muutusi Tallinna kinnisvaraturul ette näha ei ole. Pankade laenuühendused ei ole aasta jooksul muutunud. Pigem on ostjatel valikuid rohkem tänu pakkumise kasvule. Enne ostu vormistamist tehakse rohkem eeltööd, kui paaril eelneval aastal, mil turul oli kohati just uusarenduste osas defitsiit ja ostjal valiku tegemiseks aega vähem.

Arendusdivisjon

Arendusdivisjoni alustav plaan on hoida Sofias kogu aeg arenduses ja müügis vähemalt 60 korterit ning aastane müügi maht samuti tasemel vähemalt 60 korterit. Sofia keskklassi korteriarendustes hoitav omakapital on umbes 3 miljonit eurot ning selle puhastootlus aktsionäridele peaks olema üle 600 tuhande euro aastas. Tallinnas hakkame hoidma arenduses ja müügis samuti vähemalt 50 korterit aastas ning Tallinna korteriarendustes alates 2015. aasta lõpust hoitav omakapital on umbes 3,5 miljonit eurot. Puhastootlus aktsionäridele peaks olema vähemalt 700 tuhat eurot aastas. Sofia ja Tallinna erinevus on selles, et Sofias arendustegevuse kogutsükkel juba toimib ning meil on tooted samaaegselt planeerimises, ehituses ja müügis. Tallinnas on tsükkel alles käivitamisel ning esimesi müüginumbreid näeme alles 2016. aastal tingimusel, et 2015. aasta II poolaastal algab Paldiski mnt 70C I etapi ehitus. Riias tuleb olemasolevad arendused realiseerida, kuid uusi alustada kontsern ei plaani enne, kui näeme ära Riia turu nõudluse uue krediitiseadusandluse (vt. Läti teenindusdivisjoni kommentaar) tingimustes ning tekivad sobivad võimalused maa omandamiseks. Riias, erinevalt Tallinnast ja Sofiast, on kontserni maapank ammendunud.

Sofia

Sofias, Manastirski II järgu (bloki AB) ehitustööd kulgesid III kvartalis plaanipäraselt. Kvartaliaruande kuupäeva seisuga on need lõppenud ning käimas on kortermajale kasutusloa saamine. Eelmüügitempo ületab meie ootusi, III kvartali lõpuks oli eelmüügilepingutega kaetud üle 65% (üle 8 200 m²) kogu müüdavast mahust ning kogu projekti (GSA 12 500 m²) realiseerimisel ületab müügitulu 9 miljonit eurot ning kasum 2 miljonit eurot. Seni müümata korterid on kavas realiseerida 2015. aasta lõpuks.

Et hoida edaspidi Sofias ehituses või müügis minimaalselt 60 korterit (GSA ca 5 000 m²), on kontsern alustanud Manastirski III järgu (bloki D) projekteerimist ja finantseerimise ja turunduse ettevalmistusi. Ehitus peaks algama 2015. aasta I kvartalis. Manastirski D bloki kogu oodatud müüdav maht (GSA) on 6 900 m².

Samuti on plaanis hankida järgmine maatükk Manastirski korteritüübile analoogsete korterite rajamiseks 2016. aastal, et säilitada soodsate turuolude korral arendustegevuse järjepidevus ka pärast 2016. aastat

Sofias, Madrid Blvd hoone teenib kontsernile jätkuvalt renditulu, mis moodustas kontserni 2014. aasta 9 kuu müügitulust 23,5%. Renditulu on piisav, et katta hoonel lasuva pangalaenu intressid ning teenida kontsernile vaba raha. Kuna kontserni aktsiakapitali suurendamine õnnestus planeeritust ligi 60% väiksemas mahu, oli juhatuse ees dilemma – kas paigutada emissiooniga kaasatud raha Piraeus pangaga sõlmitud laenulepingu tagasimaksesse summas 1,2 miljonit eurot, või suunata see muude projektide arendustegevusse. Hetkeseisuga on juhatuse otsustanud suunata emissiooniga kaasatud raha valdavalt muude projektide, ennekõike Tallinnas Paldiski mnt 70c arendustegevusse. Piraeus pangale on ühe lepingujärgse maksega tagastatud põhiosa 0,25 miljonit eurot ning tehtud ettepanek teha ülejäänud 0,95 mln eurone tagasimakse hoones olevate korterite müügi korral. Vahearuanne kuupäeva seisuga on Piraeus pangaga sõlmitud laenulepingu muudatus jõustunud ning Madrid Blvd hoone laenuleping on pikenenud kuni 2017. aasta lõpuni, kuid sõltuvalt panga tegevusest seoses ülejäänud 0,95 mln eurose tagasimaksiga võib uuesti tekkida olukord, kus Madrid Blvd hoone omanik Arco Invest EOOD on laenulepingu rikkumises ning laenuleping võidakse ka üles öelda.

Kontserni pikaajaline tegevuskava on Madrid Blvd hoones olevad korterid, kaubandus- ja kontoripinnad realiseerida 2017. aasta lõpuks. Eduka realiseerimise eeltingimuseks on koostöö sujumine pangaga ning samuti hoone rendipinnast üle 50% katvate pikaajaliste rendilepingute uuendamine või asendamine 2015. aasta teisel poolaastal.

Riia

Riias lõppesid III kvartalis Bisumuiša korterite ehitustööd ning kvartali lõpuks saime hoonetele kasutusloa. Kortrite üleandmine klientidele ja müügilepingute sõlmimine on kvartaliaruande kuupäeva seisuga alanud ning eelmüügilepinguta (vabad) on veel 3 korterit. Eesmärk on kogu projekti tooted müüa hiljemalt 2015. aasta lõpuks. Kogu projekti müügitulu ületab 1,1 miljonit eurot ning kasum 0,2 miljonit eurot.

III kvartalis müüsimise ka neli Marsili eramupiirkonna krunti. Piirkonna tehinguaktiivsus on väike ning märgatav on inimeste vähenemine ostujõud oma maja planeerimisel ja rajamisel. Kontserni bilansis on veel teine Marsili eramuarenduspiirkond, mis on lõpuni arendamata (puuduvad teed ja kommuniaktsioonid). Marsili kruntide müük ei ole kasumlik, kuid võimaldab kontsernil vabastada omakapitali vähesel määral kasutades vara alt ning suunata see tootlikesse projektidesse.

Tallinn

Septembri alguses võeti vastu Paldiski mnt 70c projekti detailplaneering. Ehitusõiguse saamisega tõusis ka nimetatud kinnistu väärtus ja kontsern tühistas samale varale 2012. aastal tehtud allahindluse summas 572 tuhat eurot. Kvartaliaruande kuupäeva seisuga on alanud projekteerimise ettevalmistustööd. Kavas on projekteerimine lõpetada ja sõlmida esimese etapi ehitusleping hiljemalt 2015. aasta III kvartalis.

Jätkuvad Liimi 1b ja Lehiku tee 21-23 detailplaneeringud, kus kontsern loodab jõuda planeeringute kehtestamiseni hiljemalt 2015. aasta lõpuks.

Kontsern on peatanud arenduse Harkus, Instituudi tee 7 ja 9 umbes 30 korteriga toote projekteerimiseks ja ehituseks seoses vajadusega konsolideerida ja fokuseerida oma vabad rahalised vahendid parima tootlusega projektide (Paldiski mnt 70c) elluviimiseks. Võimalik on ka arendusprojekti müük.

Kokkuvõte ja prognoos

Juhatus hoiab kontserni 2014. aasta käibeprognoosi tasemel 9 miljonit eurot ja tõstab kasumiprognnoosi 0,9 miljonile eurole.

Kolmandas kvartalis õnnestus saavutada Tallinnas, Paldiski mnt 70c detailplaneeringu kehtestamine. Neljandas kvartalis algab Sofia ja Riia korterite müük ning Paldiski mnt 70c projekteerimistööd.

Kuna kolmandas kvartalis õnnestus aktsiaemissiooniga kaasata ainult 1,3 miljonit eurot, on kaasatud vabast rahast enamust arvestatud Paldiski mnt 70c arendusprojekti arendamiseks ning Madrid Blvd hoone laenu põhiosa tagasimaksesse suunatakse 0,25 mln eurot.

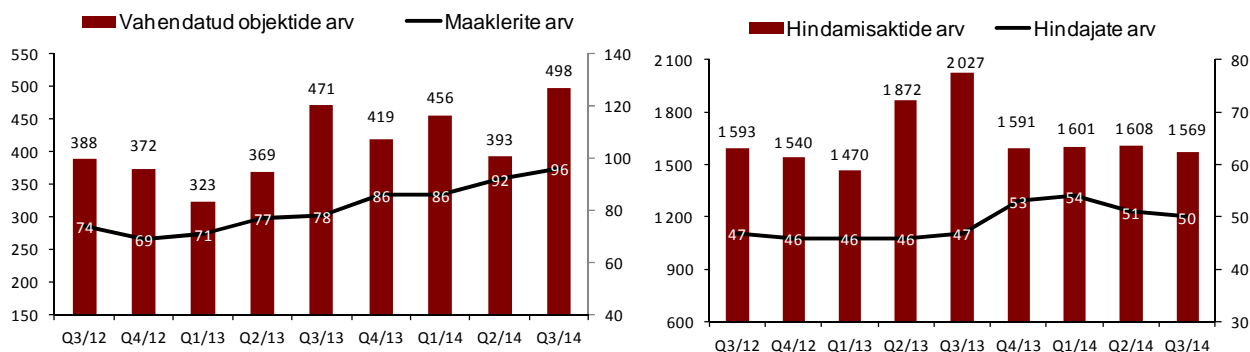
TEENINDUSDIVISJON

Teenindusdivisjoni 2014. aasta III kvartali müügitulaks kujunes 791 tuhat eurot, sealhulgas kontsernisisene müügitulu oli 93 tuhat eurot (2013. aasta III kvartalis vastavalt 812 tuhat ja 58 tuhat eurot). 9 kuu müügitulu kasvas eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 10%, 2 401 tuhande euroni (sisaldab kontsernisisest tulu 321 tuhat eurot). Teeninduse müügitulu kasvas Lätis ja Bulgaarias, kus 9 kuu müügitulu kinnisvarabüroode peamisest tegevusest: müügivahendusest ja kinnisvara hindamisest, kasvas 20% Lätis ja 65% Bulgaarias. Eesti kinnisvarabüroo 9 kuu müügitulu on aga vähenenud 12% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (III kvartali võrdluses on langus koguni 23%).

Kinnisvarabüroode müügi käibe vahendustegevusest

	9 kuud 2014	9 kuud 2013	Muutus %	III kv 2014	III kv 2013	Muutus %
EUR tuhandetes						
Eesti	927	1 050	-12%	293	383	-23%
Läti	879	732	20%	312	272	15%
Bulgaaria	382	232	65%	118	93	27%
Kokku	2 188	2 014	9%	723	748	-3%

Läti ja Bulgaaria büroode käibekasvu taga on nii turu üldine aktiveerumine kui ka jõuline turuhõivamine läbi töötajate arvu kasvutamise. Samas on Lätis kasvutempo teist kvartalit järjest aeglustumas. Bulgaaria büroo müügitulus on oluline osa kontserni enda varade müügi vahendus. 2014. aasta 9 kuuga moodustas Manastirski projekti II järgu korterite ja äripindade eelmüügi vahendamine 43% kogu Bulgaaria büroo müügitulust. Eesti kinnisvarabüroo käibe vähenemise taga on peamiselt viimase paari aasta kiire kinnisvaraturu hinnatõus, mis on viinud viimaste kuudel tehingute arvu langusse. Samuti on vähenenud Eesti büroo poolt vahendatavate mandaatide arv.



Kõik kolm kinnisvarabürood lõpetasid 2014. aasta 9 kuud puhaskasumiga: Eesti büroo puhaskasum oli 2 tuhat eurot (9 kuud 2013: 127 tuhat eurot), Läti büroo puhaskasum oli 61 tuhat eurot (9 kuud 2013: 66 tuhat eurot) ja Bulgaaria büroo puhaskasum oli 81 tuhat eurot (9 kuud 2013: 20 tuhat eurot).

Teenindusdivisjon osutab lisaks vahendus- ja hindamisteenusele ka kinnisvara haldamise teenust Eestis ja Bulgaarias, ning majutusteenust Bulgaarias. Haldustegevuse müügi käibe 2014. aasta 9 kuuga oli 124 tuhat eurot, sellest 86 tuhat eurot oli kontsernisisene (9 kuud 2013: vastavalt 101 tuhat ja 78 tuhat eurot). Majutusteenusest saadi 2014. aasta 9 kuuga 55 tuhat eurot müügitulu (9 kuud 2013: 14 tuhat eurot). Majutusteenust on osutatud 2013. aasta juulist.

Teenindusdivisjoni töötajate arv on kasvanud 175-le 30.09.2014 seisuga, suurenedes 9 kuuga 14 inimese võrra.

ARENDUSDIVISJON

Arendusdivisjoni müügitulu oli 2014. aasta III kvartalis kokku 487 tuhat eurot (2013 III kvartal: 2 764 tuhat eurot) ja 9 kuuga 1 289 tuhat eurot (9 kuud 2013: 6 783 tuhat eurot). Arenduse müügitulu on viimastel kuudel väiksem eelkõige seetõttu, et kontserni enda arendusprojektid on alles ehitus- või detailplaneeringu koostamise faasis. III kvartalis 2014 müüdi üks Manastirski projekti I etapi korter Bulgaarias ning 4 Marsili elamukrunti Lätis. Müügitulu oma kinnistute müügist oli III kvartalis 222 tuhat eurot. 2013. aasta III kvartalis olid võrreldavad andmed: 16 müüdüd korterit, 3 väiksemat äripinda ja 2 elamukrunti, ning vastav müügitulu 2 503 tuhat eurot. Arendusdivisjoni ärikasumiks kujunes 2014. aasta 9 kuuga 696 tuhat eurot (9 kuud 2013: 2 655 tuhat eurot). 2014. aasta kasuminäitajat mõjutab positiivselt varude allahindluse tühistamine summas 572 tuhat eurot ja 2013. aastal eraldise tühistamine summas 1 000 tuhat eurot.

Muust arendusdivisjoni müügitulust moodustab suurem osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2014. aasta 9 kuuga oli 718 tuhat eurot (9 kuud 2013: 711 tuhat eurot).

Bulgaarias jätkati III kvartalis Manastirski Livadi projekti II etapi ehitusega. Vahearuanne avalikustamise ajaks oli korterelamu ehitajalt vastu võetud ja novembri lõpuks on oodata ka kasutusloa saamist. Paralleelselt ehitusega novembris 2013 alanud korterite eelmüük on osutunud edukaks, üle 70% korteritest ja kaubanduspindadest on vahearuanne avalikustamise ajaks eellepingutega kaetud.

Lätis saadi III kvartali lõpuks kätte Bišumuiža-1 projekti viimase, 14 korteri ja 960 m² müüdava pinnaga kortermaja kasutusluba ja oktoobris on alustatud eelmüüdüd korterite klientidele kätteandmisega ja müügilepingute vormistamisega.

Vahearuande avalikustamise päevaks oli ostja leidmata veel kahele korterile 14-st. Samas projektis on müümata ka veel eelmise etapi viimane korter.

Bulgaarias on 2014 III 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.

Bulgaarias on kontsern alustanud ka ettevalmistusi Manastirski Livadi projekti D-bloki (nimetatud ka Manastirski III järk) projekteerimiseks, ehitusega on plaanis alustada 2015. aasta I kvartalis. 2015. aasta lõpuks valmivasse korterelamusse on planeeritud vähemalt 80 korterit ja äripinda müüdava pinnaga ligi 6 900 m².

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. III kvartalis projekti arendamine peatati seoses vajadusega kasutada kontserni rahalisi vahendeid parima tootlusega projektide (näiteks Paldiski mnt 70c) elluviimiseks. Võimalik on ka arendusprojekti müük

30.09.2014 seisuga töötas arendusdivisjonis kokku 5 inimest.

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

ARCO VARA PROJEKTIDE KOONDTABEL 30.09.2014

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	S5	4 445	12 524	135
Manastirski C	Manastirski, Sofia	korterid	S5/S6	-	204	2
Manastirski D	Manastirski, Sofia	korterid	S3	2 223	6 869	87
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	S5	2 118	960	14
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	elamukrundid	S5	-	28 573	15
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	elamukrundid	S2	120 220	<120 220>	<68>
Instituudi 7, 9	Instituudi tee 7,9 Harku	korterid	S3	5 003	<2 035>	<32>
PM 70C	Paldiski mnt 70C, Tallinn	Korterid	S3	28 498	<21 420>	<334>
Lehiku vaipelamu	Lehiku 21,23 Tallinn	Korterid	S2	5 915	<1 100>	<5>
Liimi	Liimi 1b, Tallinn	Rent: kontor	S2	2 463	<6 500>	<1>
Viimsiranna	Haabneeme, Viimsi vald	kontor/kaubandus	S3/S5	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 heaks töötavate inimeste arv oli 30.09.2014 seisuga 189 inimest (2013. aasta lõpus 178 inimest). 2014. aasta 9 kuu tööjõukulu oli 1,8 miljonit eurot (2013. aasta 9 kuuga 1,8 miljonit eurot).

Kontserni emaettevõtte juhataja ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2014. aasta esimese 9 kuuga 76 tuhat eurot. 2013. aasta 9 kuuga oli vastav näitaja 148 tuhat eurot.

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

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

Arco Vara AS-il on 30.09.2014 seisuga emiteeritud kokku 6 117 012 aktsiat. Aktsiakapitali suurendati täiendava emissiooni teel 1 375 305 aktsia võrra septembris 2014. 30.09.2014 seisuga on ettevõttel kokku 1 679 aktsionäri ja aktsia hind sulgus tasemel 0,951 eurot, olles vähenenud 9 kuuga 32,07%.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2014. aasta esimese 9 kuu jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud:

Eurodes (EUR)



Aktsiahinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2014. aasta esimese 9 kuu jooksul:



Indeks/aktsia	01.01.2014	30.09.2014	+/-%
—OMX Tallinn	817,72	765,22	-6,42
—ARC1T	1,40 EUR	0,951 EUR	-32,07

Suuremad osanikud 30.09.2014 seisuga	Aktsiate arv	Osalus %
AS Baltplast	862 820	14,1%
AS Lõhmus Holdings	587 378	9,6%
Gamma Holding Investment OÜ	506 615	8,3%
HM Investeeringud OÜ	500 000	8,2%
Alarmo Kapital OÜ	474 188	7,8%
LHV PENSIONIFOND L	378 765	6,2%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	356 428	5,8%
OÜ Rimonne Baltic	207 300	3,4%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	185 800	3,0%
LHV PENSIONIFOND XL	169 583	2,8%
Teised aktsionärid	1 888 135	30,9%
Kokku	6 117 012	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 30.09.2014	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Toomas Tool (AS Baltplast)	Nõukogu liige	862 820	14,1%
Rain Lõhmus (AS Lõhmus Holdings)	Nõukogu liige	587 378	9,6%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu esimees	528 884	8,6%
Arvo Nõges (Gamma Holding Investment OÜ)	Nõukogu liige	506 615	8,3%
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Juhatuse liige/nõukogu liige	474 188	7,8%
Stephan David Balkin	Nõukogu liige	-	-
Aivar Pilv	Nõukogu liige	-	-
Kokku		2 959 885	48,4%

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 30.09.2014 seisuga 2,4 aastat. Kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldo oli 2014. aasta III kvartali lõpu seisuga 1,4 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.

Intressirisk

Enamus kontserni laenulepingutest on sõlmitud eurodes ja baasintressiks on 3- või 6-kuu EURIBOR. Seega on kontsern avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Kontserni intressikandvad kohustused on 2014. aasta 9 kuuga kasvanud 2,9 miljoni euro võrra. Seisuga 30.09.2014 on kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 17,8 miljonit eurot. 2014. aasta esimese 9 kuuga tasuti intressikandvatelt kohustustelt intresse 0,5 miljonit eurot. Kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär on 2014. aasta 9 kuuga vähenenud 0,2 protsendipunkti võrra 5,8%-le, selle põhjuseks on eelkõige Euribori määrade langus.

Valuutarisk

Teenuste ostu- ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: eurodes (EUR) või Bulgaaria levides (BGN). Kinnisvara ostu-müügi tehingud sõlmitakse valdavalt 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 III kvartali ja 9 kuu tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate kontserni äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.

Tarmo Sild

Arco Vara AS-i juhataja

6. november 2014

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	9 kuud 2014	9 kuud 2013	III kvartal 2014	III kvartal 2013
EUR tuhandetes					
Jätkuvad tegevusvaldkonnad					
Müügitulu teenuste müügist		2 861	2 821	953	1 016
Müügitulu enda kinnisvara müügist		485	5 925	222	2 503
Müügitulu kokku	2,3	3 346	8 746	1 175	3 519
Müüdüd kinnisvara ja teenuste kulu	4	-1 898	-6 309	-649	-2 715
Brutokasum		1 448	2 437	526	804
Muud äritulud	7	593	198	574	13
Turustuskulud	5	-240	-192	-66	-66
Üldhalduskulud	6	-1 222	-1 175	-307	-383
Muud ärikuulud	7	-137	-62	-100	-34
Kasum ühissettevõtete seotud tehingutelt		0	1 000	0	0
Kasum tütarettevõtete müügist	16	662	98	0	0
Ärikasum		1 104	2 304	627	334
Finantstulud- ja kulud	8	-694	-738	-259	-257
Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest		410	1 566	368	77
Lõpetatud tegevusvaldkond					
Kasum lõpetatud tegevusvaldkonnast	16	-13	435	0	377
Aruandeperioodi puhaskasum		397	2 001	368	454
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>		379	1 984	357	443
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		18	17	11	11
Aruandeperioodi koondkasum		397	2 001	368	454
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkasumis</i>		379	1 984	357	443
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkasumis</i>		18	17	11	11
Puhaskasum aktsia kohta	9				
- tava		0,08	0,42	0,07	0,09
- lahustatud		0,07	0,39	0,06	0,09

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	30.09.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		1 415	818
Nõuded ja ettemaksed	10	622	656
Varud	11	15 371	10 780
Müügigrupi liigituvad varad	16	0	847
Käibevara kokku		17 408	13 101
Kapitaliosaluse meetodil kajastatavad investeeringud		0	1
Nõuded ja ettemaksed	10	6	252
Kinnisvarainvesteeringud	12	11 336	11 331
Materiaalne põhivara		443	459
Immateriaalne põhivara		60	13
Põhivara kokku		11 845	12 056
VARAD KOKKU		29 253	25 157
Laenukohustused	13	5 996	12 589
Võlad ja saadud ettemaksed	14	2 719	1 746
Eraldised		229	172
Müügigrupi liigituvad kohustused	16	0	1 488
Lühiajalised kohustused kokku		8 944	15 995
Laenukohustused	13	11 803	2 308
Pikaajalised kohustused kokku		11 803	2 308
KOHUSTUSED KOKKU		20 747	18 303
Aktsiakapital	15	4 282	3 319
Ülekurs	15	292	0
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid		60	60
Jaotamata kasum		1 826	1 452
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital		8 471	6 842
Mittekontrolliv osalus		35	12
OMAKAPITAL KOKKU		8 506	6 854
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		29 253	25 157

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	9 kuud 2014	9 kuud 2013	III kvartal 2014	III kvartal 2013
EUR tuhandetes					
Laekumised klientidelt		5 068	8 274	1 809	2 748
Tasumised tarnijatele		-7 244	-5 946	-2 761	-1 749
Maksude tasumine		-844	-1 528	-308	-561
Tagastatud maksud		531	183	182	48
Väljamaksed töötajatele		-622	-637	-195	-209
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-204	-141	-158	-68
Lõpetatud tegevusvaldkonna rahavood (neto)		0	-354	0	25
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-3 315	-149	-1 431	234
Materiaalse põhivara soetus		-32	-18	-17	-9
Materiaalse põhivara müük		0	18	0	16
Kinnisvarainvesteeringute müük		0	20	0	0
Tütarettevõtte müük	16	10	1 610	0	0
Sidusettevõtte müük		1	0	1	0
Antud laenud		-3	-37	0	-29
Tagatisdeposiitide avamine		-416	-263	-89	0
Tagatisdeposiitide vabanemine		679	0	227	0
Saadud intressid		3	5	1	1
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		242	1 335	123	-21
Saadud laenud	13	4 053	2 881	1 472	1 461
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed	13	-1 192	-4 484	-647	-1 558
Makstud intressid		-515	-742	-89	-285
Aktsiakapitali emissioonil laekunud	15	1 375	0	1 375	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-51	-9	-28	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		3 670	-2 354	2 083	-382
RAHAVOOD KOKKU		597	-1 168	775	-169
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		818	1 775	640	739
Raha ja raha ekvivalentide muutus		597	-1 168	775	-169
Raha ja raha ekvivalentide vähenemine tütarettevõtte müügil		0	-37	0	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 415	570	1 415	570

Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Mitte-kontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes								
Saldo 31.12.2012	3 319	0	2 011	0	-1 958	3 372	-5	3 367
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	1 984	1 984	17	2 001
Saldo 30.09.2013	3 319	0	2 011	0	26	5 356	12	5 368
Saldo 31.12.2013	3 319	0	2 011	60	1 452	6 842	12	6 854
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	379	379	18	397
Aktsiakapitali suurendamine (lisa 15)	963	292	0	0	0	1 255	0	1 255
Muutus mitte-kontrollivas osaluses	0	0	0	0	-5	-5	5	0
Saldo 30.09.2014	4 282	292	2 011	60	1 826	8 471	35	8 506

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2014. aasta III kvartali ja 9 kuu raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2013 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	
	9 kuud 2014	9 kuud 2013	9 kuud 2014	9 kuud 2013	9 kuud 2014	9 kuud 2013	9 kuud 2014	9 kuud 2013	9 kuud 2014	9 kuud 2013
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	1 263	6 770	2 080	1 974	3	2			3 346	8 746
<i>Muutus</i>	-81%	20%	5%	13%					-62%	18%
Müügitulu teistelt segmentidelt	26	13	321	195			-347	-208	0	0
Müügitulu kokku	1 289	6 783	2 401	2 169	3	2	-347	-208	3 346	8 746
Ärikasum	696	2 655	188	158	189	-231	31	-278	1 104	2 304
<i>Sh. varude allahindluste tühistamised</i>	572	0	0	0	0	0			572	0
<i>Kasum tütarettevõtte müügist</i>	0	98	0	0	662	0			662	98
<i>Kasum ühisettevõtetest</i>	0	1 000	0	0	0	0			0	1 000

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	III kv 2014	III kv 2013	III kv 2014	III kv 2013	III kv 2014	III kv 2013	III kv 2014	III kv 2013	III kv 2014	III kv 2013
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	476	2 764	698	754	1	1			1 175	3 519
<i>Muutus</i>	-83%	49%	-7%	27%					-67%	44%
Müügitulu teistelt segmentidelt	11	3	93	58			-104	-61	0	0
Müügitulu kokku	487	2 767	791	812	1	1	-104	-61	1 175	3 519
Ärikasum	632	396	56	90	-170	-105	109	-47	627	334
<i>Sh. varude allahindluste tühistamised</i>	572	0	0	0	0	0			572	0

Varad ja kohustused ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus ¹		Jagamatud varad ja kohustused		Konsolideeritud	
	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes										
Varad	27 830	23 456	667	557	0	847	756	297	29 253	25 157
Kohustused	19 177	15 324	530	557	0	1 488	1 040	934	20 747	18 303

¹ - 31.12.2013 seisuga kajastatud finantsseisundiaruandes müügigrupi varade ja kohustustena

3. Müügitulu

	9 kuud 2014	9 kuud 2013	III kvartal 2014	III kvartal 2013
EUR tuhandetes				
Enda kinnisvara müük	485	5 925	222	2 503
Kinnisvara vahendus ja hindamine	1 932	1 895	647	714
Kinnisvara rent	719	756	234	237
Haldusteenused	98	80	32	27
Muu müügitulu	112	90	40	38
Müügitulu kokku	3 346	8 746	1 175	3 519

4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	9 kuud 2014	9 kuud 2013	III kvartal 2014	III kvartal 2013
EUR tuhandetes				
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus	-443	-4 827	-206	-2 202
Tööjõukulud	-1 171	-1 160	-376	-426
Haldustegevuse kulud	-189	-244	-40	-57
Sõidukite kulud	-13	-16	-4	-5
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-9	-8	-3	-3
Muud kulud	-73	-54	-20	-22
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-1 898	-6 309	-649	-2 715

5. Turustuskulud

	9 kuud 2014	9 kuud 2013	III kvartal 2014	III kvartal 2013
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-129	-113	-36	-33
Tööjõukulud	-45	-31	-11	-15
Turu-uuringud	-6	-7	0	-4
Vahendustasud	-1	-6	0	-2
Muud turustuskulud	-59	-35	-19	-12
Turustuskulud kokku	-240	-192	-66	-66

6. Üldhalduskulud

	9 kuud 2014	9 kuud 2013	III kvartal 2014	III kvartal 2013
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-558	-583	-189	-181
Büroo tegevuskulud	-261	-262	-84	-81
Sisseostetud teenused ¹	-163	-121	19	-42
IT kulud	-109	-70	-30	-30
Juriidiline teenindus ¹	-60	-62	2	-23
Sõidukite kulud	-29	-27	-9	-9
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-27	-18	-11	-6
Muud kulud	-15	-32	-5	-11
Üldhalduskulud kokku	-1 222	-1 175	-307	-383

¹ - III kvartalis kajastati aktsiakapitali suurendamiseks sisseostetud teenuste kulud omakapitali ülekursi real summas kokku 120 tuhat eurot. Osa nimetatud teenustest (kokku summas 82 tuhat eurot) oli I ja II kvartali vahearuannetes kajastatud üldhalduskuludes. Vt ka lisa 15.

7. Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud

	9 kuud 2014	9 kuud 2013	III kvartal 2014	III kvartal 2013
EUR tuhandetes				
Kasum varude allahindluse tühistamisest (lisa 11)	572	0	572	0
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	4	0	4
Muud tulud	21	194	2	9
Muud äritulud kokku	593	198	574	13

Muud ärikulud

	9 kuud 2014	9 kuud 2013	III kvartal 2014	III kvartal 2013
EUR tuhandetes				
Kahjum ehitusgarantiide realiseerimisest	-101	0	-82	0
Viivised ja trahvid	-6	-35	-4	-30
Kahjum põhivara müügist ja väärtuse langusest	-1	-1	-1	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-3	0	0
Varude allahindlused	0	-3	0	0
Mitmesuguste nõuete allahindlused	0	-10	0	-1
Muud kulud	-29	-10	-13	-3
Muud ärikulud kokku	-137	-62	-100	-34

8. Finantstulud ja -kulud

	9 kuud 2014	9 kuud 2013	III kvartal 2014	III kvartal 2013
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-644	-659	-225	-230
Intressitulud	3	20	1	1
Muud finantstulud ja -kulud	-53	-99	-35	-28
Finantstulud ja -kulud kokku	-694	-738	-259	-257

9. Puhaskasum aktsia kohta

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

	9 kuud 2014	9 kuud 2013	III kvartal 2014	III kvartal 2013
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	4 872 688	4 741 707	5 130 380	4 741 707
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv	390 000	390 000	390 000	390 000
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	379	1 984	357	443
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,08	0,42	0,07	0,09
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,07	0,39	0,06	0,09

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 17.

Septembris 2014 suurendati Arco Vara AS-i aktsiakapitali täiendava emissiooni teel, mille tulemusel suurenes lihtaktsiate arv 1 375 305 võrra. Vaata ka lisa 15.

10. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	30.09.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	96	164
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-22	-22
Nõuded ostjate vastu kokku	74	142
Muud nõuded		
Antud laenud	36	33
Tähtajalised hoiused (tähtajaga 3 kuni 12 kuud)	0	23
Muud lühiajalised nõuded	169	163
Muud nõuded kokku	205	219
Viitlaekumised		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	202	127
Muud viitlaekumised	10	9
Viitlaekumised kokku	212	136
Tehtud ettemaksed	131	159
Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed kokku	622	656

Pikaajalised nõuded

	30.09.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
Tähtajalised hoiused (tähtajaga üle 1 aasta)	0	240
Tehtud ettemaksed	6	12
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	6	252

11. Varud

	30.09.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	15 350	10 762
Materjalid ja valmistoodang	5	5
Ettemaksed varude eest	16	13
Varud kokku	15 371	10 780

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

EUR tuhandetes	
Saldo seisuga 31.12.2013	10 762
Arenduseks soetatud kinnistud	120
Kortermajade ehituskulu	3 899
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	175
Varude allahindluse tühistamine (lisa 7)	572
Muud kapitaliseeritud kulud	250
Müüdüd kinnistute soetusmaksumus kuluks	-428
Saldo seisuga 30.09.2014	15 350

12. Kinnisvarainvesteeringud

EUR tuhandetes	
Saldo seisuga 31.12.2013	11 331
Kapitaliseeritud arenduskulusid	5
Saldo seisuga 30.09.2014	11 336

13. Laenukohustused

	30.09.2014			31.12.2013		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	16 844	5 799	11 045	14 121	12 576	1 545
Võlakirjad	911	160	751	751	0	751
Kapitalirendikohustused	44	37	7	25	13	12
Kokku	17 799	5 996	11 803	14 897	12 589	2 308

2014. aasta 9 kuuga tasuti laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 1 192 tuhat eurot (9 kuud 2013: 4 484 tuhat eurot) ja saadi uusi laene 4 053 tuhat eurot (9 kuud 2013: 2 881 tuhat eurot).

Laenukohustusi on suurendanud 2014. aasta 9 kuuga eelkõige Bulgaarias Manastirski Livadi projekti II etapi ehituse finantseerimislaen, mille avatud limiiti on kasutatud summas 3 178 tuhat eurot. Sama laenu on 2014. aasta 9 kuuga tagastatud summas 532 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 17.

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

14. Võlad ja saadud ettemaksed

	30.09.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	279	464
Muud võlad	443	15
Maksuvõlad		
Käibemaks	55	172
Ettevõtte tulumaks	42	11
Üksikisiku tulumaks	16	20
Sotsiaalmaks	31	41
Muud maksuvõlad	272	270
Maksuvõlad kokku	416	514
Viitvõlad		
Intressivõlad	289	8
Võlad töövõtjatele	125	132
Muud viitvõlad	12	38
Viitvõlad kokku	426	178
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	1 155	575
Saadud ettemaksed kokku	1 155	575
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	2 719	1 746

15. Aktsiakapital

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 oli 8. - 29. august 2014 ja märkimise eesõigust omasid Arco Vara AS-i aktsionärid seisuga 7. august 2014. Märgiti kokku 1 375 305 aktsiat ehk 39,3% planeeritud mahust. Aktsiakapitali suurendamine registreeriti äriregistris 15.09.2014. Emissiooni tulemusel suurenes Arco Vara AS-i aktsiakapital 963 tuhande euro võrra, ehk aktsiakapitali uueks suuruseks on 4 282 tuhat eurot. Suurendatud aktsiakapital koosneb 6 117 012 lihtaktsiast nimiväärtusega 0,7 eurot.

Emissioon viidi läbi ülekursiga 292 tuhat eurot, millest 412 tuhat eurot oli investorite poolt üle aktsiate nominaalväärtuse makstud summa ja mida vähendasid emissiooniga seotud otsesed kulud kokku summas 120 tuhat eurot. Kontserni omakapital suurenes emissiooni tulemusel 1 255 tuhande euro võrra.

16. 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 tehingutulemusel 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

EUR tuhandetes	9 kuud 2014	9 kuud 2013	III kvartal 2014	III kvartal 2013
Müügitulu	0	3 657	0	1 222
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	0	-2 972	0	-770
Üldhalduskulud	-13	-246	0	-72
Muud tulud ja kulud	0	-4	0	-3
Lõpetatud valdkonna puhaskasum / -kahjum	-13	435	0	377

Müügigruppi 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
Müügigruppi liigitatud varad kokku	847
Võlad ja saadud ettemaksed	1 488
Müügigruppi liigitatud kohustused kokku	1 488

17. 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	9 kuud 2014	9 kuud 2013
EUR tuhandetes		
Ühis- ja sidusettevõtted		
Müüdud teenused	0	1
Ostetud teenused	26	0
Antud laenud	3	37
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Ostetud teenused	232	24
Võlakirjade emiteerimine	150	500
Intresside tasumine	60	8
Muud seotud osapooled		
Müüdud teenused	3	0
Ostetud teenused	2	21
Võlakirjade emiteerimine	0	251
Intresside tasumine	26	4
Saldod seotud osapooltega	30.09.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
Ühis- ja sidusettevõtted		
Lühiajalised laenuõuded	0	33
Lühiajalised intressinõuded	0	1
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Võlad tarnijatele	0	3
Emiteeritud võlakirjad	650	500
Muud seotud osapooled		
Võlad tarnijatele	1	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 13.

Kontserni võtmeisikutele, emaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele, arvestati 2014. aasta 9 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 76 tuhat eurot (2013. aasta 9 kuuga: 148 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 9 kuuga arvestatud ja makstud ei ole.

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

Juhataja deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2014. aasta III kvartali ja 9 kuu 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

6. november 2014