

# 2014. aasta IV kvartal ja 12 kuu vahearuanne Arco Vara AS

**2014. AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU**  
**LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE**  
**(AUDITEERIMATA)**

Ärinimi: Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Aadress: Jõe 2b, 10151 Tallinn, Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630

Fax: +372 6 144 631

E-mail: info@arcovara.ee

Korporatiivne interneti kodulehekülg: [www.arcorealestate.com](http://www.arcorealestate.com)

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

Majandusaasta: 1. jaanuar 2014 – 31. detsember 2014

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2014 – 31. detsember 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**

<b>2014. AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU TEGEVUSARUANNE .....</b>	<b>4</b>
ÜLDINFO .....	4
PÕHILISED NÄITAJAD .....	7
JUHATAJA KOMMENTAARID.....	9
AKTSIA JA AKTSIONÄRID.....	14
JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE .....	16
<b>KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE .....</b>	<b>17</b>
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE .....	17
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....	18
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE .....	19
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE.....	20
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE.....	21
1. Arvestuspõhimõtted .....	21
2. Segmendiaruandlus.....	21
3. Müügitulu .....	22
4. Müüdüd kinnisvara ja teenuste kulu .....	22
5. Turustuskulud .....	22
6. Üldhalduskulud .....	23
7. Muud äritulud ja –kulud.....	23
8. Finantstulud ja –kulud.....	23
9. Puhaskasum aktsia kohta.....	24
10. Nõuded ja tehtud ettemaksed.....	24
11. Varud .....	25
12. Kinnisvarainvesteeringud.....	25
13. Laenukohustused.....	25
14. Võlad ja saadud ettemaksed .....	26
15. Aktsiakapital.....	26
16. Tütaretevõtte müük.....	27
17. Tehingud ja saldod seotud osapooltega .....	27
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE .....	29

## 2014. aasta IV kvartali ja 12 kuu tegevusaruanne

### Üldinfo

Arco Vara AS 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.

31.12.2014 seisuga kuulus kontserni 24 ettevõtet (31.12.2013: 23). 31.12.2013 seisuga oli kontsernil lisaks ka üks ühisettevõtte ja üks sidusettevõtte. III kvartalis 2014 müüdi 40%-line osalus sidusettevõttes Arco Property Management SIA ja omandati ühisettevõtte Tivoli Arendus OÜ kõik osad, mille tulemusel muutus Tivoli Arendus OÜ kontserni tütarettevõtteks. IV kvartalis 2014 asutati kaks uut projektiettevõtet: Eestis Kodulahe OÜ ja Bulgaarias Arco BB EOOD.

Kontserni aktiivseteks turgudeks on Eesti, Läti ja Bulgaaria.

### Eesmärk ja põhiväärtused

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

- 1) pakkuda klientidele usaldusväärseid ja kvaliteetsel info 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

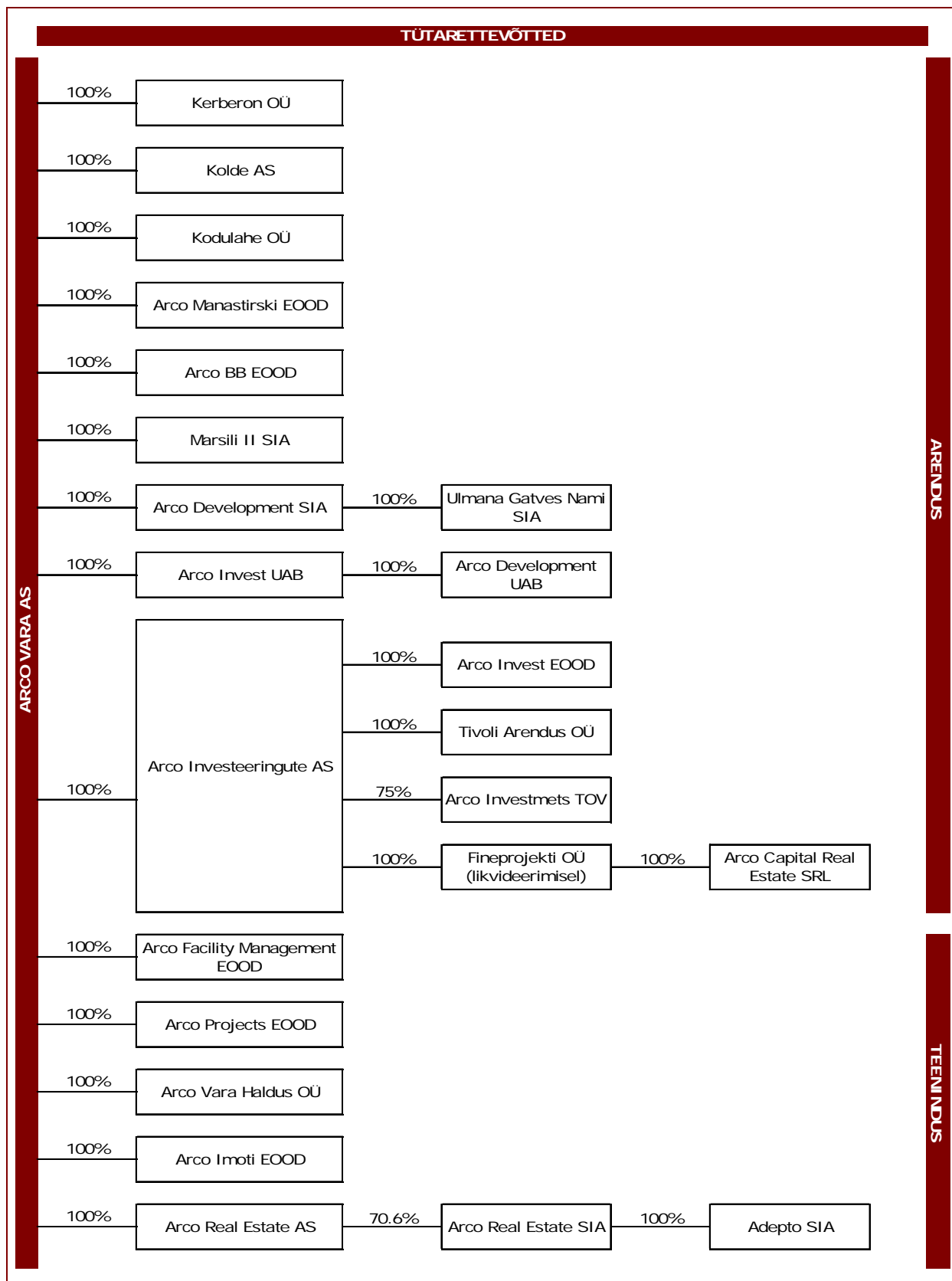
Professionaalsus - tagame oma teenuse kvaliteedi

Hoolivus - väärtustame klienti kui isiksust

Vastutustunne - peame kinni oma lubadustest

### KONTSERNI STRUKTUUR

31.12.2014 seisuga



## MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS 2014. AASTAL

**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 optsiooni 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 olulist 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.

**3.11.2014** registreeriti Eesti äriregistris Arco Vara AS-i 100%-line tütarettevõtte Kodulahe OÜ osakapitaliga 2 500 eurot.

**23.12.2014** registreeriti Bulgaaria äriregistris Arco Vara AS-i 100%-line tütarettevõtte Arco BB EOOD osakapitaliga 511 eurot (1 000 Bulgaaria levi).

Kaks uut ettevõtet loodi IV kvartalis kontserni uusi arendusprojekte silmas pidades.

## Põhilised näitajad

- Kontserni 2014. aasta 12 kuu müügitulu jätkuvatest tegevusvaldkondadest on 9,2 miljonit eurot, mis on 1,5 miljonit eurot (ehk 14,6%) vähem võrreldes 2013. aasta 12 kuuga. Teenindusdivisjoni müügitulu on kasvanud aastaga 6% 3,1 miljoni euroni. Arendustegevuse 2014. aasta müügitulu oli 6,5 miljonit eurot (2013: 8,1 miljonit eurot), vähenedes aastaga 19,4%. Arendustegevuse müügitulu languse põhjuseks on asjaolu, et mitmed arendusprojektid on varajases staadiumis, kus müügitulu ei ole veel tekkinud. Oluline osa arendusdivisjoni müügitulust saadi 2014. aasta viimases kvartalis, kui korterite müük klientidele moodustas 4,9 miljonit eurot. Kontserni IV kvartali müügitulu 5,8 miljonit eurot oli ligi kolm korda suurem kui 2013. aasta IV kvartalis.
- Kontserni 2014. aasta 12 kuu ärikasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest oli 2,3 miljonit eurot ja puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest 1,1 miljonit eurot, aasta varem olid samad näitajad vastavalt 4,5 miljonit eurot ja 3,5 miljonit eurot. 2013. aasta paremad kasuminäitajad tulenesid peamiselt eraldiste kustutamistest ning varade ja kohustuste ümberhindlustest kogusummas 3,3 miljonit eurot (2014. aastal: 1,1 miljonit eurot). 2014. aasta IV kvartali ärikasumiks jätkuvatest tegevusvaldkondadest kujunes 1,1 miljonit eurot (2013. aasta IV kvartalis 2,2 miljonit eurot). Kontserni puhaskasumiks kujunes 2014. aastal 0,8 miljonit eurot, 2013. aastal 3,4 miljonit eurot.
- Omakapitali osakaal koguvaredest on võrreldes 2013. aasta lõpuga paranenud, olles 31.12.2014 seisuga 33,5% (31.12.2013: 27,2%). Lisaks tegevuse kasumlikkusele on omakapitali osakaalu suurendanud ka III kvartalis läbi viidud aktsiaemissioon, millega kaasati omakapitali 1,3 miljonit eurot.
- Kontserni varad on 2014. aastal kasvanud 1,8 miljoni euro võrra. Peamiseks põhjuseks on varude suurenemine Sofias Manastirski Livadi II etapi korterelamu ehituse käigus.
- Kontserni laenukoormus (netolaenu) on 2014. aasta 12 kuuga vähenenud 0,5 miljoni euro võrra. Laenude kaalutud keskmine intressimäär on 31.12.2014 seisuga 5,8%, 2013. aasta lõpu seisuga on see vähenenud 0,2 protsendipunkti võrra. Peamine languse põhjus on väga madalad Euribori määrad 2014. aasta teises pooles.
- 2014. aasta 12 kuuga müüdi kontserni poolt arendatavates projektides 77 korterit ja äripinda ning 4 elamukrunti (2013. aasta 12 kuuga: 78 korterit ja äripinda ning 5 krunti), sealhulgas 2014. aasta IV kvartalis 73 korterit ja äripinda (2013. aasta IV kvartalis: 23 korterit ja äripinda ning 1 krunt).

	12 kuud 2014	12 kuud 2013	IV kvartal 2014	IV kvartal 2013
EUR miljonites				
Müügitulu jätkuvatest tegevusvaldkondadest	9,2	10,7	5,8	2,0
Ärikasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest	2,3	4,5	1,1	2,2
<b>Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest</b>	1,1	3,5	0,6	2,0
Kahjum lõpetatud tegevusvaldkonnast	-0,3	-0,1	-0,2	-0,6
<b>Puhaskasum</b>	0,8	3,4	0,4	1,4
<b>EPS (eurodes)</b>	0,15	0,72	0,07	0,30
<b>ROIC (jooksev 4 kvartalit)</b>	3,4%	20,7%		
<b>ROE (jooksev 4 kvartalit)</b>	10,7%	66,7%		
<b>ROA (jooksev 4 kvartalit)</b>	3,1%	12,6%		

	31.12.2014	31.12.2013
EUR miljonites		
<b>Varad kokku, perioodi lõpu seisuga</b>	27,0	25,2
<b>Investeeritud kapital, perioodi lõpu seisuga</b>	24,1	21,7
<b>Netolaenu, perioodi lõpu seisuga</b>	13,6	14,1
<b>Omakapital, perioodi lõpu seisuga</b>	9,1	6,9
<b>Laenude keskmine pikkus (aastates)</b>	2,3	0,3
<b>Laenude kaalutud keskmine intress (aastas)</b>	5,8%	6,0%
<b>Töötajate arv perioodi lõpul</b>	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 väärtpaperitesse (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****Müügitulu ja ärikasum**

	12 kuud 2014	12 kuud 2013	IV kvartal 2014	IV kvartal 2013
EUR miljonites				
<b>Müügitulu</b>				
Arendus	6,5	8,1	5,2	1,3
Teenindus	3,1	2,9	0,7	0,8
Elimineerimine	-0,4	-0,3	-0,1	-0,1
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>9,2</b>	<b>10,7</b>	<b>5,8</b>	<b>2,0</b>
<b>Ärikasum</b>				
Arendus	1,9	5,1	1,2	2,4
Teenindus	0,3	0,2	0,1	0,1
Jagamatud tulud-kulud	0,0	-0,5	-0,3	-0,2
Elimineerimine	0,1	-0,3	0,1	-0,1
<b>Ärikasum kokku</b>	<b>2,3</b>	<b>4,5</b>	<b>1,1</b>	<b>2,2</b>
Finantstulud ja -kulud	-1,1	-1,0	-0,4	-0,2
<b>Puhaskasum</b>	<b>1,1</b>	<b>3,5</b>	<b>0,6</b>	<b>2,0</b>

**Rahavood**

	12 kuud 2014	12 kuud 2013	IV kvartal 2014	IV kvartal 2013
EUR miljonites				
Äritegevuse rahavood	0,2	0,3	3,7	0,4
Investeeringustegevuse rahavood	0,4	1,6	0,0	0,3
Finantseerimistegevuse rahavood	0,3	-2,8	-3,4	-0,4
<b>Perioodi rahavood kokku</b>	<b>0,9</b>	<b>-0,9</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>
Raha ja raja ekvivalendid perioodi alguses	0,8	1,7	1,4	0,5
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1,7	0,8	1,7	0,8

**Jätkuvate tegevusvaldkondade müügitulu ja puhaskasum 2012.-2014. aastal**

	I kv 2012	II kv 2012	III kv 2012	IV kv 2012	Kokku 2012	I kv 2013	II kv 2013	III kv 2013	IV kv 2013	Kokku 2013	I kv 2014	II kv 2014	III kv 2014	IV kv 2014	Kokku 2014
EUR miljonites															
Müügitulu	1,3	3,7	2,4	3,5	10,9	1,7	3,5	3,5	2,0	10,7	1,1	1,1	1,2	5,8	9,2
Puhaskasum/kahjum	-1,2	-0,3	0,3	-16,5	-17,7	0,0	1,4	0,1	2,0	3,5	0,4	-0,3	0,4	0,6	1,1

IV kvartalis 2012 mõjutas finantstulemusi negatiivselt eraldiste moodustamine ning varade ja kohustuste ümberhindlused kokku 15,6 miljoni euro ulatuses.



## Juhataja kommentaarid

Kontserni 2014. aasta kvartalitulemusi võrreldes näeme, et jätkub Arco Vara sõit „ameerika mägedel.“ Kvartaalsed tegevus- ja müügitulud ning kasumid on väga kõikumavad. Tagasihoidlikule aasta algusele järgnes Arco Vara suurust arvestades võimas neljas kvartal, kus kontsern müüs kortereid peaaegu 5 miljoni euro eest. Samas alustas Arco Vara möödunud aastat praktiliselt tühja laoga ning loodetavasti jääb see viimaseks selliseks aasta alguseks.

Ameerika mägede analoogiale vaatamata märgin, et Arco Vara sõit on õiges suunas ning järjest rohkem stabiliseeruv. Õige suuna all pean silmas seda, et kontserni äritegevus on jätkuvalt kasumlik ning seejuures orienteeritud kasvule. Kui 2013. aasta kasumi põhjuseks oli ennekõike kontsernile võetud üle jõu käivatest kohustustest ja riskidest edukas vabanemine ja bilansi puhastamine, siis 2014. aasta kasumis on oluline osa ka kontserni põhitegevustel: arendustoodete müük ja kinnisvaraga seotud teenuste osutamine.

Normaalselt toimiva äriprotsessi käigus vabaneb projektide alt järjest rohkem raha, millega alustada uusi projekte või vähendada kontserni kohustusi ning intressikulusid. Ka see protsess algas IV kvartalis ning saab hoo sisse 2015. aasta I kvartalis seoses arendustoodete jätkuva üleandmisega klientidele.

Stabiliseerumine tähendab aga seda, et tulevikus on oodata väiksemaid kõikumisi kvartalite tegevus- ja müügitulude ning finantstulemuse vahel ning kvartalid muutuvad paremini võrreldavaks. Kui 2014. aastal toimus stabiliseeruva tegurina üksnes teenindusdivisjon s.o. stabiilset rahavoogu teenis kontsern vahendus- ja hindamisteenuste osutamisega, siis aasta lõpust alates on stabiilsemaks muutunud ka arendusdivisjon. Meie projektid on jagatud erinevate arendusstaadiumite vahel, kus midagi on alati sisseostmisel, planeerimises, ehituses või valmis laoseisuna müügis. Arvestades kontserni väiksust ning toimimist korraga kolmel turul, ei saa täielikku stabiilsust 2015. aasta jooksul veel tagada ning kõikide protsesside ajastamine ja rahastamine on jätkuvalt pingeseisundis. Kõikumistega kaasnevad ka efektiivsuskaod: näiteks tuleb balansseerida arendusfaasis, eriti ehituse ajal tekkivate võõrfinantseerimise kulude ja arenduse realiseerimise faasis tekkiva raha ülejäägi – mis ajutiselt seisvana tulu ei teeni - vahel. Optimaalseim oleks lahendus, kus ühe arenduse realiseerimistuludega saaks jooksvalt finantseerida teise projekti arendusfaasi ning kontserni jooksev kontojääk oleks aastaringiselt minimaalne. Arco Vara projektid olid 2014. aastal tervikuna valdavalt arendusfaasis, 2014. aasta viimane kvartal ja 2015. aasta esimene kvartal on aga valdavalt realiseerimisfaasis. 2015. aasta viimases kvartalis siseneme jälle valdavalt arendusfaasi ja hakkame tõenäoliselt kandma Tallinnas Paldiski maantee arendusprojekti ehituskulusid.

Kogu aastaks seatud eesmärgid kontsern täitis: müügitulu ületas 9 miljonit eurot (plaanitud 9 miljonit), puhaskasum on 0,8 miljonit eurot (plaanitud oli 0,5 miljonit) ning müüdüd arendustoodete omakapitali tootlus ületab 20% aastas. Kontserni omakapitali tootlus tervikuna veel 2014. aasta 20% aastas ei ületanud, kuna meie bilansis on endiselt ca 25% ulatuses varasid, mis pole aktiivses arendusfaasis. Ennekõike mahub sinna alla varasematel aastatel soetatud maapank Lätis ja Eestis. Juhatus töötab jätkuvalt selle kallal, et nimetatud maapank viia aktiivsesse arendusse, realiseerida või vahetada sellise maa vastu, mis sobib paremini meie eesmärkidega.

### 2015. aasta prognoos ja eesmärgid

Juhatus prognoosib kontserni 2015. aasta müügituluks vähemalt 11 miljonit eurot ning puhaskasumiks vähemalt 1 miljonit eurot. Prognoosi täitumine 2015. aastal ning kontserni tulemused 2015. - 2017. aastal sõltuvad lisaks üldise majanduskeskkonna muutustele järgmistest kriitilistest vahetulemustest:

(i) Piraeus pank Madrid Blvd laenu lõplik stabiliseerimine ja oluliste rendilepingute pikendamine. Laenu lõplikuks pikenemiseks kuni detsembrini 2017 on vaja tagasi maksta laenu põhiosa summas 950 tuhat eurot, mis eeldab kontserni kõikide vajaduste ja riskide vahel hoolikat balanseerimist;

(ii) Madrid Blvd korterite edukas müük mahus ca 1 miljonit eurot aastas; kvartaliaruande kuupäeva seisuga on pärast müügi taasalustamist müüdüd või eelmüüdüd kolm korterit 34-st;

(iii) Manastirski AB-bloki korterite lõplik väljamüük aasta vältel, millega vabaneb veel üle 2 miljoni euro;

(iv) Manastirski D-bloki (arendusprojekti viimase etapi) ehituse alustamine ja lõpetamine, millega tuleb 2015 eelmüüki veel üle 70 korteri ning mille üleandmine ja müük toimub 2016. aastal;

(v) Uue arenduseks sobiva krundi soetamine Sofias, müüdüdava mahuga (GSA) vähemalt 7 000 m<sup>2</sup>, millele ehitada 2016. aastal ning müüa lõpptarbijatele 2017. aastal;

(vi) Paldiski mnt 70c 1. etapi ehitusprojekti valmimine ning 2015. aasta neljandas kvartalis ehituse alustamine. Eeldatav 1. etapi müüdüdava maht ületab 120 korterit ning korterite müüdüdava pindala (GSA) 8 000 m<sup>2</sup>.

Mingil määral mõjutab tulemusi ka Lätis allesolevate valmistoodete müük, kuid erilisel optimistlik juhatus Läti uusarenduste väljavaadete osas ei ole. Pessimismi põhjused on jäänud samaks, kõrgendatud eluasemelaenu omafinantseeringu nõuded Läti pankadel, kõrgendatud kinnisvarainvesteeringu nõuded elamisloa saamiseks ning lisaks veel vähenenud naftatulud ja selle tagajärjed, mis kanduvad mööda majanduslikku toitumishahelat kõikide kohalike või SRÜ tarbijateni, kes varasemalt Lätis kinnisvarasisseoste tegid.

Kõige optimistlikum on juhatus Sofia kinnisvaraturu osas, mis näitab kõige tugevamat absoluutnõudlust, nõudluse kasvu ning arendaja marginaale. Tallinnas on võtmeküsimuseks turule sellise tootega sisenemine, mis ületaks kasutusomadustelt tarbijate ootusi, väljakujunenud ja lisanduva korteripakkumise kvaliteeti ja tooks allapoole korterite kasutamise hinda. Arco Varal ei ole vaja puid metsa juurde tuua.

## ARCO VARA KODUTURGUDE ARENGUD

### Sofia

Sofias tehti IV kvartalis kinnisvaraga 6 975 ostu-müügitehingut, mida on 37,8% rohkem kui III kvartalis, kui tehti 5 063 tehingut. Võrreldes eelmise aastaga on tehinguaktiivsus sisuliselt kahekordistunud. Korterite keskmine hind oli 710, 800 ja 803 eurot vastavalt ühe, kahe ja kolme magamistoaga korteri ruutmeetri eest (arvestada tuleb, et Bulgaarias kuulub korteri pinna sisse ka mõtteline osa hoone üldkasutatavast pinnast ning et järeltulur müüdavad korterit on valdavalt siseviimistlusega, samas kui uued korterid on siseviimistluseta). Suurenenud tehinguaktiivsuse põhjuseid võib otsida muuhulgas ka Bulgaaria uue valitsuse ametisseastumisest, mis stabiliseeris poliitilist olukorda riigis. Nimetamist väärrib ka suvel Bulgaaria suuruselt neljanda panga pankroti järel detsembris alustatud garanteeritud hoiuste väljamakseid, sest osa sellest rahast jõudis kindlasti ka kinnisvaraturule.

### Riia

Riia turu tehinguaktiivsus näitas 2014. aasta IV kvartalis selget langustrendi, IV kvartalis tehti kokku 2 615 kinnisvara müügitehingut, mida on 19,2% vähem kui III kvartali 3 116 tehingut ning 3,9% vähem, kui 2013. aasta IV kvartalis. IV kvartal oli esimene peale elamisloa seaduse muutmist septembri alguses ning tehingustatistika järgi hinnates on negatiivne mõju selgelt avaldunud. Korterite müügitehingutest, mida oli Riias IV kvartalis kokku 1 957, oli uute projektide osakaal 15%, see näitaja on aasta jooksul kõikunud 15-20% vahel. Korterite müügitehingute koguarv Riias langes 16,9% võrreldes III kvartaliga ja 6,8% võrreldes 2013. aasta IV kvartaliga. Riia kinnisvaraturu edasist aktiivsust mõjutab kindlasti 1. märtsist 2015 kehtima hakkav seadusemuudatus, mille kohaselt eraisiku pankrotimenetluse korral loetakse temale antud hüpoteeklaen tasutuks ka siis, kui hüpoteegi realiseerimisväärtus on väiksem laenu jäägist (nn. *non-recourse* laenud). Võib prognoosida, et pankade omafinantseeringunõuded tõusevad kuni 40%-ni ning see hakkab pärssima eelkõige tehinguaktiivsust, eriti uuema kinnisvara osas. Kodulaenu võtjale kõrgendatud omafinantseeringu alternatiiviks pakuvad pangad tõenäoliselt mõnevõrra kõrgemat intressimäära. Samuti on Läti ja Riia kolmest Arco Vara koduturust kõige rohkem sõltuv ebasoodsatest arengutest Venemaal ja viimasega majanduslikult ja poliitiliselt seotud naaberriikides.

### Tallinn

Tallinnas on IV kvartalis tehtud 3 029 kinnisvara ostu-müügitehingut, kasv võrreldes eelmise kvartaliga 13,3%. 2013. aasta IV kvartaliga võrreldes (siis toimus 3 011 tehingut) on tehingute arv jäänud sisuliselt samaks (kasv 0,6%). Korteriomandite ostu-müügitehinguid tehti Tallinnas IV kvartalis 2 102, mis on 14% rohkem kui eelmises kvartalis ja 1,5% vähem kui 2013. aasta IV kvartalis. Keskmine korteriomandite müügihind oli IV kvartalis 1 480 eurot m<sup>2</sup> kohta, ehk kasvas 12,1% võrreldes 2013. aasta viimase kvartaliga. Vaatamata tehinguaktiivsuse mõningasele langusele viimastel kuudel väga dramaatilisi muutusi Tallinna kinnisvaraturul ette näha ei ole. Pankade laenuingimused 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.

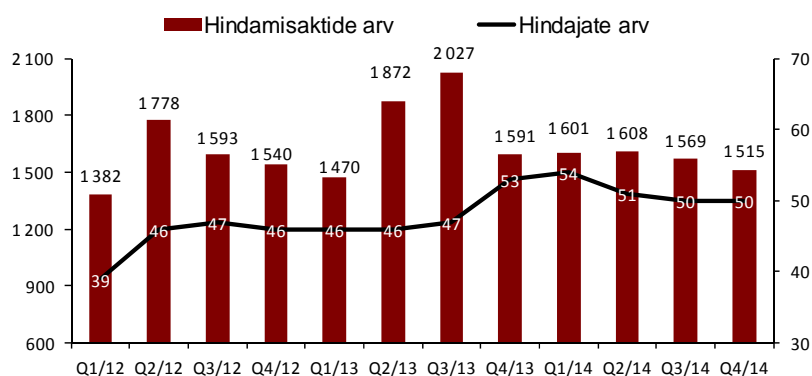
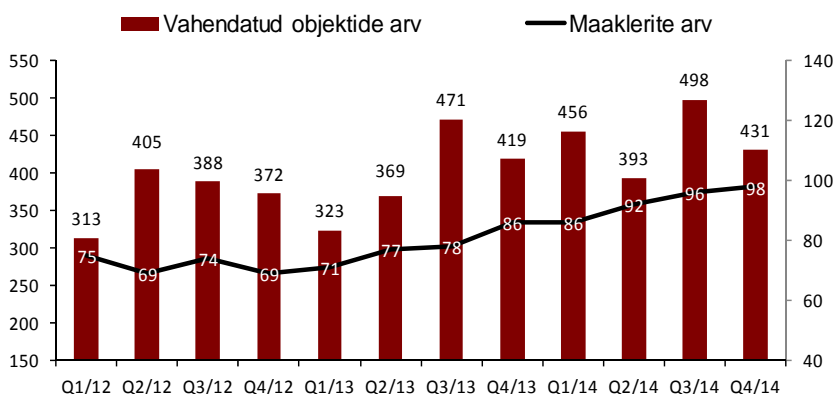
## TEENINDUSDIVISJON

Teenindusdivisjoni 2014. aasta IV kvartali müügituluks kujunes 738 tuhat eurot, sealhulgas kontsernisisene müügitulu oli 130 tuhat eurot (2013. aasta IV kvartalis vastavalt 790 tuhat ja 90 tuhat eurot). Kogu 2014. aasta teenindusdivisjoni müügitulu kasvas eelmise aastaga võrreldes 6%, 3 139 tuhande euron (sealhulgas kontsernisisene müük 451 tuhat eurot). Teeninduse müügitulu kasvas Lätis ja Bulgaarias, kus 2014. aasta 12 kuu müügitulu kinnisvarabüroode peamisest tegevusest, müügivahendusest ja kinnisvara hindamisest, kasvas 17% Lätis ja väga tubli 61% Bulgaarias. Eesti kinnisvarabüroo aastane müügitulu on aga vähenenud 17% võrreldes eelmise aastaga (IV kvartali võrdluses on langus koguni 33%). Eesti büroo müügitulu vähenemisest suure osa annab hindamisteenusete käibe langus 25% 2014. aastal.

### Kinnisvarabüroode müügikäive vahendustegevusest

	12 kuud 2014	12 kuud 2013	Muutus %	IV kv 2014	IV kv 2013	Muutus %
EUR tuhandetes						
Eesti	1 166	1 409	-17%	239	359	-33%
Läti	1 170	1 004	17%	291	272	7%
Bulgaaria	536	332	61%	154	100	54%
<b>Kokku</b>	<b>2 872</b>	<b>2 745</b>	<b>5%</b>	<b>684</b>	<b>731</b>	<b>-6%</b>

Läti ja Bulgaaria büroode käibekasvu taga on nii turu üldine aktiveerumine kui ka jõuline turuhõivamine läbi töötajate arvu kasvatamise. Samas jääb Lätis kasv peamiselt 2014. aasta esimesse poolde ja aasta teises pooles on kasvutempo aeglustunud. Samuti ei oleks üllatav kasvutempo languse jätkumine 2015. aastal seoses kinnisvara müüki otseselt puudutavate seadusemuudatustega. Bulgaaria büroo müügitulus on oluline osa kontserni enda varade müügi vahendus. 2014. aastal moodustas kontserni enda arendusprojektide müügi vahendamine 44% kogu büroo müügitulust.



Kõik kolm kinnisvarabürood lõpetasid 2014. aasta puhaskasumiga: Eesti büroo puhaskasum oli 48 tuhat eurot (2013. aastal: 156 tuhat eurot), Läti büroo puhaskasum oli 65 tuhat eurot (2013. aastal: 81 tuhat eurot) ja Bulgaaria büroo puhaskasum oli 90 tuhat eurot (2013. aastal: 25 tuhat eurot).

Teenindusdivisjon osutab lisaks vahendus- ja hindamisteenustele ka kinnisvara haldamise teenust ja majutusteenust Bulgaarias. Haldustegevuse müügitulu 2014. aasta 12 kuuga oli 148 tuhat eurot, sellest 105 tuhat eurot oli kontsernisisene (12 kuud 2013: vastavalt 135 tuhat ja 103 tuhat eurot). Majutusteenusest saadi 2014. aasta 12 kuuga 74 tuhat eurot müügitulu (12 kuud 2013: 24 tuhat eurot). Majutusteenust on osutatud 2013. aasta juulist.

Teenindusdivisjoni töötajate arv on kasvanud 176-le 31.12.2014 seisuga, suurenedes aastaga 15 inimese võrra.

## ARENDUSDIVISJON

Arendusdivisjoni kontserniväline müügitulu oli 2014. aastal 6 466 tuhat eurot ehk 20% langust võrreldes 2013. aastaga (2013. aastal: 8 049 tuhat eurot). 2014. aasta müügitulust saadi suurem osa IV kvartalis, kokku 5 203 tuhat eurot (2013 IV kvartal: 1 279 tuhat eurot). Müügitulu suure hüppe põhjuseks IV kvartalis oli kasutusloa saamine kahele uuele kortermajale: novembris Manastirski Livadi projekti II etapi korterelamule (kokku 135 korterit ja väiksemat äripinda) ja Bišumuiža-1 projekti viimase etapi korterelamule Riias (kokku 14 korterit). IV kvartalis 2014 müüdi 61 Manastirski projekti II etapi korterit ja äripinda ning üks Madrid Blvd hoone korter Sofias, samuti 11 Bisumuiza-1 projekti viimase etapi korterit Riias. Info kogu 2014. ja 2013. aastal kontserni enda arendusprojektides müüdnud kinnisasjade kohta on toodud alljärgnevas tabelis.

Müüdnud kinnisasjade arv	2014	2013
<b>Eesti, Tallinn</b>	<b>0</b>	<b>20</b>
<i>Tehnika 53</i>	0	14
<i>Helme 16, Kodukolde</i>	0	6
<b>Läti, Riia</b>	<b>18</b>	<b>16</b>
<i>Kometas tn, Bišumuiža-1</i>	14	11
<i>Baltezers-5 krundid Marsilis</i>	4	5
<b>Bulgaaria, Sofia</b>	<b>63</b>	<b>47</b>
<i>Madrid Blvd</i>	1	8
<i>Manastirski Livadi</i>	62	39
<b>Kokku</b>	<b>81</b>	<b>83</b>

Muust arendusdivisjoni müügitulust moodustab suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2014. aasta 12 kuuga oli 953 tuhat eurot (12 kuud 2013: 956 tuhat eurot).

Arendusdivisjoni ärikasumiks kujunes 2014. aastal 1 942 tuhat eurot (2013. aastal: 5 100 tuhat eurot). Samas oli 2013. aastal erakorraliste tehingute mõju kasumile kokku 3 332 tuhat eurot, 2014. aastal 521 tuhat eurot.

31.12.2014 seisuga on kontsernil laos müügivalmis 113 korterit ja väiksemat äripinda, neist 109 Bulgaarias ja 4 Riias. Sealhulgas 48-le korterile ja äripinnale olid sõlmitud eelmüügilepingud, müügitulu neist kajastub kontserni kasumiaruandes I kvartalis 2015.

IV kvartalis taasalustati, peale aastast pausi, Madridi Blvd hoone vabade korterite müüki. Detsembris jõuti juba ka ühe müügitehinguni ning vahearuanne avalikustamise ajaks on eelmüüdud veel kaks korterit. Madridi müümata varadest 15 korterit ja kõik parkimiskohad on antud rendile. IV kvartalis valmistati täiendavad 4 korterit ette väljarentimiseks.

Bulgaarias on kontsern lõpetamas ettevalmistusi Manastirski Livadi projekti D-bloki (nimetatud ka Manastirski III järk) ehitamiseks, 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 m<sup>2</sup>.

Kontserni Eesti arenduse olulisimas Paldiski mnt 70C arendusprojektis on jõutud lõppjärku I etapi projekteerimislepingu sõlmimise protsessiga. Vähemalt 120 korteriga korterelamu ehitusega on plaanis alustada 2015. aasta IV kvartalis.

Kontserni maapanka lisandus veebruaris 2014 soetatud kaks kinnistut ehitusõigusega kahe kortermaja, kokku 30 korterit ja umbes 2 100 m<sup>2</sup> 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.

31.12.2014 seisuga töötas arendusdivisjonis kokku 5 inimest, aastaga on lisandunud üks inimene.

## ARCO VARA PROJEKTIDE KOONDTABEL SEISUGA 31.12.2014

Projekti nimi	Aadress	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m <sup>2</sup>	Kogu müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda	Ühikute arv ülevalpool maapinda
Manastirski A/B	Manastirski, Sofia	korterid	S5	4 445	6 906	74
Manastirski C	Manastirski, Sofia	korterid	S5	-	160	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	-	3 726	33
Bisumuiza-1	Kometas 2, Riia	korterid	S5	-	105	1
Bisumuiza-1	Kometas 4, Riia	korterid	S5	2 118	278	3
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	elamukrundid	S5	-	27 545	15
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	elamukrundid	S2	120 220	<120 220>	<68>
Instituudi 7, 9	Instituudi tee 7,9 Harku	korterid	S3/S5	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	<1100>	<5>
Liimi	Liimi 1b, Tallinn	Rent: kontor	S2	2 463	<6500>	<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 31.12.2014 seisuga 189 inimest (2013. aasta lõpus 178 inimest). 2014. aasta tööjõukulu oli 2,5 miljonit eurot (2013. aastal samuti 2,5 miljonit eurot).

Kontserni emattevõtte juhataja ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2014. aastal 102 tuhat eurot (2013. aastal 174 tuhat eurot).

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

Arco Vara AS-i nõukogu on 7-liikmeline.

Nõukogu liikmete ja juhataja kohta saab rohkem infot Arco Vara veebilehelt:

<http://arcorealestate.com/et/firmast/votmeisikud>

## PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

### Likviidsusrisk

Vabu rahalisi vahendeid hoiab kontsern Eesti, Läti ning Bulgaaria pankade arvelduskontodel ning tähtajalistel hoiustel. Rahavoogude juhtimine on püsiva refinantseerimisriski tõttu pingeline. Kontserni raha ja raha ekvivalentide saldo on pidevalt madalam kui järgmise 12 kuu jooksul refinantseerimist vajavate laenude saldod. Kaalutud keskmine intressikandvate kohustuste pikkus on 31.12.2014 seisuga 2,3 aastat. Kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldo oli 2014. aasta IV kvartali lõpu seisuga 1,7 miljonit eurot. 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. aastal kasvanud 0,1 miljoni euro võrra. Seisuga 31.12.2014 on kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 15,0 miljonit eurot. 2014. aastal tasuti intressikandvatelt kohustustelt intresse 1,1 miljonit eurot (sealhulgas 0,6 miljonit eurot IV kvartalis). Kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär on 2014. aasta 12 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 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.

## Aksia ja aktsionärid

Arco Vara AS-il on 31.12.2014 seisuga emiteeritud kokku 6 117 012 aktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad on vabalt kaubeldavad NASDAQ OMX Tallinna börsil. Septembris 2014 suurendati aktsiakapitali täiendava emissiooni teel 1 375 305 aktsia võrra. 31.12.2014 seisuga on ettevõttel kokku 1 668 aktsionäri ja aktsia hind sulgus tasemel 0,828 eurot, olles 2014. aastal vähenenud 40,86%. Aasta jooksul oli aktsia kõrgeim hind 1,55 eurot ja madalaim hind 0,821 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.12.2014 seisuga 5 065 tuhat eurot (31.12.13 seisuga: 6 638 tuhat eurot) ja aktsia P/E suhe 5,3 (31.12.2013 seisuga 1,9)

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat aastatel 2012 kuni 2014 kajastavad alljärgnevad graafikud:

### 2014. aastal

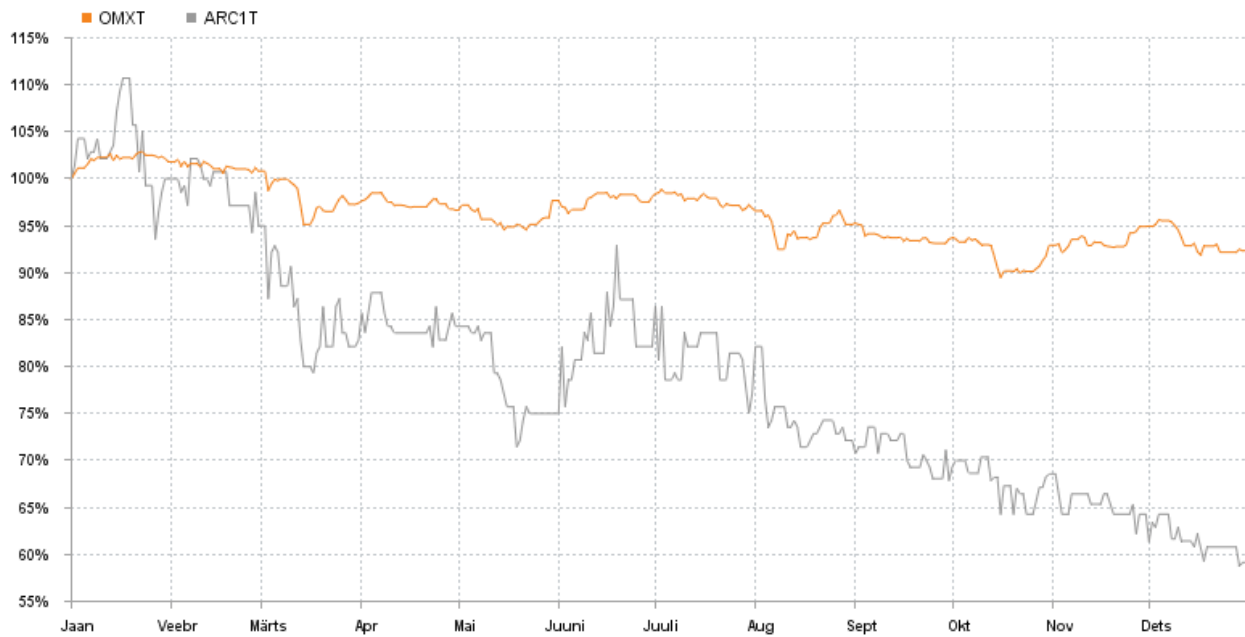


### 2012. - 2014. aastal



Aktsiahinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2014. aastal:

Indeks/aktsia	01.01.2014	31.12.2014	+/-%
—OMX Tallinn	817,72	755,05	-7,66
—ARC1T	1,40 EUR	0,828 EUR	-40,86



Suuremad osanikud 31.12.2014 seisuga	Aktsiate arv	Osalus %
AS Baltplast	862 820	14,1%
AS Lõhmus Holdings	587 378	9,6%
Gamma Holding Investment OÜ	554 759	9,1%
Alarmo Kapital OÜ	489 188	8,0%
HM Investeeringud OÜ	485 000	7,9%
LHV PENSIONIFOND L	378 765	6,2%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	356 428	5,8%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	185 800	3,0%
LHV PENSIONIFOND XL	169 583	2,8%
FIREBIRD FUND L.P.	150 522	2,5%
Teised aktsionärid	1 896 769	31,0%
<b>Kokku</b>	<b>6 117 012</b>	<b>100,0%</b>

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 31.12.2014	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%
Arvo Nõges (Gamma Holding Investment OÜ)	Nõukogu liige	554 759	9,1%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu esimees	513 884	8,4%
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Juhatuse liige/nõukogu liige	489 188	8,0%
Stephan David Balkin	Nõukogu liige	-	-
Aivar Pilv	Nõukogu liige	-	-
<b>Kokku</b>		<b>3 008 029</b>	<b>49,2%</b>

## ***Juhataja kinnitus tegevusaruandele***

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2014. aasta IV kvartali ja 12 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. veebruar 2015



## Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

### Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	12 kuud 2014	12 kuud 2013	IV kvartal 2014	IV kvartal 2013
EUR tuhandetes					
<b>Jätkuvad tegevusvaldkonnad</b>					
Müügitulu teenuste müügist		3 744	3 791	883	970
Müügitulu enda kinnisvara müügist		5 414	6 937	4 929	1 012
<b>Müügitulu kokku</b>	2,3	<b>9 158</b>	<b>10 728</b>	<b>5 812</b>	<b>1 982</b>
Müüdüd kinnisvara ja teenuste kulu	4	-5 902	-7 749	-4 004	-1 440
<b>Brutokasum</b>		<b>3 256</b>	<b>2 979</b>	<b>1 808</b>	<b>542</b>
Muud äritulud	7	609	703	16	505
Turustuskulud	5	-324	-278	-84	-86
Üldhalduskulud	6	-1 811	-1 676	-602	-501
Muud ärikulud	7	-82	-196	-48	-134
Kasum ühissetevõtetega seotud tehingutelt		-27	2 897	-27	1 897
Kasum tütarettevõtete müügist	16	662	98	0	0
<b>Äri kasum</b>		<b>2 283</b>	<b>4 527</b>	<b>1 063</b>	<b>2 223</b>
Finantstulud- ja kulud	8	-1 062	-972	-368	-234
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>1 221</b>	<b>3 555</b>	<b>695</b>	<b>1 989</b>
Tulumaksukulu		-75	0	-75	0
<b>Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest</b>		<b>1 146</b>	<b>3 555</b>	<b>620</b>	<b>1 989</b>
<b>Lõpetatud tegevusvaldkond</b>					
Kahjum lõpetatud tegevusvaldkonnast	16	-324	-128	-196	-563
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>822</b>	<b>3 427</b>	<b>424</b>	<b>1 426</b>
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>		803	3 410	423	1 426
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		19	17	1	0
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>		<b>822</b>	<b>3 427</b>	<b>424</b>	<b>1 426</b>
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkasumis</i>		803	3 410	423	1 426
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkasumis</i>		19	17	1	0
<b>Aksia puhaskasum</b>	9				
- tava		0,15	0,72	0,07	0,30
- lahustatud		0,14	0,66	0,07	0,28

**Konsolideeritud finantsseisundi aruanne**

	Lisa	31.12.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		1 691	818
Nõuded ja ettemaksed	10	1 205	656
Varud	11	11 970	10 780
Müügigrupi liigituvad varad	16	0	847
<b>Käibevara kokku</b>		<b>14 866</b>	<b>13 101</b>
Kapitaliosaluse meetodil kajastatavad investeeringud			
Nõuded ja ettemaksed	10	5	252
Kinnisvarainvesteeringud	12	11 585	11 331
Materiaalne põhivara		434	459
Immateriaalne põhivara		113	13
<b>Põhivara kokku</b>		<b>12 137</b>	<b>12 056</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>27 003</b>	<b>25 157</b>
Laenukohustused			
Võlad ja saadud ettemaksed	14	2 659	1 746
Eraldised		202	172
Müügigrupi liigituvad kohustused	16	72	1 488
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>6 127</b>	<b>15 995</b>
Laenukohustused			
	13	11 826	2 308
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>11 826</b>	<b>2 308</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>17 953</b>	<b>18 303</b>
Aktsiakapital			
Ülekurss	15	292	0
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid	9	179	60
Jaotamata kasum		2 250	1 452
<b>Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>		<b>9 014</b>	<b>6 842</b>
Mittekontrolliv osalus		36	12
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>9 050</b>	<b>6 854</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>27 003</b>	<b>25 157</b>

**Konsolideeritud rahavoogude aruanne**

Lisa	12 kuud 2014	12 kuud 2013	IV kvartal 2014	IV kvartal 2013
EUR tuhandetes				
Laekumised klientidelt	10 812	10 516	5 745	2 242
Tasumised tarnijatele	-8 945	-7 058	-1 775	-1 112
Maksude tasumine	-1 150	-1 976	-306	-448
Tagastatud maksud	805	189	274	6
Väljamaksed töötajatele	-866	-846	-249	-209
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest	-210	-218	-7	-77
Lõpetatud tegevusvaldkonna rahavood (neto)	-250	-317	-2	37
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>196</b>	<b>290</b>	<b>3 680</b>	<b>439</b>
Materiaalse põhivara soetus	-71	-34	-39	-16
Materiaalse põhivara müük	0	118	0	100
Kinnisvarainvesteeringute müük	0	80	0	60
Tütarettevõtte müük	16	1 610	0	0
Sidusettevõtte müük	1	0	0	0
Antud laenud	-3	-48	0	-11
Tagatisdeposiitide avamine	-247	-263	0	0
Tagatisdeposiitide vabanemine	679	258	0	258
Saadud intressid	5	7	2	2
Lõpetatud tegevusvaldkonna rahavood (neto)	0	-56	0	-56
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>374</b>	<b>1 672</b>	<b>-37</b>	<b>337</b>
Saadud laenud	13	3 046	832	165
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed	13	-4 809	-3 608	-325
Makstud intressid		-964	-576	-222
Aktsiakapitali emissioonil laekunud	15	0	0	-66
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-75	-25	0
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>293</b>	<b>-2 802</b>	<b>-3 377</b>	<b>-448</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>863</b>	<b>-840</b>	<b>266</b>	<b>328</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	818	1 775	1 415	570
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>863</b>	<b>-840</b>	<b>266</b>	<b>328</b>
Raha muutus tütarettevõtete ostul/müügil	10	-37	10	0
Raha ja raha ekvivalentide klassifitseerimine müügigrupi varadeks	0	-80	0	-80
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 691	818	1 691	818

**Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne**

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Mitte-kontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aktsia-kapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes								
<b>Saldo 31.12.2012</b>	<b>3 319</b>	<b>0</b>	<b>2 011</b>	<b>0</b>	<b>-1 958</b>	<b>3 372</b>	<b>-5</b>	<b>3 367</b>
Muude reservide moodustamine (lisa 9)	0	0	0	60	0	60	0	60
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	3 410	3 410	17	3 427
<b>Saldo 31.12.2013</b>	<b>3 319</b>	<b>0</b>	<b>2 011</b>	<b>60</b>	<b>1 452</b>	<b>6 842</b>	<b>12</b>	<b>6 854</b>
<b>Saldo 31.12.2013</b>	<b>3 319</b>	<b>0</b>	<b>2 011</b>	<b>60</b>	<b>1 452</b>	<b>6 842</b>	<b>12</b>	<b>6 854</b>
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	803	803	19	822
Aktsiakapitali suurendamine	963	292	0	0	0	1 255	0	1 255
Muude reservide moodustamine (lisa 9)	0	0	0	119	0	119	0	119
Muutus mitte-kontrollivas osaluses	0	0	0	0	-5	-5	5	0
<b>Saldo 31.12.2014</b>	<b>4 282</b>	<b>292</b>	<b>2 011</b>	<b>179</b>	<b>2 250</b>	<b>9 014</b>	<b>36</b>	<b>9 050</b>

## Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

### 1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2014. aasta IV kvartali ja 12 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. Segmentiaruanne

Kontserni ärisegmendid on:

**Arendus** - elu- ja ärikeskkondade kinnisvara arendusprojektide teostamine, investeerimine kinnisvarasse pikaajalisel eesmärgil;

**Teenindus** - kinnisvaraga seotud teenused: kinnisvara vahendamine, hindamine, valitsemine ja haldamine, investeerimine kinnisvarasse lühiajalisel eesmärgil;

#### Müügitulu ja ärikasum ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	12 kuud 2014	12 kuud 2013	12 kuud 2014	12 kuud 2013	12 kuud 2014	12 kuud 2013	12 kuud 2014	12 kuud 2013	12 kuud 2014	12 kuud 2013
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	6 466	8 049	2 688	2 674	4	5			9 158	10 728
<i>Muutus</i>	-20%	-6%	1%	13%					-15%	-2%
Müügitulu teistelt segmentidelt	37	16	451	285			-488	-301	0	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>6 503</b>	<b>8 065</b>	<b>3 139</b>	<b>2 959</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>-488</b>	<b>-301</b>	<b>9 158</b>	<b>10 728</b>
<b>Ärikasum</b>	<b>1 942</b>	<b>5 100</b>	<b>246</b>	<b>213</b>	<b>-25</b>	<b>-442</b>	<b>120</b>	<b>-344</b>	<b>2 283</b>	<b>4 527</b>
<i>Sh. varude allahindluste tühistamised</i>	572	299	0	0	0	0			572	299
<i>Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus, neto</i>	0	-113	0	0	0	0			0	-113
<i>Põhivara kulum ja väärtuse langus</i>	-22	53	-22	-15	-2	-2			-46	36
<i>Kasum/kahjum muude varade ja kohustuste ümber hindamisest</i>	-2	98	0	0	0	43			-2	141
<i>Kasum/tütarettevõtte müügist</i>	0	98	0	0	662	0			662	98
<i>Kasum/kahjum ühisettevõtetest</i>	-27	2 897	0	0	0	0			-27	2 897

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	IV kv 2014	IV kv 2013	IV kv 2014	IV kv 2013	IV kv 2014	IV kv 2013	IV kv 2014	IV kv 2013	IV kv 2014	IV kv 2013
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	5 203	1 279	608	700	1	3			5 812	1 982
<i>Muutus</i>	307%	-58%	-13%	12%					193%	-44%
Müügitulu teistelt segmentidelt	11	3	130	90			-141	-93	0	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>5 214</b>	<b>1 282</b>	<b>738</b>	<b>790</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>-141</b>	<b>-93</b>	<b>5 812</b>	<b>1 982</b>
<b>Ärikasum</b>	<b>1 246</b>	<b>2 445</b>	<b>58</b>	<b>55</b>	<b>-330</b>	<b>-211</b>	<b>89</b>	<b>-66</b>	<b>1 063</b>	<b>2 223</b>

**Varad ja kohustused ärisegmentide lõikes**

Segment	Arendus		Teenindus		Müügigrupi varad ja kohustused		Jagamatud varad ja kohustused		Konsolideeritud	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes										
Varad	25 602	23 456	668	557	0	847	733	297	27 003	25 157
Kohustused	16 265	15 324	499	557	72	1 488	1 117	934	17 953	18 303

**3. Müügitulu**

	12 kuud 2014	12 kuud 2013	IV kvartal 2014	IV kvartal 2013
EUR tuhandetes				
Enda kinnisvara müük	5 414	6 937	4 929	1 012
Kinnisvara vahendus ja hindamine	2 520	2 560	588	665
Kinnisvara rent	955	1 001	236	245
Haldusteenused	128	110	30	30
Muu müügitulu	141	120	29	30
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>9 158</b>	<b>10 728</b>	<b>5 812</b>	<b>1 982</b>

**4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu**

	12 kuud 2014	12 kuud 2013	IV kvartal 2014	IV kvartal 2013
EUR tuhandetes				
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus	-3 941	-5 620	-3 498	-793
Tööjõukulud	-1 528	-1 596	-357	-436
Haldustegevuse kulud	-311	-407	-122	-163
Sõidukite kulud	-18	-21	-5	-5
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-11	-11	-2	-3
Muud kulud	-93	-94	-20	-40
<b>Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku</b>	<b>-5 902</b>	<b>-7 749</b>	<b>-4 004</b>	<b>-1 440</b>

**5. Turustuskulud**

	12 kuud 2014	12 kuud 2013	IV kvartal 2014	IV kvartal 2013
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-179	-159	-50	-46
Tööjõukulud	-61	-54	-16	-23
Turu-uuringud	-7	-13	-1	-6
Vahendustasud	-2	-7	-1	-1
Muud turustuskulud	-75	-45	-16	-10
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-324</b>	<b>-278</b>	<b>-84</b>	<b>-86</b>

## 6. Üldhalduskulud

	12 kuud 2014	12 kuud 2013	IV kvartal 2014	IV kvartal 2013
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-929	-870	-371	-287
Büroo tegevuskulud	-362	-352	-101	-90
Sisseostetud teenused	-217	-158	-54	-37
IT kulud	-140	-98	-31	-28
Juriidiline teenindus	-62	-88	-15	-26
Sõidukite kulud	-38	-36	-9	-9
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-34	-27	-7	-9
Muud kulud	-29	-47	-14	-15
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-1 811</b>	<b>-1 676</b>	<b>-602</b>	<b>-501</b>

## 7. Muud äritulud ja -kulud

### Muud äritulud

	12 kuud 2014	12 kuud 2013	IV kvartal 2014	IV kvartal 2013
EUR tuhandetes				
Kasum varude allahindluse tühistamisest	572	299	0	299
Tulu kohustuste ümberhindamisest	0	160	0	53
Tulu põhivara allahindluste tühistamisest	0	72	0	72
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	60	0	60
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	3	0	0
Muud tulud	37	109	16	21
<b>Muud äritulud kokku</b>	<b>609</b>	<b>703</b>	<b>16</b>	<b>505</b>

### Muud ärikulud

	12 kuud 2014	12 kuud 2013	IV kvartal 2014	IV kvartal 2013
EUR tuhandetes				
Viivised ja trahvid	-35	-43	-29	-8
Kahjum põhivara müügist ja väärtuse langusest	-1	-1	-1	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-113	0	-110
Varude allahindlused	0	0	0	0
Mitmesuguste nõuete allahindlused	-2	-19	0	-9
Muud kulud	-44	-20	-18	-7
<b>Muud ärikulud kokku</b>	<b>-82</b>	<b>-196</b>	<b>-48</b>	<b>-134</b>

## 8. Finantstulud ja -kulud

	12 kuud 2014	12 kuud 2013	IV kvartal 2014	IV kvartal 2013
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-975	-828	-331	-169
Intressitulud	5	22	2	2
Muud finantstulud ja -kulud	-92	-166	-39	-67
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>	<b>-1 062</b>	<b>-972</b>	<b>-368</b>	<b>-234</b>

## 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.

	12 kuud 2014	12 kuud 2013	IV kvartal 2014	IV kvartal 2013
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	4 872 688	4 741 707	6 117 012	4 741 707
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv	390 000	390 000	390 000	390 000
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	803	3 410	423	1 426
<b>Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>0,16</b>	<b>0,72</b>	<b>0,07</b>	<b>0,30</b>
<b>Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>0,15</b>	<b>0,66</b>	<b>0,07</b>	<b>0,28</b>

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 optsooniga seoses on 31.12.2014 seisuga moodustatud omakapitalis reserv summas 179 tuhat eurot (31.12.2013 seisuga 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

	31.12.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
<b>Nõuded ostjate vastu</b>		
Ostjate tasumata summad	989	164
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-22	-22
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>967</b>	<b>142</b>
<b>Muud nõuded</b>		
Antud laenud	6	33
Tähtajalised hoiused (tähtajaga 3 kuni 12 kuud)	0	23
Muud lühiajalised nõuded	154	163
<b>Muud nõuded kokku</b>	<b>160</b>	<b>219</b>
<b>Viitlaekumised</b>		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	22	127
Muud viitlaekumised	4	9
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>26</b>	<b>136</b>
<b>Tehtud ettemaksed</b>	<b>52</b>	<b>159</b>
<b>Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed kokku</b>	<b>1 205</b>	<b>656</b>

### Pikaajalised nõuded

	31.12.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
Tähtajalised hoiused (tähtajaga üle 1 aasta)	0	240
Tehtud ettemaksed	5	12
<b>Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>5</b>	<b>252</b>



## 11. Varud

	31.12.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	11 942	10 762
Materjalid ja valmistoodang	12	5
Ettemaksed varude eest	16	13
<b>Varud kokku</b>	<b>11 970</b>	<b>10 780</b>

### Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

EUR tuhandetes	
<b>Saldo seisuga 31.12.2013</b>	<b>10 762</b>
Arenduseks soetatud kinnistud	120
Kortermajade ehituskulu	4 236
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	233
Varude allahindluse tühistamine (lisa 7)	572
Muud kapitaliseeritud kulud	345
Ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuks (lisa 12)	-408
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks	-3 918
<b>Saldo seisuga 31.12.2014</b>	<b>11 942</b>

## 12. Kinnisvarainvesteeringud

EUR tuhandetes	
<b>Saldo seisuga 31.12.2013</b>	<b>11 331</b>
Kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 16)	-160
Kapitaliseeritud arenduskuludid	6
Ümberklassifitseerimine varudest (lisa 11)	408
<b>Saldo seisuga 31.12.2014</b>	<b>11 585</b>

## 13. Laenukohustused

	31.12.2014			31.12.2013		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	14 081	3 010	11 071	14 121	12 576	1 545
Võlakirjad	911	160	751	751	0	751
Kapitalirendikohustused	28	24	4	25	13	12
<b>Kokku</b>	<b>15 020</b>	<b>3 194</b>	<b>11 826</b>	<b>14 897</b>	<b>12 589</b>	<b>2 308</b>

2014. aasta 12 kuuga tasuti laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 4 800 tuhat eurot (12 kuud 2013: 4 809 tuhat eurot) ja saadi uusi laene 4 885 tuhat eurot (12 kuud 2013: 3 046 tuhat eurot).

Laenukohustustes toimusid suurimad muutused 2014. aastal eelkõige seoses Bulgaarias Manastirski Livadi projekti II etapi ehituse finantseerimislaenuga, mille avatud limiiti kasutati summas 3 836 tuhat eurot. Sama laenu tagastati 2014. aasta 12 kuuga summas 3 526 tuhat eurot.

21. märtsil 2014 emiteeris Arco Vara AS suunatud emissioonina võlakirju kogumahu 160 tuhat eurot. Võlakirjade lunastamispäev on 20.06.2015 ja intressimäär 9,8% aastas. Vaata ka lisa 17.

Oktoobris 2014 jõudis kontsern kokkuleppele Piraeus pangaga kontserni Bulgaaria tütarettevõtte Arco Invest EOOD võetud pangalaenu tingimuste muutmises, mille tulemusel kogu laenusummast 950 tuhat eurot kuulub tagastamisele 2015. aasta jaanuaris ja ülejäänud laenu põhiosa summa 10 884 tuhat eurot tagasimakse tähtaega pikendati kuni detsembrini 2017. 2014. aasta IV kvartalis teostati sama laenu tagasimakseid summas 320 tuhat eurot.

## 14. Võlad ja saadud ettemaksed

	31.12.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
<b>Võlad tarnijatele</b>	<b>208</b>	<b>464</b>
<b>Muud võlad</b>	<b>91</b>	<b>15</b>
<b>Maksuvõlad</b>		
Käibemaks	820	172
Ettevõtte tulumaks	125	11
Üksikisiku tulumaks	19	20
Sotsiaalmaks	33	41
Muud maksuvõlad	343	270
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>1 340</b>	<b>514</b>
<b>Viitvõlad</b>		
Intressivõlad	100	8
Võlad töövõtjatele	144	132
Muud viitvõlad	19	38
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>263</b>	<b>178</b>
<b>Saadud ettemaksed</b>		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	757	575
<b>Saadud ettemaksed kokku</b>	<b>757</b>	<b>575</b>
<b>Võlad ja saadud ettemaksed kokku</b>	<b>2 659</b>	<b>1 746</b>

## 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
<b>Kokku mõju kontserni netovarale</b>	<b>652</b>

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. 2014. aastal lõpetatava tegevusvaldkonnas tehtud kulutused on peamiselt seotud ehitustegevuse garantiikohustuste täitmisega.

### Lõpetatava tegevusvaldkonna puhaskahjumi komponendid

	12 kuud 2014	12 kuud 2013	IV kvartal 2014	IV kvartal 2013
EUR tuhandetes				
Müügitulu	0	3 497	0	8
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	0	-3 299	0	-495
Üldhalduskulud	-13	-329	0	-83
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse langus (lisa 12)	-160	0	-160	0
Muud tulud ja kulud	-151	3	-36	7
<b>Lõpetatud valdkonna puhaskahjum</b>	<b>-324</b>	<b>-128</b>	<b>-196</b>	<b>-563</b>

## 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**

	12 kuud 2014	12 kuud 2013
EUR tuhandetes		
<b>Ühis- ja sidusettevõtted</b>		
Müüdnud teenused	0	1
Ostetud teenused	26	0
Antud laenud	3	48
<b>Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju</b>		
Varude soetamine	0	1 102
Ostetud teenused	239	24
Võlakirjade emiteerimine	150	500
Intresside tasumine	81	25
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Müüdnud teenused	4	0
Varude soetamine	0	1 102
Ostetud teenused	4	27
Võlakirjade emiteerimine	0	251
Intresside tasumine	35	13

**Saldod seotud osapooltega**

	31.12.2014	31.12.2013
EUR tuhandetes		
<b>Ühis- ja sidusettevõtted</b>		
Lühiajalised laenuõuded	0	33
Lühiajalised intressinõuded	0	1
<b>Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju</b>		
Võlad tarnijatele	0	3
Emiteeritud võlakirjad	650	500
<b>Muud seotud osapooled</b>		
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 13.

Kontserni võtmeisikutele, emaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele, arvestati 2014. aastal tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 102 tuhat eurot (2013. aastal: 174 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. ja 2013. aastal 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 IV kvartali ja 12 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 ettevõte.

Tarmo Sild

Arco Vara AS-i juhataja

6. veebruar 2015