



Madrid Boulevard Sofias



Bišumuiža Rīgas

Arco Vara AS

2013. a. I kvartali ja 3 kuu vahearuanne



ARCO VARA

2013. AASTA I KVARTALI
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Ärinimi: Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Aadress: Jõe 2b, 10151 Tallinn, Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630

Fax: +372 6 144 631

E-mail: info@arcovara.ee

Korporatiivne interneti kodulehekülg: www.arcorealestate.com

Põhitegevusalad: Hoonete ehitus (EMTAK 41000)

Rajatiste ehitus (EMTAK 42000)

Eriehitustööd (EMTAK 43000)

Kinnisvaraalaane tegevus (EMTAK 6800)

Majandusaasta: 1. jaanuar 2013 – 31. detsember 2013

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2013 – 31. märts 2013

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

Juhataja: Tarmo Sild

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

2013. AASTA I KVARTALI TEGEVUSARUANNE	4
JUHATAJA KOMMENTAARID.....	7
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	15
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	15
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	16
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	17
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE	18
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	19
1. ARVESTUSPÕHIMÕTTED	19
2. SEGMENTIARUANDLUS ÄRISEGMENTIDE LÕIKES	19
3. MÜÜGITULU	20
4. MÜÜDUD TOODANGU KULU.....	20
5. TURUSTUSKULUD	20
6. ÜLDHALDUSKULUD	20
7. FINANTSTULUD JA –KULUD	21
8. TAVA- JA LAHUSTATUD PUHASKASUM AKTSIA KOHTA.....	21
9. NÕUDED JA TEHTUD ETTEMAKSED	21
10. VARUD.....	22
11. KINNISVARAINVESTEERINGUD	22
12. LAENUKOHUSTUSED	22
13. VÕLAD JA SAADUD ETTEMAKSED	23
14. TEHINGUD JA SALDOD SEOTUD OSAPOOLTEGA	23
15. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED JA POTENTSIAALSSED VARAD	25
16. ARUANDEPÄEVA JÄRGSED SÜNDMUSED	25
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	26

2013. aasta I kvartali tegevusaruanne

ÜLDINFO

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

Teenindusdivisjoni põhitegevusteks on kinnisvara vahendamine ja hindamisteenused, kinnisvara haldamine ja nõustamine, samuti lühiajalised investeeringud elamukinnisvarasse.

Arendusdivisjoni põhitegevuseks on terviklike elukeskkondade ning ärikinnisvara väljaarendamine. Elukeskkonna arendamisel müüakse valminud objektid lõpptarbijale. Ärikinnisvara arendamisel on eesmärgiks müüa rahavoogu genereeriv kinnisvaraobjekt kinnisvarafondile või teisele arendajale. Kontsern omab käesoleval hetkel ka lõpetatud ärikinnisvaraobjekte, millelt teenitakse renditulu, kuid mida pole veel müüdud, sest nende täielik potentsiaal on välja arendamata.

Ehitusdivisjoni põhitegevuseks on ehituse nii pea- kui ka alltöövõtu teenuse pakkumine ja keskkonnaehituse tööde teostus.

Kontserni iga divisjoni tulemust mõjutab sesoonsuse faktor. Teenindusdivisjoni tehingute mahud on tavaliselt sügisel ja kevadel kõrgemad kui suvel ja talvel, ehitusdivisjoni käive ja arendusdivisjoni investeeringute mahud on talviti väiksemad.

2013. I kvartali lõpu seisuga kuulus kontserni 22 ettevõtet (31.03.2012: 28). Lisaks oli kontsernil 31.03.2013 seisuga 2 ühissettevõtet (31.03.2012: 5).

Kontserni koduturgudeks on Eesti, Läti ja Bulgaaria.

Missioon, eesmärk ja ühtsed väärtused

Arco Vara missiooniks on **olla kõikehõlmav ja hinnatud kinnisvaralahenduste pakkuja.**

Arco Vara eesmärgiks on **saada kinnisvara võrdkujuks.**

Arco Vara põhiväärtused:

Partnerlus - meie klient on meie partner

Usaldusväarsus - oleme usaldusväärsed, avatud ja ausad

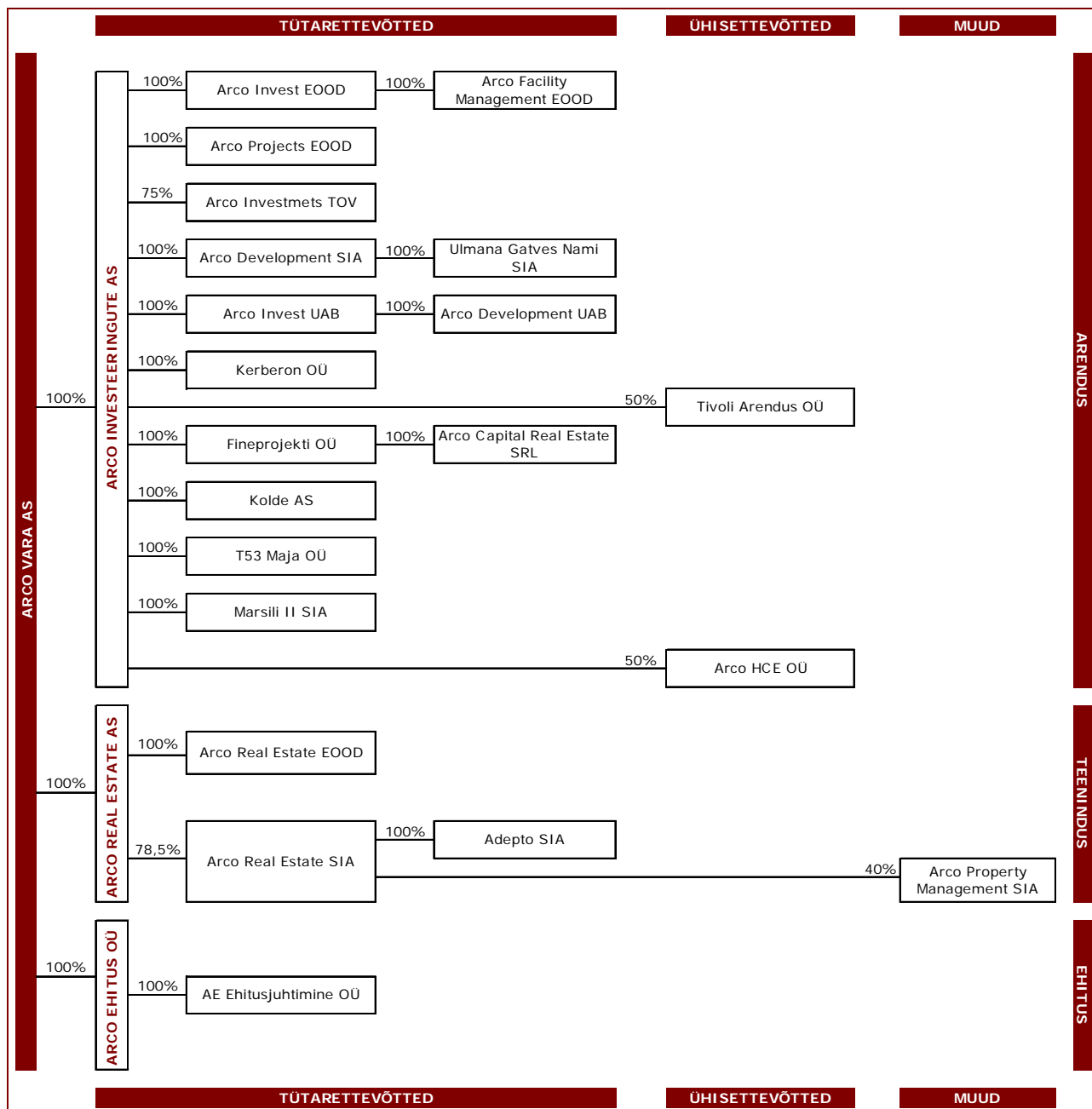
Professionaalsus - tagame oma teenuse kvaliteedi

Hoolivus - väärtustame klienti kui isiksust

Vastutustunne - peame kinni oma lubadustest

KONTSERNI STRUKTUUR

31.03.2013 seisuga



MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS

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

PÕHILISED NÄITAJAD

- 2013. aasta I kvartali müügitulu oli 2,8 mln eurot. 2012. aasta I kvartali tulemus oli 3,6 mln eurot. Müügitulu oli 2013. aasta esimeses kvartalis 22% väiksem kui aasta tagasi samal perioodil, see on tingitud eelkõige ehitustegevuse mahtude olulisest vähenemisest. Kui teenindusdivisjoni tulud võrreldes eelmise aasta sama perioodiga ei muutunud, siis arendusdivisjoni tulud kasvasid 71%.
- Ärikasum oli I kvartalis 0,3 mln eurot. 2012. aasta samal perioodil kujunes kontserni ärikahjumiks 0,5 mln eurot.
- I kvartali puhaskasum oli 39 tuh eurot. Võrdluseks, et 2012. aasta I kvartal lõpetati puhaskahjumiga 1,3 mln eurot.
- Omakapitali suhe varadesse on paranenud ja moodustab 11,7% varade mahust (31.12.2012: 10,8%).
- Laenukoormus (netolaenu) on vähenenud tasemele 14,2 mln eurot (31.03.2012: 22,3 mln eurot) ning laenude keskmine intressimäär on langenud tasemele 5,2% aastas.
- Ehituslepingute järelejäänud maht oli I kvartali lõpu seisuga 2,3 mln eurot, 2012 I kvartali lõpus 12,9 mln eurot. Kontsern lõpetab 2013. aastal nõuetekohaselt kõik pooleliolevad ehituslepingud keskkonnaehituse valdkonnas. Tegevust keskkonnaehituse valdkonnas kontsernil jätkata plaanis ei ole.
- I kvartalis müüdi kontserni poolt arendatavates projektides 15 korterit ja krunti (2012 I kvartal: 4).

	I kvartal 2013	I kvartal 2012
EUR miljonites		
Müügitulu	2,8	3,6
Ärikasum	0,3	-0,5
Puhaskasum	0,0	-1,3
EPS (eurodes)	0,01	-0,18
Varad kokku, perioodi lõpu seisuga	29,0	54,9
Investeeritud kapital, perioodi lõpu seisuga	19,4	44,3
Netolaenu, perioodi lõpu seisuga	14,2	22,3
Omakapital, perioodi lõpu seisuga	3,4	20,3
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,1	2,3
Laenude keskmine intress (aastas)	5,2%	6,9%
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	neg	neg
ROE (jooksev 4 kvartalit)	neg	neg
Töötajate arv perioodi lõpul	76	140

KASUTATUD VALEMITE KIRJELDUS

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

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

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

Keskmine omakapital = viimase nelja kvartali lõpu omakapitalide summa / neljaga

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

Keskmine investeeringut kapital = viimase nelja kvartali lühiajaliste intressikandvate kohustuste, pikaajaliste kohustuste ja omakapitali summa / neljaga

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

Juhataja kommentaarid

Üldine kommentaar:

I kvartalis stabiliseerus kontserni tegevus Bulgaarias, kuna muutsime Manastirski ja Madridi arendusi rahastanud Piraeus pangaga sõlmitud laenulepingute tingimusi. Samuti taasalustasime Lätis Bišumuiža korterite lõpuni ehitamist.

Samaaegselt pingestus Eestis olukord seoses Ahtri 3 ja Tivoli arendustega. Mõlemad arendused on kontserni 50/50 ühisettevõtte partneritega. Ahtri 3 arenduses alustas projekti rahastanud Danske pank ühisettevõtte Arco HCE vastu täitemenetlust ning samuti asus sisse nõudma käendust Arco HCE-d käendanud osanikelt: Arco Investeeringute AS-ilt ja OÜ-lt Ahtrimaa. Alanud on kolm kohtulikku vaidlust ning täitemenetlus on peatatud. Paralleelselt otsivad osapooled konstruktiivseid lahendusi. Pean tõenäoliseks, et lähiajal leitakse kõiki osapooli rahuldav lahendus.

Tivoli projektis ütlesid projekti partner International Invest Project OÜ ja projekti rahastanud Kylemore International Invest Corp üles Tivoli Arendus OÜ laenulepingu. Samuti oli ühisettevõtte Tivoli Arendus sunnitud viitega ehitaja rikkumistele üles ütleva ehituslepingu. Tivoli projekti realiseerimine äriplaanis ettenähtud viisil ja tähtaegadel, mis oli raske juba 2012. aasta lõpus, muutus 2013 I kvartali jooksul võimatuks. Kontsern koos partneriga tegeles aktiivselt lahendustega projekti restruktureerimiseks või lõpetamiseks kõige vähem kahjulikul viisil, arvestades Arco Vara AS-i poolt antud käendust, Tivoli kinnistutel lasuvate hüpoteekide järjekorda ning Tivoli Arendusele antud laenude jääke ja intressimäärasid. Vahearuanne avalikustamise ajaks on Tivoli kinnistu pandud enampakkumisele. Pean ka siin tõenäoliseks, et II - III kvartali jooksul saabub kõiki osapooli rahuldav lahendus.

Kommentaar müügimahtudele:

Kontserni müügimahu vähenemine 2013. aasta I kvartalis võrreldes 2012. aasta I kvartaliga on ootuspärane. Kontsern on lõpetamas tegevust keskkonnaehituse valdkonnas. Kuivõrd aastatel 2011-2012 on ehitusdivisjon andnud ca 40% kontserni kogukäivest, siis valdkonna kokkutõmbamine vähendab oluliselt ka kontserni müügimahtu. Seejuures osundan, et kõiki ehitusega seotud jooksivaid kohustusi täidetakse nõuetekohaselt, kuigi see on nõudnud viimaste kuude jooksul kontserni teistelt ettevõtetelt ning Arco Ehituselt endalt jõulist käitumist.

Arendusdivisjoni müügimaht on kasvanud I kvartalis 71 % ning teenindusdivisjoni müügimaht on püsinud stabiilne. Absoluutarvudes on arendusdivisjoni müügimaht siiski suhteliselt väike ning eesmärk on seda parandada.

Kommentaar kasumile:

Kontserni 2013. aastaks seatud eesmärk oli jõuda ärikasumisse. I kvartalis jõudsime nii ärikasumisse kui ka minimaalsesse puhaskasumisse. Samas osundan, et trendi jätkumiseks ja kasumite suurendamiseks on vajalik müügimahtude kasvatamine. Kasvu toetavad ka teenindusdivisjoni üksused, kuid ennekõike tuleb kasvuvõimalusi otsida arendustegevuse jätkamisest ja laiendamisest. Arendustegevuse laiendamine kontserni tänastest omavahenditest on raske. Seetõttu tuleb 2013. aasta jooksul leida lahendusi täiendava kapitali kaasamiseks.

Kommentaar laenukoormusele

I kvartalis vähendas kontsern oluliselt oma laenukoormust. Seisuga 31.12.2012 oli kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 18,8 mln eurot, seisuga 31.03.2013 16,6 mln eurot ehk vähenemine kolme kuuga 2,2 mln eurot. Samuti vähendasime laenude keskmist intressimäära, mis eriti Bulgaarias on mõjutanud meie tegevust oluliselt positiivsemas suunas. Edasine laenukoormuse vähendamine on võimalik, müües jätkuvalt arenduse valmistooteid; kuid teiselt poolt muutub aktuaalseks täiendavate rahaliste vahendite kaasamine arendustegevuse jätkamiseks ja laiendamiseks. Seetõttu intensiivset laenukoormuse vähenemise jätkumist oodata ei ole.

Kommentaar kontserni tööjõu osas:

I kvartalis kontserni heaks rakendatud inimeste hulk võrreldes 2012. aasta lõpuga oluliselt ei muutunud ning olulisi muutusi tööjõu hulgas või tööjõukuludes pole ka plaanis, välja arvatud seoses ehitusdivisjoni tegevusmahtude vähenemisega. Põhirõhk on tööoperatsioonide efektiivsusel ja grupisese sünergia loomisel.

TULUD JA KASUM

	I kvartal 2013	I kvartal 2012
EUR miljonites		
Müügitulu		
Teenindus	0,6	0,6
Arendus	1,2	0,7
Ehitus	1,1	2,4
Elimineerimine	-0,1	-0,1
Müügitulu kokku	2,8	3,6
Ärikasum		
Teenindus	0,0	0,0
Arendus	0,4	-0,6
Ehitus	0,0	0,4
Elimineerimine	0,0	0,0
Jagamatud tulud-kulud	-0,1	-0,3
Ärikasum kokku	0,3	-0,5
Intressitulud ja -kulud	-0,3	-0,4
Puhaskasum	0,0	-0,9

RAHAVOOD

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

Suurimad lühiajalised laenukohustused järgmise 12 kuu jooksul:

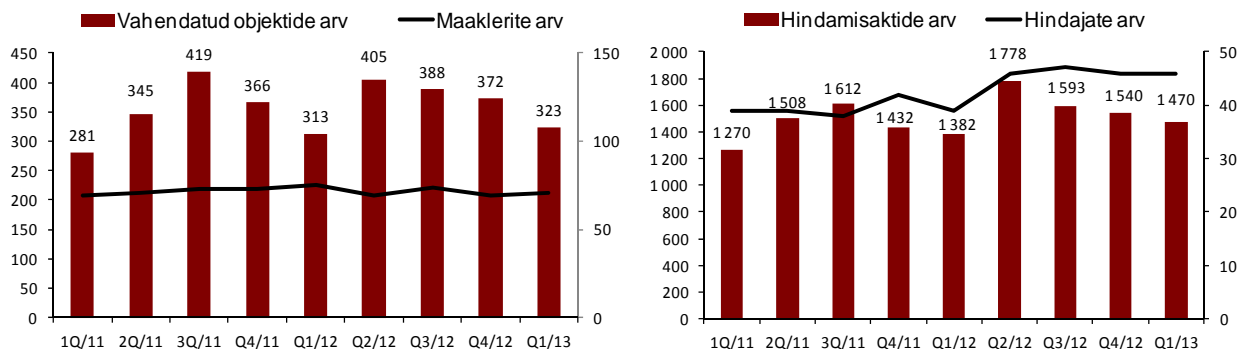
- laen vastavalt tagastusgraafikule projektis Boulevard Residence Madrid Sofias summas 0,7 mln eurot;
- Manastirski projekti laen summas 1,7 mln eurot;
- Bišumuiža 1 projekti laen summas 0,5 mln eurot.

2013. aasta I kvartali jooksul on makstud laenu tagasi Madridi ja Manastirski projektis Sofias ning tagastatud täielikult Pärnu Turg OÜ ja AS Kolde laen.

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

TEENINDUSDIVISJON

Teenindusdivisjoni tulemus on 2013. aasta I kvartalis olnud parem kui aasta varem. 2013. aasta I kvartali ärikasum oli kokku 46 tuhat eurot võrreldes 5 tuhande euro suuruse ärikahjumiga 2012. aasta I kvartalis. 2013. aasta I kvartali müügitulu oli 572 tuhat eurot, mis on sisuliselt sama võrreldes 2012. aasta I kvartaliga. Kontserni vahendustehingute arv võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on tõusnud 3% ning hindamisaktide arv 6%. Samal ajal on maaklerite arv vähenenud 5% ja hindajate arv suurenenud 18%.



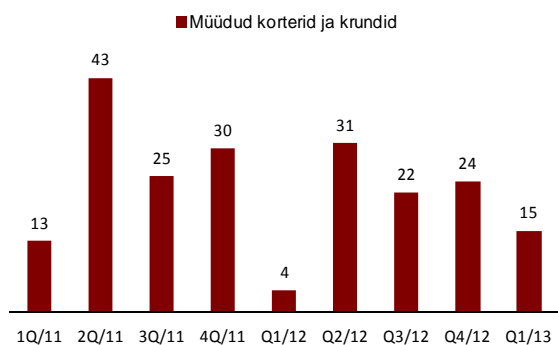
	I kvartal 2013	I kvartal 2012	muutus, %
Vahendatud objektide arv perioodis	323	313	3%
Müügis olevad projektid perioodi lõpus, tk	177	162	9%
Hindamisaktide arv perioodis	1470	1382	6%
Hindajate arv perioodi lõpus ¹	46	39	18%
Maaklerite arv perioodi lõpus ¹	71	75	-5%
Divisjoni töötajate arv perioodi lõpus	37	45	-18%

¹ sisaldab käsunduslepinguid

ARENDUSDIVISJON

2013. aasta I kvartalis müüdi Arco Vara projektides 14 korterit ja 1 krunt. Lätis müüdi 1 Baltezersi krunt, Eestis 3 Kodukolde korterit ning Bulgaarias 11 Manastirski korterit.

Kodukolde projektis valmisid 2012. aasta juunikuus kuuenda etapina Helme tn 16 kaks kortermaja kokku 48 korteriga ning maiks 2013 on realiseeritud asjaõiguslike müügilepingutega kokku 46 korterit. Müümata korterite laoseis projektis oli 2013. aasta 1 kvartali lõpus 3 ja vahearuande väljaandmise hetkel 2 korterit.



Tehnika tn 53 projekteeritud B energiaklassile vastava elu- ja ärihoonele nimega Kastanimaja saadi ehitusluba jaanuaris 2012. Ehitustegevuse lõpptähtajaks on planeeritud august 2013. Kortrite eelmüügiga alustati mais 2012. Müügitegevus on osutunud edukaks ning vahearuande esitamise ajaks oli võlaõiguslike müügilepingutega müüdnud 12 korterit 14-st.

Bulgaarias on lõppenud Manastirski projekti I etapi ehitus. I etapis valminud 74-st korterist on 31.03.2013 seisuga broneeritud või müüdnud 90%. Täna on alustatud ka Manastirski projekti II etapi planeerimistöödega. Boulevard Residence Madrid äri- ja eluhoones Sofias jätkub äri- ja büroopindade väljarentimine ja vabade korterite müük.

Kui Lätis Bišumuiža 1 korterelamute arendusprojekti peatati III kv 2012 edasine arendus- ja ehitustegevus, siis veebruaris 2013 pikendati väljastatud ehitusluba korterelamute arendamise jätkamiseks. Maja 14 korteri ja 1149 ruutmeetrise müügipinnaga valmib augustis 2013. Hetkel käivad siseviimistlustööd. Maiks 2013 on broneeritud 8 korterit. Oma järke ootab projekti viimane 14 korteriga maja, majakarp on valmis. Projekti raames on varem valminud 7 maja, mille kõik korterid on müüdnud.

1 märtsil võõrandas Arco Investeeringute AS 100%-se osaluse tütarettevõttes Pärnu Turg OÜ ettevõttele Bellvory Turg OÜ.

01.02.2013 ütles Tivoli Arendus OÜ üles projekteerimis- ja ehitustööde töövõtulepingu Nordeconiga, kuna Nordecon rikkus oluliselt lepingust tulenevaid kohustusi. 11.04.2013 esitas Tivoli Arenduse võlausaldaja Kylemore International Invest Corp sissenõude ja käivitas täitemenetluse Tivoli Arendusele kuuluvate kinnistute müümiseks ning oma nõude rahuldamiseks. Täitemenetlusega ühines ka Arco Vara.

Pangalaenu sissenõudmiseks alustas Danske Bank A/S täitemenetluse Arco Investeeringute AS-i 50%-se osalusega ühisettevõtte Arco HCE OÜ suhtes. Täitemenetluse objektiks oli Danske Bank A/S-i kasuks seatud hüpoteek kinnistule Ahtri 3. 20.02.2013 peatas kohus täitemenetluse Arco HCE OÜ suhtes. Paralleelselt otsib Arco Vara alternatiivseid võimalusi olukorra lahendamiseks.

2013. aasta märtsi lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 6 inimest (31.12.2012 seisuga 10 inimest).

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

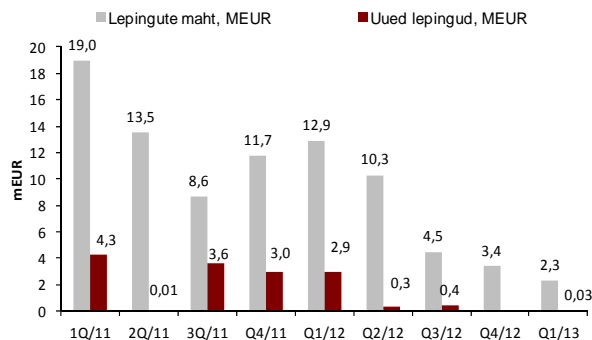
EHITUSDIVISJON

Ehitusdivisjon on spetsialiseerinud keskkonna- ja infrastruktuuriprojektide ehitusele.

2013. aasta I kvartali lõpu seisuga on suuremateks käimasolevateks ehitusprojektideks Paide reoveepuhastusjaama ehitus jäägiga 1,3 mln eurot ning Kuusalu ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ehitus jäägiga 0,9 mln eurot.

2013. aasta I kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid 34 tuhat euro väärtuses. Ehituslepingute järelejäänud maht on 2013. aasta I kvartali lõpu seisuga 2,3 mln eurot võrreldes 2012. aasta I kvartali lõpu 12,9 mln euroga.

2013. aasta märtsi lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 19 inimest (31.12.2012 seisuga 26 inimest).



ARCO VARA PROJEKTIDE KOONDTABEL 31.03.2013

Riik	Passiivsed m ²	Ettevalmistuses m ²	Ehitamisel m ²	Ladu m ²	Rahavooline m ²	KOKKU m ²
Eesti	504 488	60 900	1 118	69 773	0	636 279
Läti	2 450	121 435	1 215	43 472	0	168 572
Leedu	0	6 500	0	0	0	6 500
Bulgaaria	0	19 492	0	3 903	8 117	31 512
ARCO VARA KOKKU	506 938	208 327	2 333	117 148	8 117	842 863

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

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

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

Ehitamisel - finantseering olemas, ehitustegevusega alustatud.

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

Rahavooline - lõpuni arendatud projekt, mis toodab regulaarset rahavoogu.

PERSONAL

Kontserni töötajate arv oli 2013. aasta I kvartali lõpu seisuga 76 inimest, 2012. aasta I kvartali lõpus 140 inimest. 2013. aasta I kvartali tööjõukulu oli 0,7 mln eurot, 2012. aasta I kvartalis oli vastav näitaja 0,9 mln eurot.

Kontserni ematöötaja juhataja ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2013. aasta I kvartalis 64 tuhat eurot. Aasta varem oli vastav näitaja 57 tuhat eurot.

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

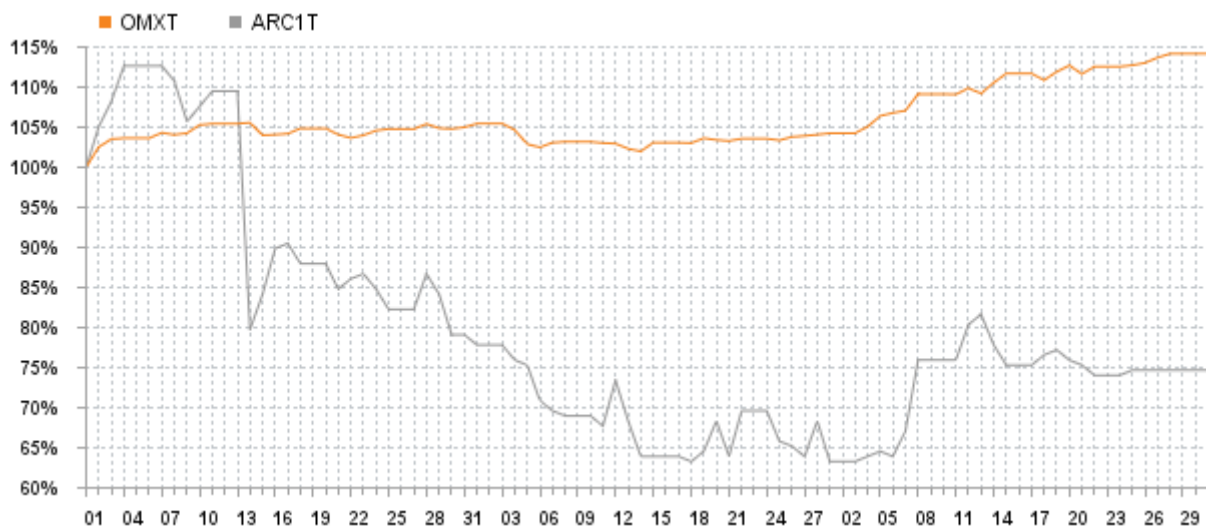
AKTSIA JA AKTSIONÄRID

Ettevõttel on kokku emiteeritud 4 741 707 aktsiat. 31.03.2013 seisuga on ettevõttel kokku 1 822 aktsionäri ja aktsia hind sulgus tasemel 1,18 eurot, vähenedes kolme kuuga 25,32%.

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



Aktsiahinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2013. aasta I kvartali jooksul:



Indeks/aktsia	01.01.2013	31.03.2013	+/-%
—OMX Tallinn	734,20	838,20	+14,17
_ARC1T	1,58 EUR	1,18 EUR	-25,32

Suuremad aktsionärid seisuga 31.03.2013	Aktsiate arv	Osaluse %
OÜ BALTPLAST	1 327 678	28,00%
OÜ HM INVESTEERINGUD	625 264	13,19%
OÜ TOLETUM	614 278	12,95%
GAMMA HOLDING OÜ	405 105	8,54%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	205 064	4,32%
LHV PENSIONIFOND L	187 000	3,94%
Central Securities Depository of Lithuania	151 154	3,19%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	106 897	2,25%
FIREBIRD FUND L.P.	86 600	1,83%
Muud	1 032 667	21,78%
KOKKU	4 741 707	100,00%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 31.03.2013	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild	Juhatuse liige	0	0%
Richard Tomingas (Toletum OÜ)	Nõukogu esimees	614 278	12,95%
Toomas Tool (OÜ Baltplast)	Nõukogu liige	1 327 678	28,00%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	634 771	13,39%
Arvo Nõges (Gamma Holding OÜ)	Nõukogu liige	405 105	8,54%
Rain Lõhmus (LHV Pensionifondid M, L, XL)	Nõukogu liige	270 145	5,70%
Stephan David Balkin	Nõukogu liige	0	0%
Aivar Pilv	Nõukogu liige	0	0%
Kokku		3 251 977	68,58%

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

Krediidiriskid

Krediidiriski esineb enim kontserni ehitusdivisjonis. Pidevalt jälgitakse lepingupartnerite senist maksekäitumist.

Likviidsusriskid

Vabu rahalisi vahendeid hoiab kontsern Eesti suurimates pankades üleöö- või fikseeritud intressiga lühiajalistel tähtajalistel hoiustel. Rahavoogude juhtimine on püsiva refinantseerimisrisiki tõttu pingeline. Kontserni raha ja raha ekvivalentide saldo on pidevalt madalam kui järgmise 12 kuu jooksul refinantseerimist vajavate laenude saldod. Kaalutud keskmine intressikandvate kohustuste pikkus on 31.03.2013 seisuga 2,1 aastat, mis tähendab, et keskmiselt on vaja kõik laenud iga kahe aasta pärast refinantseerida. Kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldo oli 2013. aasta I kvartali lõpus 1,4 mln eurot, millele lisandub 3 kuni 12 kuulise tähtajaga deposiite 0,3 mln eurot. 1,1 mln eurot oli kontserni enda kontrolli all, ülejäänud on sellistel kontodel, kust rahade väljamaksed on piiratud, enamasti teatud sihtotstarbega, ning vajavad vastavate pankade nõusolekut. Likviidsus- ja refinantseerimisrisk jääb endiselt olulisimaks riskiks.

Intressiriskid

Enamus kontserni laenulepingutest on sõlmitud eurodes ja baasintressiks on 3- ja 6-kuu EURIBOR. Seega on kontsern avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Hetkel on pikaajaline intressirisk tuletisinstrumentidega maandamata. Kontserni intressikandvad kohustused on 2013. aasta esimese kvartaliga kahanenud 2,2 mln euro võrra. Seisuga 31.03.2013 on kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 16,6 mln eurot. 2013. aasta I kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt intresse 0,2 mln eurot. Võrreldes 2012. aasta I kvartaliga on kaalutud keskmine intressimäär langenud 6,9%-lt 5,2%-le eelkõige tänu EURIBORI langusele viimase aasta jooksul ja Bulgaaria arendusettevõtte pangalaenude refinantseerimisel saavutatud intressimäärade vähendamisele.

Valuutariskid

Ostu- ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: eurodes (EUR), Läti lätides (LVL) ja Bulgaaria levides (BGN). Kontsern ei ole kaitstud valuutade devalveerimise vastu. Enamus likviidsetest vahenditest hoitakse euro lühiajalistes deposiitides.

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

Tarmo Sild

Juhataja

17. mai 2013

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	I kvartal 2013	I kvartal 2012
EUR tuhandetes			
Müügitulu teenuste müügist		1 940	3 368
Müügitulu enda kinnisvara müügist		882	260
Müügitulu kokku	3	2 822	3 628
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu	4	-2 081	-2 815
Brutokasum		741	813
Muud äritulud		19	192
Turustuskulud	5	-65	-82
Üldhalduskulud	6	-490	-697
Muud ärikulud		-18	-716
Kasum tütarettevõtte müügist	11	98	0
Ärikasum		285	-490
Finantstulud	7	12	22
Finantskulud	7	-258	-394
Aruandeperioodi puhaskasum		39	-862
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>		38	-847
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		1	-15
Aruandeperioodi koondkasum		39	-862
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkasumis</i>		38	-847
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkasumis</i>		1	-15
Puhaskasum aktsia kohta eurodes	8	0,01	-0,18

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.03.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		1 433	1 775
Nõuded ja tehtud ettemaksed	9	3 391	3 094
Varud	10	11 542	11 701
Käibevara kokku		16 366	16 570
Kapitaliosaluse meetodil kajastatavad investeeringud		1	1
Kinnisvarainvesteeringud	11	12 083	14 097
Materiaalne põhivara		526	540
Immateriaalne põhivara		20	21
Põhivara kokku		12 630	14 659
VARAD KOKKU		28 996	31 229
Laenukohustused	12	3 422	16 838
Võlad ja saadud ettemaksed	13	6 558	6 645
Eraldised		3 077	3 084
Lühiajalised kohustused kokku		13 057	26 567
Laenukohustused	12	12 533	1 231
Võlad ja saadud ettemaksed	13	0	64
Pikaajalised kohustused kokku		12 533	1 295
KOHUSTUSED KOKKU		25 590	27 862
Aktsiakapital	8	3 319	3 319
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Jaotamata kasum		-1 920	-1 958
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital		3 410	3 372
Mittekontrolliv osalus		-4	-5
Omakapital kokku		3 406	3 367
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		28 996	31 229

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	I kvartal 2013	I kvartal 2012
EUR tuhandetes			
Laekumised klientidelt		3 398	6 018
Tasumised tarnijatele		-2 412	-6 818
Maksude tasumine		-543	-529
Tagastatud maksud		53	235
Väljamaksed töötajatele		-294	-417
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-57	-24
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		145	-1 535
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		0	-12
Materiaalse põhivara müük		2	0
Kinnisvarainvesteeringute müük		20	1 140
Laekunud müügiotel põhivara müügist		0	373
Tütarettevõtte müük		1 610	0
Antud laenud		0	-63
Tagatisdeposiitide avamine		-263	0
Saadud intressid		4	3
Muud tasumised investeerimistegevusest		0	-29
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		1 373	1 412
Saadud laenud	12	93	261
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed	12	-1 666	-165
Makstud intressid		-248	-393
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-2	-2
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-1 823	-299
RAHAVOOD KOKKU		-305	-422
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 775	2 209
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-305	-422
Raha ja raha ekvivalentide vähenemine tütarettevõtte müügil		-37	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 433	1 787

Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Mittekontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aksiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes						
Saldo 31.12.2011	3 319	2 011	16 306	21 636	-447	21 189
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	-847	-847	-15	-862
Saldo 31.03.2012	3 319	2 011	15 459	20 789	-462	20 327
Saldo 31.12.2012	3 319	2 011	-1 958	3 372	-5	3 367
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	38	38	1	39
Saldo 31.03.2013	3 319	2 011	-1 920	3 410	-4	3 406

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

1. Arvestuspõhimõtted

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

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

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

2. Segmendiaruandlus ärisegmentide lõikes

Kontserni ärisegmentid on:

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

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

Ehitus - üldehitus ja keskkonnaehitus, ehituse pea- ja alltöövõtt, ehituse järelvalve.

Müügitulu ja ärikasum ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	I kv 2013	I kv 2012	I kv 2013	I kv 2012	I kv 2013	I kv 2012	I kv 2013	I kv 2012	I kv 2013	I kv 2012	I kv 2013	I kv 2012
EUR tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu	1 203	765	531	501	1 088	2 362	0	0	0	0	2 822	3 628
<i>Muutus</i>	57%	-92%	6%	11%	-54%	-19%					-22%	-73%
Müügitulu teistelt segmentidelt	6	6	41	72	0	0			-47	-78	0	0
Müügitulu kokku	1 209	771	572	573	1 088	2 362	0	0	-47	-78	2 822	3 628
Ärikasum	379	-603	46	-5	24	381	-170	-339	6	76	285	-490

Varad ja kohustused ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Jagamatud varad ja kohustused		Konsolideeritud	
	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes										
Varad	24 636	27 605	504	486	2 031	2 310	1 825	828	28 996	31 229
Kohustused	21 283	23 382	588	623	2 576	2 746	1 143	1 111	25 590	27 862

3. Müügitulu

	I kvartal 2013	I kvartal 2012
EUR tuhandetes		
Ehitusteenused	1 082	2 463
Kinnisvara müük	882	260
Maaklerteenused	512	452
Rent	284	383
Haldusteenused	29	53
Muu müügitulu	33	17
Müügitulu kokku	2 822	3 628

4. Müüdüd toodangu kulu

	I kvartal 2013	I kvartal 2012
EUR tuhandetes		
Ostetud ehitusteenus	-830	-1 898
Müüdüd kinnisvara soetusmaksumus	-668	-236
Tööjõukulud	-429	-470
Haldustegevuse kulud	-102	-132
Sõidukite kulud	-33	-45
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-4	-5
Muud kulud	-15	-29
Müüdüd toodangu kulu kokku	-2 081	-2 815

5. Turustuskulud

	I kvartal 2013	I kvartal 2012
EUR tuhandetes		
Reklaamikulud	-44	-34
Tööjõukulud	-8	-11
Vahendustasud	-2	-18
Turu-uuringud	-2	-2
Muud turustuskulud	-9	-17
Turustuskulud kokku	-65	-82

6. Üldhalduskulud

	I kvartal 2013	I kvartal 2012
EUR tuhandetes		
Tööjõukulud	-235	-409
Büroo tegevuskulud	-124	-137
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-91	-64
Sõidukite kulud	-12	-40
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-12	-18
Muud kulud	-16	-29
Üldhalduskulud kokku	-490	-697

7. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

	I kvartal 2013	I kvartal 2012
EUR tuhandetes		
Intressitulud	12	22
Finantstulud kokku	12	22

Finantskulud

	I kvartal 2013	I kvartal 2012
EUR tuhandetes		
Intressikulud	-226	-343
Kahjum valuutakursi muutustest	-2	-3
Muud finantskulud	-30	-48
Finantskulud kokku	-258	-394

8. Tava- ja lahustatud puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga.

	I kvartal 2013	I kvartal 2012
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	4 741 707	4 741 707
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (EUR tuhandetes)	38	-847
Puhaskasum aktsia kohta (EUR aktsia kohta)	0,01	-0,18

Lahustatud puhaskasumi leidmiseks võetakse arvesse potentsiaalselt emiteeritavad aktsiad. Kontsernis ei olnud vahearuandepäeva seisuga potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu lahustatud puhaskahjum aktsia kohta võrdus tavapuhaskahjumiga.

9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.03.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	2 239	2 214
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-463	-463
Nõuded ostjate vastu kokku	1 776	1 751
Muud lühiajalised nõuded		
Antud laenud	581	580
Tähtajalised hoiused (tähtajaga 3 kuni 12 kuud)	283	19
Muud lühiajalised nõuded	217	202
Muud lühiajalised nõuded kokku	1 081	801
Viitlaekumised		
Intressinõuded	238	230
Maksude ettemaksed	126	112
Muud viitlaekumised	1	12
Viitlaekumised kokku	365	354

Tehtud ettemaksed	169	188
Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed kokku	3 391	3 094

10. Varud

	31.03.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatav kinnisvara	11 447	11 090
Materjalid ja kaubad müügiks	82	92
Ettemaksed varude eest	13	519
Varud kokku	11 542	11 701

11. Kinnisvarainvesteeringud

EUR tuhandetes	
Saldo seisuga 31.12.2011	21 252
Kapitaliseeritud arenduskulusid	325
Müügid	-4 065
Saldo seisuga 31.03.2012	17 512
Saldo seisuga 31.12.2012	14 097
Ümberklassifitseerimine varudest	9
Müügid	-2 023
Saldo seisuga 31.03.2013	12 083

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

12. Laenukohustused

	31.03.2013			31.12.2012		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	15 922	3 409	12 513	18 032	16 824	1 208
Kapitalirendikohustused	33	13	20	37	14	23
Kokku	15 955	3 422	12 533	18 069	16 838	1 231

Märtsis 2013 allkirjastas kontserni Bulgaaria arendusettevõtte Arco Invest EOOD pangaga laenulepingute muudatused, mille järgi kuulus kogu 15 717 tuhande eurosest laenukohustusest 4 018 tuhat eurot tagastamisele 2013. aastal ja 11 699 tuhat eurot 2014. - 2015. aastal. Lisaks vähendati muudatuste tulemusel laenu intressimäära 1,5 protsendipunkti võrra. Märtsi jooksul jõuti pangale laene tagastada summas 1 268 tuhat eurot.

2013. aasta 1. kvartalis tasuti laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 1 666 tuhat eurot (I kv 2012 : 165 tuhat eurot) ja saadi uusi laene 93 tuhat eurot (I kv 2012: 261 tuhat eurot).

Mitterahalistest tehingutest vähenesid 2013. aasta 1. kvartalis kontserni laenukohustused:

- 447 tuhat eurot Pärnu Turg OÜ müügi tulemusel (vaata ka lisa 11);
- 94 tuhat eurot korterid ostnud klientide tasumistest otse pankadele.

13. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	31.03.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	2 086	2 050
Muud võlad	731	739
Maksuvõlad		
Ettevõtte tulumaks	216	220
Käibemaks	204	291
Sotsiaalmaks	76	61
Üksikisiku tulumaks	43	33
Muud maksuvõlad	91	91
Maksuvõlad kokku	630	696
Viitvõlad		
Intressivõlad	69	91
Võlad töövõtjatele	175	217
Muud viitvõlad	7	29
Viitvõlad kokku	251	337
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	2 148	2 080
Ettemakstud tulud pikaajalistest ehituslepingutest	709	742
Muud ettemakstud tulud	3	1
Saadud ettemaksed kokku	2 860	2 823
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	6 558	6 645

Pikaajalised võlad

	31.03.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
Tagatisrahad	0	64
Pikaajalised võlad kokku	0	64

14. Tehinguid ja saldod seotud osapooltega

Kontsern on teinud tehinguid või omab saldod järgmiste seotud osapooltega:

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

Tehingud seotud osapooltega

	I kvartal 2013	I kvartal 2012
EUR tuhandetes		
Ühis- ja sidusettevõtted		
Antud laenud	0	63
Müüdnud kinnistud	0	0
Müüdnud teenused	0	1
Muud seotud osapooled		
Müüdnud teenused	1	1
Ostetud teenused	7	145
Muude kohustuste tagasimaksed	0	309
Saadud laenud	0	63
Saadud laenude tagasimaksed	0	2

Saldod seotud osapooltega

	31.03.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
Ühis- ja sidusettevõtted		
Antud laenud	6	6
Ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõttes olulist osalust		
Nõuded ostjate vastu	4	4
Muud lühiajalised nõuded ¹	376	376
Lühiajalised intressinõuded ¹	141	136
Muud seotud osapooled		
Lühiajalised laenuõuded ¹	175	175
Lühiajalised intressinõuded ¹	95	93
Nõuded ostjatele	1	0
Muud lühiajalised nõuded	7	7
Võlad tarnijatele	3	3

¹ Seisuga 31.03.2013 on kontsernil intressikandvaid nõudeid Arco Vara nõukogu liikmete kontrolli all olevate ettevõtete vastu kokku summas 551 tuhat eurot, millele lisanduvad intressinõuded 236 tuhat eurot. Nõuetelt arvestatud intresside määrad jäävad vahemikku 4% kuni 6%, nõuete tasumise tähtaeg on septembris 2013.

Kontsernil on 31.03.2013 seisuga 100% allahinnatud nõudeid ühisettevõtete vastu kokku summas 3 163 tuhat eurot.

Kontserni võtmeisikutele, emaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele, arvestati 2013. aasta I kvartalis tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 64 tuhat eurot (I kvartal 2012: 57 tuhat eurot). Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. Nõukogu liikmete tasu aluseks on Arco Vara AS-i üldkoosoleku otsus 2009. aastast. Muud liiki tasusid (preemiad, lahkumishüvitised jm) kontserni võtmeisikutele 2013. aasta I kvartalis makstud ei ole.

15. Tingimuslikud kohustused ja potentsiaalsed varad

Avatud laenulimiit

Kontserni ettevõtte T53 Maja OÜ on avatud laenulimiit Swedbank-is seoses Tehnika tn 53 projekteeritud elu- ja ärihoone ehitusega. Limiit avati 16.08.2012 ja laenu lõplik tagastamise kuupäev on 16.09.2013. Limiidi maksimaalne summa on 730 tuhat eurot. 31.03.2013 seisuga oli limiidist kasutusel 93 tuhat eurot.

Arco Ehitus OÜ-ga seotud hagiavaldused ja nõuded

Arco Ehitus OÜ vastu on 31.03.2013 seisuga esitatud 8 hagiavaldust koondsummas 1 624 tuhat eurot. Kontsern peab esitatud hagiavaldusi suures osas alusetuteks ja hindab nende realiseerumise tõenäosust väikeseks. Samas on Arco Ehitus OÜ-l nõudeid neljas erinevas pankrotimenetluses kokku summas 847 tuhat eurot, lisaks on Arco Ehitus OÜ esitanud kaks hagiavaldust kokku summas 1 043 tuhat eurot.

Ehitustegevuse pangagarantiid

Kontserni ehitustegevusest tulenevate kohustuste tagamiseks on väljastatud garantiisid ja käendusi. Garantiikirjad on hüpoteegi tagatisel tellijatele väljastanud pangad. Väljastatud garantiid on kuni kolmeaastase aegumistähtajaga. Kontsern hindab garantiide ja antud käenduste realiseerumise tõenäosust väikeseks. Seetõttu ei ole moodustatud nimetatud garantiidega seotud eraldi finantsseisundi aruandes. Tellijatele antud pangagarantiid moodustasid 31.03.2013 seisuga 1 356 tuhat eurot (31.12.2012 seisuga vastavalt 1 434 tuhat eurot).

Ühissetevõttele Tivoli Arendus OÜ antud käendus

Arco Vara AS on käendanud kontserni ühissetevõtte Tivoli Arendus OÜ võetud laenu maksimaalselt summas 5 650 tuhat eurot. Juhatus on hinnanud käenduse realiseerumise tõenäosust ja moodustanud eraldise 17,7% ulatuses käenduse maksimaalsest summast ehk 1 000 tuhat eurot.

16 Aruandepäeva järgsed sündmused

11.04.2013 esitas Tivoli Arendus OÜ (Tivoli Arendus) võlausaldaja Kylemore International Invest Corp sissenõude ja käivitas täitemenetluse Tivoli Arendusele kuuluvate kinnistute müümiseks ning oma nõude rahuldamiseks. Täitemenetlusega ühines ka Arco Vara kontsern oma nõuetega kogusummas ca 2,9 mln eurot. Müük toimub avalikul enampakkumisel ja selle viib läbi kohtutäitur.

Kuna Arco Investeeringute AS käendab Arco HCE OÜ võetud pangalaenu, esitas laenuandja Danske Bank A/S Arco Investeeringute AS-ile nõude summa tasumiseks käenduse maksimaalses summas 1,9 mln eurot. Arco Investeeringute AS vaidlustas käenduse sissenõude. Seoses sellega esitas Danske Bank A/S omalt poolt avalduse Arco Investeeringute AS-i pankroti väljakuulutamiseks.

Juhataja deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2013. aasta I kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuande, mis on esitatud lehekülgedel 15-25.

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

Juhataja

17. mai 2013