



# Arco Vara AS

2013. AASTA II KVARTALI ja 6 KUU  
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE



ARCO VARA

**2013. AASTA II KVARTALI ja 6 KUU**  
**LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE**  
**(AUDITEERIMATA)**

Ärinimi: Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Aadress: Jõe 2b, 10151 Tallinn, Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630

Fax: +372 6 144 631

E-mail: info@arcovara.ee

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

Põhitegevusalad: Kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 6820)  
Kinnisvarabüroode tegevus (EMTAK 6831)  
Kinnisvara haldus (EMTAK 6832)  
Hoonete ehitus (EMTAK 4100)  
Rajatiste ehitus (EMTAK 4200)  
Eriehitustööd (EMTAK 4300)

Majandusaasta: 1. jaanuar 2013 – 31. detsember 2013

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2013 – 30. juuni 2013

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

Juhataja: Tarmo Sild

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

**SISUKORD**

<b>2013. AASTA II KVARTALI JA 6 KUU TEGEVUSARUANNE</b> .....	<b>4</b>
<b>JUHATAJA KOMMENTAARID</b> .....	<b>8</b>
<b>KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE</b> .....	<b>19</b>
<b>KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE</b> .....	<b>19</b>
<b>KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE</b> .....	<b>20</b>
<b>KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE</b> .....	<b>21</b>
<b>KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE</b> .....	<b>22</b>
<b>LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE</b> .....	<b>23</b>
1. ARVESTUSPÕHIMÕTTED .....	23
2. SEGMENTIARUANDLUS ÄRISEGMENTIDE LÕIKES .....	23
3. MÜÜGITULU .....	24
4. MÜÜDUD TOODANGU KULU.....	24
5. TURUSTUSKULUD .....	24
6. ÜLDHALDUSKULUD .....	24
7. FINANTSTULUD JA –KULUD .....	25
8. TAVA- JA LAHUSTATUD PUHASKASUM AKTSIA KOHTA.....	25
9. NÕUDED JA TEHTUD ETTEMAKSED .....	25
10. VARUD.....	26
11. KINNISVARAINVESTEERINGUD .....	26
12. LAENUKOHUSTUSED .....	26
13. VÕLAD JA SAADUD ETTEMAKSED .....	27
14. TEHINGUD JA SALDOD SEOTUD OSAPOOLTEGA .....	27
15. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED JA POTENTIAALSSED VARAD .....	29
16. ARUANDEPÄEVA JÄRGSED SÜNDMUSED .....	29
<b>JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE</b> .....	<b>30</b>

## 2013. aasta II kvartali ja 6 kuu tegevusaruanne

### ÜLDINFO

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

Teenindusdivisjoni põhitegevus on kinnisvara vahendamine ja hindamine, kinnisvara haldamine, nõustamine, samuti lühiajalised investeeringud elamukinnisvarasse.

Arendusdivisjoni põhitegevus on terviklike elukeskkondade ning ärikinnisvara väljaarendamine. Elukeskkonna arendamisel müüakse valminud objektid lõpptarbijale. Ärikinnisvara arendamisel on eesmärk luua rahavoogu genereeriv kinnisvaraobjekt kas enda rahavoogude tugevdamiseks või edasimüügiks. Kontsern omab ka käesoleval hetkel lõpetatud ärikinnisvaraobjekte, millelt teenitakse renditulu.

Ehitusdivisjoni põhitegevus oli ehituse pea- ja alltöövõtu teenuse pakkumine ning keskkonnaehituse tööde teostus. 2013. aasta lõpuks on kavas ehitustegevuse lõpetamine välistele tellijatele. Uusi avaliku sektori või Euroopa Liidu poolt rahastatud projekte ei ole plaanis alustada. Kontserni ehitustegevusel võib olla tulevik arendustegevuse osana.

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. aasta II kvartali lõpu seisuga kuulus kontserni 23 ettevõtet (30.06.2012: 28). Lisaks oli kontsernil 30.06.2013 seisuga 2 ühissettevõtet (30.06.2012: 3) ja 1 sidusettevõte (30.06.2012: 1).

Kontserni aktiivseteks turgudeks 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

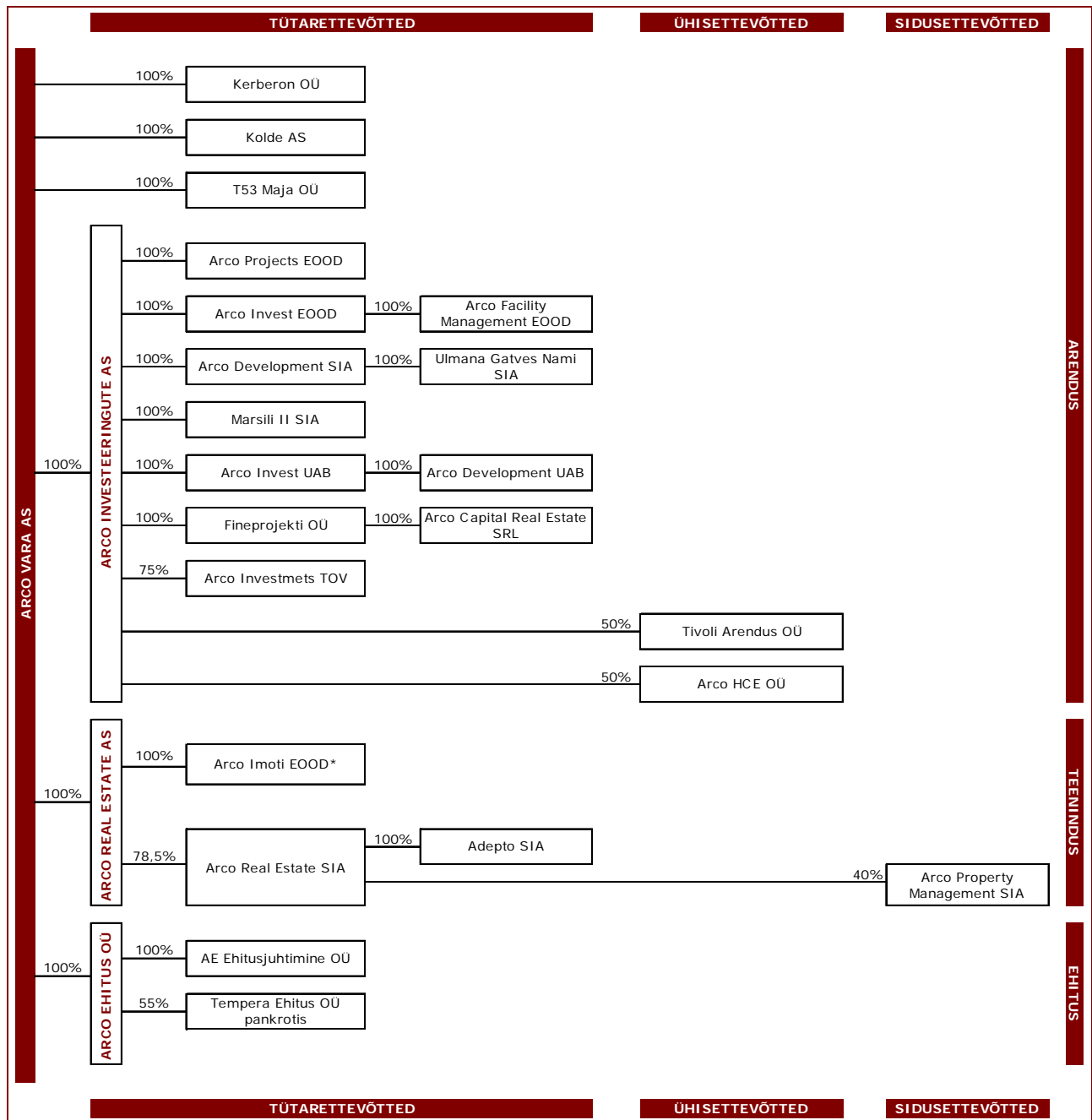
**Professionaalsus** - tagame oma teenuse kvaliteedi

**Hoolivus** - väärtustame klienti kui isiksust

**Vastutustunne** - peame kinni oma lubadustest

## KONTSERNI STRUKTUUR

30.06.2013 seisuga



\* Eelnevalt oli ettevõtte nimetus kontserni struktuuris Arco Real Estate EOOD. Edaspidi kasutame nimetust, millega ettevõtte on kirjas kohalikus äriregistris.

## MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS

01.03.2013 võõrandas Arco Investeeringute AS 100%-se osaluse tütar-ettevõttes 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 müügikäive vähenes ligikaudu 300 tuhande euro võrra.

30.05.2013 võõrandas Arco Investeeringute AS 100% osaluse tütar-ettevõttes T53 Maja OÜ ema-ettevõttele Arco Vara AS. Võõrandamise eesmärk on korrastada kontserni struktuuri, laenusuhteid ja vähendada halduskulusid. Tehing ei avaldanud Kontserni finantsseisundi aruandele ja kasumiaruandele mõju.

31.05.2013 võõrandas Arco Investeeringute AS 100% osaluse tütarettevõttes Kolde AS emaettevõttele Arco Vara AS. Võõrandamise eesmärk on korrastada kontserni struktuuri ja vähendada halduskulusid. Tehing ei avaldanud Kontserni finantsseisundi aruandele ja kasumiaruandele mõju.

20.06.2013 võõrandas Arco Investeeringute AS 100% osaluse tütarettevõttes Kerberon OÜ emaettevõttele Arco Vara AS. Võõrandamise eesmärk on korrastada kontserni struktuuri, laenusuhteid ja vähendada halduskulusid. Tehing ei avaldanud Kontserni finantsseisundi aruandele ja kasumiaruandele mõju.

**Peale vahearuande päeva toimunud muudatused Kontserni struktuuris:**

01.07.2013 võõrandas Arco Investeeringute AS 100% osaluse tütarettevõttes Arco Development SIA emaettevõttele Arco Vara AS. Võõrandamise eesmärk on korrastada kontserni struktuuri, laenusuhteid ja vähendada halduskulusid. Tehing ei avaldanud Kontserni finantsseisundi aruandele ja kasumiaruandele mõju.

08.07.2013 võõrandas Arco Investeeringute AS 100% osaluse tütarettevõttes Arco Invest UAB emaettevõttele Arco Vara AS. Võõrandamise eesmärk on korrastada kontserni struktuuri, laenusuhteid ja vähendada halduskulusid. Tehing ei avaldanud Kontserni finantsseisundi aruandele ja kasumiaruandele mõju.

17.07.2013 võõrandas Arco Investeeringute AS 100% osaluse tütarettevõttes Marsili II SIA emaettevõttele Arco Vara AS. Võõrandamise eesmärk on korrastada kontserni struktuuri, laenusuhteid ja vähendada halduskulusid. Tehing ei avaldanud Kontserni finantsseisundi aruandele ja kasumiaruandele mõju.

Muudatused kontserni struktuuris viiakse lõpule 2013. aasta kolmandas kvartalis. Muudatuste tulemusena hakkab kontserni emaettevõtte kontrollima otse, nii aktsionärina kui laenuandjana, kõiki kontserni olulisi tütarettevõtteid, mis müüvad lõpptooteid või –teenuseid.

## PÕHILISED NÄITAJAD POOLAASTA SEISUGA

- 2013. aasta kuue kuu müügitulu oli 7,7 mln eurot. Võrdluseks, 2012. aasta I poolaasta tulemus oli 11,1 mln eurot. Müügitulu oli 2013. aasta esimesel poolaastal 31% väiksem kui aasta tagasi samal perioodil. Müügitulu langus on tingitud eelkõige ehitustegevuse mahtude olulisest vähenemisest. Teenindus- ja arendusdivisjoni tulud kasvasid vastavalt 7% ja 5%, võrreldes eelmise aasta kuue kuu tulemusega.
- Ärikasum oli I poolaastal 2,0 mln eurot, sellest 1 mln eurot oli eraldise tühistamine. Võrdluseks, 2012. aasta samal perioodil kujunes kontserni ärikahjumiks 0,6 mln eurot.
- I poolaasta puhaskasum oli 1,5 mln eurot. Võrdluseks, 2012. aasta I poolaasta lõpetati puhaskahjumiga 1,3 mln eurot.
- Omakapitali suhe varadesse on oluliselt paranenud ja moodustab 17,1% varade mahust (31.12.2012: 10,8%).
- Laenukoormus (netolaenu) on vähenenud tasemele 15,2 mln eurot (30.06.2012: 20,9 mln eurot). Laenude keskmine intressimäär on langenud tasemele 5,1% aastas.
- Ehituslepingute järelejäänud maht oli II kvartali lõpu seisuga 1,0 mln eurot, 2012 II kvartali lõpus 10,3 mln eurot. Kontsern lõpetab 2013. aastal nõuetekohaselt kõik pooleliolevad ehituslepingud keskkonnaehituse valdkonnas. Tegevust keskkonnaehituse valdkonnas jätkata plaanis ei ole.
- Kuue kuu jooksul müüdi kontserni poolt arendatavates projektides 52 korterit ja krunti (2012 I poolaasta: 35).

	6 kuud 2013	6 kuud 2012	II kvartal 2013	II kvartal 2012
EUR miljonites				
<b>Müügitulu</b>	7,7	11,1	4,8	7,4
<b>Ärikasum</b>	2,0	-0,6	1,7	-0,1
<b>Puhaskasum</b>	1,5	-1,3	1,5	-0,4
<b>EPS (eurodes)</b>	0,32	-0,18	0,32	-0,09
<b>Varad kokku, perioodi lõpu seisuga</b>	28,7	53,5		
<b>Investeeritud kapital, perioodi lõpu seisuga</b>	20,8	43,1		
<b>Netolaenu, perioodi lõpu seisuga</b>	15,2	20,9		
<b>Omakapital, perioodi lõpu seisuga</b>	4,9	19,9		
<b>Laenude keskmine pikkus (aastates)</b>	1,7	2,1		
<b>Laenude keskmine intress (aastas)</b>	5,1%	6,9%		
<b>ROIC (jooksev 4 kvartalit)</b>	neg	neg		
<b>ROE (jooksev 4 kvartalit)</b>	neg	neg		
<b>Töötajate arv perioodi lõpul</b>	76	126		

### KASUTATUD VALEMITE KIRJELDUS

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

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

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

**Keskmine omakapital** = viimase nelja kvartali lõpu omakapitalide summa / neljaga

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

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

**Investeeringud kapitali tootlus (ROIC)** = viimase nelja kvartali maksueelse kasumi ja intressikulude summa / keskmine investeeringud kapital

**Töötajate arv perioodi lõpul** = töölepinguga töösuhtes olevate isikute arv. Ei hõlma käsunduslepingu alusel kontserni heaks töötavaid maaklereid ja hindajaid.

## Juhataja kommentaarid

### Üldine kommentaar:

II kvartalis jätkasime kontserni kursi muutmist vastavalt seatud eesmärkidele. Bilansi puhastamiselt ning minevikust pärit võtmeprobleemide lahendamisel on kontserni fookus järjest enam suunatud tulevikule, s.o. mahuarendustegevuse taaskäivitamisele ning iseenda organisatsiooni ja tööprotsesside täiustamisele. See tähendab järgmist:

#### A. Bilansi puhastamine

- a) Realiseerisime Tivoli projekti avalikul enampakkumisel. Väljusime projektist rahaliste kaotusteta, kuigi Tivoli kinnistutest saadud müügitulu oli väiksem, kui projekti partneri laenuõue Tivoli Arenduse vastu, mida Arco Vara AS käendas.
- b) Jätkasime lahenduste otsimist Ahtri 3 projekti restruktureerimiseks. Kahjuks teise kvartali jooksul rahuldavat lahendust leida ei õnnestunud, osapoolte pingutused jätkuvad. Kuni kohtuliku või kohtuvälise lahenduse leidmiseni tuleb konservatiivsuse põhimõttest lähtuvalt hoida üleval ka 1,9 mln EUR suurust eraldist seoses Arco Investeeringute AS-i poolt Danske pangale sidusettevõtte Arco HCE laenukohustuste katteks antud käendusega.
- c) Jätkasime Arco Ehituse poolt võetud ehituslepingute täitmist ning oleme tänaseks lõpetanud Paide projekti. Lõpetada on jäänud Kuusalu projekt. Pärast ehitustegevuse lõpetamist võib Arco Ehitus jääda ettevõttena kontserni bilanssi kui mitme varasema perioodiga seotud kohtuvaidluste subjekt. Ükski Arco Ehitusega seotud vaidlus ei mõjuta oluliselt kontserni üldist tegevust ega kasumlikkust.

#### B. Restruktureerimine

- a) Kõik lõpptarbijale tooteid ja teenuseid müüvad ettevõtted kuuluvad otse emaettevõtjale ning saavad oma tegevuse arendamiseks vajalikud finantsressursid otse emaettevõtjalt. Kontsernisisesed valdusettevõtted lakkavad, ning lakkab eri üksuste juhtide segavastutus või pikemast kui kahest lülist koosnev juhtimisahel.
- b) Juurutame integreeritud tootmistsükli, millega Arco Vara põimib tarbijale müüdavasse lõpptootesse kogu oma oskusteabe, mida valdavad kontserni analüütikud, maaklerid, hindajad, tootedisainerid, projektijuhid ja turundus. Integreeritud tootmistsükkel nõuab paljude tööprotsesside ülevaatamist ja muutmist, et sünergiat suurendada. Juurutamisprotsess on pikaajaline ja eeldab investeeringuid andmetöötlusse.

#### C. Arendustegevuse taaskäivitamine

- a) Ehtasime lõpuni 14 korterit Riias, Bišumuiža-1 arendusprojektis ning algas nende müük; 14 korterit on pooltootena veel lõpuehituse ootel.
- b) Algasid ettevalmistused Sofias, Manastirski projektis sektsioonide A ja B lõpuehituseks (ca 130 korterit).
- c) Omandasime kogu ulatuses Tallinnas Paldiski mnt 70c kinnistu ja algatasime kinnistu detailplaneeringu vähemalt 300 korteri ehitamiseks.
- d) Algasid ettevalmistused Liimi 1b ja Lehiku tn kinnistute detailplaneeringute algatamiseks Tallinna linnas.
- e) Tegime täiendavaid investeeringuid Sofias Madridi projekti, et suurendada sellest saadavat rendi- ja müügitulu. Plaanis on investeeringute jätkamine.



### Kommentaar müügiimahutudele:

Positiivne on see, et kui 2012. aasta esimesel poolaastal moodustas üle poole kontserni müügitulust ehitustegevus, siis 2013.a. esimesel poolaastal tuli üle poole müügitulust arendustegevusest. Arco Vara ärifookus on taas nihkunud kinnisvaraarendusele ja kinnisvaraga seotud teenustele.

Negatiivne paratamatus on müügiimahu alanemine, mis trendina peaks jätkuma veel vähemalt neli kvartalit seoses sellega, et olemasolevate arenduse valmistoote ladu müüakse välja ilma, et valmiks piisavalt kiiresti uusi valmistooteid. Kontserni arendusdivisjoni tootmisahelasse on tekkinud varasematel perioodidel lünk, mis hakkab nüüd avalduma.

Kontserni arendustegevuse müügiimahu kasvamine 2013. aasta esimeses poolaastas võrreldes 2012. aasta esimese poolaastaga on ootuspärane. Seoses Bulgaaria laenude refinantseerimisega I kvartalis muutus võimalikuks vahepeal seiskunud Manastirski ja Madridi projektide korterite müügitehingute lõpuleviimine II kvartalis. Sofia oli II kvartali suurim arendustegevuse müügitulu allikas. III ja IV kvartalis on prognoositav arendustoodete müügiimahu langus. Hetkel poolleiolev arendustegevus ei kompenseeri veel järgmise nelja kvartali jooksul jooksva laoseisu ja sellest johtuva müügiimahu vähenemist.

Ehitustegevuse müügiimaht on samuti ootuspärane seoses lepingute täitmisega nii Arco Ehituse kui ka tellijate poolt. II kvartali lõpu seisuga on ehitustegevuse allesjäänud lepingute maht ca üks miljon eurot, mis müügituluna jääb III või IV kvartalis.

Positiivne on müügiimahute väike kasv teenindusdivisjonis, arvestades Eesti, Läti ja Bulgaaria turgudel valitsevat konkurentsi kinnisvara teenindussektoris ning pigem ebakindlat, kui kindlat olukorda tarbijate seas ja finantssektoris. Kogu Sofia kinnisvaraturu II kvartali tehinguaktiivsus tõusis 41% võrreldes esimese kvartaliga, ning 20% tõusis Arco Imoti EOOD-i müügitulu vahendus- ja hindamisteenustest, kusjuures turg põhineb valdavalt kohalikul ostjaskonnal. Riias kasvasid tulud ennekõike hindamisteenusest ja mitteresidentide kinnisvaratehingutest saadavatest vahendustasudest. Kohaliku elanikkonna nõudlusel põhinev kinnisvaraturg on endiselt nõrk ja kohaliku elanikkonna nõudlus vahendusteenuse järele on veel nõrgem. Tallinna ja muu Eesti mahud on stabiilsed. Kõik teenindusdivisjoni üksused on kasumlikud.

### Kommentaar kasumile:

Esimene poolaasta tõendab praktikas, et Arco Varas töötavate inimeste organisatsioon on suuteline looma kinnisvara valdkonnas lisaväärtusi ning tekitab oma äritegevusega raha.

Kontserni 2013. aastaks seatud eesmärk oli jõuda ärikasumisse. I kvartalis jõudsimme nii ärikasumisse kui ka minimaalsesse puhaskasumisse. Teises kvartalis jõudsimme poole miljoni euro suurusesse puhaskasumisse isegi juhul, kui eirata kogu Tivoli käenduse eraldise (1 miljon eurot) tühistamise mõju. Eraldise tühistamise tõttu oli tegelik puhaskasum oli 1,5 miljonit eurot.

Vaatamata sellele osundan jätkuvalt, et pikaajaliseks kursi muutmiseks ja kasumlikkuse hoidmiseks on vajalik müügiimahute kasvatamine. Kasvu toetavad teenindusdivisjoni üksused, kuid ennekõike tuleb kasvuvõimalusi otsida arendustegevuse jätkamisest ja laiendamisest. Kahjuks on Arco Vara tootmisprotsessi aastatega tekkinud märkimisväärne lõhe, mis eraldab arendusdivisjoni tänast valmis korterite ja kruntide laoseisu ja tulevikus valmivate toodete laoseisu. Tuleviku laoseis on täna alles pooltoodete staadiumis ning pooltoodete lõpuleviimiseks on vaja kapitali.

Seetõttu on kontserni eesisev kõige suurem väljakutse arendustegevuse vahepealne rahastamine aastatel 2013 – 2014; samuti poolleiolevate arendusprotsesside kiirendamine, et ajalist lõhet tänase laoseisu ja tulevikus müügilolevate toodete vahel lühendada.

### Kommentaar laenukoormusele

Oleme varasemalt osundanud, et intensiivset edasist laenukoormuse vähenemist pärast I kvartalit oodata ei ole. II kvartalis bilansiline laenukoormus vähenes pisut, kuid netolaenukoormus (laenude jääk, millest on lahutatud kontserni sularaha) suurenes 1 miljoni euro võrra, tasemele 15,2 mln eurot. Netolaenukoormus suurenes, kuna kontsern omandas mahuarenduse taaskäivitamiseks Tallinnas Paldiski mnt 70c kinnistu ning võttis kinnistu omandamiseks laenu. Kinnistu suhtes on tänaseks algatatud detailplaneering.

Üle 80% kontserni laenudest on seotud Bulgaaria arendusprojektidega.

2013.a. teisel poolaastal on oodatav laenukoormuse kasv, kuna kontsern plaanib olemasolevate toodete müügi kõrvalt laiendada arendustegevust ning ainuüksi müügist saadav vaba kassavoog seda ei võimalda.

### Kommentaar kontserni tööjõu osas:

II kvartalis kontsernis rakendatud inimeste hulk võrreldes 2012. aasta lõpuga oluliselt ei muutunud. Olulisi muutusi tööjõu hulgas või tööjõukuludes pole ka plaanis, välja arvatud seoses ehitusdivisjoni tegevusmahtude vähenemisega ning seoses täiendustega meeskonda turunduse, finantsjuhtimise ja infotöötuse valdkonnas.

**TULUD JA KASUM**

	6 kuud 2013	6 kuud 2012	II kvartal 2013	II kvartal 2012
EUR miljonites				
<b>Müügitulu</b>				
Teenindus	1,3	1,3	0,7	0,7
Arendus	4,0	3,8	2,8	3,1
Ehitus	2,4	6,1	1,4	3,7
Elimineerimine	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>7,6</b>	<b>11,1</b>	<b>4,8</b>	<b>7,4</b>
<b>Ärikasum</b>				
Teenindus	0,1	0,1	0,0	0,1
Arendus	2,2	-0,4	1,9	0,2
Ehitus	0,1	0,2	0,0	-0,2
Jagamatud tulud-kulud	-0,1	-0,7	0,0	-0,3
Elimineerimised	-0,3	0,2	-0,2	0,1
<b>Ärikasum kokku</b>	<b>2,0</b>	<b>-0,6</b>	<b>1,7</b>	<b>-0,1</b>
Finantstulud ja -kulud	-0,5	-0,7	-0,2	-0,3
<b>Puhaskasum</b>	<b>1,5</b>	<b>-1,3</b>	<b>1,5</b>	<b>-0,4</b>

**RAHAVOOD**

	6 kuud 2013	6 kuud 2012	II kvartal 2013	II kvartal 2012
EUR miljonites				
Äritegevuse rahavood	-0,4	-0,3	-0,5	0,9
Investeeringustegevuse rahavood	1,4	0,9	0,0	-0,2
Finantseerimistegevuse rahavood	-2,0	-0,5	-0,1	-0,2
<b>Perioodi rahavood kokku</b>	<b>-1,0</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,6</b>	<b>0,5</b>
Raha ja raja ekvivalendid perioodi alguses	1,8	2,2	1,4	1,8
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>0,8</b>	<b>2,4</b>	<b>0,8</b>	<b>2,3</b>

Suurimad lühiajalised laenukohustused järgmise 12 kuu jooksul:

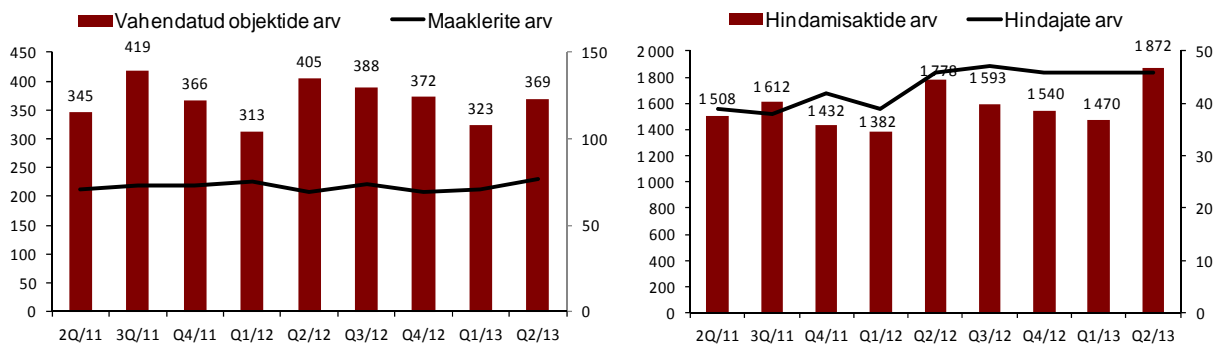
- laen vastavalt tagastusgraafikule projektis Boulevard Residence Madrid Sofias summas 0,9 mln eurot;
- Manastirski projekti laen summas 0,7 mln eurot;
- Bišumuiža 1 projekti laen summas 0,5 mln eurot.

2013. aasta I poolaasta 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 2013. aasta I poolaasta tulemus on veidi parem, kui aasta varem. 2013. aasta I poolaasta ärikasum oli kokku 92 tuhat eurot, võrreldes 59 tuhande euro suuruse ärikasumiga 2012. aasta I kvartalis. 2013. aasta I poolaasta müügitulu oli 1 305 tuhat eurot, 2012. aasta 6 kuu müügitulu oli 1 291 tuhat eurot. Kontserni vahendustehingute arv võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on vähenenud 4% ning hindamisaktide arv suurenenud 6%. Maaklerite arv on suurenenud 12% ja hindajate arv ei ole muutunud.



	6 kuud 2013	6 kuud 2012	muutus, %
Vahendatud objektide arv perioodis	692	718	-4%
Müügis olevad projektid perioodi lõpus, tk	170	233	-27%
Hindamisaktide arv perioodis	3 342	3 160	6%
Hindajate arv perioodi lõpus <sup>1</sup>	46	46	0 %
Maaklerite arv perioodi lõpus <sup>1</sup>	77	69	12%
Divisjoni töötajate arv perioodi lõpus	39	40	-3%

<sup>1</sup> sisaldab käsunduslepinguid

## ARENDUSDIVISJON

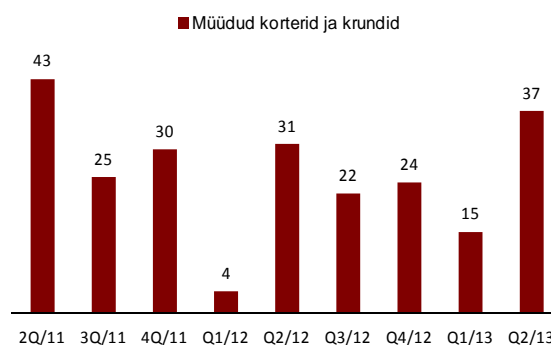
2013. aasta II kvartalis müüdi Arco Vara projektides kokku 35 korterit ja 2 krunti. Lätis müüdi 2 Baltezersi krunti ja 1 Bišumuiža-1 korter, Eestis 4 Kodukolde korterit ja 1 Kastanimaja korter ning Bulgaarias 23 Manastirski ja 6 Residence Madridi korterit.

Kodukolde projektis valmisid 2012. aasta juunikuus kuuenda etapina Helme tn 16 kaks kortermaja kokku 48 korteriga ning juunis 2013 müüdi Kodukolde projektis viimane korter.

Tehnika tn 53 projekteeritud B energiaklassile vastava elu- ja ärihoonele nimega Kastanimaja saadi ehitusluba jaanuaris 2012. Vahearuanne esitamise ajaks on ehitustegevus lõpetatud ning hoonele kasutusluba väljastatud. Müügitegevus on osutunud edukaks ning vahearuanne esitamise ajaks oli asjaõiguslike müügilepingutega müüdnud 13 korterit 14-st.

Bulgaarias jätkub Manastirski projekti I etapi müük. I etapis valminud 74-st korterist on tänaseks broneeritud või müüdnud 95%. Käimas on Manastirski projekti II etapi planeerimistööd. Boulevard Residence Madrid äri- ja eluhoones Sofias jätkub äri- ja büroopindade väljarentimine ja vabade korterite müük ja rentimine.

Kui Lätis Bišumuiža 1 korterelamute arendusprojektis peatati III kv 2012 edasine arendus- ja ehitustegevus, siis veebruaris 2013 pikendati väljastatud ehitusluba korterelamute arendamise jätkamiseks. Maja 14 korteri ja 1149 ruutmeetrise müügipinnaga on vahearuanne esitamise hetkeks valmis. Broneeritud 3 ning lepingutega kaetud 5 korterit.



Oma järge ootab projekti viimane 14 korteriga maja, majakarp on valmis. Projekti raames on varem valminud 7 maja, mille kõik korterid on müüdud.

11.04.2013 esitas Tivoli Arendus OÜ võlausaldaja Kylemore International Invest Corp sissenõude ja käivitas täitemenetluse Tivoli Arendusele kuuluvate kinnistute müümiseks ning oma nõude rahuldamiseks. 10.06.2013 toimunud Tivoli Arendus OÜ kinnistute teisel enampakkumisel omandas International Invest Project OÜ kinnistud alghinnaga 7,8 mln eurot. Kinnistute müügiga rahuldab Tivoli Arendus võlanõuded Kylemore International Invest Corp ees. Kinnistute müügi ja käendusest vabanemisega kustub ühtlasi Arco Investeeringute AS-i nõue Tivoli Arenduse suhtes (nõue kontsernis varasemalt nulli hinnatud). Tivoli Arendus OÜ on Arco Investeeringute AS-i 50% osalusega ühissettevõtte koos ettevõttega International Invest Project OÜ.

Pangalaenu sissenõudmiseks alustas Danske Bank A/S täitemenetluse Arco Investeeringute AS-i 50%-se osalusega ühissettevõtte 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. 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, mille Arco Investeeringute AS omakorda on vaidlustanud. Paralleelselt otsib Arco Vara alternatiivseid võimalusi olukorra lahendamiseks.

2013. aasta juuni lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 7 inimest (30.06.2012 seisuga 20 inimest).

Projektide kohta leiab lisainfot: [www.arcorealestate.com/arendus](http://www.arcorealestate.com/arendus)

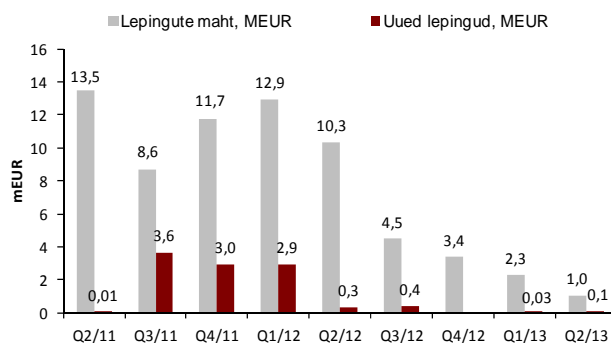
## EHITUSDIVISJON

Ehitusdivisjon on spetsialiseerunud keskkonna- ja infrastruktuuriprojektide ehitusele.

2013. aasta II kvartali lõpu seisuga oli käimasolevateks ehitusprojektideks Paide reoveepuhastusjaama ehitus jäägiga 0,7 mln eurot ning Kuusalu ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ehitus jäägiga 0,3 mln eurot.

2013. aasta II kvartalis sõlmiti olemasolevate ehituslepingute lisatööde lepinguid 93 tuh euro väärtuses. Ehituslepingute järelejäänud maht on 2013. aasta II kvartali lõpu seisuga 1,0 mln eurot võrreldes 2012. aasta II kvartali lõpu 10,3 mln euroga.

2013. aasta juuni lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 17 inimest (30.06.2012 seisuga 52 inimest).



**ARCO VARA PROJEKTIDE KOONDTABEL 30.06.2013**

Riik	Passiivsed m <sup>2</sup>	Ettevalmistuses m <sup>2</sup>	Ehitamisel m <sup>2</sup>	Ladu m <sup>2</sup>	Rahavooline m <sup>2</sup>	KOKKU m <sup>2</sup>
<b>Eesti</b>	<b>504 488</b>	<b>60 900</b>	<b>0</b>	<b>70 678</b>	<b>0</b>	<b>636 066</b>
sh ehitis	0	41 700	0	1 048	0	42 748
sh maa	504 488	19 200	0	69 630	0	593 318
<b>Läti</b>	<b>2 450</b>	<b>121 435</b>	<b>1 215</b>	<b>40 896</b>	<b>0</b>	<b>165 996</b>
sh ehitis	0	1 215	1 215	0	0	2 430
sh maa	2 450	120 220	0	40 896	0	163 566
<b>Leedu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 500</b>	<b>0</b>	<b>6 500</b>
sh ehitis	0	0	0	0	0	0
sh maa	0	0	0	6 500	0	6 500
<b>Bulgaaria</b>	<b>6 881</b>	<b>12 611</b>	<b>0</b>	<b>4 047</b>	<b>7 349</b>	<b>30 888</b>
sh ehitis	6 881	12 611	0	4 047	7 349	30 888
sh maa	0	0	0	0	0	0
<b>ARCO VARA KOKKU</b>	<b>513 819</b>	<b>194 946</b>	<b>1 215</b>	<b>122 121</b>	<b>7 349</b>	<b>839 450</b>

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 tasuvusanalüüsidele.

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

Ettevalmistuses - käimas on projekti turu-uuringud, turundus, detailplaneerimine või disain/projekteerimine. Korteriarenduse korral on pinnana 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 II kvartali lõpu seisuga 76 inimest, 2012. aasta II kvartali lõpus 126 inimest. 2013. aasta I poolaasta tööjõukulu oli 1,5 mln eurot, 2012. aasta I poolaastal oli vastav näitaja 1,8 mln eurot.

Kontserni emaettevõtte juhataja ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2013. aasta I poolaastal 121 tuhat eurot. Aasta varem oli vastav näitaja 115 tuhat eurot.

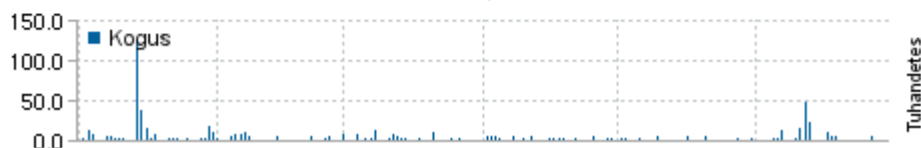
Arco Vara juhatus on üheliikmeline. Alates 22.10.2012 on Arco Vara AS-i juhataja Tarmo Sild.

### AKTSIA JA AKTSIONÄRID

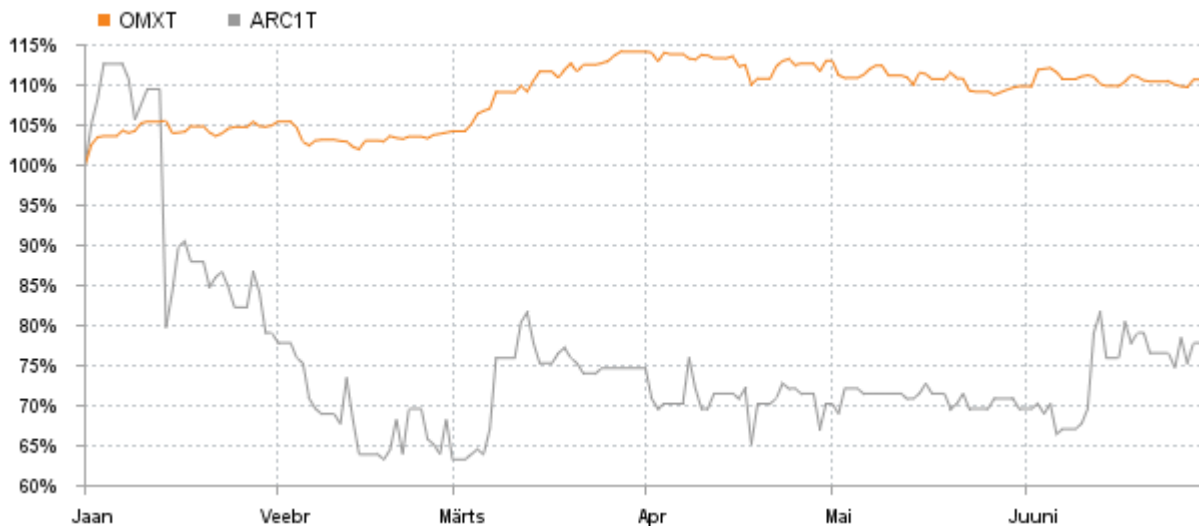
Ettevõttel on kokku emiteeritud 4 741 707 aktsiat. 30.06.13 seisuga on ettevõttel kokku 1 820 aktsionäri ja aktsia hind sulgus tasemel 1,23 eurot, vähenedes kuue kuuga 22,15%.

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

Eurodes (EUR)



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



Indeks/aktsia	01.01.2013	30.06.2013	+/-%
—OMX Tallinn	734,20	812,73	+10,70
—ARC1T	1,58 EUR	1,23 EUR	-22,15

Suuremad aktsionärid seisuga 30.06.2013	Aktsiate arv	Osaluse %
OÜ BALTPLAST	1 301 350	27,44%
GAMMA HOLDING OÜ	470 105	9,91%
OÜ HM INVESTEERINGUD	450 000	9,49%
LHV PENSIONIFOND L	310 000	6,54%
Alarmo Kapital OÜ	309 542	6,53%
LÕHMUS HOLDINGS AS	252 378	5,32%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	205 064	4,32%
Central Securities Depository of Lithuania	153 994	3,25%
LHV PENSIONIFOND XL	110 445	2,33%
Muud	1 178 829	24,86%
<b>KOKKU</b>	<b>4 741 707</b>	<b>100,00%</b>

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 30.06.2013	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild (Alarmo Kapital OÜ)	Juhatuse liige	309 542	6,53%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu esimees	459 507	9,69%
Toomas Tool (OÜ Baltplast)	Nõukogu liige	1 301 350	27,44%
Arvo Nõges (Gamma Holding OÜ)	Nõukogu liige	470 105	9,91%
Rain Lõhmus (Lõhmus Holdings AS, LHV Pensionifondid M, L, XL)	Nõukogu liige	687 523	14,50%
Stephan David Balkin	Nõukogu liige	0	0%
Aivar Pilv	Nõukogu liige	0	0%
<b>Kokku</b>		<b>3 228 027</b>	<b>68,08%</b>



## 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 30.06.2013 seisuga 1,7 aastat, mis tähendab, et keskmiselt on vaja kõik laenud refinantseerida vähem kui kahe aasta jooksul. Kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldo oli 2013. aasta II kvartali lõpus 0,7 mln eurot, millele lisandub 3 kuni 12 kuulise tähtajaga deposiite 0,3 mln eurot. 0,6 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 poolaastaga vähenenud 2 mln euro võrra. Seisuga 30.06.2013 on kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 16,6 mln eurot. 2013. aasta I poolaastal tasuti intressikandvatelt kohustustelt intresse 0,4 mln eurot. Võrreldes 2012. aasta I poolaastaga on kaalutud keskmine intressimäär langenud 6,9%-lt 5,1%-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 II kvartali ja 6 kuu tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate kontserni äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.**

Tarmo Sild

Juhataja

16. august 2013

## Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

### Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	6 kuud 2013	6 kuud 2012	II kvartal 2013	II kvartal 2012
EUR tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		4 241	8 116	2 301	4 748
Müügitulu enda kinnisvara müügist		3 421	2 961	2 539	2 701
<b>Müügitulu kokku</b>	3	<b>7 662</b>	<b>11 077</b>	<b>4 840</b>	<b>7 449</b>
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	4	-5 799	-9 612	-3 718	-6 797
<b>Brutokasum</b>		<b>1 863</b>	<b>1 465</b>	<b>1 122</b>	<b>652</b>
Muud äritulud		213	209	194	17
Turustuskulud	5	-126	-143	-61	-61
Üldhalduskulud	6	-966	-1 384	-476	-687
Muud ärikulud		-54	-736	-36	-20
Kasum tütar- ja ühissettevõtetest	14	1 098	0	1 000	0
<b>Äri kasum</b>		<b>2 028</b>	<b>-589</b>	<b>1 743</b>	<b>-99</b>
Finantstulud	7	19	45	7	23
Finantskulud	7	-500	-744	-242	-350
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>1 547</b>	<b>-1 288</b>	<b>1 508</b>	<b>-426</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>1 547</b>	<b>-1 288</b>	<b>1 508</b>	<b>-426</b>
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>		1 541	-1 294	1 503	-430
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		6	6	5	4
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>		<b>1 547</b>	<b>-1 288</b>	<b>1 508</b>	<b>-426</b>
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkasumis</i>		1 541	-1 294	1 503	-430
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkasumis</i>		6	6	5	4
<b>Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>	8	<b>0,32</b>	<b>-0,27</b>	<b>0,32</b>	<b>-0,09</b>

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	30.06.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		739	1 775
Nõuded ja ettemaksed	9	2 874	3 094
Varud	10	13 056	11 701
<b>Käibevara kokku</b>		<b>16 669</b>	<b>16 570</b>
Kapitaliosaluse meetodil kajastatavad investeeringud			
Kinnisvarainvesteeringud	11	11 482	14 097
Materiaalne põhivara		516	540
Immateriaalne põhivara		19	21
<b>Põhivara kokku</b>		<b>12 018</b>	<b>14 659</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>28 687</b>	<b>31 229</b>
Laenukohustused			
Võlad ja saadud ettemaksed	13	5 780	6 645
Eraldised	14	2 084	3 084
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>11 037</b>	<b>26 567</b>
Laenukohustused			
Võlad ja saadud ettemaksed	13	0	64
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>12 736</b>	<b>1 295</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>23 773</b>	<b>27 862</b>
Aktsiakapital			
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Jaotamata kasum	8	-417	-1 958
<b>Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>		<b>4 913</b>	<b>3 372</b>
Mittekontrolliv osalus		1	-5
<b>Omakapital kokku</b>		<b>4 914</b>	<b>3 367</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>28 687</b>	<b>31 229</b>

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	6 kuud 2013	6 kuud 2012	II kvartal 2013	II kvartal 2012
EUR tuhandetes					
Laekumised klientidelt		7 900	14 020	4 502	7 629
Tasumised tarnijatele		-6 341	-12 700	-3 929	-5 882
Maksude tasumine		-1 332	-1 022	-789	-493
Tagastatud maksud		135	341	82	106
Väljamaksed töötajatele		-634	-850	-340	-433
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-115	-77	-58	-53
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-387</b>	<b>-288</b>	<b>-532</b>	<b>874</b>
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-9	-19	-9	-7
Materiaalse põhivara müük		6	6	4	6
Kinnisvarainvesteeringute müük		20	1 149	0	9
Tütarettevõtte müük		1 610	0	0	0
Antud laenud		-8	-236	-8	-173
Antud laenude tagasimaksed		0	1		1
Tagatisdeposiitide avamine		-263	0	0	0
Saadud intressid		4	6	0	3
Muud tasumised investeerimistegevusest		0	-29	0	0
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>1 360</b>	<b>878</b>	<b>-13</b>	<b>-161</b>
Saadud laenud	12	1 420	745	1 327	484
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed	12	-2 926	-484	-1 260	-319
Makstud intressid		-457	-738	-209	-345
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-9	-12	-7	-10
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-1 972</b>	<b>-489</b>	<b>-149</b>	<b>-190</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>-999</b>	<b>101</b>	<b>-694</b>	<b>523</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>1 775</b>	<b>2 209</b>	<b>1 433</b>	<b>1 787</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-999	101	-694	523
Raha ja raha ekvivalentide vähenemine tütarettevõtte müügil		-37	0	0	0
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>739</b>	<b>2 310</b>	<b>739</b>	<b>2 310</b>

## Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Mittekontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aktsiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes						
<b>Saldo 31.12.2011</b>	<b>3 319</b>	<b>2 011</b>	<b>16 306</b>	<b>21 636</b>	<b>-447</b>	<b>21 189</b>
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	-1 294	-1 294	6	-1 288
<b>Saldo 30.06.2012</b>	<b>3 319</b>	<b>2 011</b>	<b>15 012</b>	<b>20 342</b>	<b>-441</b>	<b>19 901</b>
<b>Saldo 31.12.2012</b>	<b>3 319</b>	<b>2 011</b>	<b>-1 958</b>	<b>3 372</b>	<b>-5</b>	<b>3 367</b>
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	1 541	1 541	6	1 547
<b>Saldo 30.06.2013</b>	<b>3 319</b>	<b>2 011</b>	<b>-417</b>	<b>4 913</b>	<b>1</b>	<b>4 914</b>

## Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

### 1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2013. aasta II kvartali ja 6 kuu raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2012 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	
	6 kuud 2013	6 kuud 2012	6 kuud 2013	6 kuud 2012	6 kuud 2013	6 kuud 2012	6 kuud 2013	6 kuud 2012	6 kuud 2013	6 kuud 2012	6 kuud 2013	6 kuud 2012
EUR tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu	4 014	3 822	1 212	1 136	2 435	6 118	1	1	0	0	7 662	11 077
Aastane muutus	5%	-73%	7%	13%	-60%	-28%					-31%	-53%
Müügitulu teistelt segmentidelt	10	13	93	155	0	0			-103	-168	0	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>4 024</b>	<b>3 835</b>	<b>1 305</b>	<b>1 291</b>	<b>2 435</b>	<b>6 118</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-103</b>	<b>-168</b>	<b>7 662</b>	<b>11 077</b>
Ärikasum	2 235	-374	92	59	58	239	-126	-663	-231	150	2 028	-589

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	II kv 2013	II kv 2012	II kv 2013	II kv 2012	II kv 2013	II kv 2012	II kv 2013	II kv 2012	II kv 2013	II kv 2012	II kv 2013	II kv 2012
EUR tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu	2 811	3 057	681	635	1 347	3 756	1	1	0	0	4 840	7 449
Aastane muutus	-8%	-25%	7%	14%	-64%	-33%					-35%	-27%
Müügitulu teistelt segmentidelt	4	7	52	83	0	0			-56	-90	0	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>2 815</b>	<b>3 064</b>	<b>733</b>	<b>718</b>	<b>1 347</b>	<b>3 756</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-56</b>	<b>-90</b>	<b>4 840</b>	<b>7 449</b>
Ärikasum	1 856	229	46	64	34	-142	44	-324	-237	74	1 743	-99

**Varad ja kohustused ärisegmentide lõikes**

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Jagamatud varad ja kohustused		Konsolideeritud	
	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes										
Varad	25 540	27 605	511	486	2 278	2 310	358	828	28 687	31 229
Kohustused	20 487	23 382	585	623	2 631	2 746	70	1 111	23 773	27 862

**3. Müügitulu**

	6 kuud 2013	6 kuud 2012	II kvartal 2013	II kvartal 2012
EUR tuhandetes				
Kinnisvara müük	3 421	2 961	2 539	2 701
Ehitusteenused	2 427	6 215	1 345	3 752
Maaklerteenused	1 181	1 047	669	595
Rent	524	709	240	326
Haldusteenused	54	98	25	45
Muu müügitulu	55	47	22	30
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>7 662</b>	<b>11 077</b>	<b>4 840</b>	<b>7 449</b>

**4. Müüdnud toodangu kulu**

	6 kuud 2013	6 kuud 2012	II kvartal 2013	II kvartal 2012
EUR tuhandetes				
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus	-2 625	-2 657	-1 957	-2 421
Ostetud ehitusteenused	-1 924	-5 465	-1 094	-3 567
Tööjõukulud	-944	-1 022	-515	-552
Haldustegevuse kulud	-195	-303	-93	-171
Sõidukite kulud	-65	-89	-32	-44
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-9	-10	-5	-5
Varude allahindlus	-3	0	-3	0
Muud kulud	-34	-66	-19	-37
<b>Müüdnud toodangu kulu kokku</b>	<b>-5 799</b>	<b>-9 612</b>	<b>-3 718</b>	<b>-6 797</b>

**5. Turustuskulud**

	6 kuud 2013	6 kuud 2012	II kvartal 2013	II kvartal 2012
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-80	-76	-36	-42
Tööjõukulud	-16	-19	-8	-8
Vahendustasud	-4	-19	-2	-1
Turu-uuringud	-3	-3	-1	-1
Muud turustuskulud	-23	-26	-14	-9
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-126</b>	<b>-143</b>	<b>-61</b>	<b>-61</b>

**6. Üldhalduskulud**

	6 kuud 2013	6 kuud 2012	II kvartal 2013	II kvartal 2012
EUR tuhandetes				



Tööjõukulud	-497	-803	-262	-394
Büroo tegevuskulud	-229	-278	-105	-141
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-153	-157	-62	-93
Sõidukite kulud	-22	-77	-10	-37
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-24	-33	-12	-15
Muud kulud	-41	-36	-25	-7
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-966</b>	<b>-1 384</b>	<b>-476</b>	<b>-687</b>

## 7. Finantstulud ja -kulud

### Finantstulud

	6 kuud 2013	6 kuud 2012	II kvartal 2013	II kvartal 2012
EUR tuhandetes				
Intressitulud	19	45	7	23
<b>Finantstulud kokku</b>	<b>19</b>	<b>45</b>	<b>7</b>	<b>23</b>

### Finantskulud

	6 kuud 2013	6 kuud 2012	II kvartal 2013	II kvartal 2012
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-429	-671	-204	-328
Kahjum valuutakursi muutustest	-3	-5	-1	-2
Muud finantskulud	-68	-68	-37	-20
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>-500</b>	<b>-744</b>	<b>-242</b>	<b>-350</b>

## 8. Tava- ja lahustatud puhaskasum aktsia kohta

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

	6 kuud 2013	6 kuud 2012	II kvartal 2013	II kvartal 2012
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	4 741 707	4 741 707	4 741 707	4 741 707
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (EUR tuhandetes)	1 541	-1 294	1 503	-430
<b>Puhaskasum aktsia kohta (EUR aktsia kohta)</b>	<b>0,32</b>	<b>-0,27</b>	<b>0,32</b>	<b>-0,09</b>

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

	30.06.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
<b>Nõuded ostjate vastu</b>		
Ostjate tasumata summad	2 496	2 214
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-463	-463
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>2 033</b>	<b>1 751</b>
<b>Muud lühiajalised nõuded</b>		
Antud laenud	32	580
Tähtajalised hoiused (tähtajaga 3 kuni 12 kuud)	284	19
Muud lühiajalised nõuded	219	202

<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>535</b>	<b>801</b>
<b>Viitlaekumised</b>		
Intressinõuded	2	230
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest	61	0
Maksude ettemaksed	127	112
Muud viitlaekumised	0	12
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>190</b>	<b>354</b>
<b>Ettemaksed kokku</b>	<b>116</b>	<b>188</b>
<b>Lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>2 874</b>	<b>3 094</b>

## 10. Varud

	30.06.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatav kinnisvara	12 968	11 090
Materjalid ja kaubad müügiks	75	92
Ettemaksed varude eest	13	519
<b>Varud kokku</b>	<b>13 056</b>	<b>11 701</b>

## 11. Kinnisvarainvesteeringud

EUR tuhandetes	
<b>Saldo seisuga 31.12.2011</b>	<b>21 252</b>
Ümberklassifitseerimine varudest	470
Müügid	-4 072
<b>Saldo seisuga 30.06.2012</b>	<b>17 650</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2012</b>	<b>14 097</b>
Ümberklassifitseerimine varudesse	-592
Müügid	-2 023
<b>Saldo seisuga 30.06.2013</b>	<b>11 482</b>

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

	30.06.2013			31.12.2012		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	15 879	3 161	12 718	18 032	16 824	1 208
Kapitalirendikohustused	30	12	18	37	14	23
<b>Kokku</b>	<b>15 909</b>	<b>3 173</b>	<b>12 736</b>	<b>18 069</b>	<b>16 838</b>	<b>1 231</b>

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.

2013. aasta 6 kuuga tasuti laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 2 926 tuhat eurot (6 kuud 2012 : 484 tuhat eurot) ja saadi uusi laene 1 420 tuhat eurot (6 kuud 2012: 745 tuhat eurot).

Mitterahalistest tehingutest vähenesid 2013. aasta 6 kuuga kontserni laenukohustused:

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

### 13. Võlad ja saadud ettemaksed

<i>Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed</i>	30.06.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
<b>Võlad tarnijatele</b>	<b>2 175</b>	<b>2 050</b>
<b>Muud võlad</b>	<b>627</b>	<b>739</b>
<b>Maksuvõlad</b>		
Ettevõtte tulumaks	196	220
Käibemaks	143	291
Sotsiaalmaks	74	61
Üksikisiku tulumaks	42	33
Muud maksuvõlad	136	91
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>591</b>	<b>696</b>
<b>Viitvõlad</b>		
Intressivõlad	64	91
Võlad töövõtjatele	127	217
Muud viitvõlad	1	29
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>192</b>	<b>337</b>
<b>Saadud ettemaksed</b>		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	1 414	2 080
Ettemakstud tulud pikaajalistest ehituslepingutest	769	742
Muud ettemakstud tulud	12	1
<b>Saadud ettemaksed kokku</b>	<b>2 195</b>	<b>2 823</b>
<b>Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku</b>	<b>5 780</b>	<b>6 645</b>
<i>Pikaajalised võlad</i>		
EUR tuhandetes		
Tagatisrahad	0	64
<b>Pikaajalised võlad kokku</b>	<b>0</b>	<b>64</b>

### 14. Tehingud 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;**

- 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).

<b>Tehingud seotud osapooltega</b>	<b>6 kuud 2013</b>	<b>6 kuud 2012</b>
EUR tuhandetes		
<b>Ühis- ja sidusettevõtted</b>		
Müüdnud teenused	1	2
Antud laenud	8	235
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Müüdnud teenused	0	95
Ostetud teenused	19	203
Muude kohustuste tagasimaksed	0	309
Antud laenude tagasimaksed	0	52
Tehnud ettemaksed	0	62
Saadud laenud	0	130
Saadud laenude tagasimaksed	0	6

<b>Saldod seotud osapooltega</b>	<b>30.06.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
EUR tuhandetes		
<b>Ühis- ja sidusettevõtted</b>		
Nõuded ostjate vastu	1	0
Antud laenud	14	6
<b>Ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõttes olulist osalust</b>		
Nõuded ostjate vastu <sup>1</sup>	0	4
Muud lühiajalised nõuded <sup>1</sup>	0	376
Lühiajalised intressinõuded <sup>1</sup>	0	136
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Lühiajalised laenuõuded <sup>1</sup>	0	175
Lühiajalised intressinõuded <sup>1</sup>	0	93
Muud lühiajalised nõuded <sup>1</sup>	0	7
Võlad tarnijatele	0	3

<sup>1</sup> Kontserni nõuded Arco Vara nõukogu liikmete kontrolli all olevate ettevõtete vastu kokku summas 804 tuhat eurot tasaarveldati juunis 2013 Kontserni poolt soetatud Tallinnas Paldiski mnt 70C asuva kinnistu osalise soetushinnaga.

Kontsernil on 30.06.2013 seisuga allahinnatud nõudeid ühisettevõtete vastu kokku summas 196 tuhat eurot.

Juunis 2013 loobus Kontsern oma varem allahinnatud nõuetest summas 2 967 tuhat eurot ühisettevõtte Tivoli Arendus OÜ vastu tehingu käigus, kus Tivoli projekti partner ostis avaliku enampakkumise tulemusel Tivoli Arendusele kuulunud kinnistud. Tehingu tulemusel vabanes Arco Vara AS käendusest Tivoli Arendus OÜ võetud laenukohustustele, ning selle põhjal tühistati kontserni bilansis 2012. aastal moodustatud eraldis summas 1 000 tuhat eurot.

Kontserni võtmeisikutele, emaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele, arvestati 2013. aasta 6 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 121 tuhat eurot (6 kuud 2012: 115 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 poolaastal arvestatud ja 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. Limiidi maksimaalne summa on 730 tuhat eurot. 30.06.2013 seisuga oli limiidist kasutuses 532 tuhat eurot.

### **Arco Ehitus OÜ-ga seotud hagiavaldused ja nõuded**

Arco Ehitus OÜ vastu on 30.06.2013 seisuga esitatud 6 hagiavaldust koondsummas 1 893 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 30.06.2013 seisuga 905 tuhat eurot (31.12.2012 seisuga vastavalt 1 434 tuhat eurot).

## **16 Aruandepäeva järgsed sündmused**

01.07.2013 toimus Arco Vara AS-i aktsionäride korraline üldkoosolek, kus kinnitati Arco Vara AS-i 2012. aasta majandusaasta aruanne, suunati lõppenud majandusaasta puhaskahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumisse, suurendati Arco Vara AS-i aktsiakapitali tingimuslikult, lastes välja ühe vahetusvõlakirja, muudeti nõukogu liikmete tasustamise korda ning valiti 2013. aasta audiitoriks AS PricewaterhouseCoopers.

05.08.2013 toimus Arco Vara aktsionäride erakorraline üldkoosolek, kus valiti Arco Vara uueks nõukogu liikmeks Allar Niinepuu.

## **Juhataja deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele**

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2013. aasta II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud raamatupidamise vahearuande, mis on esitatud lehekülgedel 15-29.

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

Tarmo Sild

Juhataja

16. august 2013