

2013. 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

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 – 31. detsember 2013

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

Juhataja: Tarmo Sild

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

2013. AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU TEGEVUSARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	19
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	19
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	20
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	21
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE	22
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	23
1. ARVESTUSPÕHIMÕTTED.....	23
2. SEGMENTIARUANDLUS ÄRISEGMENTIDE LÕIKES	23
3. MÜÜGITULU	24
4. MÜÜDUD TOODANGU KULU.....	24
5. TURUSTUSKULUD	25
6. ÜLDHALDUSKULUD	25
7. MUUD ÄRITULUD JA –KULUD.....	25
8. KASUM/KAHJUM TÛTAR- JA ÜHISETTEVÕTETEGA SEOTUD TEHINGUTELT	26
9. FINANTSTULUD JA –KULUD	26
10. PUHASKASUM AKTSIA KOHTA.....	26
11. NÕUDED JA TEHTUD ETTEMAKSED	27
12. VARUD.....	27
13. KINNISVARAINVESTEERINGUD	27
14. LAENUKOHUSTUSED	28
15. VÕLAD JA SAADUD ETTEMAKSED	28
16. TEHINGUD JA SALDOD SEOTUD OSAPUOLTEGA	29
17. ARUANDEPÄEVA JÄRGSED SÛNDMUSED	31
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	32

2013. 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 2013. aasta lõpu seisuga jagatud kolmeks valdkonnaks: teenindus-, arendus- ja ehitusdivisjon. Alates 2014. aasta algusest jätkab kontsern tegevust kahes tegevusvaldkonnas: teenindusdivisjon ja arendusdivisjon.

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 lõpuga lõpetasime ehitusteenuse osutamise ning 2014. aasta veebruaris võõrandasime ka Arco Ehitus OÜ Arco Vara grupist. Arco Vara vastutab edaspidi koos Arco Ehitusega vaegtööde teostamise eest.

2013. aasta IV kvartali lõpu seisuga kuulus kontserni 23 ettevõtet (31.12.2012: 23). Lisaks oli kontsernil 31.12.2013 seisuga 1 ühissettevõtte (31.12.2012: 2) ja 1 sidusettevõtte (31.12.2012: 1).

Kontserni aktiivseteks turgudeks on Eesti, Läti ja Bulgaaria.

Missioon, eesmärk ja ühtsed väärtused

Arco Vara missiooniks on **olla kõrgehõlmav 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

PÕHILISED NÄITAJAD

- 2013. aasta 12 kuu müügitulu, 14,2 miljonit eurot, oli eelmise aastaga võrreldes 31% väiksem. Kontserni müügitulu vähenemine on seotud ehitustegevuse müügitulu vähenemisega 6,3 miljoni euro võrra 2013. aastal. Arendustegevuse müügitulu vähenes aastaga 0,6 miljoni euro võrra ehk 7% ja teenindustegevuse müügitulu kasvas aastaga 0,3 miljoni euro võrra ehk 13 protsenti. 2013. aasta IV kvartali müügitulu vähenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 59%.
- 2013. aasta ärikasumiks kujunes 4,4 miljonit eurot, olulise osa sellest moodustasid eraldiste kustutamised ning varade ja kohustuste ümberhindlused kokku summas 3,1 miljonit eurot. 2012. aasta ärikahjum oli 16,1 miljonit eurot, sellest kahjum eraldiste moodustamisest ning varade ja kohustuste ümberhindlustest kokku 15,8 miljonit eurot.
- 2013. aasta lõpetas kontsern 3,4 miljoni eurose puhaskasumiga. Aasta varem kogunes kahjumit 18 miljonit eurot.
- 2013. aastaga on oluliselt paranenud omakapitali suhe varadesse, 31.12.2013 seisuga on see näitaja 27% ja aasta varem 11%.
- Kontserni laenukoormus (netolaenu) on 2013. aasta lõpuks vähenenud tasemele 14 miljonit eurot (31.12.2012: 17,1 miljonit eurot). Laenude keskmine intressimäär on langenud tasemele 6,0%, vähenedes aastaga 0,5 protsendipunkti võrra.
- 2013. aastal müüdi kontserni poolt arendatavates projektides 73 korterit, krunti ja äripinda (2012. aastal: 81), neist IV kvartalis 14 (2012 IV kvartal: 24).

	12 kuud 2013	12 kuud 2012	IV kvartal 2013	IV kvartal 2012
EUR miljonites				
Müügitulu	14,2	20,7	1,9	4,7
Ärikasum	4,4	-16,1	1,6	-16,1
Puhaskasum	3,4	-18,0	1,4	-17,0
EPS (eurodes)	0,72	-3,79	0,30	-3,58
Varad kokku, perioodi lõpu seisuga	25,1	31,2		
Investeeritud kapital, perioodi lõpu seisuga	21,7	21,4		
Netolaenu, perioodi lõpu seisuga	14,0	17,1		
Omakapital, perioodi lõpu seisuga	6,8	3,4		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	0,3	2,0		
Laenude keskmine intress (aastas)	6,0%	6,5%		
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	neg	neg		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	neg	neg		
Töötajate arv perioodi lõpul	178	-		

KASUTATUD VALEMITE KIRJELDUS

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

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

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

Omakapitali suhe varadesse = omakapitali perioodi lõpus / varad kokku perioodi lõpus

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

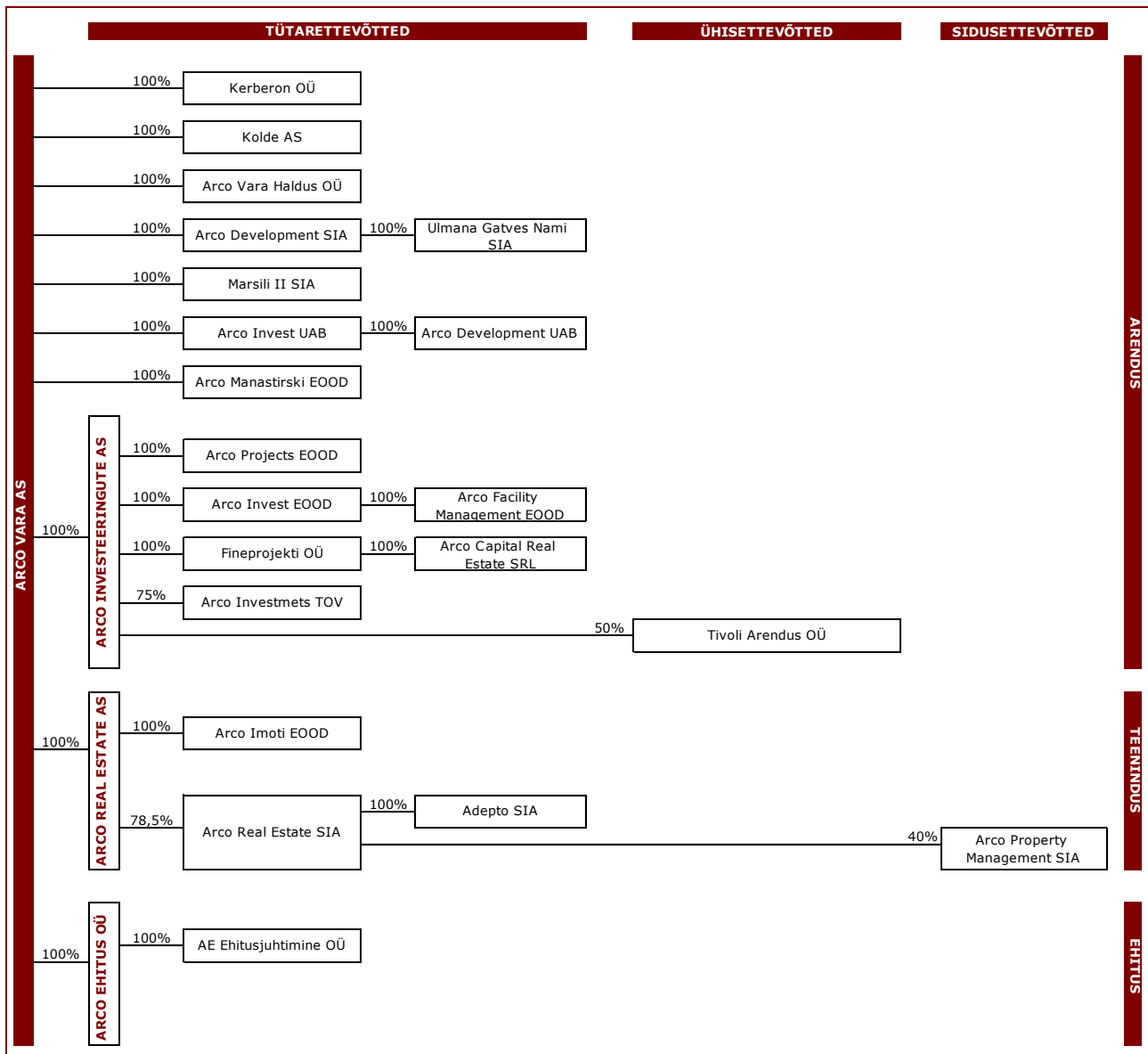
Keskmine investeeringut kapital = viimase nelja kvartali lühiajaliste intressikandvate kohustuste, pikaajaliste kohustuste ja omakapitali summa / neljaga

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

Töötajate arv perioodi lõpul = töölepinguga ja käsunduslepinguga töösuhtes olevate isikute arv.

KONTSERNI STRUKTUUR

31.12.2013 seisuga



MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS 2013. AASTAL

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 vähenes ligikaudu 300 tuhande euro võrra.

30.05.2013 võõrandas Arco Investeeringute AS 100% osaluse tütarettevõttes T53 Maja OÜ emaettevõttele 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.

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.

09.08.2013 asutas kontserni Bulgaaria tütarettevõtte Arco Invest EOOD 100% osalusega tütarettevõtte Arco Manastirski EOOD osakapitaliga 2 676 tuhat eurot. 4. septembril 2013 võõrandas Arco Invest Arco Manastirski EOOD osad AS Arco Varale. Tehing registreeriti lõplikult oktoobris 2013. Tehingu eesmärk oli eraldada kontserni aktivad (Madrid blvd kinnisvaraarendus ja Manastirski Livadi arendus) ja nendega seotud riskid eraldi äriühingutesse. Tehing ei avaldanud kontserni finantsseisundi aruandele ja kasumiaruandele mõju.

30.09.2013 muudeti kontserni tütarettevõtte T53 Maja OÜ ärinimi Arco Vara Haldus OÜ-ks.

29.11.2013 müüs Arco Investeeringute AS 50% osaluse ühissettevõttes Arco HCE OÜ ühissetevõtte teisele osanikule Ahtrimaa OÜ-le. Tehingu tulemusel restruktureeriti kõik Ahtri 3 kinnistuga seotud laenusuhted ja lõpetati kokkuleppeliselt kõik kohtuvaidlused ühelt poolt Danske panga ja teiselt poolt Arco HCE OÜ, Arco Investeeringute AS ning Ahtrimaa OÜ vahel. Kokkulepe sõlmimise järel ei oma kontsern enam mingeid õigusi ega kohustusi, mis seonduksid Arco HCE OÜ-ga või Ahtri 3 kinnistuga. Tehingu tulemusena kustutati kontserni bilansist eraldi summas 1,9 miljonit eurot, mis oli moodustatud eelmistel aastatel Danske pangale antud laenukäenduse katteks.

Kontsern jätkab ka neljandas kvartalis restruktureerimist ja juhtimisstruktuuri lihtsustamist maksimaalselt kahetasandiliseks, järgides kahte printsiipi: (i) otsekontroll - emaettevõtjale kuuluvad vahetult kõik kontsernile olulise majandustegevusega tütarettevõtjad ja (ii) „üks projekt, üks äriühing“ - ühtegi arendusprojekti, selle aktiivaid, kohustusi, võimalusi ja riske ei seota teise arendusprojektiga. Muudatuste tulemusena hakkab kontserni emaettevõtte kontrollima otse, nii aktsionärina kui laenuandjana, kõiki kontserni olulisi tütarettevõtteid, mis müüvad lõpptooteid või –teenuseid.

JUHATAJA KOMMENTAARID

Neljas kvartal ja 2013.a. tervikuna lõppes kontsernile edukalt. Üldistades oli juhatuse eesmärk muuta kontserni bilansi struktuuri selliselt, et selles oleksid ainult aktiivselt tootvad varad või nendega seotud kohustused. Bilansist tuli eemaldada mittetootvad varad ja nendega seotud kohustused. Kõik aasta alguses seatud eesmärgid said täidetud, ennekõike kasumliku arendustegevuse taaskäivitamine Riias ja Sofias ning samuti Tallinnas kasumlikuks arendustegevuseks sobiliku maavaru soetamine Paldiski maanteel. Kontsern puhastas oma bilansi: väljus Tivoli ja Ahtri 3 projektidest ja vabanes nende laenudega seotud käenduskoostustest, viis lõpuni Sofias blokeeritud korterite müügi ja üleandmise ja vähendas sellega oma laenukoormust. Arco Ehitus täitis nõuetekohaselt pooleliolevad ehituslepingud ning aruande koostamise kuupäeva seisuga on kontsernist välja müüdud. Teenindusdivisjoni tegevusmahud kasvasid.

Arendusdivisjon: mahuarendused:

- a) Tallinnas, Paldiski mnt 70c arendusprojekt: detailplaneeringu järgus, eeldatav maht 300 korterit, eeldatav kokku müüdav maapealne netopind on 24 000 m². Detailplaneeringu menetlus jätkub plaanikohaselt;
- b) Sofias, Manastirski Livadi II järgu arendusprojekt: ehitus algas 15.11.2013. Kvartaliaruande kuupäeva seisuga on ehitus graafikust ees üle kahe nädala ja eelmüügilepingutega on kaetud üle 30% müüdavast pinnast.
- c) Sofias, Manastirski Livadi III järgu arendusprojekt, kontsernile kuulub kehtiva ehitusõigusega kinnistu, eeldatav maht üle 70 korteri ja eeldatav kokku müüdav maapealne maht üle 6 000 m². Projekt käivitatakse Manastirski Livadi II järgu müügieesmärkide saavutamisel eeldatavalt 2015. a. lõpus;
- d) Riias jätkas kontsern Bišumuiša-1 arendusprojekti korterite müüki. Neljanda kvartali lõpu seisuga oli müümata 2 korterit eelviimasest 14-korterilisest kortermajast ning kvartaliaruande kuupäeva seisuga on pooleli viimase, 14 korteriga kortermaja lõpuniehitus, mille eelmüük algab märtsis 2014.
- e) Eestis valmivad kontserni omatooted planeeritult 2015. aastal.
- f) Lähemate kvartalite suurimaks riskiks on kontserni tütarettevõtte Arco Invest EOOD poolt Madrid Blvd hoone ehituseks võetud Piraeus panga laenulepingu mittetäitmisest tulenevad tagajärjed. Madrid Blvd hoonega seotud kohustuste maht on veidi väiksem nimetatud hoone bilansilisest väärtusest ning kontserni emaettevõtte ega ükski oluline tütarettevõtte nimetatud kohustusi ei käenda. Arco Invest EOOD kohustus Piraeus panga laenulepingu järgi tagastama 2014.a. vältel laenu põhiosa summas 1,8 miljon eurot ning 30. juuniks 2015 kogu ülejäänud laenu põhiosa summas 10,4 miljon eurot. Kuigi hoones asuvad rendipinnad on 99% täidetud ning toodavad positiivset rahavoogu, mis katab muuhulgas laenu intressikulud, ei ole hoones asuvate korterite müügitempo piisav selleks, et maksta 2014. a. jooksul tagasi laenu põhiosa summas 1,8 miljonit eurot. Samuti saabub 2015. a. kogu laenu tagastamise tähtaeg, mis eeldaks selleks ajaks kõikide rendipindade müüki. Kvartaliaruande avaldamise kuupäeva seisuga on Arco Invest EOOD jätnud tegemata laenulepingu järgseid põhiosamakseid summas 250 tuhat eurot ning käimas on läbirääkimised Piraeus pangaga ehituslaenulepingu lõpetamiseks ja refinantseerimiseks uue pikaajalise laenuga, mida teenindatakse ennekõike Arco Invest EOOD rendituludest. Võimalik on ka seni müümata Madrid Blvd korterite sisetööde lõpetamine ja rendileandmine lühiajaliste rendikorteritena, millise ärikontseptsiooni rakendamisega kontsern alustas juba 2013.a.

Kommentaar kontserni müügimahtudele:

Kontserni põhitoote – elamu- või ärikinnisvara arenduse – minimaalne arendustsükli kestus arvates ehitusõiguseta (detailplaneeringuta) maatüki omandamisest, läbi projekteerimise ja ehituse kuni lõpptoote väljamüügini või väljarentimiseni on keskmiselt üle 4 aasta.

Kontserni müüginahud IV kvartalis olid ootuspärased.

Ettevõtte enda prognoos 2014. aastaks on müüginahud 9 miljonit eurot, millest 50% on tulu arendustoodete müügist, 11% tulu arendustoodete rendileandmisest ning 39% on teenindusdivisjoni kuuluvate ettevõtete tulu.

Arendustoodete müügitulu on kuni 2014. aasta neljanda kvartalini minimaalne ja seisneb peamiselt Riia korterite müügitulus, neljandas kvartalis ka Sofia korterite müügitulus seoses Manastirski Livadi II ehituse lõpetamisega ja korterite üleandmisega. Tulu arendustoodete rendileandmisest on stabiilne aastaringelt, nagu ka teenindusdivisjoni ettevõtete tulu.

Kommentaar kasumile:

Kontserni 2013. aastaks seatud eesmärk oli jõuda ärikasumisse. 12 kuu kokkuvõttes on nii teenindus- kui arendusdivisjon ärikasumis ja kogu kontsern toodab puhaskasumit. Osaliselt jõudisime kasumisse tänu probleemide lahendamisele, mis varasemalt olid tinginud eraldiste moodustamise. Ennekõike on aga rõõmustav, et kontsern teenis aktsionäridele raha ja lõi klientidele lisaväärtust oma arendustoodetega ja maaklerite-hindajate teenustega.

Kontserni 2014. a. eesmärk on saavutada ärikasumina vähemalt 1,5 miljonit eurot ja puhaskasumina vähemalt 0,5 miljonit eurot.

Arendusdivisjon on kontserni kõige kasumlikum osa ning on seda prognoositavalt ka tulevikus, sõltuvalt loomulikult tema müüginahudest. Müüginahud omakorda sõltuvad Arco Vara puhul ennekõike kontserni edukusest oma maadevaru loomisel ja täiendamisel, samuti arenduste projekteerimisel, optimaalsel ehitusel ning finantseerimisel. Paralleelselt käib töö kõikidel suundadel.

Teenindusdivisjoni osas tuleb jätkuvalt märkida, et suurenenud on kulutused põhivarasse ja tööprotsesside (tarkvara, koolitus jm) täiustamiseks, milliseid varasemalt on edasi lükatud, sellest tulenevalt on vähenenud ja on ka 2014. a. prognoositavalt väiksem divisjoni ärikasum. Kulutused peavad kaasa tooma teenindusdivisjoni müüginahude edasise kasvu ning samuti kasumi kasvu, samuti parandama teenindusdivisjoni poolt arendusdivisjonile antavate andmete hulka ja kvaliteeti.

Ehitusdivisjon lõpetas aasta ning kehtivate lepingute täitmise kokkuvõttes minimaalse kahjumiga, mis on kõiki asjaolusid arvestades optimaalne tulemus. Samas liinis tegevuse jätkamine ei ole plaanis.

TULUD JA KASUM

	12 kuud 2013	12 kuud 2012	IV kvartal 2013	IV kvartal 2012
EUR miljonites				
Müügitulu				
Arendus	8,1	8,6	1,2	2,9
Teenindus	2,8	2,6	0,8	0,7
Ehitus	3,5	9,8	0,0	1,2
Elimineerimine	-0,2	-0,3	-0,1	-0,1
Müügitulu kokku	14,2	20,7	1,9	4,7
Ärikasum				
Arendus	5,1	-14,9	2,4	-14,8
Teenindus	0,2	0,3	0,0	-0,3
Ehitus	-0,1	-0,3	-0,6	-0,5
Elimineerimine	-0,3	0,2	0,0	0,2
Jagamatud tulud-kulud	-0,5	-1,4	-0,2	-0,8
Ärikasum kokku	4,4	-16,1	1,6	-16,2
Finantstulud ja -kulud	-1,0	-1,7	-0,2	-0,6
Tulumaksukulu	0,0	-0,2	0,0	-0,2
Puhaskasum	3,4	-18,0	1,4	-17,0

RAHAVOOD

	12 kuud 2013	12 kuud 2012	IV kvartal 2013	IV kvartal 2012
EUR miljonites				
Äritegevuse rahavood	0,3	2,3	0,5	2,2
Investeeringustegevuse rahavood	1,7	0,8	0,3	-0,1
Finantseerimistegevuse rahavood	-2,9	-3,5	-0,5	-1,5
Perioodi rahavood kokku	-0,9	-0,4	0,3	0,6
Raha ja raja ekvivalendid perioodi alguses	1,8	2,2	0,6	1,2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0,9	1,8	0,9	1,8

Järgmise 12 kuu jooksul kuulub vastavalt tagastusgraafikule tasumisele 1,45 mln eurot projektis Boulevard Residence Madrid Sofias. 2013. aasta 12 kuuga on makstud laene tagasi Madridi ja Manastirski projektides Sofias ning tagastatud täielikult Pärnu Turu, Kodukolde ja Kastanimaja projektide laenuid Eestis ja Bišumuiša-1 projekti laenu Lätis.

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 tegevus Eestis

Teenindusdivisjoni moodustab Eestis Arco Real Estate AS ning Arco Vara Haldus OÜ. Arco Real Estate AS käibest olulisima osa andis 2013 IV kvartalis vahendustegevus ning hindamised. Vahendustehinguid oli 211 tk ja eksperthinnanguid 640 tk. Kokku oli mõlema valdkonna käive 4.kvartalis 367 tuhat eurot, mis moodustas 25,3% kogu

aasta müügist. Võrreldes 2012. aasta viimase kvartaliga vähenes käive 4,8%. 2013. aasta viimases kvartalis müüdi Lutheri kvartali (Vana-Lõuna 39) järelejäänud üksikud viimased korterid, mille müük oli kõige suurema tulu andnud 2012. aasta jooksul. Vahendustegevuses on aasta jooksul maakleritasud ja arendajate projektide ainumüügiõigused vähenenud, millest tulenevalt ka vahendustegevuse müügitulu vähenemine. Hindamistegevuses on ühiku hind seevastu tõusnud ja see mõjutab ka hindamistegevuse kogutulu. Ettevõtte 12 kuu käibeks kujunes 1 444 tuhat eurot, mis on 2012. aasta 12 kuu tulemustest, 1 539 tuhat eurot, 6% väiksem.

Vahendustegevust mõjutab paljuski kinnisvaraarendajate soov oma kauba müügiga ise tegeleda ja selleks endale tööle võtta müügiesindaja, mitte anda projekti ainumüügiõigust kinnisvarabüroodele. Hindamistegevus seevastu koondub aasta-aastal rohkem kutsetunnistusega hindajate kätte.

Arco Real Estate AS jätkas IV kvartalis tegevusmahtude suurendamist ning lisatöötajate palkamist, kvartali lõpuga töötas ettevõttes 62 inimest. Tegevuses on oluline suund võetud venekeelsete klientide paremale teenindamisele. Sellel eesmärgil on tööle võetud ka Arco Real Estate esindaja Peterburi regioonis.

Arco Vara Haldus OÜ, mis moodustati T53 Maja OÜ ümberformeerimisel, jätkas tegevust kinnisvarahalduse teenuse osutamisel. Ettevõtte eesmärgiks on arendada välja piisav kliendibaas eelkõige ärikinnisvara haldamise osas. Eraldiseisva üksusena alustati tegevust alles 2013. aasta lõpus. Ettevõttes töötas aastavahetuse seisuga 1 inimene.

Teenindusdivisjoni tegevus Lätis

Lätis on teenindusdivisjonis vaid vahendus- ning hindamistegevus. Arco Real Estate SIA omab vähemusosalust, 40%, Arco Facility Management SIA-s. Tulenevalt sellest, et tegu on vähemusosalusega ning Arco Vara grupp ei kontrolli sidusettevõtte tegevust, siis selle tulemusi sellisena ei kajastata kvartaliaruandes.

Vahendus ja hindamistegevuse käive kasvas neljandas kvartalis järsult, vahendustegevuse osas oli kasv eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 101 protsendi, 137 tuhande euroni (IV kvartal 2012: 68 tuhat eurot) ning hindamistegevuse osas oli kasvuks 10% 135 tuhande euroni (IV kvartal 2012: 123 tuhat eurot). Ebatavaliselt suure käibe kasvu põhjuseks oli risk, et Läti Vabariik lõpetab või piirab elamislubade väljastamise nendele välismaalastele, kes omandavad Lätis kinnisvara. Täna on teada, et valitus pikendab elamislubade programmi sellisel kujul kuni 2014. aasta aprillini. Selleks ajaks töötatakse välja uuendatud elamislubade jagamise kriteeriumid. Kahtlemata on selline käibe kasv ajutine ning ettevõtte ei eelda, et saavutatud vahendustegevuse käive jääb püsima. Arco Real Estate SIA 2013. aasta 12 kuu käibeks kujunes 1 005 tuhat eurot (2012 12 kuud: 770 tuhat eurot), kasvades 31%.

Aasta lõpu seisuga töötas Arco Real Estate SIA heaks 78 inimest.

Teenindusdivisjoni tegevus Bulgaarias

Bulgaaria teenindusdivisjon hõlmab järgmisi tegevusalasid:

- Kinnisvara vahendus ja hindamine (Arco Imoti);
- Kinnisvarahaldusteenused (Arco Facility Management);
- Majutusteenuse pakkumine (Arco Projects EOOD);
- Kinnisvara rentimine (Arco Invest EOOD).

Arco Imoti EOOD vahendustegevuse käive kasvas 2013. aasta IV kvartalis 18%, 122 tehinguni kuus. Vaatamata erakordselt nõrkadele novembri ning detsembri müükidele kasvas vahendustegevuse käive eelmise aasta IV kvartaliga võrreldes 24% - 99 tuhande euroni. Hindamistegevuse käive vähenes eelmise aasta IV kvartaliga võrreldes marginaalselt, 14 tuhandelt eurot 13 tuhande euroni.

2013. aasta IV kvartali nõudlus vahendusteenuste järele kujunes aasta varasemate kuudega võrreldes madalamaks, mis on erinev 2012. aasta turu arengutest. Hetkel on siiski märgatav turu nõudluse taastumine ning eelkõige kasvab turul nõudlus suuremate, 3-toaliste korterite osas. Kvaliteetsete olemasolevate korterite ning uute arenduste puudumine on toonud kaasa korterite turuhinna mõningase tõusu- orienteeruvalt 2...3 protsenti- võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Hindamistegevuse osas on turg olnud jätkuvalt aktiivne ning selles osas ei kujunenud ka 2013. aasta IV

kvartal oluliselt erinevaks. Suurim osa hindamisteenuseid on seotud kas eramute-korterite hindamisega või siis ettevõtete kinnisvara hindamisega (eelkõige kinnisvarainvesteeringute väärtuse leidmiseks).

Arco Imoti EOOD meeskonda lisandus 2013. aasta IV kvartalis 3 uut maaklerit, millega kogu maaklerite meeskonna suuruseks on 14 inimest ning kogu ettevõttes töötab aasta lõpu seisuga 22 inimest.

Arco Facility Management EOODi käibeks kujunes IV kvartalis 28 tuhat eurot, mis on 72 protsenti rohkem kui 2012. aasta samal perioodil (16 tuhat eurot). Teenuse osutamine toimub eelkõige Madridi ärihoones Sofias. Ettevõtte aastakäibeks kujunes 107,8 tuhat eurot.

Ettevõttes töötas 2013.a. lõpu seisuga 2 inimest.

Arco Projects EOOD rendib välja Sofias Madridi ärihoones asuvaid kortereid. 4.kvartali lõpu seisuga oli ettevõttel kasutada 8 korterit. Ettevõtte 2013. aasta IV kvartali käive oli 10 tuhat eurot,. Ettevõtte alustas renditeenuste osutamist 2013.aasta ning kogu aasta käibeks kujuneks 24 tuhat eurot.

Ettevõttes töötas 2013. aasta lõpu seisuga 1 inimene

Arco Invest rendib Sofia südalinnas asuvas Madridi kompleksis välja äripindasid. Ettevõtte rendikäibeks kujunes 2013.aasta 4ndas kvartalis 250 tuhat eurot, mis on mõnevõrra rohkem kui 2012. aasta viimases kvartalis, millal renditulud olid 235 tuhat eurot. Haldusteenuste ja muu müügitulu number jäi 2012. aasta viimase kvartaliga võrreldes sisuliselt samaks, 18,9 tuhat eurot. Ettevõttes töötab 2 inimest.

Olulisimaks muutuseks oli ettevõtte kinnisvara müügi käibe 55% vähenemine võrreldes 2012. aasta IV kvartaliga. Olulise osa müügist, 125 tuhat eurot, moodustas grupisisene müük (3 korterit müüdi Arco Manastirski EOOD-ile), eesmärgiga juhtida paremini kontserni riske. See käive ei kajastu konsolideeritud tulemustes.

ARENDSUDIVISJON

Arendusdivisjoni tegevus Eestis

Arco Vara arendusdivisjon koosnes Eestis 2013. aasta IV kvartalis järgmistest ettevõtetest:

- Arco Investeeringute AS;
- Kolde AS;
- Kerberon OÜ;
- T53 Maja OÜ.

Arendusdivisjoni käibeks kujunes Eestis 2014. aasta IV kvartalis 140 tuhat eurot, milleks oli Tehnika 53 viimase korteri müük. 2012. aasta viimases kvartalis ei olnud arendusdivisjonil Eestis samuti käivet. Kokku oli arendusdivisjoni käibeks 2013.aastal 1 864 tuhat eurot, mille moodustas Tehnika 53 korterelamu müük Tallinnas.

Arendusdivisjon jätkas Eestis Paldiski maantee 70 detailplaneeringu ning Lehiku tee detailplaneeringute menetlemist. Aastavahetuse seisuga ei olnud Eestis ka valmistoodangu ladu, mida oleks võimalik müüa.

Arendusdivisjonis töötab Eestis 2 inimest.

Arendusdivisjoni tegevus Lätis

Arco Vara arendusdivisjon koosnes Lätis 2013. aasta IV kvartalis järgmistest ettevõtetest:

- Arco Development SIA;
- Marsili II SIA;
- Ulmana gatves nami SIA.

Läti, s.h. Riia kinnisvaraturg, on oluliselt mõjutatud krediidasutuste kinnisvaraettevõtete aktiivsest müügist, ning sellest tulenevast suhteliselt madala hinnaga pakkumistest, mis survestab täiesti uute korterite müüki Riias. Samas on oodata, et pankade kinnisvarafirmade aktiivne müük lõpeks 2014. aastal.

Arco Development jätkas Bizumiza elamurajoonis Kometas iela 2 korterite müüki. 2013.a. IV kvartalis müüdi majas 5 korterit ning müügikäibeks kujunes 295 tuhat eurot (2012. aasta IV kvartalis 106 tuhat eurot). Kokku oli 2013. aasta 12 kuu müügiks 643 tuhat eurot. (2012. aasta 12 kuud 387 tuhat eurot). Ettevõttel jäi lattu 2 korterit.

Marsili II ei toimunud 2013. aasta viimases kvartalis ühtegi müügitehingut. 2012. aasta IV kvartalis müüdi seal 2 kinnistut summas 69 tuhat eurot. 2013. aasta käive oli ettevõttel 135 tuhat eurot (2012. aastal 213 tuhat eurot). Ettevõttel jäi lattu 17 müügivalmis kinnistut.

Arendusdivisjoni tegevus Bulgaarias

Arco Vara arendusdivisjon koosneb Bulgaarias kahest äriühingust:

- Arco Invest EOOD;
- Arco Manastirski EOOD.

Esimene arendab Sofia südalinnas asuvat Madridi äri-eluhoonet ning tegeleb selle kinnistute müügiga, teine tegeleb Manastirski AB blokkide ehitustegevuse ning müügiga. 2013. Aasta IV kvartalis alustati Manastirski AB plokide ehitamisega. Kortermaja sisaldab 132 korterit ning 13 äripinda. Kogu arenduse suuruseks on 12 tuhat ruutmeetrit. 2013. aasta IV kvartali lõpuks oli eelmüügilepingutega kaetud 22 korteri ning 5 äripinna müük. Kvartaliaruande esitamise ajaks on eelmüügilepingud sõlmitud 43 korteri ja 8 kaubanduspinna osas. Ehitus valmib 2014. aasta IV kvartalis. Ettevõtte müük oli nii kogu 2013. aasta kui ka 2013. aasta IV kvartali seisuga 85 tuhat eurot. Arco Manastirskil on aasta lõpu seisuga 1 töötaja.

Madridi projektis kortereid 2013. aasta IV kvartalis ei müüdnud.

Ettevõtte laojääk oli aasta lõpu seisuga 110 korterit ning 8 äripinda.

EHITUSDIVISJON

Ehitusdivisjoni kuulus OÜ Arco Ehitus. Arco Ehitusel sisuliselt puudus 2013. aasta IV kvartalis käive (2012 IV kvartali käive oli 1 187 tuhat eurot). Arco Ehituse 2013. aasta 12 kuu käibeks kujunes 3 497 tuhat eurot (2012. a. 12 kuud: 9 801 tuhat eurot).

2013. aasta lõpu seisuga töötas divisjonis 1 inimene.

ARCO VARA PROJEKTIDE KOONDTABEL 31.12.2013

Riik	Passiivsed m ²	Ettevalmistuses m ²	Ehitamisel m ²	Ladu m ²	Rahavooline m ²	KOKKU m ²
Eesti	446 555	79 498	0	70 446	0	596 499
sh ehitis	0	40 331	0	0	0	40 331
sh maa	446 555	39 167	0	70 446	0	556 168
Läti	2 450	110 951	960	39 888	0	154 999
sh ehitis	0	0	960	210	0	1170
sh maa	2 450	110 951	0	39 678	0	153079
Bulgaaria	6 651	15 842	0	5 674	7 349	35 516
sh ehitis	6 651	0	15 842	3829	7349	33 671
sh maa	0	0	0	0	0	0
ARCO VARA KOKKU	455 656	206 291	960	116 008	7 349	787 014

Tabelis kajastatud m²-te näol on tegemist müüdava pinnaga (GSA).

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 lõpu seisuga 178 inimest.. Töötajate arv sisaldab ka käsunduslepinguga teenust osutavaid maaklereid ja hindajaid. Kontserni emaeettevõtte juhataja ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2013. aasta 12 kuuga 174 tuhat eurot. Aasta varem oli vastav näitaja 230 tuhat eurot.

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

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

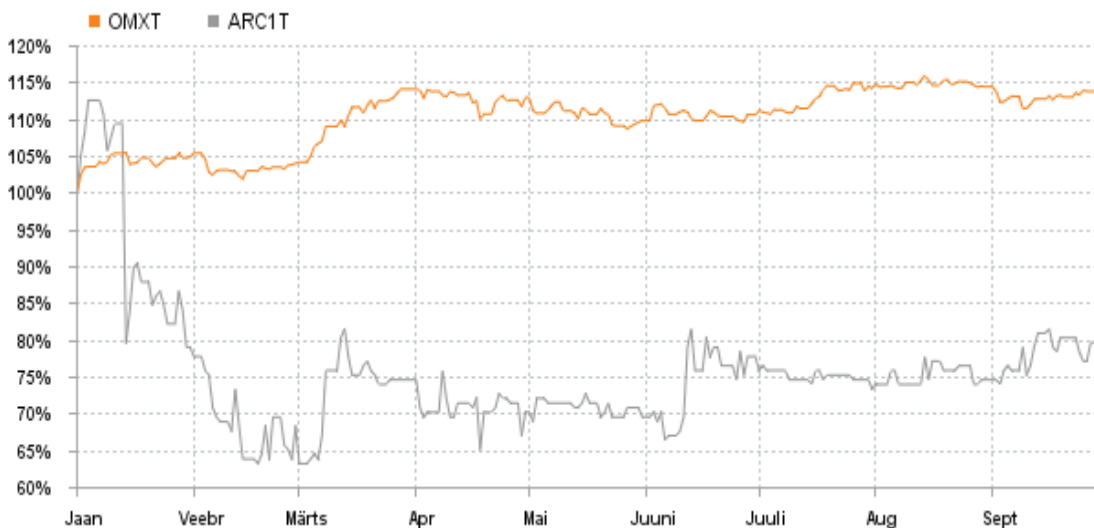
Ettevõttel on kokku emiteeritud 4 741 707 aktsiat. 31.12.13 seisuga on ettevõttel kokku 1 778 aktsionäri ja aktsia hind sulgus tasemel 1,39 eurot, alanedes 12 kuuga 11,39%

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude muutust 2013. aasta 12 kuu jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud:

Eurodes (EUR)



Aktsiahinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2013. aasta 12 kuu jooksul:



Indeks/aktsia	01.01.2013	31.12.2013	+/-%
OMX Tallinn	734,20	817,72	11,38
ARC1T	1,58 EUR	1,40 EUR	-11,39

Suuremad osanikud 31.12.2013	Aktsiate arv	Osalus %
AS Baltplast	920 000	19%
Gamma Holding OÜ	470 080	10%
Alarmo Kapital OÜ	374 188	8%
Osaühing HM Investeeringud	324 495	7%
Lõhmus Holdings AS	312 378	7%
LHV Pensionifond L	310 000	7%
OÜ Rimonne Baltic	234 000	5%
Firebird Republics Fund LTd	205 064	4%
Central Securities Depository of Lithuania	140 171	3%
Teised aktsionärid	1 574 886	33%
Kokku	4 741 707	100%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 31.12.2013	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Toomas Tool (OÜ Baltplast)	Nõukogu liige	920 000	19%
Arvo Nõges (Gamma Holding OÜ)	Nõukogu liige	470 080	10%
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Juhatuse liige/Nõukogu liige	374 188	8%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu esimees	334 002	7%
Rain Lõhmus (Lõhmus Holdings AS)	Nõukogu liige	312 378	7%
Stephan David Balkin	Nõukogu liige	-	0%
Aivar Pilv	Nõukogu liige	-	0%
Kokku		3 224 288	68%

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

Krediidiriskid

Ettevõtte olulisimad krediidiriskid tulenevad ehitus- ning arendustegevusest. Ehitustegevuses kaetakse riske nii garantiide kasutamise läbi kui ka klientide maksekäitumist analüüsid. Arendustegevuses on suurimaks krediidiriski kandjaks ehitusettevõtted. Riskide juhtimisel kasutatakse nii töövõtja poolt antud garantiisid ja tagatiseid kui ka töövõtja üldise finantsvõimekuse kontrolli.

Likviidsusriskid

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. Kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldo oli 2013. aasta IV kvartali lõpus 0,7 mln eurot, millele lisandub 3 kuni 12 kuulise tähtajaga deposiite 0,3 mln eurot. 0,7 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 12. kuuga vähenenud 3,2 mln euro võrra. Seisuga 31.12.2013 on kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 14,9 mln eurot. 2013. aasta 12. kuuga tasuti intressikandvatelt kohustustelt intresse 0,8 mln eurot. Aastaga on kaalutud keskmine intressimäär langenud 6,5%-lt 5,9%-le eelkõige tänu Bulgaaria arendusettevõtte pangalaenude refinantseerimisel saavutatud intressimäärade vähendamisele.

Valuutariskid

Teenuste ostu ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: eurodes (EUR), Läti lattes (LVL) ja Bulgaaria levdes (BGN). Kinnisvara ostu-müügi tehingud sõlmitakse valdavalt osas eurodes, millest tulenevalt ettevõtte varade ja kohustuste struktuur ei kannu endas olulist valuutariski. Kontsern ei ole kaitstud valuutade devalveerimise vastu. Enamus likviidsetest vahenditest hoitakse lühiajalistes euro deposiitides. Devalveerimisrisk väheneb 2014. aastast seoses Läti Vabariigi üleminekuga eurole 1.01.2014.

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2013. 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

Juhataja

28. veebruar 2014

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	12 kuud 2013	12 kuud 2012	IV kvartal 2013	IV kvartal 2012
EUR tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		7 288	13 700	984	2 136
Müügitulu enda kinnisvara müügist		6 880	7 032	955	2 577
Müügitulu kokku	2,3	14 168	20 732	1 939	4 713
Müüdud toodangu kulu	4	-10 702	-23 560	-1 592	-9 773
Brutokasum		3 466	-2 828	347	-5 060
Muud äritulud	7	543	1 092	313	208
Turustuskulud	5	-278	-267	-87	-64
Üldhalduskulud	6	-1 979	-3 409	-559	-1 399
Muud ärikulud	7	-359	-5 445	-262	-4 691
Kasum/kahjum kapitaliosaluse meetodil kajastatavatelt investeringutelt		2 995	-5 272	1 897	-5 096
Äri kasum		4 388	-16 129	1 649	-16 102
Finantstulud	8	23	84	3	13
Finantskulud	8	-994	-1 738	-236	-618
Kasum enne tulumaksu		3 417	-17 783	1 416	-16 707
Tulumaksukulu		0	-251	0	-251
Aruandeperioodi puhaskasum		3 417	-18 034	1 416	-16 958
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>		3 400	-17 964	1 416	-16 956
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		17	-70	0	-2
Aruandeperioodi koondkasum		3 417	-18 034	1 416	-16 958
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkasumis</i>		3 400	-17 964	1 416	-16 956
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkasumis</i>		17	-70	0	-2
Aktsia puhaskasum	9				
- tava		0,72	-3,79	0,30	-3,58
- lahustatud		0,66	-3,79	0,28	-3,58

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.12.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		898	1 775
Nõuded ja ettemaksed	11	1 360	3 094
Varud	12	10 824	11 701
Käibevara kokku		13 082	16 570
Kapitaliosaluse meetodil kajastatavad investeeringud		1	1
Nõuded ja ettemaksed	12	240	0
Edasilükkunud tulumaks		4	0
Kinnisvarainvesteeringud	13	11 377	14 097
Materiaalne põhivara		413	540
Immateriaalne põhivara		19	21
Põhivara kokku		12 054	14 659
VARAD KOKKU		25 136	31 229
Laenukohustused	14	12 589	16 838
Võlad tarnijatele ja muud võlad	15	3 223	6 645
Eraldised		172	3 084
Lühiajalised kohustused kokku		15 984	26 567
Laenukohustused	14	2 308	1 231
Muud võlad	15	0	64
Pikaajalised kohustused kokku		2 308	1 295
KOHUSTUSED KOKKU		18 292	27 862
Aktsiakapital	9	3 319	3 319
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid	9	60	0
Jaotamata kasum		1 442	-1 958
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital		6 832	3 372
Mittekontrolliv osalus		12	-5
OMAKAPITAL KOKKU		6 844	3 367
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		25 136	31 229

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	12 kuud 2013	12 kuud 2012	IV kvartal 2013	IV kvartal 2012
EUR tuhandetes					
Laekumised klientidelt		14 393	25 757	2 539	5 327
Tasumised tarnijatele		-10 514	-19 725	-1 351	-2 249
Maksude tasumine		-2 389	-2 732	-449	-913
Tagastatud maksud		235	471	52	53
Väljamaksed töötajatele		-1 158	-1 577	-248	-317
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-277	145	-87	250
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		290	2 339	456	2 151
Materiaalse põhivara soetus		-34	-28	-16	-1
Materiaalse põhivara müük		152	14	117	7
Kinnisvarainvesteeringute müük		80	0	60	0
Tütarettevõtte müük		1 610	1 160	0	0
Tütarettevõtte ost		0	-12	0	-12
Antud laenud		-48	-400	-11	-92
Antud laenude tagasimaksed		0	77	0	75
Tagatisdeposiitide avamine		-353	0	-90	0
Tagatisdeposiitide vabanemine		258	0	258	0
Saadud intressid		7	17	2	3
Muud tasumised investeerimistegevusest		0	-90	0	-42
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		1 672	738	320	-62
Saadud laenud	12	3 046	2 399	165	169
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed	12	-4 809	-4 392	-325	-1 569
Makstud intressid		-964	-1 487	-222	-98
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-75	-31	-66	-15
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		-2 802	-3 511	-448	-1 513
RAHAVOOD KOKKU		-840	-434	328	576
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 775	2 209	570	1 199
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-840	-434	328	576
Raha ja raha ekvivalentide vähenemine tütarettevõtte müügil		-37	0	0	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		898	1 775	898	1 775

Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Mittekontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aksiakapital	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes							
Saldo 31.12.2011	3 319	2 011	0	16 306	21 636	-447	21 189
Mittekontrolliva osaluse soetamine	0	0	0	-300	-300	512	212
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	-17 964	-17 964	-70	-18 034
Saldo 31.12.2012	3 319	2 011	0	-1 958	3 372	-5	3 367
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	3 400	3 400	17	3 417
Muude reservide moodustamine	0	0	60	0	60	0	60
Saldo 31.12.2013	3 319	2 011	60	1 442	6 832	12	6 844

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2013. aasta IV kvartali ja 12 kuu raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2012 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	
	12 kuud 2013	12 kuud 2012	12 kuud 2013	12 kuud 2012	12 kuud 2013	12 kuud 2012	12 kuud 2013	12 kuud 2012	12 kuud 2013	12 kuud 2012	12 kuud 2013	12 kuud 2012
EUR tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu	8 034	8 604	2 632	2 326	3 497	9 801	5	1			14 168	20 732
Muutus	-7%	-62%	13%	12%	-64%	-46%					-32%	-52%
Müügitulu teistelt segmentidelt	17	35	197	271	0	0			-214	-306	0	0
Müügitulu kokku	8 051	8 639	2 829	2 597	3 497	9 801	5	1	-214	-306	14 168	20 732
Ärikasum	5 052	-14 917	162	337	-129	-272	-442	-1 451	-255	174	4 388	-16 129
Sh. varude allahindlus neto	299	-5 844	0	0	-9	-25					290	-5 869
Kinnisvara-investeeringute ümberhindlus, neto	-67	-3 824	0	-256	0	0					-67	-4 080
Kasum/kahjum ühissettevõtetest	2 995	-5 272	0	0	0	0					2 995	-5 272

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	IV kv 2013	IV kv 2012	IV kv 2013	IV kv 2012	IV kv 2013	IV kv 2012	IV kv 2013	IV kv 2012	IV kv 2013	IV kv 2012	IV kv 2013	IV kv 2012
EUR tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu	1 238	2 918	684	609	14	1 186	3	0	0	0	1 939	4 713
<i>Muutus</i>	<i>-58%</i>	<i>57%</i>	<i>12%</i>	<i>17%</i>	<i>-99%</i>	<i>110%</i>					<i>-59%</i>	<i>74%</i>
Müügitulu teistelt segmentidelt	4	11	68	61	0	0	0	0	-72	-72	0	0
Müügitulu kokku	1 242	2 929	752	670	14	1 186	3	0	-72	-72	1 939	4 713
Ärikasum	2 426	-14 798	-25	-326	-564	-458	-211	-739	23	219	1 649	-16 102

Varad ja kohustused ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Jagamatud varad ja kohustused		Konsolideeritud	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes										
Varad	23 435	27 605	557	486	1 105	2 310	39	828	25 136	31 229
Kohustused	15 313	23 382	557	623	1 599	2 746	823	1 111	18 292	27 862

3. Müügitulu

	12 kuud 2013	12 kuud 2012	IV kvartal 2013	IV kvartal 2012
EUR tuhandetes				
Enda kinnistute müük	6 880	7 032	955	2 577
Ehitusteenused	3 470	9 892	8	1 184
Maaklerteenused	2 560	2 205	666	591
Rent	1 012	1 349	248	304
Haldusteenused	111	160	29	30
Muu müügitulu	135	94	33	27
Müügitulu kokku	14 168	20 732	1 939	4 713

4. Müüdüd toodangu kulu

	12 kuud 2013	12 kuud 2012	IV kvartal 2013	IV kvartal 2012
EUR tuhandetes				
Müüdüd kinnistute soetusmaksumus	-5 620	-6 180	-795	-2 257
Ostetud ehitusteenused	-2 920	-8 554	-474	-837
Tööjõukulud	-1 872	-2 103	-449	-578
Haldustegevuse kulud	-371	-557	-116	-163
Sõidukite kulud	-99	-164	-10	-38
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-16	-19	-3	-4
Varude allahindlused ja allahindluste tühistamine	290	-5 869	293	-5 869
Muud kulud	-94	-114	-38	-27
Müüdüd toodangu kulu kokku	-10 702	-23 560	-1 592	-9 773

5. Turustuskulud

	12 kuud 2013	12 kuud 2012	IV kvartal 2013	IV kvartal 2012
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-159	-155	-46	-37
Tööjõukulud	-54	-43	-23	-14
Vahendustasud	-7	-26	-1	-3
Turu-uuringud	-13	-4	-7	0
Muud turustuskulud	-45	-39	-10	-10
Turustuskulud kokku	-278	-267	-87	-64

6. Üldhalduskulud

	12 kuud 2013	12 kuud 2012	IV kvartal 2013	IV kvartal 2012
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-1 067	-1 405	-339	-269
Büroo tegevuskulud	-465	-558	-121	-146
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-302	-328	-81	-74
Sõidukite kulud	-45	-109	-10	-12
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-22	-379	14	-332
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	0	-561	0	-560
Muud kulud	-78	-69	-22	-6
Üldhalduskulud kokku	-1 979	-3 409	-559	-1 399

7. Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud

	12 kuud 2013	12 kuud 2012	IV kvartal 2013	IV kvartal 2012
EUR tuhandetes				
Kasum materiaalse põhivara müügist	180	5	169	5
Tulu kohustuste ümberhindamisest	178	604	53	11
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	60	13	60	11
Kasum muu vara müügist	0	192	0	0
Muud tulud	125	278	31	181
Muud äritulud kokku	543	1 092	313	208

Muud ärikulud

	12 kuud 2013	12 kuud 2012	IV kvartal 2013	IV kvartal 2012
EUR tuhandetes				
Mitmesuguste nõuete allahindlused	-181	-587	-165	-571
Viivised ja trahvid	-78	-47	-18	-23
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 13)	-67	-4 080	-64	-4 080
Kahjum põhivara müügist ja väärtuse langusest	-1	-9	0	-7
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	-712	0	0
Muud kulud	-32	-10	-15	-10
Muud ärikulud kokku	-359	-5 445	-262	-4 691

8. Kasum/kahjum tütar- ja ühissettevõtete seotud tehingutelt

	12 kuud 2013	12 kuud 2012	IV kvartal 2013	IV kvartal 2012
EUR tuhandetes				
Kasum tütaretevõtte müügist (lisa 13)	98	0	0	0
Kulu ühissetevõtete kohustuste käendamise seotud eraldiste moodustamisest	0	-1 959	0	-1 959
Tulu ühissetevõtete kohustuste käendamise seotud eraldiste kustutamisest (lisa 16)	2 917	0	1 917	0
Allahindlused nõuetele ühissetevõtete vastu (lisa 16)	-20	-3 313	-20	-3 137
Kokku	2 995	-5 272	1 897	-5 096

9. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

	12 kuud 2013	12 kuud 2012	IV kvartal 2013	IV kvartal 2012
EUR tuhandetes				
Intressitulud	23	84	3	13
Finantstulud kokku	23	84	3	13

Finantskulud

	12 kuud 2013	12 kuud 2012	IV kvartal 2013	IV kvartal 2012
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-828	-1 440	-169	-435
Kahjum valuutakursi muutustest	-5	-8	0	-2
Muud finantskulud	-161	-290	-67	-181
Finantskulud kokku	-994	-1 738	-236	-618

10. 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 2013	12 kuud 2012	IV kvartal 2013	IV kvartal 2012
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	4 741 707	4 741 707	4 741 707	4 741 707
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv	390 000	0	390 000	0
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskahjum (tuhat eurot)	3 400	-17 964	1 416	-16 956
Puhaskasum aktsia kohta (eurot aktsia kohta)	0,72	-3,79	0,30	-3,58
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurot aktsia kohta)	0,66	-3,79	0,28	-3,58

1.07.2013 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1 000 eurot. Vahetusvõlakiri annab kontserni emaettevõtte juhatajale õiguse 2016. aasta jooksul märkida kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Vahetusvõlakirjaga seotud optiooniga seoses on 31.12.2013 seisuga moodustatud omakapitalis reserv summas 60 tuhat eurot.

11. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

	31.12.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	872	2 214
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-151	-463
Nõuded ostjate vastu kokku	721	1 751
Muud lühiajalised nõuded		
Antud laenud	33	580
Tähtajalised hoiused (tähtajaga 3 kuni 12 kuud)	23	19
Muud lühiajalised nõuded	268	202
Muud lühiajalised nõuded kokku	324	801
Viitlaekumised		
Intressinõuded	3	230
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	157	112
Muud viitlaekumised	9	12
Viitlaekumised kokku	169	354
Tehtud ettemaksed	146	188
Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed kokku	1 360	3 094

Pikaajalised nõuded

	31.12.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
Tähtajalised hoiused (tähtajaga üle 1 aasta)	240	0
Pikaajalised nõuded kokku	240	0

12. Varud

	31.12.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	10 762	11 090
Materjalid ja valmistoodang	49	92
Ettemaksed varude eest	13	519
Varud kokku	10 824	11 701

13. Kinnisvarainvesteeringud

EUR tuhandetes	
Saldo seisuga 31.12.2011	21 252
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest	-4 080
Ümberklassifitseerimine varudest	992
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast	8
Müügid	-4 075
Saldo seisuga 31.12.2012	14 097

Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest	-67
Ümberklassifitseerimine varudesse	-630
Müügid	-2 023
Saldo seisuga 31.12.2013	11 377

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. Kontsernile laekus Pärnu Turg OÜ müügist 1 610 tuhat eurot.

14. Laenukohustused

	31.12.2013			31.12.2012		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	14 121	12 576	1 545	18 032	16 824	1 208
Võlakirjad	751	0	751	0	0	0
Kapitalirendikohustused	25	13	12	37	14	23
Kokku	14 897	12 589	2 308	18 069	16 838	1 231

2013. aasta 12 kuuga tasuti laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 4 809 tuhat eurot (12 kuud 2012: 4 392 tuhat eurot) ja saadi uusi laene 3 046 tuhat eurot (12 kuud 2012: 2 399 tuhat eurot).

Mitterahalistest tehingutest vähenesid 2013. aasta 12 kuuga kontserni laenukohustused:

- 447 tuhat eurot Pärnu Turg OÜ müügi tulemusel (vaata ka lisa 12);
- 963 tuhat eurot kinnisvara müügitehingutes klientide tasumistest otse pankadele.

21.08.2013 emiteeris Arco Vara AS suunatud emissioonina võlakirju kogumahu 750 tuhat eurot. Võlakirjade lunastamispäev on 21.08.2016 ja intressimäär 14% aastas. Vaata ka lisa 15.

Kontsern on peatanud graafikujärgsed põhiosa tagasimaksed Piraeus pangale Bulgaarias, mille tulemusel kogu laenusumma 12 155 tuhat eurot võib muutuda sissenõutavaks panga poolt. Kontsern on alustanud läbirääkimisi pangaga laenu refinantseerimiseks.

15. Võlad ja saadud ettemaksud

	31.12.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	1 900	2 050
Muud võlad	15	739
Maksuvõlad		
Käibemaks	161	291
Ettevõtte tulumaks	11	220
Üksikisiku tulumaks	22	33
Sotsiaalmaks	44	61
Muud maksuvõlad	270	91
Maksuvõlad kokku	508	696
Viitvõlad		
Intressivõlad	10	91

Võlad töövõtjatele	136	217
Muud viitvõlad	38	29
Viitvõlad kokku	184	337
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	575	2 080
Ettemakstud tulud pikaajalistest ehituslepingutest	40	742
Muud ettemakstud tulud	1	1
Saadud ettemaksed kokku	616	2 823
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	3 223	6 645

Pikaajalised võlad

	31.12.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
Tagatisrahad	0	64
Pikaajalised võlad kokku	0	64

16. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Kontsern on teinud tehinguid või omab saldod järgmistele seotud osapooltele:

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

Tehingud seotud osapooltega

	12 kuud 2013	12 kuud 2012
EUR tuhandetes		
Ühis- ja sidusettevõtted		
Müügitulu	1	2
Antud laenud	48	314
Nõuete konverteerimine	0	959
Ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõttes olulist osalust		
Ostetud teenused	28	0
Võlakirjade emiteerimine	500	0
Intresside tasumine	25	0
Muud seotud osapooled		
Müüdüd teenused	0	95
Ostetud teenused	27	248
Muude kohustuste tagasimaksed	0	309
Tehtud ettemakseid	0	62
Antud laenude tagasimaksed	0	633
Saadud laenud	0	207
Saadud laenude tagasimaksed	0	52
Võlakirjade emiteerimine	251	0
Intresside tasumine	13	0

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2013	31.12.2012
EUR tuhandetes		
Ühis- ja sidusettevõtted		
Lühiajalised laenuõuded	33	5
Lühiajalised intressinõuded	1	0
Ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõttes olulist osalust		
Nõuded ostjate vastu	0	4
Lühiajalised laenuõuded ¹	0	376
Lühiajalised intressinõuded ¹	0	136
Võlad tarnijatele	3	0
Emiteeritud võlakirjad	500	0
Muud seotud osapooled		
Lühiajalised laenuõuded ¹	0	175
Lühiajalised intressinõuded ¹	0	93
Muud lühiajalised nõuded ¹	0	7
Võlad tarnijatele	7	3
Emiteeritud võlakirjad	251	0

¹ 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.

Juunis 2013 ostis kontserni partner ühissettevõttes Tivoli Arendus OÜ 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. Vaata ka lisa 9.

Novembris 2013 müüs kontsern 50% osaluse ühissettevõttes Arco HCE OÜ. Tehingu tulemusel loobus kontsern kõigist nõuetest Arco HCE OÜ vastu, saades kahjumit laenuõuete allahindlusest 20 tuhat eurot ja vabanes pangalaenu käendamise kohustusest, millest tekkis tulu eraldise kustutamise summas 1 917 tuhat eurot. Vaata ka lisa 9.

21.08.2013 emiteeris Arco Vara AS suunatud emissioonina võlakirju kogumahus 750 000 eurot. Kogu emissioon on märgitud kontserniga seotud võtmeisikute ja kontserni emaettevõttes olulist osalust omavate ettevõtete poolt. Võlakirjade lunastamispäev on 21.08.2016 ja intressimäär 14% aastas. Emiteeritud võlakirjad on tagatud Arco Vara AS-i tütarettevõttele kuuluvale Sofias asuvale kinnisasjale seatud hüpoteegiga.

Kontserni võtmeisikutele, emaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele, arvestati 2013. aastal tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 174 tuhat eurot (2012. aastal: 230 tuhat eurot). Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. 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 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 10.

17. Aruandepäeva järgsed sündmused

14.02.2014 võõrandas Arco Vara AS 100%-se osaluse tütarettevõttes Arco Ehitus OÜ ettevõttele Stratcorp OÜ. Osa müügihind koosnes kahest osast:

- Osa üleminekul tasutud 10 tuhat;
- 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 760 tuhat eurot: 1 128 tuhat eurot vähenesid tehingu tulemusel kontserni kohustused ja 368 tuhat eurot vähenesid kontserni varad.

Arco Ehitus OÜ-l ehk ehituse segmendil on oluline mõju kontserni 2013. aasta finantsnäitajatele, vaata lisa 2.

Juhataja deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2013. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud raamatupidamise vahearuande.

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

Tarmo Sild

Juhataja

28. veebruar 2014