



Kodulahe
www.kodulahe.ee

Arco Vara AS

2015. AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE



ARCO VARA

2015. AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Ärinimi: Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Aadress: Rävälä pst 5, 10143 Tallinn, Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630

Fax: +372 6 144 631

E-mail: info@arcovara.ee

Korporatiivne interneti kodulehekülg: www.arcorealestate.com

Regionaalsed koduleheküljed: www.arcovara.ee
www.arcoreal.lv
www.arcoreal.bg

Põhitegevusalad: Kinnisvaraarendus
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 6820)
Kinnisvarabüroode tegevus (EMTAK 6831)
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel (EMTAK 6832)

Majandusaasta: 1. jaanuar 2015 – 31. detsember 2015

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2015 – 31. detsember 2015

Nõukogu: Hillar-Peeter Luitsalu, Rain Lõhmus, Allar Niinepuu,
Kert Keskspaik, Steven Yaroslav Gorelik

Juhataja: Tarmo Sild

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

2015. AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU TEGEVUSARUANNE	4
ÜLDINFO	4
PÕHILISED NÄITAJAD	6
JUHATAJA KOMMENTAARID.....	8
AKTSIA JA AKTSIONÄRID.....	13
JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE	15
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	16
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	16
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	17
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	18
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE.....	19
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE.....	20
1. Arvestuspõhimõtted	20
2. Segmendiaruandlus.....	20
3. Müügitulu	21
4. Müüdüd kinnisvara ja teenuste kulu	21
5. Turustuskulud	21
6. Üldhalduskulud	22
7. Finantstulud ja –kulud.....	22
8. Puhaskasum aktsia kohta	22
9. Nõuded ja tehtud ettemaksed.....	23
10. Varud	23
11. Kinnisvarainvesteeringud.....	24
12. Laenukohustused.....	24
13. Võlad ja saadud ettemaksed	25
14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega.....	25
15. Aruandeperioodi järgsed sündmused.....	26
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	27

2015. 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. Kontserni aktiivseteks turgudeks on Eesti, Läti ja Bulgaaria. Kontserni tegevus on jaotatud kaheks tegevussegmendiks: teenindusdivisjon ja arendusdivisjon.

Teenindusdivisjoni põhitegevus on kinnisvara vahendamine ja hindamine, kinnisvara haldamine, nõustamine, samuti lühiajalised investeeringud elamukinnisvarasse. Teenindusdivisjoni pakutavaks lisaväärtuseks kontsernile on analüütilised andmed turu nõudluse ja pakkumise, samuti ostjaskonna käitumise kohta. Analüütilised andmed võimaldavad langetada paremaid otsuseid kinnisvaraarenduses: maatükkide soetamisel, planeerimisel ja projekteerimisel, lõpptoodete hinnastamisel ning otsuse langetamisel ehituse alustamise kohta.

Arendusdivisjoni põhitegevus on terviklike elukeskkondade ning ärikinnisvara väljaarendamine. Elukeskkonna arendamisel müüakse valminud objektid lõpptarbijale. Teatud juhtudel tegeleb kontsern ka ärikinnisvara arendusega, kus eesmärk on luua rahavoogu genereeriv kinnisvaraobjekt kas enda rahavoogude tugevdamiseks või edasimüügiks. Kontsern juba omab lõpetatud ärikinnisvaraobjekte, millelt teenitakse renditulu.

31.12.2015 seisuga kuulus kontserni 25 ettevõtet, mida on üks rohkem kui 2014. aasta lõpus. 31. juulil 2015 registreeriti Bulgaarias kinnisvarafond Arco Real Estate Fund REIT, algkapitaliga 256 tuhat eurot. Kontserni osalus fondis on 70%.

Eesmärk ja põhiväärtused

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

- 1) pakkuda klientidele usaldusväärseid ja kvaliteetsel infol põhinevaid kinnisvarateenuseid ning terviklikke ja kõrge kasutusväärtusega kinnisvaratooteid, olles seejuures innovatiivne;
- 2) saavutada aktsionäridele stabiilne ja tugev omakapitali tootlus, mis ületab kinnisvarasektoris tegutsevaid konkurente ja õigustab Arco Vara aktsiate omandamist ja hoidmist;
- 3) luua kontserni heaks töötavatele inimestele parimad võimalused eneseteostuseks kinnisvara valdkonnas.

Arco Vara **põhiväärtused**:

Partnerlus - meie klient on meie partner

Usaldusväarsus - oleme usaldusväärsed, avatud ja ausad

Professionaalsus - tagame oma teenuse kvaliteedi

Hoolivus - väärtustame klienti kui isiksust

Vastutustunne - peame kinni oma lubadustest

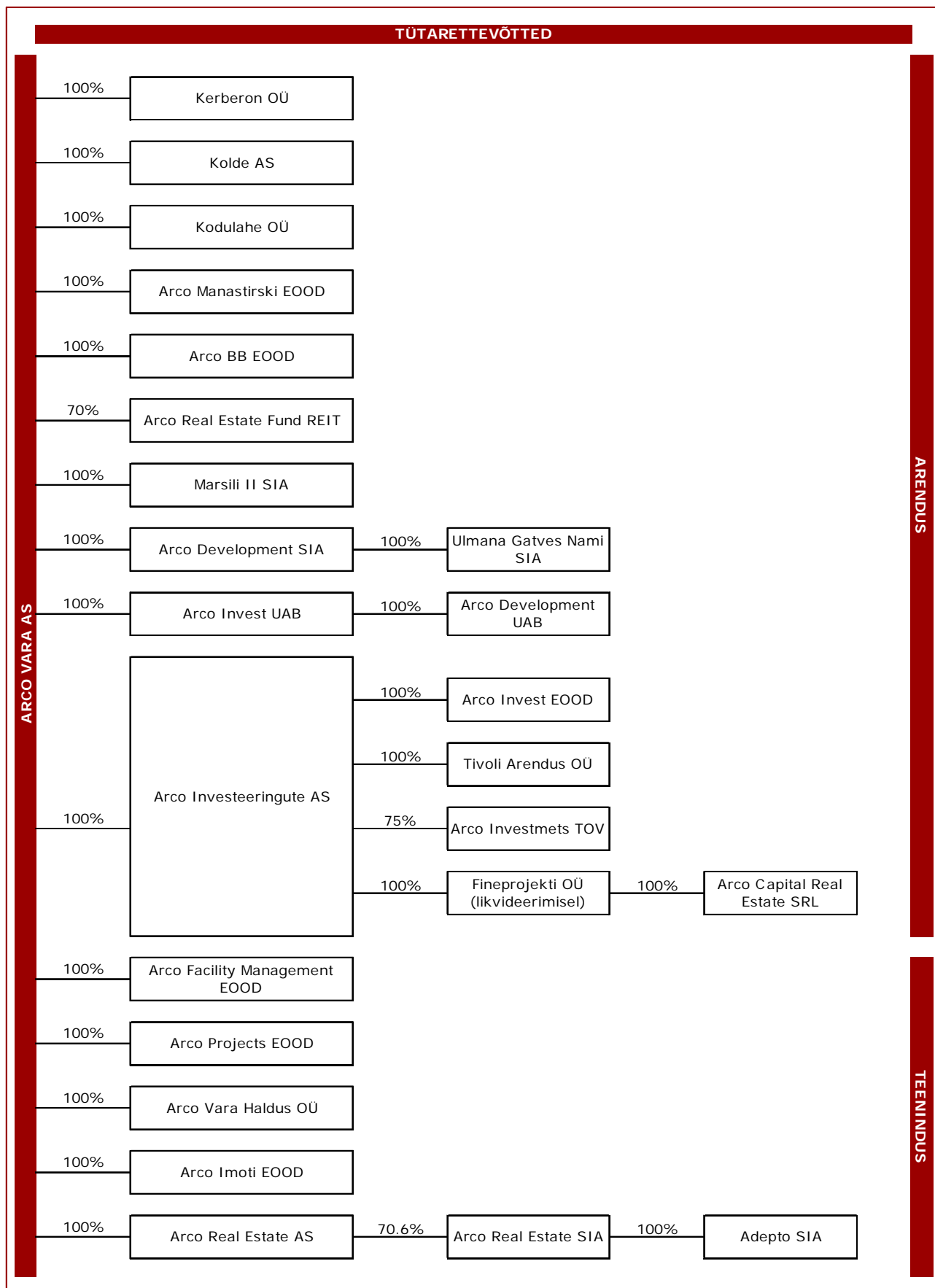
Olulised tütaretevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Tegevus-segment	Aktsia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.12.2015	Kontserni osalus
EUR tuhandetes					
Arco Manastirski EOOD	Bulgaaria	arendus	2 676	3 679	100%
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	arendus	26 826	-106	100%
Arco Real Estate Fund REIT ¹	Bulgaaria	arendus	256	256	70%
Kodulahe OÜ	Eesti	arendus	3	-115	100%
Kerberon OÜ	Eesti	arendus	5	1 280	100%
Marsili II SIA	Läti	arendus	1 524	934	100%
Arco Real Estate AS	Eesti	teenindus	42	-855	100%
Arco Real Estate SIA ¹	Läti	teenindus	1 905	49	70,6%
Arco Imoti EOOD	Bulgaaria	teenindus	444	290	100%

¹ - Arco Real Estate SIA ja Arco Real Estate Fund REIT mitte-kontrollivad osalused moodustavad kokku kontserni mitte-kontrolliva osaluse.

KONTSERNI STRUKTUUR

31.12.2015 seisuga



Põhilised näitajad

- Kontserni 2015. aasta 12 kuu müügitulu oli 10,7 miljonit eurot, ehk 16% rohkem võrrelduna 2014. aasta 12 kuu müügituluga 9,1 miljonit eurot. IV kvartali müügitulu oli 2,1 miljonit eurot (2014. aasta IV kvartalis 5,8 miljonit eurot). Aastane müügitulu kasv tuleb arendusdivisjonist, kus müügitulu oli 2015. aasta 12 kuuga 7,9 miljonit eurot (2014. aasta 12 kuud: 6,5 miljonit eurot). Samas, neljanda kvartali arendusdivisjoni müügitulu 1,4 miljonit eurot jäi eelmise aasta sama perioodi tulemusele alla 3,8 miljoni euroga. Teenindusdivisjoni müügitulu oli 2015. aasta 12 kuuga 3,3 miljonit eurot, mis on 4% rohkem võrreldes eelmise aastaga. 2015. aasta IV kvartali teenindusdivisjoni müügitulu ületas eelmise aasta IV kvartalit 10% võrra. Vahendus- ja hindamisteenuste müük näitab kasvu kolmandat kvartalit järjest, seda peale vahepealset langustrendi 2014. aasta teises pooles ja 2015. aasta alguses.
- Kontserni 2015. aasta 12 kuu ärikasum (=EBIT) oli 1,3 miljonit eurot ja puhaskasum 0,5 miljonit eurot, aasta varem olid samad näitajad vastavalt 2,2 miljonit eurot ja 1,0 miljonit eurot. Seejuures mõjutas 2014. aasta tulemust oluliselt kaks ühekordset sündmust, mille kogumõju kasumile oli 1,2 miljonit eurot: tütaretevõtte müügikasum ja tulu varude allahindluse tühistamisest. Neljanda kvartali lõpetas kontsern ärikahjumiga 0,2 miljonit eurot ning puhaskahjumit kogunes 0,4 miljonit eurot. 2014. aasta viimane kvartal lõpetati ärikasumiga 1,2 miljonit eurot ja puhaskasumiga 0,8 miljonit eurot.
- Kontsern on 2015. aastal hoogsalt vähendanud laenukoormust. Netolaenu on 2015. aasta 12 kuuga vähenenud 1,3 miljoni euro võrra, tasemele 12,0 miljonit eurot 31.12.2015 seisuga. Laenukohustused moodustasid 31.12.2015 seisuga 12,8 miljonit eurot, vähenedes aasta jooksul 2,2 miljoni euro võrra. Laenude keskmine intressimäär oli 31.12.2015 seisuga 5,0%, mis on 0,8 protsendipunkti võrra vähem kui 31.12.2014.
- 2015. aasta 12 kuuga müüdi kontserni poolt arendatavates projektides kokku 96 korterit ja äripinda ning neli elamukrunti (sealhulgas IV kvartalis: 17 korterit ja kolm krunti). 2014. aasta 12 kuuga müüdi 77 korterit ja äripinda ning 4 krunti, neist IV kvartalis 73 korterit ja äripinda.

	12 kuud 2015	12 kuud 2014	IV kvartal 2015	IV kvartal 2014
EUR miljonites				
Müügitulu				
Arendus	7,9	6,5	1,4	5,2
Teenindus	3,3	3,1	0,8	0,7
Elimineerimine	-0,5	-0,5	-0,1	-0,1
Müügitulu kokku	10,7	9,1	2,1	5,8
Ärikasum				
Arendus	1,8	1,9	0,2	1,2
Teenindus	-0,1	0,2	-0,2	0,1
Jagamatud tulud-kulud	0,1	0,0	0,1	-0,3
Elimineerimine	-0,5	0,1	-0,3	0,1
Ärikasum kokku	1,3	2,2	-0,2	1,1
Finantstulud ja -kulud	-0,7	-1,1	-0,1	-0,4
Tulumaksukulu	-0,1	-0,1	-0,1	0,0
Puhaskasum	0,5	1,0	-0,4	0,7
Peamised suhtarvud				
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,08	0,15	-0,07	0,07
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,07	0,14	-0,07	0,07
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	2,0%	3,4%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	4,6%	10,7%		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	1,8%	3,1%		

	31.12.2015	31.12.2014
EUR miljonites		
Varad kokku	24,5	27,0
Investeeritud kapital	22,4	24,1
Netolaenu	12,0	13,3
Omakapital	9,6	9,1
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,22	2,43
Likviidsuskordaja	0,32	0,47
Finantsvõimendus	2,54	2,98
Laenude keskmine pikkus (aastates)	1,7	2,3
Laenude keskmine intress (aastas)	5,0%	5,8%
Töötajate arv perioodi lõpul	178	189

Rahavood

	12 kuud 2015	12 kuud 2014	IV kvartal 2015	IV kvartal 2014
EUR miljonites				
Äritegevuse rahavood	2,4	0,4	-0,6	3,7
Investeeringutegevuse rahavood	-0,2	0,2	-0,1	0,0
Finantseerimisegevuse rahavood	-3,2	0,3	0,2	-3,4
Perioodi rahavood kokku	-1,0	0,9	-0,5	0,3
Raha ja raja ekvivalendid perioodi alguses	1,7	0,8	1,2	1,4
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0,7	1,7	0,7	1,7

Jätkuvate tegevusvaldkondade müügitulu ja puhaskasum

	I kv 2013	II kv 2013	III kv 2013	IV kv 2013	Kokku 2013	I kv 2014	II kv 2014	III kv 2014	IV kv 2014	Kokku 2014	I kv 2015	II kv 2015	III kv 2015	IV kv 2015	Kokku 2015
EUR miljonites															
Müügitulu	1,7	3,5	3,5	2,0	10,7	1,1	1,1	1,2	5,8	9,2	4,4	2,1	2,1	2,1	10,7
Puhaskasum	0,0	1,4	0,1	2,0	3,5	0,4	-0,3	0,4	0,6	1,1	0,7	0,0	0,2	-0,4	0,5

KASUTATUD VALEMITE KIRJELDUS

Puhaskasum aktsia kohta (EPS) = emaeettevõtte 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)

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

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

Varade tootlus (ROA) = viimase nelja kvartali puhaskasum / keskmine varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja = (käibevarad - varud) / lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = varad kokku / omakapital

Töötajate arv perioodi lõpul = töölepinguga ja käsunduslepinguga kontserni jaoks töötavate isikute arv

Juhataja kommentaarid

Aasta lõppu tuleks alustada resümeega. Resümees on järgmine: olime kasumlikud ja kasvasime. Aga: neljas kvartal ning kogu aasta osutusid nõrgemaks, kui ootasime. Me ootasime kontserni aasta müügituluks 11 miljonit eurot ning puhaskasumiks 1 miljonit eurot. Tegelikult saavutasime 10,7 miljonit eurot müügitulu ja ainult 0,5 miljonit eurot puhaskasumit. Juhatus ei ole selle üle uhke. Tulemusi tuleb parandada. Järgnev osa kommentaaridest on pühendatud sellele, mis on tehtud ja mis täpselt peaks olema paremini, et ettevõtte areneks vajaliku kiirusega.

Teenindusdivisjon

Teenindusdivisjoni ettevõtetesse paigutatud omakapital on negatiivne ja 2015. aasta jooksul me sinna täiendavat omakapitali ei investeerinud. Divisjon tervikuna toimib kasumlikkuse piiiril, kuigi riikide lõikes on tulemused erinevad. Rõõmustavalt kasumliku tulemuse tegi 2015. aastal Bulgaaria üksus. Läti turuolukorda arvestades rahuldava tulemuse saavutas Läti üksus. Kogu kontserni ainsa selgelt kahjumliku tulemuse saavutas Eesti üksus. Põhjused on ettevõtte enda sees ning lahendused juhtkonna käes. Teenindusdivisjoni Eesti osas oleme alustanud ümberkorraldusi teenusprotsesside parandamiseks, ning samuti oleme aasta lõpuks teinud muudatusi keskastme juhtkonna seas.

2016. aasta eesmärk on saavutada teenindusdivisjoni kasumlikkus tervikuna ning tõsta tema kasutegurit Arco Vara arendusprojektide ettevalmistamisel ja realiseerimisel.

Suures plaanis määrab kontserni tulemused aga arendusdivisjon, kuhu on paigutatud 100% kontserni omakapitalist. Arendusdivisjoni tulemuse määravad valdavalt selle koosseisus olevad kolm suurt sammast, milleks on (i) Madrid Blvd renditulu teeniv hoone Sofias, (ii) Manastirski korteriarendusprojekt Sofias (ja selle võimalik jätkuprojekt Izstok Parkside) ning (iii) Kodulahe korteriarendusprojekt Tallinnas.

Madrid Blvd hoone

Madrid Blvd hoone suure kontoripinna renoveerimine ja restruktureerimine seitsmeks autonoomseks pinnaks on aruande kuupäeva seisuga lõpule viidud. Käib potentsiaalsete üürnikega läbirääkimine. Rendileantava kontoripinna suuruseks (GLA) pärast restruktureerimist on kokku ca 4 700 m², millele lisandub 113 maa-alust parkimiskohta, mida renditakse tükikaupa.

Kuna Madrid Blvd hoone kontoripindadelt IV kvartalis tulu ei teenitud, mõjutas see negatiivselt nii aasta müügitulu kui ka puhaskasumit. Saamatajäänud rendi- ja haldustasud on üle 150 tuhande euro ning mõju puhaskasumile on ligikaudu samaväärne. Neljanda kvartali renditulu vähenemine on üks põhjuseid, miks me ei saavutanud oma aastast tulu- ja kasumieesmärki.

Oleme seadnud eesmärgiks saavutada hoone kontoripindade 100%-line täituvus pikaajaliste rendilepingutega hiljemalt käesoleva aasta III kvartalis.

Muus osas jätkame hoone rendipindade (sh. kaubanduspinnad ca 2 200 m² GLA ja korterid ca 1 500 m² GLA) tulutoovat opereerimist ning müügiks allesjäänud korterite (ca 1 700 m² GSA) realiseerimist. Neljandas kvartalis vormistati eelmüük kahele korterile, millelt müügitulu kajastub 2016. aastal. Hoonel lasuva Piraeus panga laenukohustuse jääk on alla 10,5 miljoni euro.

Manastirski Livadi

Bloki D ehitus lõppes novembris ja kasutusloa saime 22. detsembril ehk rohkem kui kahenädalase viivitusega, võrreldes meie prognoosiga. Seetõttu nihkus edasi ka korterite asjaõiguslepingute sõlmimine ja üleandmine klientidele ja vastava müügitulu konteerimine raamatupidamises. Üleandmine ja müügitulu konteerimine jääb 2016. aasta esimesse kvartalis. Neljanda kvartali müügitulu Manastirski D blokist oli 628 tuhat eurot, viivitusest tingitud negatiivne mõju 2015. aasta müügitulule on üle 800 tuhande euro ja puhaskasumile üle 300 tuhande euro. Hea uudis on see, et neljandas kvartalis saamata jäänud tulu ja kasum kandus edasi 2016. aasta esimesse kvartalis. Viivitus on veel elav näide sellest kui haavatavad on kontserni tulemused ja peamised kasumlikkust näitavad suhtarvud (nagu ROE ja ROA) aja kaotuse tõttu, isegi nii lühikesel perioodil kui 2 nädalat.

Kvartali lõpu seisuga oli eelmüügilepingutega kaetud 95% bloki D korteritest. Aruande avalikustamise päeva seisuga on kogu Manastirski projekt välja arendatud ning arenduseks võetud pangalaen UniCredit Bulbankile täies osas tasutud. Ainuüksi bloki D oodatud vaba rahavoog kontsernile ületab kaks miljonit eurot.

Alates 2016. aasta esimesest kvartalist saame Manastirskis tegeleda ainult allesjäänud laoseisu realiseerimisega. Eesmärk on viimased tooted maha müüa 2016. aasta jooksul ning põhitähelepanu koondada jätkuprojekti alustamisele esimeses kvartalis. Hetkel välja valitud jätkuprojektiks on Izstok Parkside, mille omandamiseks vajalikke eeltingimusi ei olnud krundi müüja poolt neljanda kvartali lõpuks veel täidetud.

Kodulahe

Meie pikaajalised jõupingutused kandsid neljanda kvartali lõpuks vilja ning saime valida erinevate pakkujate seast välja nii parima finantseerimispakkumise kui ka parima ehituspakkumise tegija. Käesoleva kvartaliaruande kirjutamisega

paralleelselt toimub ka Kodulahe projekti käivitamiseks vajalike finantseerimis- ja ehituslepingute allkirjastamine, millest ettevõtte annab eraldi teada.

Kodulahe projekti esimese etapi maht on 130 korterit ja äripinda (GSA ca 8700 m²), millele lisanduvad parkimiskohad ja panipaigad. Kogu esimese etapi ehitusmaht (GBA) ületab 15 000 m². Esimese etapi oodatav müügitulu ületab 15 miljonit eurot ning esimene võlaõiguslik müügileping ostjaga sõlmiti 9.02.2016.

Kokkuvõtteks võib öelda, et Arco Vara on Kodulahega tagasi Tallinna korteriarendusturul. Tallinna turg on vähem tormiline ja tihedama konkurentsiga võrreldes Sofiaga, kuid ka siin on võimalik raha teenida.

Muud arendussuunad

Ülaltoodud kolme arendusprojekti kõrval oleme võtnud kaks lisasihti: A. realiseerida kõik varad, mis ei ole koheselt tootmisküpsed või mille arendusmaht on liiga väike. Ajalooliselt kogunenud maapanga realiseerimine võimaldab meil oma jõud arenduseks konsolideerida ning tegeleda ainult meile olulisega ning B. käivitada Sofias Arco kinnisvarafond (Arco REIT), et Arco Vara juhtimisel kaasata võõrkapitali ning jätkata Bulgaarias suurte arendusprojektide otsimist ja elluviimist võõrkapitaliga, kasutades seejuures ära Arco Vara enda meeskonna oskusteavet ja renomeed.

Varade realiseerimisel oli neljas kvartal edukas, kuna müüsimise kasumlikult kaks arendusprojekti: Instituudi tee kinnistud Harku vallas ning Suur-Sepa kinnistu Pärnus. Väärrib märkimist, et müügimeeskonnale müügikorralduse andmise hetkest kuni kinnistute eest raha laekumiseni kulus vähem kui kolm nädalat. See annab meile lihtsalt kindlust, et bilansis olev vara on konservatiivselt hinnatud. Jätkame muu kinnisvara realiseerimist, võimalusel saavutades eelnevalt detailplaneeringu kehtestamise või muu väärtustamise. Neljandas kvartalis jõustus näiteks Tallinnas, Liimi 1b kinnistu detailplaneering, kuhu on lubatud kuni 8-korruselise büroohoone ehitus.

Arco REIT projekt on kulgenud oodatud tempos. Aruande avalikustamise kuupäeva seisuga on ARCO REIT Sofia börsil noteeritud ettevõtte, milles Arco Varal on ainsosalus (aasta lõpu seisuga oli osalus veel 70%) ning mille osakapitali oleme paigutanud 332 tuhat eurot. Järgmine samm on täiendava osakute noteerimisprospekti registreerimine ja võõrkapitali kaasamine fondi 2016. aasta jooksul, et alustada sisulist tegevust aasta lõpus.

Kokkuvõtteks

Võtan kokku selle, millega alustasin: 2015. aasta kasum 0,5 miljonit eurot ei vasta juhatuse ootustele (1 miljon eurot).

Lisaks eelpoolkirjeldatud puhaskasumi mõjutajatele (edasilükkunud Manastirski D müük: negatiivne mõju ca 300 tuhat eurot; ning saamatajäänud Madrid Blvd renditulu 4. kvartalis: negatiivne mõju ca 150 tuhat eurot) on veel üks raamatupidamislik kasumi vähendaja, mille põhjustajaks on juhatusele 2013. aastal antud optioon 390,000 Arco Vara aktsia omandamiseks 2016. aasta jooksul hinnaga 70 senti aktsia kohta.

Vastavalt IFRS-i regulatsioonidele peab ettevõtte kajastama kasumiaruandes ka juhatusele väljastatud aktsioptsiooni mõju ettevõtte kasumile, ning mõju tuleb vastavalt ette kirjutatud meetodikale hinnata aktsiate omandamise nominaalhinna (70 senti) ja meetodika kohaselt määratud hinna (1,46 senti) erinevusena, mille katteks tuli moodustada eraldis, ning mis bilansis väljendub omakapitali reservina. Nimetatud reservi moodustamisega seotud kulu jaguneb 2,5 aastale alates optiooni andmisest juulis 2013 kuni optiooni kasutamise võimaluse tekkeni 1. jaanuarist 2016. 2015. aasta kanda jääb kogu eraldisest 119 tuhat eurot. 2016. aasta ja järgnevate aastate kasumit juhatusele antud optioon ei mõjuta.

Olles ise osaline nimetatud raamatupidamisliku kahjumi tekkes, märgib juhatusele, et sisulist kahju ei ole sündinud. Optiooni realiseerimisega kaasneb juhatuse liikme kohustus ettevõttesse 273 tuhat eurot aktsiakapitalina sisse maksta, millega ettevõtte rahaline seis tugevneb. Optiooni realiseerimine ei anna juhatusele õigust ettevõttest raha välja võtta.

2016. aasta Arco Vara tuluku prognoosib juhatuse 10,3 miljonit eurot ja puhaskasumiks 0,8 miljonit eurot. Erinevalt 2015. aastast, kui ehitusfaasis oli üks arendusprojekt müügitulu potentsiaaliga 4...5 miljonit eurot (Manastirski D construction in Sofia), peaks 2016. aastal ehitusfaasis olema juba kaks arendusprojekti potentsiaalse müügituluga ca 20 miljonit eurot (Kodukolde I etapp Tallinnas ja Manastirski jätkuprojekti Sofias). See positiivne dünaamika peaks selgelt kajastuma 2017. aasta tulemustes.

TEENINDUSDIVISJON

Teenindusdivisjoni müügituluks kujunes 2015. aasta IV kvartalis 814 tuhat eurot (2014 IV kvartal: 738 tuhat eurot), sealhulgas kontsernisisene müügitulu oli 100 tuhat eurot (2014 IV kvartalis 130 tuhat eurot). Teenindusdivisjoni põhitegevuste (kinnisvara vahendus- ja hindamisteenused) müügitulu oli 2015. aasta 12 kuuga 2 926 tuhat eurot, ehk 2% rohkem kui eelmise aastal. IV kvartali põhiteenuste müügitulu ületas 2014. aasta IV kvartali tulemust 9% võrra. Müügitulu näitab korrallikku kasvu Bulgaarias: aastases võrdluses on kasv 39% ja IV kvartali võrdluses 35%. IV kvartalis kasvas müügitulu ka Eesti büroos, ületades 2014. aasta IV kvartali näitajat tubli 33% võrra. Tugevas languses põhiteenuste müügitulu Läti kinnisvarabüroos, vähenedes 12 kuu võrdluses 23% ja IV kvartali võrdluses 25%.

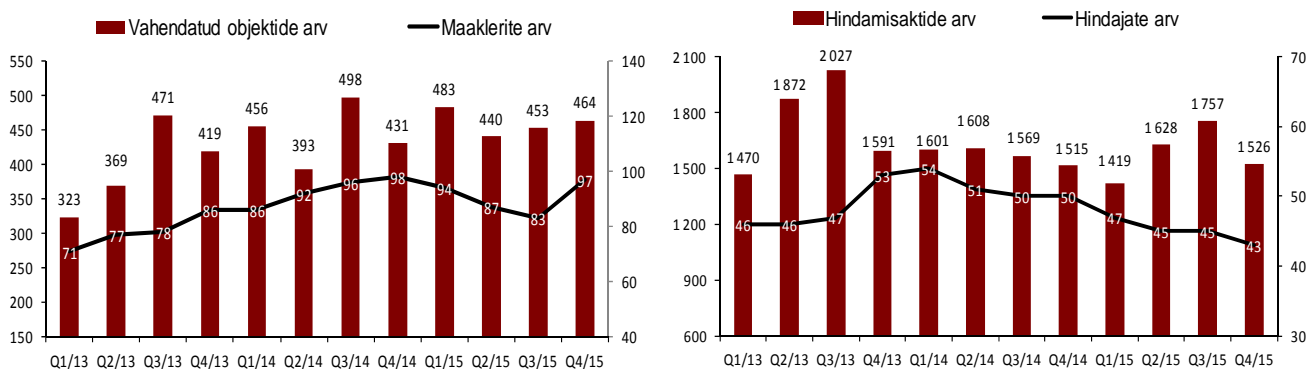
Kinnisvarabüroode müügikäive vahendusest ja hindamisest

	12 kuud 2015	12 kuud 2014	Muutus %	IV kvartal 2015	IV kvartal 2014	Muutus %
EUR tuhandetes						
Eesti	1 282	1 166	10%	319	239	33%
Läti	898	1 170	-23%	219	291	-25%
Bulgaaria	746	536	39%	208	154	35%
Kokku	2 926	2 872	2%	746	684	9%

2015. aasta 12 kuud on nii Eesti kui Läti kinnisvarabüroo töötanud kahjumiga, vastavalt 209 tuhat ja 73 tuhat eurot (2014. aasta 12 kuuga saadi puhaskasumit vastavalt 48 tuhat ja 65 tuhat eurot). Ka IV kvartali lõpetasid Eesti ja Läti büroo kahjumiga, vastavalt 141 tuhat ja 22 tuhat eurot (2014. aasta IV kvartalis 17 tuhat eurot kahjumit Eestis ja 3 tuhat eurot kasumit Lätis). Eesti büroo kasumlikkuse langus 2015. aastal on tingitud eelkõige turundus- ja IT-kulude olulisest kasvust: eesmärgiks on seatud müügikäibes kõrgemale tasemele jõudmine ning seeläbi ka kasumi tõstmine. Müügikäivet aitab tõsta suurem tuntus ja kontaktide arv, kliendikesksem andmetöötlus ja nutikam töökeskkond. Bulgaaria büroo puhaskasum oli 2015. aasta 12 kuuga 109 tuhat eurot (2014. aasta 12 kuud: 90 tuhat eurot). 2015. aasta IV kvartalis oli Bulgaaria büroo puhaskahjum 29 tuhat eurot, 2014. aasta IV kvartalis teeniti 9 tuhat eurot kasumit.

Teenindusdivisjon osutab lisaks vahendus- ja hindamisteenusele ka kinnisvara haldamise ja majutusteenust Bulgaarias. Haldustegevuse müügikäive 2015. aasta 12 kuuga oli 141 tuhat eurot, sealhulgas 105 tuhat eurot oli kontsernisisene (12 kuud 2014: vastavalt 148 tuhat ja 105 tuhat eurot). Majutusteenuse müügitulu oli 2015. aasta 12 kuuga 132 tuhat eurot, sellest 27 tuhat eurot IV kvartalis (2014. aasta 12 kuud ja IV kvartal vastavalt 74 tuhat ja 19 tuhat eurot). Majutusteenuste müük kasvas 2015. aastal võrreldes eelmise aastaga koguni 78%.

Teenindusdivisjoni maakler- ja hindamisteenuste tehingute ja töötajate arvu dünaamika on toodud kahel järgmisel graafikul.



Teenindusdivisjonis hõivatud inimeste arv on 2015. aasta 12 kuuga vähenenud 165-le, see on 11 inimest vähem kui 2014. aasta lõpus. Töötajate arv on vähenenud Eestis ja Lätis ning kasvanud Bulgaarias.

ARENDUSDIVISJON

Arendusdivisjoni müügitulu oli 2015. aasta 12 kuuga 7 947 tuhat eurot (12 kuud 2014: 6 503 tuhat eurot) ja IV kvartalis 1 403 tuhat eurot (IV kvartal 2014: 5 214 tuhat eurot). Arenduse müügitulu suur kasv tuleneb eelkõige kontserni enda arendusprojektides kinnisvara müügist: 2015. aasta 12 kuuga kokku 7 019 tuhat eurot (12 kuud 2014: 5 414 tuhat eurot).

Muust arendusdivisjoni müügitulust moodustab suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2015. aasta IV kvartalis oli 77 tuhat ja 12 kuud kokku 838 tuhat eurot (2014. aasta IV kvartalis 236 tuhat ja 12 kuuga 953 tuhat eurot). IV kvartalis on renditulu väiksem, kuna osa rendilepinguid lõppesid ja rendipinnad renoveeriti. 2016. esimeses pooles seisab ees uute rentnike leidmine. Senine renditulu tase on plaanis taastada kõige hiljem 2016. aasta kolmandas kvartalis.

Arendusdivisjoni ärikasumiks kujunes 2015. aasta 12 kuuga 1 790 tuhat eurot, sellest IV kvartalis 192 tuhat eurot. 2014. aasta 12 kuuga teeniti ärikasumit 1 942 tuhat eurot, sellest 1 246 tuhat eurot IV kvartalis.

IV kvartalis valmis Sofias Manastirski Livadi projekti III etapi kortermaja, kasutusluba saadi 22. detsembril. 2015. aasta lõpus jõuti klientidele kätte anda 13 korterit, mis müügitulus väljendatuna vastab 628 tuhandele eurole. 31.12.2015 seisuga oli müüdud või eelmüüdud 76 korterit 80-st ja üks äripind kaheksast.

Bulgaarias jätkati ka Manastirski Livadi projekti kahe esimese etapi korterite müügiga. IV kvartalis müüdi kolm viimast II etapi korterit. Projekti kahest esimesest etapist (blokid C ja AB) jäi 31.12.2015 seisuga müüa veel kaks äripinda ja mõned parkimiskohad.

Madrid Blvd kompleksis Sofias on müümata veel 26 korterit ja 113 parkimiskohta. 2015. aasta IV kvartalis vormistati eelmüük kahele korterile, lõppmüügid toimuvad 2016. aastal. Madridi müümata korteritest 16 teenivad kontsernile tulu majutusteenusega. Lisaks renditakse välja ka seni müümata parkimiskohti.

2015. aasta 12 kuuga müüdi kontserni Bulgaaria projektides kokku 92 korterit ja äripinda (2014. aasta 12 kuuga kokku 63).

Lätis müüdi IV kvartalis kõige viimane Bišumuiža-1 projekti korter, millega võib selle projekti lugeda lõppenuks kontserni jaoks. Lätis on kontserni müügivalmis laost jäänud veel 14 Marsili elamukrunti, neist ühele vormistati eelmüügileping 2015. aasta IV kvartalis.

Tallinnas on lõpetatud Kodulahe projekti esimese etapi, 125 korteri ja 5 äripinnaga kortermaja, projekteerimine. Ehitusluba saadi kortermajale septembri lõpus. Vahearuanne avaldamise päevaks on sõlmitud ka ehituse peatõvõtu ja finantseerimise lepingud ning sõlmitud ka esimene korteri eelmüügileping. Kortermaja ehitus algab 2016. aasta veebruaris.

Juunis 2015 soetati kontserni maapanka üks väiksem korterelamu rajamiseks sobiv krunt Pärnu keskkonnas, Suur-Sepa tänaval. Pärast kortermaja eskiisprojekti koostamist müüdi krunt oktoobri alguses kasumiga edasi. Samuti oktoobri alguses müüs kontsern teisegi väiksema arenduse, 2014. aasta veebruaris soetatud Instituudi tee elamuarenduse projekti. Ka seda projekti oli vahepeal väärtustatud kortermajade eskiisprojekti koostamisega. Väiksemate projekti müük kannab endas eesmärki keskenduda kõige olulisematele projektidele Eestis ja Bulgaarias.

31.12.2015 seisuga töötas arendusdivisjonis kokku 5 inimest, sama palju kui 2014. aasta lõpus.

ARCO VARA AKTIIVSETE PROJEKTIDE KOONDTABEL 31.12.2015

Projekti nimi	Aadress	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m2	Kogu müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda	Ühikute arv ülevalpool maapinda
Manastirski A/B	Manastirski, Sofia	korterid	S5	-	140	2
Manastirski D	Manastirski, Sofia	korterid	S5	-	5 832	75
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S5/S6	-	7 350	21
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	korterid	S5/S6	-	3 216	28
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	elamukrundid	S5	-	25 389	14
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	elamukrundid	S2	120 220	<120 220>	<68>
Kodulahe I etapp	Lahepea tn 7, Tallinn	Korterid	S3	6 102	8 732	130
Kodulahe II-V etapp	Lahepea, Soodi, Pagi tn, Tallinn	Korterid	S2	22 396	<13 300>	<200>
Lehiku vaipelamu	Lehiku 21,23 Tallinn	Korterid	S2	5 915	<1 100>	<5>
Liimi	Liimi 1b, Tallinn	Rent: kontor	S2/S5	2 463	<6 500>	1
Viimsiranna	Haabneeme, Viimsi vald	kontor/kaubandus	S3/S5	14 174	500	1

Märkus: Tabelis toodud väärtused mis on paigutatud märkide <> vahele, tähistavad oodatavat mahtu, sest arendusprojekt on alles S1 või S2 etapis ja tegelikku ehitusõigust või ehitusprojekti pole veel. Tabel ei kajasta maa-aluseid müüdavaid või renditavaid mahte, sealhulgas parkimiskohti ja panipaiku. Tabel ei anna täielikku ülevaadet kontserni maapangast.

Projekti etappide kirjeldus

S1: Kinnistu soetatud

S2: Ehitusõiguse menetlus

S3: Projekteerimine jm ettevalmistustööd

S4: Ehitus

S5: Turundus ja müük

S6: Kinnisvara haldus, rent

PERSONAL

Kontserni heaks töötavate inimeste arv oli 31.12.2015 seisuga 178 (31.12.2014 seisuga: 189). 2015. aasta 12 kuu tööjõukulu oli 2,7 miljonit eurot (2014. aasta 12 kuud: 2,5 miljonit eurot), sellest 2015. aasta IV kvartalis 0,8 miljonit eurot (2014. aasta IV kvartal: 0,7 miljonit eurot),.

Kontserni ematöötajate juhatajale ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2015. aasta 12 kuuga 108 tuhat eurot (2014. aasta 12 kuud: 102 tuhat eurot).

JUHATUS JA NÕUKOGU

Arco Vara AS-i juhatus on üheliikmeline. Alates 22.10.2012 on Arco Vara AS-i juhataja Tarmo Sild. Septembris 2015 toimunud nõukogu koosolekul pikendati juhataja volitusi kolme aasta võrra, oktoobrini 2018.

31.12.2015 seisuga on Arco Vara AS nõukogu 5-liikmeline. 2014. aasta lõpus oli nõukogu veel 7-liikmeline. 10. veebruaril 2015 toimunud erakorralisel üldkoosolekul kutsuti senine nõukogu täies koosseisus tagasi ja valiti uus 5-liikmeline nõukogu. Eelmisest nõukogu koosseisust jätkavad Hillar-Peeter Luutsalu, Allar Niinepuu ja Rain Lõhmus ning uued nõukogu liikmed on Steven Yaroslav Gorelik ja Kert Keskpai. Uues nõukogus ei jätka eelmise nõukogu liikmed Toomas Tool, Arvo Nõges, Aivar Pilv ja Stephan David Balkin.

Arco Vara võtmeisikute kohta on rohkem infot ettevõtte veebilehel www.arcorealestate.com.

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

Strateegiline risk

Enamus kontserni omakapitalist on paigutatud arendustegevusse. Arendustegevuses on kontsern keskendunud peamiselt elukondliku kinnisvara arendusele. Elukondliku kinnisvara arendustsükkel alates algusest (maa soetamine) kuni lõpuni (lõpptoodete müük tarbijani) kestab aastaid, hõlmates planeerimismenetlust, projekteerimist, ehitust ja müüki. Omakapital investeeritakse valdavalt tsükli algusetapis (maa soetamine) eeldusel, et teatud liiki arendustoote järele tekib tulevikus nõudlus. Kuivõrd arendustoote nõudlus põhineb valdavalt prognoosil ja mitte tehingul, siis on kontserni põhiriskiks omakapitali paigutamine sellisesse arendusprojekti, mille järele tulevikus nõudlus puudub, või on oodatust nõrgem, või oodatust erinev.

Riski maandamiseks (i) paigutab kontsern omakapitali erinevatesse arendusprojektidesse ning erinevatel turgudel (2016: Tallinn ja Sofia), (ii) monitoorib jooksvat nõudlust ja pakkumist oma koduturgudel ning (iii) kasutab võimalusi investeerimise tegemise hetke ja nõudluse tekkimise hetke lähendamiseks - sõlmib ostjatega eellepinguid, hangib maad omakapitali paigutamiseks või seda edasi lükates, kasutab erinevaid projekti finantseerimise võimalusi selleks omakapitali kasutamata.

Krediidirisk

Kontserni krediidiriskid tulenevad peamiselt kahest allikast: kinnisvara arendustegevusest ning deposiitide hoidmiseks kasutatavate pankade usaldusvärsusest. Kuna paljude kinnisvaratehingute puhul toimub tehingu vastaspoole finantseerimine läbi krediidasutuste, tehakse tehingupartneri riski maandamiseks koostööd ka erinevate tehinguid finantseerivate pankadega. Samuti ei hoita raha ja raha ekvivalente ainult ühes pangas. Eelnevalt tulenevalt hindab kontsern krediidiriski enda jaoks olulises osas maandatuks.

Likviidsus- ja intressirisk

Kõik kontserni laenulepingud on sõlmitud eurodes ja baasintressiks on 3- või 6-kuu EURIBOR. Seega on kontsern avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Kontserni intressikandvad kohustused on 2015. aasta 12 kuuga vähenenud 2,2 miljoni euro võrra. Seisuga 31.12.2015 on kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 12,8 miljonit eurot, millest 2,3 miljonit eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Samas on kontserni raha ja raha ekvivalentide saldo 31.12.2015 seisuga 0,7 miljonit eurot (31.12.2014 seisuga: 1,7 miljonit eurot). 2015. aasta 12 kuuga tasuti intressikandvatelt kohustustelt 0,8 miljonit eurot intresse (2014. aasta 12 kuuga 1,1 miljonit eurot). Kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär on 31.12.2015 seisuga 5,0%, see on vähenenud 0,8 protsendipunkti võrra võrreldes 2014. aasta lõpu seisuga. Laenukohutuste keskmise intressimäära languse põhjuseks on keskmisest kõrgema intressimääraga võlakirjade ennetähtaegne lunastamine veebruaris 2015. Täiendavat mõju on avaldanud ka EURIBOR-i langemine alla nullmäära.

Valuutarisk

Teenuste ostu- ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: eurodes (EUR) või Bulgaaria levides (BGN). Kinnisvara ostu-müügi tehingud sõlmitakse valdavalt eurodes, millest tulenevalt kontserni varade ja kohustuste struktuur ei kannu endas olulist valuutariski. Kontsern ei ole kaitstud valuutade devalveerimise vastu. Enamus likviidsetest vahenditest hoitakse nõudmiseni ja lühiajalise tähtajaga euro hoiustel.

Aksia ja aktsionärid

Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 6 117 012 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad on vabalt kaubeldavad NASDAQ OMX Tallinna börsil. 31.12.2015 seisuga on ettevõttel kokku 1 600 aktsionäri (31.12.2014 seisuga: 1 668), sealhulgas 1 381 eraisikust aktsionäri (31.12.14 seisuga: 1 441 eraisikut). Aktsia hind sulgus tasemel 1,15 eurot, olles 2015. aasta 12 kuuga tõusnud 39% (aktsia sulgemishind 2014. aasta lõpus oli 0,828 eurot). Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,29 eurot ja madalaim hind 0,83 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.12.2015 seisuga 7 035 tuhat eurot ja aktsia P/E suhe 15,8 (31.12.2014 seisuga vastavalt: 5 065 tuhat eurot ja 5,5).

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat viimasel kolmel aastal ehk perioodil 01.01.2013 kuni 31.12.2015 kajastavad alljärgnevad graafikud:

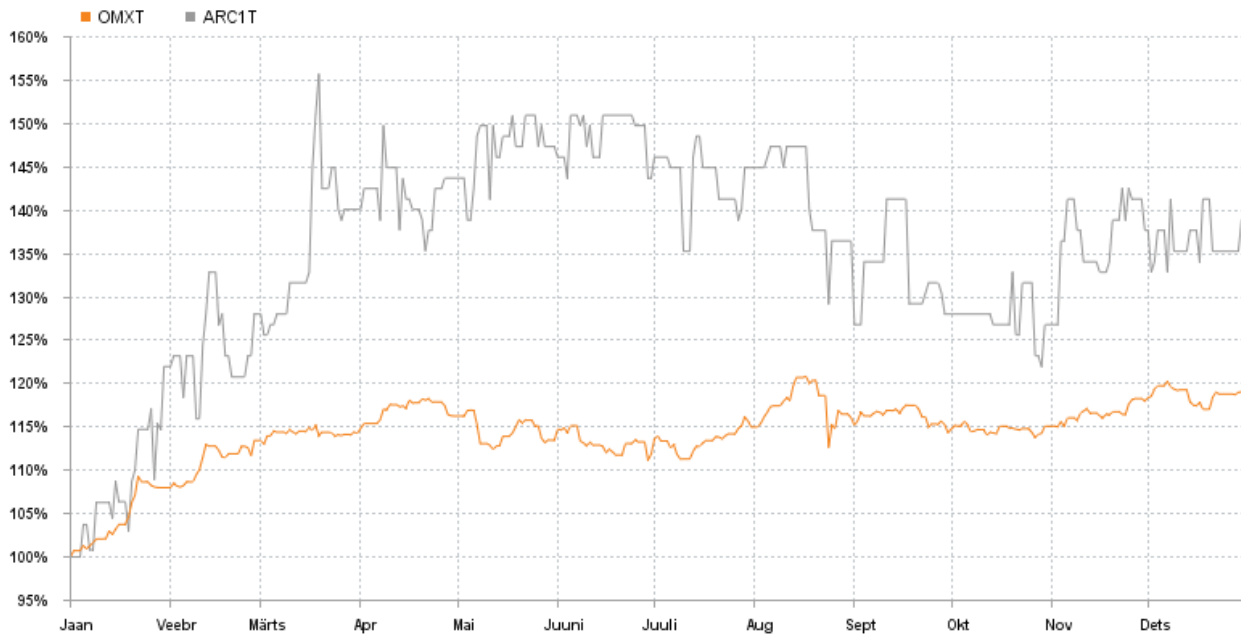
2015. aasta 12 kuud



Perioodil 01.01.2013 kuni 31.12.2015



Arco Vara aktsia (ARC1T) hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2015. aasta 12 kuu jooksul:



Indeks/aktsia	31.12.2014	31.12.2015	+/-%
—OMX Tallinn	755,05	898,99	+19,06
—ARC1T	0,828 EUR	1,15 EUR	+38,89

Suuremad osanikud 31.12.2015 seisuga	Aktsiate arv	Osalus %
NORDEA BANK FINLAND PLC klient	862 820	14,1%
AS Lõhmus Holdings	602 378	9,8%
Gamma Holding Investment OÜ	565 356	9,2%
Alarmo Kapital OÜ	489 188	8,0%
LHV PENSIONIFOND L	389 765	6,4%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	356 428	5,8%
OÜ HM Investeeringud	325 505	5,3%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	185 800	3,0%
LHV PENSIONIFOND XL	173 583	2,8%
FIREBIRD FUND L.P.	150 522	2,5%
Teised aktsionärid	2 015 667	33,0%
Kokku	6 117 012	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 31.12.2015	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Rain Lõhmus (AS Lõhmus Holdings)	Nõukogu liige	602 378	9,8%
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Juhatuse liige/nõukogu liige	489 188	8,0%
Hillar-Peeter Luutsalu (OÜ HM Investeeringud, lähikondsed)	Nõukogu esimees	428 649	7,0%
Kert Keskaik (eraisikuna ja läbi K Vara OÜ)	Nõukogu liige	194 633	3,2%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	Nõukogu liige	3 150	0,1%
Kokku		1 717 998	28,1%

¹ - Lisaks on Steven Yaroslav Gorelik fondijuhina seotud Arco Vara osalust omava kolme investeerimisfondiga (Firebird Republics Fund Ltd, Firebird Avrora Fund Ltd ja Firebird Fund L.P), mis kokku omavad 692 750 Arco Vara aktsiat (kokku 11,3% osalus).

Juhataja kinnitus tegevusaruandele

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2015. aasta IV kvartali ja 12 kuu tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate kontserni äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.

Tarmo Sild

Arco Vara AS-i juhataja

11. veebruar 2016

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	12 kuud 2015	12 kuud 2014	IV kvartal 2015	IV kvartal 2014
EUR tuhandetes					
Jätkuvad tegevusvaldkonnad					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		7 019	5 414	1 306	4 929
Müügitulu teenuste müügist		3 633	3 744	791	883
Müügitulu kokku	2,3	10 652	9 158	2 097	5 812
Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-6 865	-5 902	-1 432	-4 004
Brutokasum		3 787	3 256	665	1 808
Muud äritulud		80	37	10	16
Turustuskulud	5	-530	-324	-170	-84
Üldhalduskulud	6	-2 020	-1 811	-648	-602
Muud ärikulud		-151	-82	-119	-48
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest	11	95	0	95	0
Kasum varude allahindluse tühistamisest	10	0	572	0	0
Kasum ühisettevõtete seotud tehingutelt		0	-27	0	-27
Kasum tütarettevõtte müügist		0	662	0	0
Ärikasum		1 261	2 283	-167	1 063
Finantstulud- ja kulud	7	-666	-1 062	-128	-368
Kasum enne tulumaksu		595	1 221	-295	695
Tulumaksukulu		-135	-75	-135	-75
Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest		460	1 146	-430	620
Lõpetatud tegevusvaldkond					
Kahjum lõpetatud tegevusvaldkonnast		-15	-324	-2	-196
Aruandeperioodi puhaskasum		445	822	-432	424
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>		467	803	-425	423
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		-22	19	-7	1
Aruandeperioodi koondkasum		445	822	-432	424
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkasumis</i>		467	803	-425	423
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkasumis</i>		-22	19	-7	1
Aktsia puhaskasum	8				
- tava		0,08	0,15	-0,07	0,07
- lahustatud		0,07	0,14	-0,07	0,07

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.12.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		745	1 691
Nõuded ja ettemaksed	9	679	1 205
Varud	10	12 818	11 970
Käibevara kokku		14 242	14 866
Nõuded ja ettemaksed	9	0	5
Kinnisvarainvesteeringud	11	9 513	11 585
Materiaalne põhivara		489	434
Immateriaalne põhivara		229	113
Põhivara kokku		10 231	12 137
VARAD KOKKU		24 473	27 003
Laenukohustused	12	2 345	3 194
Võlad ja saadud ettemaksed	13	1 935	2 659
Eraldised		146	274
Lühiajalised kohustused kokku		4 426	6 127
Laenukohustused	12	10 417	11 826
Pikaajalised kohustused kokku		10 417	11 826
KOHUSTUSED KOKKU		14 843	17 953
Aktsiakapital		4 282	4 282
Ülekurss		292	292
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid	8	298	179
Jaotamata kasum		2 656	2 250
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital		9 539	9 014
Mittekontrolliv osalus		91	36
OMAKAPITAL KOKKU		9 630	9 050
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		24 473	27 003

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	12 kuud 2015	12 kuud 2014	IV kvartal 2015	IV kvartal 2014
EUR tuhandetes					
Laekumised klientidelt		13 770	10 812	2 825	5 745
Tasumised tarnijatele		-7 679	-8 945	-2 926	-1 775
Tulumaksu tasumine kasumilt		-197	-4	-24	0
Muude maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		-2 399	-341	-267	-32
Väljamaksed töötajatele		-1 015	-866	-249	-249
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		9	-41	-15	-7
Lõpetatud tegevusvaldkonna rahavood (neto)		-15	-250	-2	-2
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		2 474	365	-658	3 680
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel					
Tütarettevõtte müük		0	10	0	0
Sidusettevõtte müük		0	1	0	0
Antud laenud		0	-3	0	0
Tagatisdeposiitide avamine		0	-438	0	0
Tagatisdeposiitide vabanemine		0	701	0	0
Saadud intressid		4	5	0	2
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-192	205	-59	-37
Saadud laenud	12	2 734	4 885	1 349	832
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-5 025	-4 800	-916	-3 608
Makstud intressid		-788	-1 091	-200	-576
Makstud dividendid		-61	0	0	0
Aktsiakapitali emissioonil laekunud		0	1 375	0	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-88	-76	-6	-25
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		-3 228	293	227	-3 377
RAHAVOOD KOKKU		-946	863	-490	266
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 691	818	1 235	1 415
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-946	863	-490	266
Raha ja raha ekvivalentide muutus tütarettevõtte ostul		0	10	0	10
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		745	1 691	745	1 691

Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Mitte-kontrolliv osalus	Omakapitali kokku
	Aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes								
Saldo 31.12.2013	3 319	0	2 011	60	1 452	6 842	12	6 854
Muutus mittekontrollivas osaluses	0	0	0	0	-5	-5	5	0
Aktiivkapitali suurendamine	963	292	0	0	0	1 255	0	1 255
Muude reservide moodustamine	0	0	0	119	0	119	0	119
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	803	803	19	822
Saldo 31.12.2014	4 282	292	2 011	179	2 250	9 014	36	9 050
Saldo 31.12.2014	4 282	292	2 011	179	2 250	9 014	36	9 050
Kasumi jaotamine	0	0	0	0	-61	-61	0	-61
Muutus miite-kontrollivas osaluses	0	0	0	0	0	0	77	77
Muude reservide moodustamine	0	0	0	119	0	119	0	119
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	467	467	-22	445
Saldo 31.12.2015	4 282	292	2 011	298	2 656	9 539	91	9 630

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuannde

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2015. aasta IV kvartali ja 12 kuu raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2014 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud aruandega, mis on koostatud lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

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

2. Segmentiaruanne

Kontserni ärisegmentid on:

Arendus - kinnisvaraarendus: elu- ja ärikeskkonna arendusprojektide teostamine;

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

Kontserni segmentide vahelised tehingud on tehtud turuhinnas ning hinnastatud samadel põhimõtetel, mis kontsernivälised tehingud. Olulise osa segmentide vahelistest tehingutest annab teeninduse segment, mis müüb kontserni arenduse segmenti ettevõtetele eelkõige kinnisvara vahendusteenust. Kontserni jagamatud tulud-kulud ning varad ja kohustused sisaldavad eelkõige Emaettevõtte tulusid-kulusid ning varasid ja kohustusi.

Müügitulu ja ärikasum ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	12 kuud 2015	12 kuud 2014	12 kuud 2015	12 kuud 2014	12 kuud 2015	12 kuud 2014	12 kuud 2015	12 kuud 2014	12 kuud 2015	12 kuud 2014
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	7 861	6 466	2 787	2 688	4	4			10 652	9 158
<i>Muutus</i>	22%	-20%	4%	1%					16%	-15%
Müügitulu teistelt segmentidelt	86	37	467	451			-553	-488	0	0
Müügitulu kokku	7 947	6 503	3 254	3 139	4	4	-553	-488	10 652	9 158
Ärikasum	1 790	1 942	-94	246	73	-25	-508	120	1 261	2 283
<i>Sh. varude allahindluse tühistamine</i>	0	572	0	0	0	0			0	572
<i>Kasum kinnisvara-investeeringute ümberhindlusest</i>	95	0	0	0	0	0			95	0
<i>Kasum tütaretevõtte müügist</i>	0	0	0	0	0	662			0	0

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	IV kv 2015	IV kv 2014	IV kv 2015	IV kv 2014	IV kv 2015	IV kv 2014	IV kv 2015	IV kv 2014	IV kv 2015	IV kv 2014
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	1 382	5 203	714	608	1	1			2 097	5 812
<i>Muutus</i>	-73%	307%	17%	-13%					-64%	193%
Müügitulu teistelt segmentidelt	21	11	100	130			-121	-141	0	0
Müügitulu kokku	1 403	5 214	814	738	1	1	-121	-141	2 097	5 812
Ärikasum	192	1 246	-174	58	63	-330	-248	89	-167	1 063
<i>Kasum kinnisvara-investeeringute ümberhindlusest</i>	95	0	0	0	0	0			95	0

Varad ja kohustused ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud varad ja kohustused		Konsolideeritud	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes								
Varad	23 318	25 602	505	668	650	733	24 473	27 003
Kohustused	14 060	16 265	518	499	265	1 189	14 843	17 953

3. Müügitulu

	12 kuud 2015	12 kuud 2014	IV kvartal 2015	IV kvartal 2014
EUR tuhandetes				
Enda kinnisvara müük	7 019	5 414	1 306	4 929
Kinnisvara vahendus ja hindamine	2 505	2 520	642	588
Kinnisvara rent	913	1 029	100	255
Haldusteenused	95	128	10	30
Muu müügitulu	120	67	39	10
Müügitulu kokku	10 652	9 158	2 097	5 812

4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	12 kuud 2015	12 kuud 2014	IV kvartal 2015	IV kvartal 2014
EUR tuhandetes				
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus	-4 883	-3 918	-889	-3 490
Tööjõukulud	-1 497	-1 528	-388	-357
Haldustegevuse kulud	-314	-311	-102	-122
Sõidukite kulud	-22	-18	-6	-5
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-12	-11	-4	-2
Muud kulud	-137	-116	-43	-28
Müüdnud toodangu kulu kokku	-6 865	-5 902	-1 432	-4 004

5. Turustuskulud

	12 kuud 2015	12 kuud 2014	IV kvartal 2015	IV kvartal 2014
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-285	-179	-83	-50
Tööjõukulud	-123	-61	-32	-16
Turu-uuringud	-9	-7	-2	-1
Muud turustuskulud	-113	-77	-53	-17
Turustuskulud kokku	-530	-324	-170	-84

6. Üldhalduskulud

	12 kuud 2015	12 kuud 2014	IV kvartal 2015	IV kvartal 2014
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-1 126	-929	-416	-371
Büroo tegevuskulud	-446	-362	-114	-101
Sisseostetud teenused	-157	-217	-43	-54
IT kulud	-138	-140	-32	-31
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-44	-34	-14	-7
Juriidiline teenindus	-42	-62	-10	-15
Sõidukite kulud	-33	-38	-9	-9
Muud kulud	-34	-29	-10	-14
Üldhalduskulud kokku	-2 020	-1 811	-648	-602

7. Finantstulud ja -kulud

	12 kuud 2015	12 kuud 2014	IV kvartal 2015	IV kvartal 2014
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-600	-975	-125	-331
Intressitulud	4	5	1	2
Muud finantstulud ja -kulud	-70	-92	-4	-39
Finantstulud ja -kulud kokku	-666	-1 062	-128	-368

8. 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 2015	12 kuud 2014	IV kvartal 2015	IV kvartal 2014
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	6 117 012	5 186 326	6 117 012	6 117 012
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv	390 000	390 000	390 000	390 000
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	467	803	-425	423
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,08	0,15	-0,07	0,07
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,07	0,14	-0,07	0,07

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

1.07.2013 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1 000 eurot. Vahetusvõlakiri annab kontserni emaettevõtte juhatajale õiguse 2016. aasta jooksul märkida kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Vahetusvõlakirjaga seotud optsooniga seoses on 31.12.2015 seisuga moodustatud omakapitalis reserv summas 298 tuhat eurot (31.12.2014 seisuga: 179 tuhat eurot). Vaata ka lisa 14.

9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.12.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	235	989
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-12	-22
Nõuded ostjate vastu kokku	223	967
Muud nõuded		
Antud laenud	6	6
Muud lühiajalised nõuded	119	154
Muud nõuded kokku	125	160
Viitlaekumised		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	75	22
Muud viitlaekumised	3	4
Viitlaekumised kokku	78	26
Tehtud ettemaksed	253	52
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	679	1 205

Pikaajalised nõuded

	31.12.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Tehtud ettemaksed	0	5
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	0	5

10. Varud

	31.12.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	12 580	11 942
Materjalid ja valmistoodang	12	12
Ettemaksed varude eest	226	16
Varud kokku	12 818	11 970

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2015	2014
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	11 942	10 762
Arenduseks soetatud kinnistud	70	120
Kortermajade ehituskulu	2 464	4 236
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	127	233
Varude allahindluse tühistamine	0	572
Muud kapitaliseeritud kulud	583	345
Ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringutest (-sse) (lisa 11)	2 277	-408
Müüdüd kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 4)	-4 883	-3 918
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	12 580	11 942

11. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud (muutused perioodis)

	2015	2014
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	11 585	11 331
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	95	-160
Kapitaliseeritud arenduskulusid	110	6
Ümberklassifitseerimine varudest (-sse) (lisa 10)	-2 277	408
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. detsember	9 513	11 585

12. Laenukohustused

	31.12.2015			31.12.2014		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	12 585	2 179	10 406	14 081	3 010	11 071
Võlakirjad	151	150	1	911	160	751
Kapitalirendikohustused	26	16	10	28	24	4
Kokku	12 762	2 345	10 417	15 020	3 194	11 826

2015. aasta 12 kuuga tasuti laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 5 025 tuhat eurot (12 kuud 2014: 4 800 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 2 734 tuhat eurot (12 kuud 2014: 4 885 tuhat eurot).

2015. aasta 12 kuuga on tasutud järgmisi suuremaid laenukohustusi:

- Jaanuaris tagastas kontsern viimase osa, summas 606 tuhat eurot, Manastirski Livadi arendusprojekti II etapi kortermaja ehituseks võetud pangalaenu. Laenu lepingujärgne tagastamise tähtaeg oli 30. mail 2016.

- 18 kuud enne tähtaega, 19. - 20. veebruaril, lunastas Arco Vara Manastirski Livadi arendusprojekti taaskäivitamiseks augustis 2013 emiteeritud võlakirjad nominaalväärtuses 750 tuhat eurot. Võlakirjade tagasiostu hind oli 1 155 eurot ühe võlakirja kohta, summa sisaldab võlakirja nominaalväärtust 1 000 eurot ja kogunenud intressi 155 eurot. Võlakirjade varasem tagasiost oli võimalik tänu projekti planeeritust kiiremale müügitempole ja võlakirjaomanike üksmeelsele nõustumisele varasema tagasiostuga. Vaata ka lisa 14.

- Bulgaarias on tagastatud Piraeus pangale kokku 1 428 tuhat eurot Madrid Blvd projekti pangalaenu põhiosa, sealhulgas 20. veebruaril 2015 teostatud laenu põhiosa tagasimakse summas 950 tuhat eurot. Lisaks allkirjastati pangaga laenulepingu muudatused, mis maandavad kontserni riske laenu pangapoolse ennetähtaegse tagasikutsumise tingimuste osas.

- Juunis tagastas kontsern Kodulahe arendusprojekti kinnistu soetamiseks 2013. aastal võetud pangalaenu summas 900 tuhat eurot.

2015. aasta aprillis sõlmiti uus laenuleping Bulgaarias Manastirski Livadi projekti III etapi kortermaja ehituse finantseerimiseks. 31.12.2015 seisuga oli laenu kasutatud 2 734 tuhande euro ulatuses, sama laenu oli tagastatud 1 199 tuhande euro ulatuses. Detsembris 2015 valminud kortermajale kasutusloa saamise järel alustati korterite lõppmüüki ja ühtlasi finantseerimislaenu tagastamist. Laenu lõpliku tagastamiseni jõuti vahetult enne vahearuaude avalikustamise päeva.

13. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	31.12.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	296	208
Muud võlad	172	91
Maksuvõlad		
Ettevõtte tulumaks	114	125
Käibemaks	47	820
Sotsiaalmaks	40	33
Üksikisiku tulumaks	31	19
Muud maksuvõlad	336	343
Maksuvõlad kokku	568	1 340
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	174	144
Intressivõlad	8	100
Muud viitvõlad	11	19
Viitvõlad kokku	193	263
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	704	757
Muud ettemakstud tulud	2	0
Saadud ettemaksed kokku	706	757
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	1 935	2 659

14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Kontsern on teinud tehinguid või omab saldot järgmiste seotud osapooltega:

- 1) kontserni ühis- ja sidusettevõtted;
- 2) Arco Vara AS-i juhataja ja nõukogu liikmete kontrolli all olevad ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõtte üle olulist mõju;
- 3) muud seotud osapooled – Arco Vara AS juhataja ja nõukogu liikmed ning nende kontrolli all olevad ettevõtted (v.a. need ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõtte üle olulist mõju).

Tehingud seotud osapooltega

	12 kuud 2015	12 kuud 2014
EUR tuhandetes		
Ühis- ja sidusettevõtted		
Müüdüd teenused	-	0
Ostetud teenused	-	26
Antud laenud	-	3
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Ostetud teenused	32	239
Võlakirjade emiteerimine	0	150
Võlakirjade lunastamine	500	0
Intresside tasumine	92	81

Muud seotud osapooled		
Müüdnud teenused	2	4
Ostetud teenused	0	4
Võlakirjade lunastamine	260	0
Intresside tasumine	40	35

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Emiteeritud võlakirjad	150	650
Muud seotud osapooled		
Emiteeritud võlakirjad	1	251

19.-20. veebruaril 2015, 18 kuud enne tähtaega, lunastas Arco Vara Manastirski Livadi arendusprojekti taaskäivitamiseks augustis 2013 emiteeritud võlakirjad nominaalväärtuses 750 tuhat eurot. Kogu emissioon oli märgitud kontserniga seotud võtmeisikute ja kontserni emaettevõttes olulist osalust omavate ettevõtete poolt. Võlakirjade tagasiostu hind oli 1 155 eurot ühe võlakirja kohta, summa sisaldab võlakirja nominaalväärtust 1 000 eurot ja kogunenud intressi 155 eurot. Võlakirjade varasem tagasiost oli võimalik tänu projekti planeeritud kiiremale müügitempole ja võlakirjaomanike üksmeelsele nõustumisele varasema tagasiostuga. Vaata ka lisa 12.

21.03.2014 emiteeris Arco Vara AS suunatud emissioonina võlakirju kogumahuks 160 tuhat eurot. Kogu emissioonist 150 tuhat eurot on märgitud kontserni emaettevõtte üle olulist mõju omavate ettevõtete poolt. Võlakirjade algne lunastamispäev oli 20.06.2015 ja intressimäär 9,8% aastas. Juunis 2015 lepiti võlakirjade omanikega kokku võlakirjade uues lunastuspäev, milleks on 20.12.2015. 31.12.2015 seisuga oli emissioonist lunastamata võlakirju veel summas 150 000 eurot. Kogu emissiooni lunastati peale bilansipäeva, jaanuari alguses 2016. Vaata ka lisa 12.

Kontserni võtmeisikutele, emaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele, arvestati 2015. aasta 12 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 108 tuhat eurot (2014. aasta 12 kuud: 102 tuhat eurot). Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. Oktoobrist 2012 Arco Vara AS-i juhtiva Tarmo Sild-i juhatuse liikme ametilepingus on lahkumistasu suurus kuni viie kuu juhatuse liikme põhitasu. Septembris 2015 toimunud Arco Vara AS-i nõukogu koosoleku otsusega pikendati Tarmo Sild-i juhatuse liikme volitusi täiendavaks kolmeks aastaks, kuni oktoobrini 2018. Nõukogu liikmete tasustamise aluseid muudeti Arco Vara AS-i üldkoosoleku otsuste põhjal 2013. aasta juulis ja täpsustati veebruaris 2015: 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 nõukogu liikme poolt. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nõukogu koosolekul osalemisega seoses tekkinud reisikulud mõistlikus ulatuses. Muud liiki tasusid (preemiad, lahkumishüvitised jm) kontserni võtmeisikutele 2015. 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. Optsiooni väärtuseks arvutati optsiooni andmisel 298 tuhat eurot, mis jagati perioodile juuli 2013 kuni detsember 2015 tööjõukuluna ning 31.12.2015 seisuga on kogu optsiooni väärtus kajastatud omakapitali reservis summas 298 tuhat eurot. Vaata ka lisa 8.

15. Aruandeperioodi järgsed sündmused**Arco Vara võlakirjaemissioon**

7. jaanuaril 2016 emiteeris Arco Vara AS võlakirjad kogusummas 1 120 000 eurot. Võlakirjad on tagatiseta, intressimääraga 12% aastas ja tagastustähtajaga 6. jaanuaril 2018. Emissioonist saadud vahendeid kasutatakse peamiselt elamuarenduseks Eestis.

9. veebruaril 2016 teostas kontserni Bulgaaria tütarettevõtte Arco Manastirski EOOD viimase osamakse aprillis 2015 UniCredit Bulbank-ist võetud finantseerimislaenule, mille abil ehitati valmis Manastirski Livadi projekti III etapi kortermaja (blokk D). Laenu kasutati kokku summas 2 734 tuhat eurot.

11. veebruaril 2016, vahearuande avalikustamise päeval, sõlmis kontserni Eesti tütarettevõtte Kodulahe OÜ Tallinnas asuva Kodulahe elamuarendusprojekti I etapi kortermaja ehituse peatöövõtulepingu RAMM Ehituse OÜ-ga. Lepinguline ehitustööde maht ületab 10 miljonit eurot. Ehitustööd objektile algavad 2016. aasta veebruari lõpus ja kortermaja planeeritav valmimisaeg on juulis 2017. Veebruari alguses oli Kodulahe OÜ sõlminud kortermaja ehituse finantseerimiseks laenulepingu Nordea Bank AB Eesti filiaaliga laenulimiidiga 9 350 tuhat eurot. Alustatud on ka korterite eelmüügi lepingute sõlmimisega.

Juhataja deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2015. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud raamatupidamise vahearuande.

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

Tarmo Sild

Arco Vara AS-i juhataja

11. veebruar 2016