



Arco Vara AS

2008. a. 12 kuu vahearuanne

2008. 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: Kinnisvaraarendus ja –investeeringud (EMTAK 701)
Kinnisvaraga seotud teenused (EMTAK 702, 703)
Ehitus (EMTAK 45)
Majandusaasta: 1. jaanuar 2008 – 31. detsember 2008
Aruandeperiood: 1. jaanuar 2008 – 30. september 2008
Nõukogu: Hillar-Peeter Luitsalu, Richard Tomingas,
Kalev Tanner, Aare Tark, Ragnar Meitern
Juhatus: Lembit Tampere, Veiko Taevere, Heigo Metsoja
Audiitor: Ernst & Young Baltic AS

SISUKORD

2008. AASTA IV KVARTALI JA 12 KUU TEGEVUSARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	13
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE (EEK).....	13
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE (EUR).....	14
KONSOLIDEERITUD BILANSS	15
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	16
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI LIIKUMISE ARUANNE.....	17
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	19
1. ARVESTUSPÕHIMÕTTED.....	19
2. KONSOLIDEERIMISE ULATUS.....	20
3. ÄRIÜHENDUSED.....	20
4. TÜTAR- JA ÜHISETTEVÕTETE MÜÜGID, SOETUSED VÄHEMUSOSANIKELT	22
5. SEGMENTIARUANDLUS ÄRISEGMENTIDE LÕIKES	24
6. MUUD ÄRITULUD.....	25
7. ÜLDHALDUSKULUD	25
8. MUUD ÄRIKULUD	25
9. FINANTSTULUD.....	26
10. FINANTSKULUD.....	26
11. PUHASKASUM AKTSIA KOHTA.....	26
12. NÕUDED	27
13. VARUD.....	28
14. KINNISVARAINVESTEERINGUD	28
15. MATERIAALNE PÕHIVARA	29
16. IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	31
17. LAENUKOHUSTUSED	32
18.VÕLAD.....	32
19.ETTEMAKSED.....	33
20.OMAKAPITAL	33
21.TEHINGUD SEOTUD OSAPOLTEGA.....	34
22. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED	35
24. KONTSERNI STRUKTUUR 31.12.2008 SEISUGA.....	37
JUHTKONNA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE.....	38

2008. aasta IV kvartali ja 12 kuu tegevusaruanne

PÕHILISED NÄITAJAD

- 12 kuu äritulud kokku moodustasid 684.5 mln krooni (43.7 mln eurot), mis on 21.1% vähem kui eelmisel aastal;
- Ärikasum oli -1 118.6 mln krooni (-71.5 mln eurot);
- Puhaskasum oli -1 159.6 mln krooni (-74.1 mln eurot), millest kõigi varade allahindlused moodustasid 1 104.2 mln krooni (70.6 mln eurot);
- Omakapital moodustab 36.0% (2007 12 kuud: 54.1%) bilansimahust. Omakapitali tootlikkus oli -74.5% (2007 12 kuud:14.3%). Investeeritud kapitali tootlikkus oli -39.6% (2007 12 kuud: 10.0%);
- Ehituslepingute järelejäänud maht oli 185.0 mln krooni (11.8 mln eurot) võrrelduna 331.0 mln krooniga (21.2 mln euroga) eelmisel aastal;
- 12 kuu jooksul müüdi või broneeriti Arco Vara arendusprojektides kortereid ja krunte kokku 128 tükki (2007 12 kuud: 113 tükki).

	2008	EEK 2007	IV kvartal 2008	IV kvartal 2007	2008	2007	EUR IV kvartal 2008	IV kvartal 2008
miljonites								
Müügitulu ja muu äritulu	684,5	867,3	144,5	199,4	43,7	55,4	9,2	12,7
Ärikasum	-1 118,6	103,1	-1 011,9	-9,3	-71,5	6,6	-64,7	-0,6
Kasum enne tulumaksu	-1 150,8	250,3	-1 059,1	-28,9	-73,6	16,0	-67,7	-1,8
Puhaskasum	-1 159,6	235,5	-1 057,1	-28,6	-74,1	15,1	-67,6	-1,8
<i>sh. varade neto ümberhindlused ja mahakandmised</i>	-1 104,2	76,6	-1 043	10,5	-70,6	4,9	-66,7	0,7
EPS (kroonides ja eurodes)	-12,14	2,76	-11,0	-0,30	-0,78	0,18	-0,70	-0,02
Varad kokku, perioodi lõpu seisuga	1 973,0	3 564,0			126,1	227,8		
Investeeritud kapital, perioodi lõpu seisuga	1 760,7	3 283,6			112,5	209,9		
Neto laenud, perioodi lõpu seisuga	838,0	517,7			53,6	33,1		
Omakapital, perioodi lõpu seisuga	709,7	1 929,6			45,4	123,3		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,5	2,2			2,5	2,2		
Laenude keskmine intress (aastas)	7,0%	6,7%			7,0%	6,7%		
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	-39,6%	10,0%			-39,6%	10,0%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	-74,5%	14,2%			-74,5%	14,2%		
Töötajate arv perioodi lõpul	396	664			396	664		

Juhatuse esimehe kommentaarid

- Arco Vara kliendid on ostnud ja broneerinud 12 kuuga 128 korterit ja krunti, mis on 15 tükki rohkem kui aasta tagasi. Neljandas kvartalis toimus oluline korrektsioon arendusäri marginaalides ja müügiperioodides, mis on sundinud tegema raamatupidamises täiendavaid allahindlusi kõigi projektide lõikes ning jätkama äri uutelt hinnatasemetelt. Oluline muudatus toimus oktoobris, kus pankadevaheline kapitaliturg peatus, kuid mille pikaajaline mõju kinnisvaraturu likviidsusele, väljavaatele ja hinnaootustele grupi koduturgudel sai selgeks aasta lõpuks. Olukorda arvestades käivitus oktoobris püsikulude kokkuhoiuprogramm, millega hoitakse püsikulusid kokku vähemalt 50 mln krooni (3.2 mln eurot). 2009 märtsi seisuga töötab Kontsernis kokku ca 250 inimest. Bilansipäeva järgselt on vähendatud ka tippjuhtkonna tasusid 10%.
- Kontsernil on konsolideerituna aasta lõpus likviidseid vahendeid 213.0 mln krooni (13.6 mln eurot). Intressikandvad kohustused on kokku 1 051.0 mln krooni (67.2 mln eurot), millest 351.5 mln krooni (22.5 mln eurot) on lühiajalisi. Likviidsus- ja refinantseerimisriski vähendamiseks peab Kontsern müüma nii maapanka kui rahavoogu genereerivaid projekte. 2009. aasta eesmärk on projektide müügi läbi netovõlga vähendada 300 mln krooni (19.2 mln euro) võrra. 2009. aasta refinantseerimisrisk on põhiliselt seotud Läti SEB ja Sampo pangaga Eestis.
- Teenindusdivisjonis jätkub saneerimisprogramm: Leedu ja Rumeenia kontorid on endisel kujul suletud, teiste riikide väiksemates linnades on esindusi suletud või frantsiisile antud. Ukraina ja Bulgaaria büroo äritegevust Kontsern enam ei doteeri. Lepinguliste töötajate arv teenindusdivisjonis on langenud 2009. aasta märtsiks 107-le. Bilansipäevajärgselt saab öelda, et teenindusdivisjon veel tervikuna kasumis pole, kuid kahjumi vähenemine on olnud märkimisväärne. Teenindusdivisjoni eesmärk on edaspidi keskenduda eelkõige Eesti, Läti ja Bulgaaria turgudele.
- Arendusdivisjoni tegevusmõõdikud (planeeringute, ehituste, vakantsuste ja korterimüükide seis) olid 12 kuu kokkuvõttes positiivsed. Tähtsamateks sündmusteks olid: Tivoli, Laeva 2 ja MB-3 planeeringute kehtestamine, Simferopoli projektist väljumine ja korterimüügi blokktehing Sofias. 2009 jooksul on oluline lõpetada pooleliolevad projektid (Madrid Sofias, Merivälja ja Kolde Tallinnas ning Bišumuiža-1 ja Mazais Baltezers-3 Riias), et juba broneeritud valmis toote saaks maha müüa ja seeläbi võlakooormust vähendada. 2009. Aasta märtsi alguseks on juba müüdnud või broneeritud lisaks üle 20 korteri, millest 13 Kolde projektis Tallinnas.
- Ehitusdivisjoni kasum ning võime võita ehitushankeid keskkonnaehituses nii Eestis kui ka Lätis muutub päev-päevalt kriitilisemaks. Tööstusharus on küll palju lepinguid allkirjastatud, kuid riigipoolne finantseerimine on hakanud venima. Kontserni enda tellimused on pea olematuks muutunud ning ka edaspidi annavad välised tellimused olulise osa käibest. Bilansipäeva järgselt on divisjonis töötajate arvu oluliselt vähenenud tänu ühe Läti objekti valmimisele.

TULUD JA KASUM

	EEK				EUR			
	2008	2007	IV kvartal 2008	IV kvartal 2007	2008	2007	IV kvartal 2008	IV kvartal 2007
miljonites								
Müügitulu ja muu äritulu								
Teenindus	94,7	139,6	11,0	43,2	6,1	8,9	0,7	2,8
Arendus	217,2	566,3	21,5	91,5	13,9	36,2	1,4	5,8
Ehitus	435,3	425,5	112,0	131,8	27,8	27,2	7,2	8,4
Varahaldus	6,8	10,2	0,1	0,0	0,4	0,7	0,0	0,0
Elimineerimised	-69,5	-274,3	0,0	-67,1	-4,4	-17,5	0,0	-4,3
Müügitulu ja muu äritulu kokku	684,5	867,3	144,6	199,4	43,7	55,4	9,2	12,7
EBIT								
Teenindus	-50,1	8,6	-17,0	-5,1	-3,2	0,6	-1,1	-0,3
Arendus	-1 163,5	78,1	-1 095,6	16,7	-74,4	5,0	-70,0	1,1
Ehitus	4,8	14,9	-2,9	7,0	0,3	1,0	-0,2	0,4
Varahaldus	2,4	4,4	0,0	0,0	0,2	0,3	0,0	0,0
Elimineerimised	103,4	17,2	103,4	-5,2	6,6	1,1	6,6	-0,3
Jagamatud ärikulud	-15,7	-20,2	0,0	-22,7	-1,0	-1,3	0,0	-1,5
Ärikasum kokku	-1 118,6	103,1	-1 011,9	-9,3	-71,6	6,7	-64,7	-0,6
Intressitulud ja intressikulud	-17,3	-3,7	-39,9	6,6	-1,1	-0,2	-2,5	0,4
Muud finantstulud ja -kulud	-14,9	150,9	-7,4	-26,3	-1,0	9,6	-0,5	-1,7
Tulumaksukulu	-8,8	-14,8	2,0	0,3	-0,6	-0,9	0,1	0,0
Puhaskasum	-1 159,6	235,5	-1 057,2	-28,6	-74,3	15,2	-67,6	-1,9

Kontserni olulisima tulu teenis ehitusdivisjon, kasvatades divisjoni 12 kuu käivet 2,3% 435.3 mln kroonini (27.8 mln euron). Oluline käibe kukkumine oli tingitud arendusdivisjoni tulemustest. Kuigi kortereid ja krunte müüdi või broneeriti kokku 128 realiseerub enamuse 12 kuu broneeringutest laekuv käive ja brutokasum alles 2009 aasta lõpus ja 2010 kevadel, pärast Madridi, Merivälja ja BM-1 projektide valmimist ja asjaõiguslepingute sõlmimist juba broneeritud korterite osas. Madridi projektis on ca 50% kogu müüdavast pinnast broneeritud.

12 kuuga tuli vastu võtta puhaskahjum – 1 159.6 mln krooni (-74.3 mln eurot). Kahjum sisaldab varude allahindlusi 439.9 mln krooni (28.1 mln eurot), kinnisvarainvesteeringute allahindlusi 544.3 mln krooni (34.8 mln eurot), AS Ühendatud Kapitali nõude allahindlust 45% mis on 54.5 mln krooni (3.5 mln eurot), muude nõuete allahindlusi kokku 44.1 mln krooni (2.8 mln eurot) ja materiaalse ja immateriaalse põhivara sh firmaväärtuste allahindlusi kokku 18.0 mln krooni (1.2 mln eurot).

Põhilised finantstulud 12 kuu jooksul olid: intressitulud 49.7 mln krooni (3.0 mln eurot) sh. Kippsala projekti intressi ja põhiosa nõude allahindluse tühistamine 27.9 mln krooni (1.8 mln eurot), ning valuutakursi muutuse kasum 4.6 mln krooni (0.3 mln eurot).

Põhilised finantskulud 12 kuu jooksul olid: AVEC Asset Management AS'i aktsiate võõrandamise kahjum 45.1 mln krooni (2.9 mln eurot) ning intressikulud 67.0 mln krooni (4.3 mln eurot).

RAHAVOOD

	EEK				EUR			
	2008	2007	IV kvartal 2008	IV kvartal 2007	2008	2007	IV kvartal 2008	IV kvartal 2007
miljonites								
Äritegevuse rahavood	-274,9	-547,9	-173,5	-129,6	-17,6	-35,0	-11,1	-8,3
Investeeringustegevuse rahavood	-52,9	136,7	75,8	-22,1	-3,4	8,7	4,8	-1,4
Finantseerimistegevuse rahavood	-264,6	1 118,4	58,8	68,8	-16,9	71,5	3,8	4,4
Perioodi rahavood	-592,4	707,2	-38,9	-82,9	-37,9	45,2	-2,5	-5,3
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	765,0	58,3	211,5	848,2	48,9	3,7	13,5	54,2
Valuutakursi mõju	0,0	-0,5	0,0	-0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	172,6	765,0	172,6	765,0	11,0	48,9	11,0	48,9

Äritegevuse negatiivse rahavoo oluline komponent on varude muutus, kus kajastuvad elupindade projektide investeeringud projektides Kolde, BM-1, Madrid ja Manastirski. Neljanda kvartaliga on vähenenud ka käibemaksu ettemaks, kuid ikkagi ulatub saldo 46.7 mln kroonini (3.0 mln euron), millest 22.0 mln krooni (1.4 mln eurot) võlgneb meile Läti Maksuamet.

Investeeringustegevuse rahavoo olulised negatiivsed komponendid olid: järelmaksuga ostetud tütarettevõtete maksetähtaja saabumine summas ca 44.0 mln krooni (2.8 mln eurot), Ukraina investeeringud ja laenud 108.4 mln krooni (6.9 mln eurot) ning likviidsete vahendite deponeerimine ja võlakirjainvesteeringud.

Finantseerimistegevuse rahavoo olulised komponendid olid: makstud intressid 81.6 mln krooni (5.2 mln eurot), makstud dividendid koos tulumaksuga 57.7 mln krooni (3.7 mln eurot), laenude netomuutus 239.5 mln krooni (15.30 mln eurot), millest enamus oli seotud laenude pikendamiste käigus tagasi küsitud põhiosadega ja võlakirjade lunastamisega neljandas kvartalis.

Olulise löögi lühiajalisele likviidsusele on andnud AS Ühendatud Kapitali poolt ca \$11m (136.4 mln kroonise; 8.7 mln eurose) nõude mittetasumine. Pooled peavad hetkel läbirääkimisi võla ajatamise ja lisatagatiste seadmise osas. Arco nõue on juba sissenõutavaks muutunud.

Jaanuaris 2009 maksti tagasi ka erakorraliselt 40 mln krooni Tivoli ja Laeva projektidega seotud laen SEB Pangale, vabastades seeläbi grupi 150 mln kroonisest (9.6 mln eurosest) likviidsete vahendite hoidmise kohustusest SEB pangas. Pärast Tivoli ja Laeva laenude erakorralist makset jaanuaris 2009 jääb lühiajalisi kohustusi järele veel ca 310 mln krooni (19.8 mln eurot), millest suurimad kohustused on suvised võlakirjad ca 60 mln krooni (3.8 mln eurot), Ahtri projektiga seotud maalaen 97.2 mln krooni (6.2 mln eurot) ning Vilniuse projektiga Hills seotud maalaen ca 20 mln krooni (1.3 mln eurot). Ligi 90 mln krooni (5.6 mln euro) väärtuses laene on kajastatud lühiajalistena, sest nende tagastamine sõltub korterimüükidest ja juhatuse hinnangust müügitempole. Kui kortereid ei õnnestu müüa, ei pea ka laenu 2009. aastal tagastama.

Kogu laenuportfellist ca 650 mln krooni (41.5 mln eurot) on seotud Eesti projektidega, millest omakorda 240 mln krooni (15.3 mln eurot) on krooni laenud, ülejäänud euro laenud. 190 mln krooni (12.1 mln eurot) laene on seotud Bulgaaria projektidega, millest enamus eurodes. 190 mln krooni (12.1 mln eurot) laene on seotud Läti projektidega, millest enamik euro laenud.

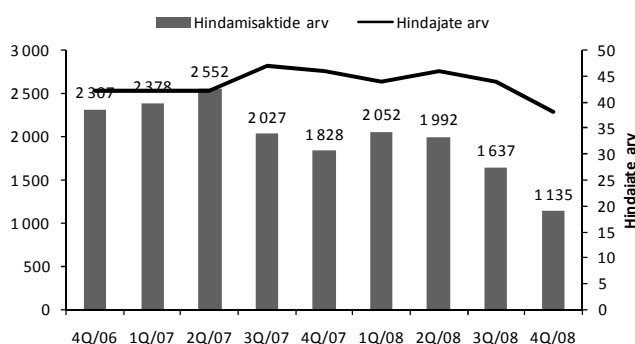
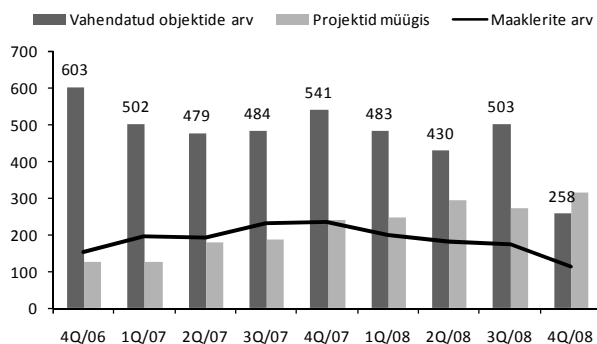
TEENINDUSDIVISJON

Arco vahendustehingute arv 12 kuu võrdluses on kukkunud 17%, hindamisaktide arv on kukkunud 22%. Neljanda kvartali kukkumine on olnud eriti märkimisväärne: tehingute arv kukkus 47%, hindamisaktide arv 44%. Turuolukorda arvestades oleme sulgenud 12 kuu jooksul 10 kontorit ning väljunud Leedu ja Rumeenia turult. 12 kuu seisuga opereerib teenindusdivisjon 18-s asukohas.

Bulgaaria ja Kiievi büroosid enam ei doteerita. Oluliselt on koondatud terves divisjonis tipp- ja keskastmejuhte. Põhiline tegevus teenindusdivisjonis on hetkel ärimudelil ja kulude struktuuri kohandamine 50%-se turu kukkumisega.

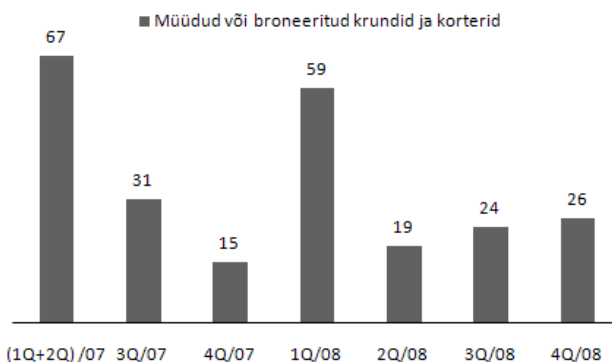
Aasta lõpus töötas divisjonis kokku 139 inimest (2007: 402 inimest).

	12 kuud 2008	12 kuud 2007	Muutus, %	Q4 2008	Q4 2007	Muutus, %
Vahendatud objektide arv, tk	1 674	2 006	-17%	258	484	-47%
Müügisolevad projektid (perioodi keskmine), tk	282	183	54%	317	188	69%
Hindamisaktide arv, tk	6 816	8 785	-22%	1 135	2 027	-44%
Hindajate arv perioodi lõpus, tk	38	46	-17%			
Maaklerite arv perioodi lõpus	114	237	-52%			
Divisjoni töötajate arv perioodi lõpus	139	402	-65%			



ARENDUSDIVISJON

Arendusdivisjoni suurimaks riskiks on osutunud tühjalt seisva maapanga laenude refinantseerimine Eestis. Meie pooleliolevad projektid on vaja lõpetada ja selleks on ka pangafinantseerimine kindlustatud nii Eestis, Lätis kui Bulgaarias. 2009. aasta esimese kahe kuu korterimüügid ja broneeringud on olnud kokku üle 20 ühiku. Madridi projektis Sofias on kogu projektist 50% müüdavast ja renditavast pinnast broneeritud, Manastirski projektis on sama näitaja 10%. Tallinnas Kolde projektis lõpetame poolelioleva maja ja saame panna müüki 62 uut korterit.



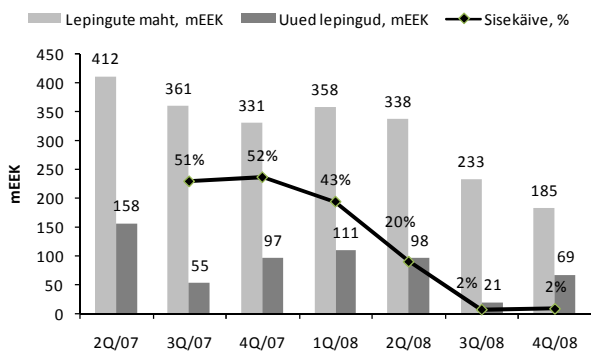
Likviidsusriskiga võitlemiseks on juba käimasolevates Baltikumi ja Sofia projektides müügi edendamiseks hindasid oluliselt langetatud ning aasta jooksul tahame müüa olulisi rahavoogu genereerivaid projekte ja osaliselt ka maapanga Kontserni võlakooormuse vähendamiseks.

Aasta lõpus töötas divisjonis kokku 44 inimest (2007: 55 inimest). Projektide kohta leiab lisainfot: www.arcorealestate.com/arendus.

EHITUSDIVISJON

Ehitusdivisjon on võitnud hankeid vaid keskkonna- ja infrastruktuuriehituses. Hangete keskmine suurus on langenud ja tellijaks on riik või omavalitsused. Neljandas kvartalis suuremaks võidetud hankeks oli Riias jalakäijate tunneli ehituse ja projekteerimise töö Stockmanni kaubamajale.

IV kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid 69.0 mln krooni (4.4 mln euro) väärtuses. 12 kuu seisuga on ehituslepingute järelejäänud maht 185 mln krooni (11.89 mln eurot) ja kontsernisisene müügitulu moodustas kogutuludest 2%. Aasta lõpus töötas divisjonis kokku 191 inimest (2007: 183 inimest).



PÕHILISTE PROJEKTIDE KOONDTABEL

Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Kommerts	Ahtri tn 3	Eesti, Tallinn	50%	ca 44.500m ²	Kehtib vana planeering ja ehitusluba. Kooskõlastatud detailplaneering ehitusõiguse suurendamiseks on menetlemisel. Taotletavas planeeringus maapealne ehitusõigus 51 100 m ² . Käib rentnike otsimine.	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Ilmarine	Eesti, Tallinn	50%	Ca 80.000 m ²	Teemaplaneering "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas" on kehtestamisel.	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Laeva 2	Eesti, Tallinn	100%	7.776 m ²	DP kehtestatud. Ehitusluba hoone osale olemas. Rentnike otsimine.	Lõpetamata ehitus
Kommerts	Paldiski mnt 80	Eesti, Tallinn	100%	24.000 m ²	Ehitusõigust pole. Kooskõlastatud detailplaneering menetluses.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Enerpoint	Eesti, Kuressaare	100%	3.352 m ²	Toodab rahavoogu. Uue tootmishoone juurdeehitus lõppjärgus. Ehitusõigus olemas..	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Kaarli 2	Eesti, Tallinn	33%	Krunt 4.791 m ²	Toodab rahavoogu. Kohvik üldpinnaga 242 m ² ning parkla.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Kerberon	Eesti, Tallinn	100%	15.750 m ²	Toodab rahavoogu. Ehitusõigus olemas, hoonestusõigus.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Melon	Eesti, Tallinn	50%	5.728 m ²	Toodab rahavoogu. Ehitusõigus olemas, Taotleme hoovi lisa ehitusõigust ca 11 000 m ² . Kooskõlastatud detailplaneeringu eskiis on Tallinna Linnaplaneerimise Ametis menetluses.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Pärnu turg	Eesti, Pärnu	100%	2.529 m ²	Toodab rahavoogu. Ehitusõigus olemas	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Raekoja 10	Eesti, Kuressaare	50%	1.493 m ²	Toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Rüütli tn. 16 / 18	Eesti, Tallinn	50%	980 m ²	Toodab rahavoogu. Ehitusõigus olemas.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	TOP Äripinnad	Eesti, Tallinn	50%	17.754 m ²	Toodab rahavoogu. Ehitusõigus hetkel olemasoleva hoonestuse järgi. Uus detailplaneering kehtestamisel kogumahuga vähemalt 74.675 m ² .	Kinnisvara-investeering
Korterid	Bišumuiža 1	Läti, Riia	80%	Müümata ehitusõigus 18.800 m ²	Ehitusõigus kehtestatud, korterite müük käib.	Varud
Korterid	Bišumuiža 2	Läti, Riia	40%	87.770 m ²	Projekteerimine.	Varud
Korterid	Hills	Leedu, Vilnius	100%	6.500 m ²	Ehitusõigus olemas. Projekt on müügis.	Varud

Korterid	Kolde	Eesti, Tallinn	100%	Müümata ehitusõigus 18.580 m ²	Hoonestusõigus, ehitusõigus olemas, korterite müük käib.	Varud
Korterid	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata ehitusõigus 12.349 m ²	Ehitusõigus olemas, ehitus ja müük käib.	Varud
Korterid	Manastirski	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata ehitusõigus 26.075 m ²	Ehitusõigus olemas, ehitus ja müük käib.	Varud
Korterid	Tivoli	Eesti, Tallinn	100%	58.470 m ²	Ehitusõigust pole, planeerimine lõppfaasis	Varud
Korterid	TOP Elupinnad	Eesti, Tallinn	50%	33.770 m ²	Ehitusõigust pole, planeerimine algfaasis	Kinnisvara-investeering
Krundid	Baltezers-2	Läti, Riia	80%	1.940 m ²	Müügiks on 7 krunti.	Kinnisvara-investeering
Krundid	Baltezers-3	Läti, Riia	80%	172.380 m ² , maad on kokku 861.900 m ²	Hoonestusõigus. 189 krunti. Käib ettevalmistus I etapi infrastruktuuri ehitamiseks (1 etapp hõlmab 33 krunti).	Varud
Krundid	Baltezers-5	Läti, Riia	80%	Müümata kruntide arv 48	Ehitusõigus olemas. Ehitus on lõppenud ning käib müük.	Varud
Krundid	Merivälja 2	Eesti, Merivälja	100%	Müümata 63.572 m ² , 52 krunti	Alustati teede ja trasside ehitusega. Käib kruntide müük.	Varud
Krundid	Pärtli	Eesti, Saue	50%	84 krunti, keskmine krunt 1.500 m ²	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Kinnisvara-investeering
Krundid	Tooma	Eesti, Saue	50%	107 krunti, keskmine krunt 1.802 m ²	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Varud
Krundid	Vahi	Eesti, Vääna	100%	21 krunti, keskmine krunt 3.363 m ²	Ehitusõigus ja ehitusprojekt olemas, sobiva turuseisu ootel.	Varud

Märkus: Kontserni arendusprojektide areng ja edu on paljuski sõltuv Kontserni välistest teguritest. Eriti mõjutab nende edukust planeeringute ja ehituslubade saamine kohalikest omavalitsustest või planeerimisametitest. Tabelites kajastatud projektide andmed (näiteks äriplaanijärgne ehitusõigus), hetkeolukord, projekti liik ja klassifitseerimine bilansis on kajastatud vastavalt juhatuse parima teadmise ja kavatsuse kohaselt ning võivad aja jooksul muutuda vastavalt planeerimisprotsessile. Projektide realiseerimisootused võivad samamoodi aja jooksul muutuda, sõltuvalt hetke turuolukorrast ja konkurentsist. Juhatuse hindab pidevalt projektide portfelli ja on valmis müüma osa või kogu projekti igal ajahetkel vastavalt tasuvusanalüüsidele.

Põhiliste projektide koondtabelites kajastatud projektide bilansilised maksumused moodustavad Kontserni varadest:

Bilansikirje	EEK		EUR	
	Bilansikirje saldo seisuga 31.12.2008	Projektide koondtabelis esitatud projektide maksumus seisuga 31.12.2008	Bilansikirje saldo seisuga 31.12.2008	Projektide koondtabelis esitatud projektide maksumus seisuga 31.12.2008
miljonites				
Varad kokku	1,973.0	1,299.8	126.1	83.1
Varud	849.4	753.0	54.3	48.1
Kinnisvarainvesteeringud	529.4	529.4	33.8	33.8
Lõpetamata ehitus	60.3	17.4	3.9	1.1

OLULISED MUUTUSED DETAILPLANEERIMISES 2008. AASTA 12 KUUGA:

Tivoli: Planeering sai Tallinna Linnavolikogus kehtestatud. Kuni viiekorruseliste korterelamute suletud brutopinna maht on 51 400 m², äripindade maht 7 000 m², lisaks näeb planeering ette kuni 21 150 m² parkimiskohti maa all. Kõrvalasuva elamupiirkonna ühe korteri omanik on detailplaneeringu kohtus vaidlustanud ja kohus on rakendanud tema kasuks esmast kohtukaitset. Vaidlus jätkub.

Ahtri: Krundiil kehtib hetkel detailplaneering koos ehitusõigusega, kuid oleme esitanud linnale ka detailplaneeringu eskiisi uue planeeringu saamiseks. Kuni uut detailplaneeringut pole, kehtib eelmise planeeringuga sätestatud ehitusõigus. Uues planeeringus taotletakse maapealset ehitusõigust 51 110m². Menetletakse juba uue planeeringu vastuvõtmist.

Laeva 2: Tallinna Linnavalitsus kehtestas detailplaneeringu. Detailplaneeringu järgselt saab kinnistule rajada kuni 6-korruselise ärihoone suletud brutopinnaga kuni 7 776 m². Maa-alla tuleb 72 parkimiskohta.

PM80: Planeeringut menetletakse Tallinna Linnavalitsuses vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks.

Baltezeres-3: Garkalne vald kehtestas planeeringu. Krundi suurus on 86 ha, millest 60 ha saab hoonestada 30% intensiivsusega, tehes maksimum ehitusõiguseks suletud brutopinna näol 172 380 m².

MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS

Olulisemaks muutuseks Kontserni struktuuris on AVEC Asset Management AS aktsiate võõrandamine. Suuremaks tehinguks oli ka tütarettevõtetes osaluste vahetamine, mille käigus Kontsern võõrandas täielikult enda osa Tallinna Linnaehituse AS'is ja vastutasuks sai Kolde AS'i ja Kerberon OÜ täielikuks omanikuks. Lisaks soetas ehitusdivisjon 55%-lise osaluse väikeettevõttes Temprea Ehitus OÜ, mis bilansipäevajärgselt on osutunud halvaks investeeringuks ja on lõpetamisel. Võõrandati osalusi väiksemates ettevõtetes nagu UAB Ikas Projekt ja SIA Plavnieku Centrs. Tehingute mõju Kontserni majandustulemusele on kajastatud raamatupidamisaruande lisas nr. 3 ja 4.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

IV kvartali lõpu seisuga on ettevõttel kokku 1 767 aktsionäri, kellest 98% omab alla 100 000 aktsia ja 67% omab alla 1 000 aktsia. Ettevõttel on kokku emiteeritud 95 284 150 aktsiat. Septembri lõpus aktsia hind sulgus tasemel 2.82 krooni (0.18 eurot). Ettevõttele kuulub 450 000 omaaktsiat keskmise soetusmaksumusega 8.87 krooni (0.57 eurot). 12 kuuga on aktsia hind langenud 88.3%.

Arco Vara AS-i aktsia hinna (EUR) ja tehingumahtude muutust 2008. aasta jooksul illustreerib alljärgnev graafik:



10 suuremat aktsionäri seisuga 31.12.2008	Aktsiate arv	Osaluse %
TOLETUM OÜ	20 718 508	21,74%
HM INVESTEERINGUD OÜ	20 675 883	21,70%
FREIER PROJEKT OÜ	19 929 133	20,92%
SEB Ab Clients	11 549 471	12,12%
JPMORGAN CHASE BANK, UK RESIDENTS	6 901 743	7,24%
Central Securities Depository of Lithuania	2 897 556	3,04%
GAMMA HOLDING OÜ	1 429 192	1,50%
SEB PROGRESSIIVNE PF	684 471	0,72%
SEB KASVUFOND	582 250	0,61%
UNICREDIT BANK AUSTRIA AG	491 520	0,52%
Muud	9 424 423	9,89%

Juhatus ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 31.12.2008	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Lembit Tampere	Juhatusesimees	0	0.00%
Veiko Taevere	Juhatuseliige	0	0.00%
Heigo Metsoja	Juhatuseliige	0	0.00%
Richard Tomingas (Toletum OÜ)	Nõukoguesimees	20 718 508	21.74%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukoguliige	20 734 558	21.76%
Aare Tark	Nõukoguliige	0	0.00%
Kalev Tanner	Nõukoguliige	0	0.00%
Ragnar Meitern	Nõukoguliige	0	0.00%
Kokku		41 453 0660	43.50%

SUHTARVUDE VALEMID

Investeeritud kapital = lühiajalised intressikandvad kohustused + pikaajalised kohustused + omakapital

Neto laenud = lühiajalised intressikandvad kohustused perioodi lõpus + pikaajalised kohustused perioodi lõpus - raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus - lühiajalised investeeringud väärtpaberitesse

Omakapitali osakaal = omakapital perioodi lõpus/varad kokku perioodi lõpus

Keskmine omakapital = viimase 4 kvartali lõpu omakapitalide summa/4

ROE = perioodi puhaskasum/perioodi keskmine omakapital

Keskmine investeeritud kapital = viimase nelja kvartali lühiajaliste intressikandvate kohustuste, pikaajaliste kohustuste ja omakapitali summa/4

ROIC = viimase 4 kvartali maksueelse kasumi ja intressikulude summa/keskmine investeeritud kapital

EPS = emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud kasumiaruanne (EEK)

	Lisa	2008	2007	IV kvartal 2008	IV kvartal 2007
EEK tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		488 249	345 856	119 421	113 422
Müügitulu kaupade müügist		172 301	381 332	33 482	20 023
Müügitulu kokku	5	660 550	727 188	152 903	133 445
Müüdnud toodangu kulu		-995 501	-542 135	-564 788	-107 194
Brutokasum		-334 951	185 053	-411 885	26 251
Muud äritulud	6	23 979	140 090	-8 385	65 943
Turustuskulud		-12 351	-22 534	-575	-3 771
Üldhalduskulud	7	-225 436	-136 053	-115 491	-42 867
Muud ärikulud	8	-569 844	-63 498	-475 534	-54 816
Äri kasum		-1 118 603	103 058	-1 011 870	-9 260
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	9	93 659	215 005	37 518	16 874
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	10	-125 868	-67 744	-84 700	-36 515
Kasum enne tulumaksu		-1 150 812	250 319	-1 059 052	-28 901
Tulumaksukulu		-8 811	-14 808	1 976	304
Puhaskasum		-1 159 623	235 511	-1 057 076	-28 597
<i>s.h vähemusosanikele kuuluv puhaskasum</i>		-2 516	7 924	-9 712	-243
<i>s.h Arco Vara AS aktsionäridele kuuluv puhaskasum</i>		-1 157 107	227 587	-1 047 364	-28 354
Puhaskasum aktsia kohta (kroonides)	11				
- tava		-12,14	2,76	-10,99	-5,38
- lahustatud		-12,14	2,76	-10,99	-5,38

Konsolideeritud kasumiaruanne (EUR)

	Lisa	2008	2007	IV kvartal 2008	IV kvartal 2007
EUR tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		31 205	22 104	7 632	7 249
Müügitulu kaupade müügist		11 012	24 372	2 140	1 280
Müügitulu kokku	5	42 217	46 476	9 772	8 529
Müüdnud toodangu kulu		-63 624	-34 649	-36 097	-6 851
Brutokasum		-21 407	11 827	-26 324	1 678
Muud äritulud	6	1 533	8 953	-536	4 215
Turustuskulud		-789	-1 440	-37	-241
Üldhalduskulud	7	-14 408	-8 695	-7 381	-2 740
Muud ärikulud	8	-36 420	-4 058	-30 392	-3 503
Ärikasum		-71 490	6 587	-64 670	-591
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	9	5 986	13 741	2 398	1 078
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	10	-8 044	-4 330	-5 413	-2 334
Kasum enne tulumaksu		-73 549	15 998	-67 685	-1 847
Tulumaksukulu		-563	-946	126	19
Puhaskasum		-74 111	15 052	-67 559	-1 828
<i>s.h vähemusosanikele kuuluv puhaskasum</i>		-161	506	-621	-16
<i>s.h Arco Vara AS aktsionäridele kuuluv puhaskasum</i>		-73 953	14 545	-66 939	-1 812
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	11				
- tava		-0,78	0,18	-0,70	-0,34
- lahustatud		-0,78	0,18	-0,70	-0,34

Konsolideeritud bilanss

	Lisa	EEK		EUR	
		31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes					
Raha ja raha ekvivalendid		172 581	765 008	11 030	48 893
Finantsinvesteeringud		40 416	78 595	2 583	5 023
Nõuded	12	295 672	297 189	18 897	18 994
Ettemakstud kulud		6 328	10 450	404	668
Varud	13	849 440	1 148 433	54 289	73 398
Bioloogilised varad		3 679	8 360	235	534
Käibevara kokku		1 368 116	2 308 035	87 438	147 510
Finantsinvesteeringud		1 635	48 515	104	3 101
Nõuded	12	1 176	40 124	75	2 564
Kinnisvarainvesteeringud	14	529 377	999 999	33 833	63 912
Materiaalne põhivara	15	60 265	141 863	3 852	9 067
Immateriaalne põhivara	16	12 475	25 505	797	1 630
Põhivara kokku		604 928	1 256 006	38 661	80 274
VARAD KOKKU		1 973 044	3 564 041	126 099	227 784
Laenukohustused	17	351 508	753 077	22 465	48 130
Võlad	18	138 197	223 591	8 832	14 290
Ettemaksud	19	65 174	47 216	4 165	3 018
Eraldised		8 936	3 468	571	222
Lühiajalised kohustused kokku		563 815	1 027 352	36 033	65 660
Laenukohustused	17	693 827	600 938	44 344	38 407
Võlad	18	4 404	4 607	281	294
Edasilükkunud tulumaksukohustus		20	1 321	1	84
Eraldised		1 271	251	81	16
Pikaajalised kohustused kokku		699 522	607 117	44 707	38 801
KOHUSTUSED KOKKU		1 263 337	1 634 469	80 740	104 461
Aktsiakapital		952 842	952 842	60 898	60 898
Ülekurss		712 514	712 514	45 538	45 538
Kohustuslik reservkapital		31 463	20 084	2 011	1 284
Muud reservid		84	37	5	2
Jaotamata kasum		-986 818	218 830	-63 069	13 986
Oma aktsiad (miinus)		-3 992	0	-255	0
Emattevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		706 093	1 904 307	45 128	121 708
Vähemusosalusele kuuluv omakapital		3 614	25 265	231	1 615
Omakapital kokku		709 707	1 929 572	45 359	123 323
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 973 044	3 564 041	126 099	227 784

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	EEK		EUR	
	2008	2007	2008	2007
tuhandetes				
Puhaskasum	-1 159 623	235 511	-74 111	15 053
<i>Intressitulud ja intressikulud</i>	17 265	3 663	1 103	234
<i>Kasumid ja kahjumid tütar- ja ühissettevõtete müügist</i>	63 895	-131 083	4 084	-8 378
<i>Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt</i>	-31 033	-47 861	-1 983	-3 059
<i>Finantsvarade allahindluskulu</i>	7 411	25 768	474	1 647
<i>Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus</i>	20 194	-13 606	1 291	-871
<i>Firmaväärtuse allahindlus ja negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine</i>	347	-283	22	-18
<i>Materiaalse ja immateriaalse põhivara müügi kasum või kahjum</i>	1 625	-57	104	-4
<i>Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum või kahjum</i>	-1 536	1 633	-97	104
<i>Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara õiglase väärtuse muutus</i>	545 864	-59 874	34 887	-3 827
<i>Valuutakursi kasumid ja kahjumid</i>	-4 564	2 252	-292	144
<i>Ettevõtte tulumaksukulu</i>	8 811	14 591	563	933
Äritegevuse rahavood enne käibekapitali muutuseid	-531 344	30 654	-33 955	1 959
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	-151 959	-80 085	-9 712	-5 118
Varude ja bioloogiliste varade muutus	159 855	-424 902	10 217	-27 156
Äritegevusega seotud kohustuste ettemaksude muutus	248 546	-73 596	15 885	-4 704
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	-274 902	-547 929	-17 565	-35 019
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-31 512	-47 204	-2 014	-3 017
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	737	8 436	47	539
Kinnisvarainvesteeringute soetus	-4 218	-12 000	-270	-767
Kinnisvarainvesteeringute müük	53 664	51 834	3 430	3 313
Tütar- ja ühissettevõtete soetus	-128 326	-20 176	-8 202	-1 289
Tütar- ja ühissettevõtete müük	1 330	222 650	85	14 230
Muude finantsinvesteeringute soetus	-202 665	-92 529	-12 953	-5 914
Muude finantsinvesteeringute müük	286 164	14 639	18 289	936
Antud laenud	-58 945	-52 681	-3 767	-3 367
Antud laenude tagasimaksed	2 423	40 878	155	2 613
Saadud intressid	28 464	19 684	1 819	1 258
Saadud dividendid	0	3 147	0	201
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-52 884	136 678	-3 381	8 736
Saadud laenud	343 945	800 488	21 982	51 161
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed	-583 420	-572 650	-37 287	-36 599
Arvelduskrediidi muutus	-13 875	-18 516	-887	-1 183
Kontsemikonto kohustuse muutus	131 656	382	8 414	24
Makstud intressid	-81 560	-55 486	-5 213	-3 546
Aktsiate emiteerimine	0	987 514	0	63 114
Oma aktsiate tagasiost	-3 992	0	-255	0
Makstud dividendid	-42 274	-16 006	-2 702	-1 023
Makstud dividendide tulumaks	-15 121	-7 324	-966	-468
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU	-264 641	1 118 402	-16 914	71 480
RAHAVOOD KOKKU	-592 427	707 151	-37 860	45 196
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	765 008	58 345	48 893	3 729
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-592 427	707 151	-37 863	45 196
Valuutakursi mõju		-488	-1	-31
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	172 581	765 008	11 030	48 893

Konsolideeritud omakapitali liikumise aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital							Kokku	Vähemus-osalus	Omakapitali kokku
	Aktia-kapital	Registreerimat a aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reserv-kapital	Muud reservid	Oma aktsiad (miinus)	Jaotamata kasum			
EEK tuhandetes										
Saldo 31.12.2006	304,530	0	123,083	5,486	-184	0	292,002	724,917	16,964	741,881
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	0	-9	0	0	-9	0	-9
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	0	0	577	577
Fondiemissioon	373,312	0	123,083	0	0	0	-250,229	0	0	0
Aktiate emiteerimine	0	275,000	712,857	0	0	0	0	987,857	0	987,857
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	0	0	-25,430	-25,430	-200	-25,630
Vähemusosanike optioonide esialgne arvelevõtmine	0	0	0	0	0	0	-10,502	-10,502	0	-10,502
Eraldised reservkapitali	0	0	0	14,598	0	0	-14,598	0	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	0	255,941	255,941	8,167	264,108
Saldo 30.09.2007	677,842	275,000	712,857	20,084	-193	0	247,184	1,932,774	25,508	1,958,282
Saldo 31.12.2007	952,842	0	712,514	20,084	37	0	218,830	1,904,307	25,265	1,929,572
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	0	47	0	0	47	0	47
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	0	0	-37,160	-37,160	-1,252	-38,412
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	0	0	-17,883	-17,883
Eraldised reservkapitali	0	0	0	11,379	0	0	-11,379	0	0	0
Oma aktsiate tagasiost (lisa 20)	0	0	0	0	0	-3,992	0	-3,992	0	-3,992
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum	0	0	0	0	0	0	-1,157,107	-1,157,107	-2,516	-1,159,623
Saldo 31.12.2008	952,842	0	712,514	31,463	84	-3,992	-986,816	706,095	3,614	709,709

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital								Vähemusosalus	Omakapital kokku
	Aktia-kapital	Registreerimata aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Oma aktsiad (miinus)	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes										
Saldo 31.12.2006	19,463	0	7,866	351	-12	0	18,662	46,330	1,084	47,414
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	0	-1	0	0	-1	0	-1
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	0	0	37	37
Fondiemissioon	23,859	0	-7,866	0	0	0	-15,993	0	0	0
Aktiate emiteerimine	0	17,576	45,560	0	0	0	0	63,136	0	63,136
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	0	0	-1,625	-1,625	-13	-1,638
Vähemusosanike optsoonide esialgne arvelevõtmine	0	0	0	0	0	0	-671	-671	0	-671
Eraldised reservkapitali	0	0	0	933	0	0	-933	0	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	0	16,358	16,358	522	16,880
Saldo 30.09.2007	43,322	17,576	45,560	1,284	-13	0	15,798	123,527	1,630	125,157
Saldo 31.12.2007	60,898	0	45,538	1,284	3	0	13,986	121,708	1,615	123,323
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	0	2	0	0	-41	0	-41
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	0	0	-2,375	-2,375	-80	-2,455
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	0	0	-1,143	-1,143
Eraldised reservkapitali	0	0	0	727	0	0	-727	0	0	0
Oma aktsiate tagasiost (lisa 20)	0	0	0	0	0	-255	0	-255	0	-255
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum	0	0	0	0	0	0	-73,953	-73,953	-161	-74,113
Saldo 31.12.2008	60,898	0	45,538	2,011	5	-255	-63,069	45,128	231	45,359

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

1. Arvestuspõhimõtted

Auditeerimata, konsolideeritud Arco Vara AS 2008. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuanne on kooskõlas Rahvusvahelise Raamatupidamisstandardiga (IAS) 34 „Vahearuanne” sätestatud nõuetega ning kasutatud on samu arvestusmeetodeid ja põhimõtteid, mida kasutati 2007. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Käesoleva aruande bilansipäevaks vastu võetud, kuid mitte veel jõustunud uued või muudetud standardid ja tõlgendused ei muuda juhtkonna hinnangul olulisi Kontserni poolt rakendatavaid arvestuspõhimõtteid. Nimetatud standardite ja tõlgenduste nõudeid hakatakse järgima nende jõustumise kuupäevast, milleks on Kontsernile rakenduvate standardite ja tõlgenduste puhul kas 01.07.2008 (IFRIC 13) või 01.01.2009 (IFRS 8, IAS 1, IAS 23):

IAS 1 Finantsaruannete esitamine (muudatused)

IAS 23 Laenukasutuse kulutused (muudatused)

IFRS 8 Äritegevuse segmendid

IFRIC 13 Klientide lojaalsusprogrammid¹

¹ Uuendustel puudub otsene seos Kontserni tegevusaladega

Muudatused segmendiaruandluse esitusviisis

Kontserni juhatus otsustas alates 1. jaanuarist 2008 moodustada eraldiseisva varahalduse segmendi, kuhu kuulub Kontserni ühissettevõtte AVEC Asset Management AS. Eelmistel perioodidel esitati nimetatud ettevõtte teeninduse segmendi all. Muudatus tulenes AVEC Asset Management AS kasvavast tegevusmahtudest, teeninduse segmendist erinevatest strateegiatest ning riskidest, samuti muutusest segmentide juhtimisstruktuuris.

2008. aasta juuni lõpus müüs Kontsern talle kuulunud osaluse AVEC Asset Management AS-s (vt. lisa 4).

2. Konsolideerimise ulatus

	Eesti	Läti	Leedu	Ukraina	Bulgaaria	Rumeenia	Kokku
Tütarettevõtted							
Seisuga 31.12.2007	16	8	3	2	3	2	34
Lisandumised	1	-	-	-	-	-	1
Väljaminekud	-2	-2	-1	-	-	-1	-6
Seisuga 31.12.2008	15	6	2	2	3	1	29
Ühisettevõtted							
Seisuga 31.12.2007	17	3	0	0	0	0	20
Lisandumised	-	-	-	-	-	-	-
Väljaminekud	-2	-1	-	-	-	-	-3
Seisuga 31.12.2008	15	2	0	0	0	0	17
Sidusettevõtted (ei konsolideerita)							
Seisuga 31.12.2007	1	-	-	-	-	-	1
Lisandumised	-	-	-	-	-	-	-
Väljaminekud	-	-	-	-	-	-	-
Seisuga 31.12.2008	1	-	-	-	-	-	1

2008. aasta jooksul soetas Kontsern äriühenduse teel ühe ehitusdivisjoni tütarettevõtte (lisa 3). Üks ehitusdivisjoni ja kaks teenindus divisjoni tütarettevõtet müüdi (lisa 4) ning kaks teenindusdivisjoni tütarettevõtet ühendati üheks ettevõtteks. Müüdi kolm ühisettevõtet (lisa 4).

3. Äriühendused

Tempera Ehitus OÜ lõpetamine

Tempera Ehitus OÜ pankrot kuulutati välja 26. veebruaril 2009. Pankrotihaldur tuvastas, et makseraskused tekkisid Tempera Ehitus OÜ juhatuse vigadest, üle jõu käivate lepingute täitmisele võtmisest, majanduse kõrgperioodil püstitatud liig optimistlikest äriplaanidest ning muutunud majandusolukorrast. Nimetatud põhjuste tõttu ei teinud ka Arco Ehitus lisainvesteeringuid antud ettevõttesse.

Osaluse omandamine ehitusettevõttes Tempera Ehitus OÜ

Kontsern omandas 2008. a. 2. aprillil 2008 55%-lise osaluse ehitusettevõttes Tempera Ehitus OÜ. Osaluse esialgne soetushind oli 6,300 tuhat krooni (403 tuhat eurot), millest 2,100 tuhat krooni (134 tuhat eurot) tasus Kontsern lepingu sõlmimisel. Osaühingu ostu-müügilepingu tingimused sätestasid, et kui Tempera Ehitus OÜ kannab peale osaluse soetust kolmel järjestikusel aastal kahjumit, siis ülejäänud osa soetusmaksumusest ei kuulu tasumisele enne kumulatiivse kasumi tekkimist. Tempera Ehitus OÜ lõplikuks soetusmaksumuseks kujunes 2,100 tuhat krooni (134 tuhat eurot).

Soetatud netovara ja tekkinud firmaväärtus on toodud allolevas tabelis:

	EEK	EUR
tuhandetes		
Soetusmaksumus	2,100	134
Soetatud netovara õiglane väärtus ¹	1,468	94
Firmaväärtus (lisa 16)	632	40

¹ Tempera Ehitus OÜ varade, kohustuste ning netovara õiglane väärtus võrdub soetushetkel nende bilansiliste väärtusega.

Soetusel tekkinud firmaväärtus oli ostu-müügi lepingu sõlmimisel peamiselt seotud Tempera Ehitus OÜ kliendibaasiga ning ettevõtte ja potentsiaalsete klientide vaheliste suhetega, mis oleks järgmistel aastatel lubanud sõlmida kasulikke müügilepinguid rohkem kui Kontsern oleks saanud sõlmida ilma Tempera Ehitus OÜ soetamiseta. Kontserni 9 kuu vahearuanne koostamise hetkel ei pea Kontserni juhatus tõenäoliseks kasulike müügilepingute sõlmimist sellises mahus, mis kataks tekkinud firmaväärtuse ning seetõttu hindas Kontsern 2008. aasta III kvartalis firmaväärtuse summas 632 tuhat krooni (40 tuhat eurot) alla. 2008. aasta 12 kuu vahearuanne koostamisel hinnati alla Tempera Ehitus OÜ soetusmaksumus summas 2 100 tuhat krooni (134 tuhat eurot).

Soetusmaksumus jaguneb Tempera Ehitus OÜ 55%-lisele osale varadest ja kohustustest alljärgnevalt:

	EEK	EUR
tuhandetes		
Raha	326	21
Nõuded ja ettemaksud	5,031	322
Varud	124	8
Materiaalne põhivara (lisa 15)	1,440	92
Firmaväärtus (lisa 16)	632	40
Kohustused	-5,453	-349
Soetusmaksumus	2,100	134

Bilansipäeva järgse Tempera Ehituse OÜ auditit käigus tuvastati, et raamatupidamist on peetud puudulikult ja seoses sellega ei saa firma varasid ja kohustusi õiglaselt hinnata. Sellest johtuvalt otsustas juhatus Tempera Ehitust OÜ-d mitte konsolideerida.

Kontserni 2008. aasta 9 kuu vahearuanndesse konsolideeriti Tempera Ehitus OÜ 6 kuu (märts – september) tulud ja kulud ning varad ja kohustused seisuga 30.09.2008. Tempera Ehitus OÜ käibe mõju 9 kuu tulemustele oli 16,622 tuhat krooni ning mõju emaettevõtte aktsionäridele kuuluvale puhaskasumile oli -3,779 tuhat krooni (-242 tuhat eurot).

4. Tütar- ja ühisettevõtete müügid, soetused vähemusosanikelt

Tütarettevõtete osaluste vahetus

Kontsern vahetas 2008. aasta aprilli alguses toimunud aktsiate vahetustehingu käigus talle kuuluvate tütarettevõtete osalusi nii, et tehingu tulemusel kuulub Kontsernile 100% Kerberon OÜ ja Kolde AS aktsiatest ja osadest. Tehingu käigus võõrandas Kontsern talle kuulunud Tallinna Linnaehitus AS aktsiad.

	Võõrandatud/soetatud osaluse suurus	EEK		EUR	
		Tehingu hind	kasum või kahjum tehingust (lisa 4)	Tehingu hind	kasum või kahjum tehingust (lisa 4)
tuhandetes					
Tallinna Linnaehituse AS aktsiate müük	-80%	12,943	-1,094	827	-70
Kerberon OÜ soetus	16.63%	10,199	-657	652	-42
Kolde AS soetus	10.71%	3,101	218	198	14
Kokku			-1,533		-98

Tallinna Linnaehituse AS võõrandamise mõju Kontserni varadele ja kohustustele oli alljärgnev:

	EEK	EUR
tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	-8,105	-518
Muu käibevara	-9,402	-601
Materiaalne põhivara (lisa 15)	-65	-4
Firmaväärtus (lisa 16)	-4,014	-257
Lühiajalised võlad	-5,064	-324
Muud lühiajalised võlad	-909	-58

2008. a. detsembris võõrandas Kontsern oma 100% -lise osaluse tütarettevõttes Arco Real Estate UAB. Real Estate UAB võõrandamise mõju Kontserni 2008 aasta tulemustele oli alljärgnev:

	EEK	EUR
tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	-104	-7
Muu käibevara	-581	-37
Pikaajalised finantsinvesteeringud	-112	-7
Materiaalne põhivara (lisa 15)	-29	-2
Immateriaalne põhivara (lisa 16)	-32	-2
Lühiajalised võlad	-2 306	-147
Muud lühiajalised kohustused	-21	-1
Pikaajalised laenukohustused	-10 179	-651

2008. a. detsembris võõrandas Kontsern oma osaluse tütarettevõttes Arco Real Estate SRL. Real Estate SRL võõrandamise mõju Kontserni 2008 aasta tulemustele oli alljärgnev:

	EEK	EUR
tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	-55	-4
Muu käibevara	-974	-62
Pikaajalised finantsinvesteeringud	0	0
Materiaalne põhivara (lisa 15)	-1 548	-99
Immateriaalne põhivara (lisa 16)	-78	-5
Lühiajalised võlad	-2 857	-183
Lühiajalised eraldised	-15 904	-1 016

Ühisettevõtete müük

1. aprillil 2008 võõrandas Kontserni ühisettevõtte 100%-lise tütarettevõtte Hopson Capital OÜ. Osaluse müügihind oli 700 tuhat krooni (45 tuhat eurot). Nimetatud ettevõtte oli varudena kajastatud kinnistut hoidev projektettevõtte, mistõttu on ühisettevõtte müük kajastatud kasumiaruandes müügituluna ja rahavoogude aruandes äritegevuse rahavoona.

20. juunil 2008 võõrandas Kontsern oma osaluse ühisettevõttes AVEC Asset Management AS. Osaluse müügihind koosnes koheselt makstud tasust 15,647 tuhat krooni (1,000 tuhat eurot) ning edasilükatud tasust, mis on võrdne 25%-ga Explorer Property Fund AB poolt fondi lõpetamisel väljamakstava tasuga. Kontserni juhatus hindab nimetatud nõude väärtuseks seisuga 31.12.08 0 krooni (0 eurot) (lisa 12). Vastavalt AVEC Asset Management AS müügilepingule säilib Kontsernil kontrolli fondi varade, kohustuste ja omakapitali üle kuni fondi väljamakseteni.

AVEC Asset Management AS aktsiate võõrandamise mõju Kontserni varadele ja kohustustele oli alljärgnev:

	EEK	EUR
tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	-6,558	-419
Muu käibevara	-4,353	-278
Pikaajalised finantsinvesteeringud	-25,082	-1,603
Materiaalne põhivara (lisa 15)	-274	-18
Immateriaalne põhivara (lisa 16)	-195	-12
Lühiajalised võlad	-2,981	-191
Lühiajalised eraldised	-518	-33

5. Segmentiaruandlus ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Varahaldus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	2 008	2 007	2 008	2 007	2 008	2 007	2 008	2 007	2 008	2 007	2 008	2 007
EEK tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu	202 570	418 372	83 697	115 184	367 500	193 631	6 783	10 174	0	-10 173	660 550	727 188
<i>Muutus</i>	-52%		-27%		90%		-33%				-9%	
Kontserniväline muu äritulu	9 975	133 746	1 816	8 588	12 188	44	0	0	0	-2 288	23 979	140 090
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	4 696	14 142	9 211	15 849	55 579	231 809	0	0	-69 486	-261 800	0	0
Müügitulu ja muu äritulu kokku	217 241	566 260	94 724	139 621	435 267	425 484	6 783	10 174	-69 486	-274 261	684 529	867 278
Segmendi tulemus	-1 163 471	78 094	-50 092	8 624	4 787	14 902	2 412	4 415	103 418	17 226	-1 102 946	123 261
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-15 657	-20 203
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 118 603	103 058
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus	-541 223	52 874	-4 641	4 955	0	0	0	0	0	0	-545 864	57 829
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-7 959	-948	-1 646	1 359	-37	-1 789	-40	-9	3 342	0	-6 340	-3 661
Firmaväärtuse alahindlused ja negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmised	0	283	0	0	-632	0	0	0	0	0	-632	283
Finantstulud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	93 659	215 005
Finantskulud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-125 868	-67 744
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-8 811	-14 808
Puhaskasum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 159 623	235 511

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Varahaldus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	2 008	2 007	2 008	2 007	2 008	2 007	2 008	2 007	2 008	2 007	2 008	2 007
EUR tuhandetes												
Kontserniväline müügitulu	12 947	26 739	5 349	7 362	23 488	12 375	434	650	0	-650	42 217	46 476
<i>Muutus</i>	-52%		-27%		90%		-33%				-9%	
Kontserniväline muu äritulu	638	8 548	116	549	779	3	0	0	0	-146	1 533	8 953
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	300	904	589	1 013	3 552	14 815	0	0	-4 441	-16 732	0	0
kokku	13 885	36 191	6 054	8 924	27 819	27 193	434	650	-4 441	-17 528	43 750	55 429
Segmendi tulemus	-74 359	4 991	-3 201	551	306	952	154	282	6 610	1 101	-70 491	7 878
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 001	-1 291
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-71 492	6 587
Kinnisvara-investeeringute ümberhindlus	-34 590	3 379	-297	317	0	0	0	0	0	0	-34 887	3 696
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-509	-61	-105	87	-2	-114	-3	-1	214	0	-405	-234
Finantstulud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 986	13 741
Finantskulud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-8 044	-4 330
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-563	-946
Puhaskasum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-74 113	15 052

6. Muud äritulud

	2008	2007	2008	2007
tuhandetes				
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	16 103	133 029	1 029	8 502
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 548	2 620	99	167
Kasum bioloogiliste varade õiglase väärtuse muutusest	1 568	2 756	100	176
Kasum materiaalse põhivara müügist	89	57	6	4
Muud tulud	4 671	1 628	299	105
Muud äritulud kokku	23 979	140 090	1 533	8 954

7. Üldhalduskulud

	EEK	2005	EUR	
	2008	2007	2008	2007
tuhandetes				
Tööjõukulud	-60 803	-85 110	-3 886	-5 440
Büroo tegevuskulud	-28 217	-31 108	-1 803	-1 988
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-1 976	-953	-126	-61
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-17 775	-3 131	-1 136	-200
Firmaväärtuse allahindlused ja tuluks kandmine	-347	283	-22	18
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-98 589	-1 481	-6 301	-95
Sõidukite kulud	-8 848	-9 832	-565	-628
Muud kulud	-8 881	-4 721	-568	-303
Üldhalduskulud kokku	-225 436	-136 053	-14 408	-8 697

8. Muud ärikulud

	EEK		EUR	
	2008	2007	2008	2007
tuhandetes				
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-561 967	-75 200	-35 916	-4 806
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-12	-4 253	-1	-271
Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest, likvideerimisest ja müügist	-1 714	18 739	-111	1 198
Viivised ja trahvid ¹	-4 780	-481	-305	-31
Muud kulud	-1 371	-2 303	-88	-147
Muud ärikulud kokku	-569 844	-63 498	-36 421	-4 058

¹ Viivised ja trahvid sisaldavad muuhulgas kompromisslepingu alusel Faalanks OÜ-le tasutud tasu summas 1,250 tuhat krooni (80 tuhat eurot) ja Hexanor OÜ –le tasutud tasu summas 2,900 tuhat krooni (185 tuhat eurot) (lisa 22).

9. Finantstulud

	EEK		EUR	
	2008	2007	2008	2007
tuhandetes				
Kasum tütarettevõtte osade ja aktsiate müügist	5 890	123 414	376	7 888
Kasum ühisettevõtte osade müügist	14 875	10 650	951	681
Intressitulud	49 694	30 177	3 177	1 929
Kasum valuutakursi muutusest	14 370	39	918	2
Tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	8 830	50 725	564	3 243
Finants- ja investeerimistegevuse tulud kokku	93 659	215 005	5 985	13 743

10. Finantskulud

	EEK		EUR	
	2008	2007	2008	2007
tuhandetes				
Kahjum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist (lisa 4)	-24 441	-2 981	-1 562	-191
Kahjum ühisettevõtete osade ja aktsiate müügist	-39 454	0	-2 521	0
Intressikulud	-66 959	-33 840	-4 279	-2 163
Kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt ¹	22 203	-2 864	1 419	-183
Kahjum valuutakursi muutustest	-9 806	-2 291	-627	-146
Finantsvarade allahindluskulu ²	-7 411	-25 768	-474	-1 647
Finants- ja investeerimistegevuse kulud kokku	-125 868	-67 744	-8 044	-4 330

¹ Kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt sisaldavad Explorer Property Fund – Baltic States AB õiglasele väärtusele hindamise kahjumit.

² Finantsvarade allahindluskulu 2008. aastal sisaldab Kippsala projektiga seotud nõude allahindluse tühistamist summas 25,248 tuhat krooni (1,614 tuhat eurot).

11. Puhaskasum aktsia kohta

	EEK		EUR	
	2008	2007	2008	2007
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	95 284 150	82 516 293	6 089 767	5 273 752
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes)	-1 157 107	227 587	-73 953	14 545
Puhaskasum aktsia kohta (kroonides aktsia kohta)	-12,14	2,76	-12,14	2,76

12. Nõuded

	EEK		EUR	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Nõuded ostjate vastu				
Ostjate tasumata summad	96 349	48 236	6 157	3 083
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-6 066	-70	-388	-4
Nõuded ostjate vastu kokku	90 283	48 166	5 769	3 079
Muud lühiajalised nõuded				
Nõuded ühissettevõtete vastu	23 608	53 719	1 509	3 433
Antud laenud ¹	80 297	12 391	5 132	792
Muud lühiajalised nõuded	27 807	47 449	1 777	3 033
Muud lühiajalised nõuded kokku	131 712	113 559	8 418	7 258
Viitlaekumised				
Intressid	11 397	5 807	728	371
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest	7 612	21 635	486	1 383
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	53 034	107 406	3 389	6 864
Muud viitlaekumised	1 634	616	104	39
Viitlaekumised kokku	73 677	135 464	4 707	8 657
Lühiajalised nõuded kokku	295 672	297 189	18 894	18 994

¹ Antud laenud seisuga 31.12.08 sisaldab laenuõuet Sigma Real Estate Ltd. vastu summas 108,838 tuhat krooni (6,956 tuhat eurot). Kontsern tegi 2008. aasta kevadel ettemaksu Ukrainas Simferopolis asuva kaubanduskeskuse projektis osaleva ettevõtte aktsiate eest summas 79,096 tuhat krooni (5,055 tuhat eurot) ning andis seoses sama projektiga seotud ettevõttele laenu summas 20,598 tuhat krooni (1,316 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2008 on Kontserni juhatus otsustanud Ukraina kaubanduskeskuse projektis mitte osaleda ning raha tagasi kutsuda. Pooled peavad läbirääkimisi lisatagatiste ja ajutamise osas. Nõuet on bilansis diskonteeritud 45% uus bilansiline väärtus on 67,829 tuhat krooni (4,335 tuhat eurot).

Pikaajalised nõuded

	EEK		EUR	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Nõuded ühissettevõtete vastu	0	38 538	0	2 463
Pikaajalised laenuõuded	254	907	16	58
Ettemaksed pikaajaliste finantsinvesteeringute eest	234	0	15	0
Muud pikaajalised nõuded	688	679	44	43
Pikaajalised nõuded kokku	1 176	40 124	75	2 564

13. Varud

	EEK		EUR	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	785 907	1 111 527	50 229	71 040
Muud edasimüügiks ostetud kaubad	4 806	4 498	307	287
Materjalid ja valmistoodang	61	529	4	34
Ettemaksed tarnijatele	58 666	31 879	3 749	2 037
Varud kokku	849 440	1 148 433	54 289	73 398

14. Kinnisvarainvesteeringud

	EEK		EUR	
tuhandetes				
Saldo seisuga 31.12.2006		1 479 281		94 543
Soetused		3 016		193
Müügid		-58 949		-3 768
Väljaminekud tütarettevõttes osaluse müügil ja ühissetevõtteks ümberkujundamisel		-192 500		-12 303
Ümberklassifitseerimised varudesse		-300 000		-19 173
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast (lisa 15)		11 322		724
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisad 6, 8)		57 829		3 696
Saldo seisuga 31.12.2007		999 999		63 912
Soetused		0		0
Müügid		55 200		3 527
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast		20 042		1 281
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisad 6, 8)		-545 864		-34 887
Saldo seisuga 31.12.2008		529 377		33 833

15. Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksud	Materiaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes					
Jääkväärtus 31.12.2006	21 329	2 261	4 324	53 799	81 713
Ostud ja parendused	7 207	3 115	5 396	56 119	71 837
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	662	0	14 530	15 192
Lisandumised äriühendustest	0	482	789	0	1 271
Müügid	0	-569	-79	-8 965	-9 613
Väljaminekud tütarettevõtte müügist	-96	0	0	0	-96
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	-6 801	-6 801
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks	-63	300	-300	-6 876	-6 939
Amortisatsioonikulu (lisa 7)	-1 437	-1 117	-2 147	0	-4 701
Jääkväärtus 31.12.2007	26 940	5 134	7 983	101 806	141 863
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>37 083</i>	<i>9 108</i>	<i>13 637</i>	<i>101 806</i>	<i>161 634</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-10 143</i>	<i>-3 974</i>	<i>-5 654</i>	<i>0</i>	<i>-19 771</i>
Jääkväärtus 31.12.2007	26 940	5 134	7 983	101 806	141 863
Ostud ja parendused	369	3 115	5 396	2 341	11 221
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	662	0	1 832	2 494
Müügid	0	-5 633	-4 768	-8 965	-19 366
Lisandumised äriühendustest (lisa 3)	0	482	789	0	1 271
Väljaminekud tütarettevõtte müügist (lisa 4)	0	0	0	-6 801	-6 801
Ümberklassifitseerimised müügiotel põhivaraks	-1 701	0	0	0	-1 701
Ümberklassifitseerimised	1 619	0	0	0	1 619
Allahindlused	-3 420	0	0	-27 266	-30 686
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks (lisa 14)	0	0	0	-33 832	-33 832
Amortisatsioonikulu (lisa 7)	-1 692	-1 264	-2 863	0	-5 819
Jääkväärtus 31.12.2008	22 115	2 496	6 537	29 115	60 263
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>33 950</i>	<i>7 734</i>	<i>15 054</i>	<i>29 115</i>	<i>85 853</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-11 835</i>	<i>-5 238</i>	<i>-8 517</i>	<i>0</i>	<i>-25 590</i>

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitis ja ettemaksud	Materiaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes					
Jääkväärtus 31.12.2006	1 363	145	276	3 438	5 222
Ostud ja parendused	461	199	345	3 587	4 592
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	42	0	929	971
Lisandumised äriühendustest	0	31	50	0	81
Müügid	0	-36	-5	-573	-614
Väljaminekud tütarettevõtte müügist	-6	0	0	0	-6
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	-435	-435
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks	-4	19	-19	-439	-443
Amortisatsioonikulu (lisa 7)	-92	-71	-137	0	-300
Jääkväärtus 31.12.2007	1 722	328	510	6 507	9 067
Ostud ja parendused	24	199	345	149	717
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	42	0	116	158
Müügid	0	-360	-305	-573	-1 238
Lisandumised äriühendustest (lisa 3)	0	31	50	0	81
Väljaminekud tütarettevõtte müügist (lisa 4)	0	0	0	-435	-435
Ümberklassifitseerimised müügiototel põhivaraks	-109	0	0	0	-109
Sihtfinantseerimine	-219	0	0	-1 743	-1 962
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks (lisa 14)	0	0	0	-2 162	-2 162
Amortisatsioonikulu (lisa 7)	-108	-81	-183	0	-372
Jääkväärtus 31.12.2008	1 413	160	418	1 861	3 746
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>2 170</i>	<i>494</i>	<i>963</i>	<i>1 861</i>	<i>5 488</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-756</i>	<i>-336</i>	<i>-545</i>	<i>0</i>	<i>-1 637</i>

16. Immateriaalne põhivara

	Firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes			
Jääkväärtus 31.12.2006	15 558	1 147	16 705
Ostud ja parendused	0	872	872
Lisandumised äriühendustest	5 941	11	5 952
Amortisatsioonikulu (lisa 7)	0	-319	-319
Jääkväärtus 31.12.2007	23 957	1 548	25 505
Ostud ja parendused	0	482	482
Müügid	0	-229	-229
Lisandumised äriühenduste kaudu (lisa 3)	4 310	0	4 310
Soetusmaksumuse korrigeerimine	-3 678	0	-3 678
Väljaminekud tütar- ja ühissettevõtete võõrandamisest (lisa 4)	-4 014	-195	-4 209
Allahindlused väärtuse langusest	-9 185	0	-9 185
Amortisatsioonikulu (lisa 7)	0	-521	-521
Jääkväärtus 31.12.2008	11 390	1 085	12 475
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>11 390</i>	<i>2 095</i>	<i>13 485</i>
<i>s.h akumulatsioon</i>	<i>0</i>	<i>-1 010</i>	<i>-1 010</i>

	Firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes			
Jääkväärtus 31.12.2006	994	73	1 068
Ostud ja parendused	0	56	56
Lisandumised äriühendustest	380	1	381
Amortisatsioonikulu (lisa 7)	0	-20	380
Jääkväärtus 31.12.2007	1 531	99	1 630
Ostud ja parendused	0	31	31
Müügid	0	-15	-15
Lisandumised äriühenduste kaudu (lisa 3)	275	0	275
Soetusmaksumuse korrigeerimine	-235	0	-235
Väljaminekud tütar- ja ühissettevõtete võõrandamisest (lisa 4)	-257	-12	-269
Allahindlused väärtuse langusest	-587	0	-587
Amortisatsioonikulu (lisa 7)	0	-33	-33
Jääkväärtus 31.12.2008	727	70	797
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>728</i>	<i>134</i>	<i>862</i>
<i>s.h akumulatsioon</i>	<i>0</i>	<i>-65</i>	<i>-65</i>

17. Laenukohustused

	31.12.2008		31.12.2007	
	Kokku	s.h lühi-ajaline osa	Kokku	s.h lühi-ajaline osa
EEK tuhandetes				
Arvelduskrediit	0	0	0	0
Võlakirjad	59 303	59 303	139 284	124 545
Pangalaenu	911 946	256 095	1 094 580	563 689
Kapitalirendikohustused	6 258	1 894	6 712	2 475
Muud laenu	67 828	34 216	113 439	62 368
Kokku	1 045 335	351 508	1 354 015	753 077

	31.12.2008		31.12.2007	
	Kokku	s.h lühi-ajaline osa	Kokku	s.h lühi-ajaline osa
EUR tuhandetes				
Arvelduskrediit	0	0	0	0
Võlakirjad	3 790	3 790	8 902	7 960
Pangalaenu	58 284	16 367	69 956	36 026
Kapitalirendikohustused	400	121	429	158
Muud laenu ¹	4 335	2 187	7 250	3 986
Kokku (lisa 35)	66 809	22 465	86 537	48 130

¹ Muud laenu sisaldavad laene seotud osapooltelt summas 50,139 tuhat krooni (3,204 tuhat eurot), 31.12.2007 seisuga vastavalt 100,484 tuhat krooni (6,422 tuhat eurot). Vaata seotud osapoolte kohta lisainformatsiooni lisast 21.

18. Võlad

Lühiajalised võlad	EEK		EUR	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Võlad tarnijatele	72 172	60 612	4 613	3 874
Muud võlad				
Võlad ühisettevõtete ees	0	6 386	0	408
Võlad väärtpaperitehingutest	1 236	48 616	79	3 107
Muud võlad	25 128	29 496	1 605	1 885
Muud võlad kokku	26 364	84 498	1 684	5 400
Maksuvõlad				
Käibemaks	3 102	1 761	197	113
Dividendide tulumaks	0	3 449	0	220
Üksikisiku tulumaks	2 054	2 535	131	162
Sotsiaalmaks	3 569	4 841	228	309
Muud maksuvõlad	2 228	4 037	141	258
Maksuvõlad kokku	10 953	16 623	697	1 062

...jätk	EEK		EUR	
Viitvõlad				
Intressivõlad	10 054	7 164	643	458
Võlad töövõtjatele	8 871	27 671	567	1 768
Dividendivõlad	1 232	8 743	79	559
Muud viitvõlad	8 551	18 280	547	1 169
Viitvõlad kokku	28 708	61 858	1 836	3 954
Võlad kokku	138 197	223 591	8 830	14 290

Pikaajalised võlad	EEK		EUR	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Võlad väärtpaberitehingutest	248	1 211	16	77
Tagatisrahad	1 402	1 461	90	93
Muud pikaajalised võlad	2 754	1 935	175	124
Pikaajalised võlad kokku	4 404	4 607	281	294

19. Ettemaksed

	EEK		EUR	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
tuhandetes				
Kinnisvara müügiga seotud ettemaksed	58 845	23 758	3 761	1 518
Ettemakstud tulud pikaajalistest teenuslepingutest	5 578	2 114	356	135
Muud ettemakstud tulud	751	21 344	48	1 365
Ettemaksed kokku	65 174	47 216	4 165	3 018

20. Omakapital

09.07.2008 käivitas Arco Vara AS aktsiate tagasiostuprogrammi. Arco Vara AS juhatuse otsuse alusel ostetakse tagasi maksimaalselt 4,0 miljoni Eesti krooni (0,26 miljoni euro) väärtuses aktsiaid, kuid mitte rohkem kui 450,000 aktsiat. Tagasiostu periood algas 10.07.2008 ning lõppes 05.09.2008.

Tagasiostu programmi eesmärgiks oli Arco Vara aktsiakapitali vähendamine või programmi raames omandatavate aktsiate kasutamine kavandatava töötajate aktsioptioniprogrammi tarbeks.

Eelpoolnimetatud aktsiate tagasiostuprogrammi raames ostis Arco Vara AS tagasi kokku 450,000 tükki koguhinnaga 3,992 tuhat krooni (255 tuhat eurot).

21. Tehingud seotud osapooltega

	EEK		EUR	
	12 kuud 2008 või 31.12.2008	12 kuud 2007 või 31.12.2007	12 kuud 2008 või 31.12.2008	12 kuud 2007 või 31.12.2007
tuhandetes				
Tehingud ühisettevõtetega				
Müügitulu	792	5 017	51	321
Ostetud teenused	-52	-46	-3	-3
Lühiajalised laenunõuded (lisa 12)	20 347	52 530	1 300	3 357
Pikaajalised laenunõuded (lisa 12)	0	37 688	0	2 409
Nõuded ostjate vastu (lisa 12)	1 067	963	68	62
Lühiajalised intressinõuded (lisa 12)	2 194	226	140	14
Pikaajalised intressinõuded (lisa 12)	0	850	0	54
Lühiajalised võlad (lisa 18)	0	6 386	0	408
Tehingud Kontserni või Kontserni ettevõtete üle ühist kontrolli omavate ettevõtetega				
Müügitulu	0	135	0	9
Ostetud teenused	-445	-555	-28	-35
Lühiajalised laenunõuded (lisa 12)	12 883	3 490	823	223
Lühiajalised laenukohustused (lisa 17)	4 981	51 852	318	3 314
Dividendivõlad	0	8 743	0	559
Võlad tarnijatele	735	24	47	2
Lühiajalised intressivõlad	1 038	2 101	66	134
Pikaajalised laenukohustused	0	38 898	0	2 486
Pikaajalised intressikohustused	2 777	815	177	52
Tehingud Kontserni või Kontserni juhtkonna võtmeisikutega				
Müügitulu	11 747	5 093	751	326
Nõuded ostjate vastu	262	1 377	17	88
Lühiajalised laenukohustused (lisa 17)	1 699	1 945	109	124
Intressivõlad	604	373	39	24
Tehingud muude seotud osapooltega				
Müügitulu	1 869	14 395	119	920
Ostetud teenused	-33	10 582	-2	676
Lühiajalised laenunõuded (lisa 12)	3 175	12 391	203	792
Intressinõuded	1 346	1 242	86	79
Muud lühiajalised nõuded	1 279	2 825	82	181
Pikaajalised laenunõuded	0	907	0	58
Lühiajalised laenukohustused (lisa 17)	298	298	19	19
Võlad tarnijatele	0	17	0	1
Muud lühiajalised kohustused	34 310	28 406	2 193	1 815
Pikaajalised intressivõlad	1 437	997	92	64
Pikaajalised laenukohustused	7 241	7 491	463	479

Emaettevõtte juhatuse liikmetele ja divisjonide juhtidele arvestati 2008. aasta 12 kuu jooksul tasusid koos kaasnevate maksudega kokku 14,271 tuhat krooni (912 tuhat eurot), 2007. aasta jooksul vastavalt 24,313 tuhat krooni (1,554 tuhat eurot).

22. Tingimuslikud kohustused

Poleliolevad kohtuasjad

Tütarettevõtte Arco Investeeringute AS vastu esitatud hagid

Profitor Group hagi

06.10.2008.a tegi Harju Maakohus kohtumääruse Profitor Group OÜ hagi läbivaatamata jätmiseks.

12.11.2008.a tegi Harju Maakohus tagaseljaotsuse, mis jõustus 30.12.2008 ning millega mõisteti välja Arco Investeeringute AS-i kasuks 4 367 529 tuhat krooni.

Aruande koostamise ajal on kohtumenetlus lõppenud ja kohtuotsus edastatud kohtutäiturile menetlemiseks.

Narva mnt 67 detailplaneeringu kehtestamine

19.05.2008. a esitas Liivaoja elamukvartali elanik kaebuse Tallinna Linnavolikogu 17.04.2008. a otsuse nr 72 „Narva mnt 67 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine Kesklinnas“ tühistamiseks ja taotluse esialgse õiguskaitse vahendi kohaldamiseks. Kaebuse esitajate väitel on Linnavolikogu korraldusega nn Tivoli alale kehtestatud detailplaneering õigusvastane ja rikub tema õigusi.

Kuna kinnistu, millele kehtestatud detailplaneering vaidlustati, kuulub Arco Investeeringute ASile, kaasati kontserni menetlusse kolmanda isikuna.

08.07.2008 .a. tegi Tallinna Halduskohus määruse, millega rahuldab esialgse õiguskaitse taotluse ja peatas Tallinna Linnavolikogu 17.04.08.a. otsuse nr 72 kehtivuse kuni kohtuvaidluse lõppemiseni ning kohtulahendi jõustumiseni.

18.07.2008 .a. esitasid nii Tallinna Linnavolikogu kui Arco Investeeringute AS määruskaebuse Tallinna Ringkonnakohtule, milles palutakse esialgse õiguskaitse määrus tühistada.

11.08.2008. a arutas Tallinna Ringkonnakohus kohtumäärusele esitatud määruskaebust ja jättis Tallinna Linnavolikogu ja Arco Investeeringute AS määruskaebused rahuldamata.

Kontserni juhtkond leiab, et esialgse õiguskaitse rakendamine ei ole põhjendatud, kuna:

Kohus on sisustanud avalikku huvi ühekülgset ja ei ole detailplaneeringu kehtivuse peatamisel arvestanud kolmanda isiku huvidega.

- Kaebaja käitumine ei ole kooskõlas hea usu põhimõttega.
- Detailplaneeringu liikluskorraldus on kooskõlas üldplaneeringu, lähialade planeeringute ja asjakohase standardiga EVS 843:2003 „Linnatänavad“, liikluslahendust on otsuses piisavalt motiveeritud .
- Parkimise arengukava ei ole õigustloov haldusakt vaid hea tava, mis ei ole automaatselt järgimiseks kohustuslik.
- Seisukohad keskkonnamõju hindamise osas on piisavad.

14.10.2008. a esitas Arco Investeeringute AS uuesti taotluse Tallinna Halduskohtule esialgse õiguskaitsse määruse tühistamiseks. Arco Investeeringute AS ja Tallinna Linnavolikogu tulid kaebajale vastu ja saavutasid kokkuleppe parkimiskohtade lisamises planeeringualale, samuti selgitati ja põhistati oma seisukohti nii dokumentaalselt kui faktiliselt kohtu poolt õiguskaitsse kohaldamise määruuses toodud detailplaneeringu puuduste osas. Vaatamata eeltoodule jättis kohus esialgse õiguskaitsse määruse tühistamata.

Vaatamata esialgse õiguskaitsse rakendamisele peab kontserni juhtkond tõenäoliselt vaidluse jõudmist pikas perspektiivis detailplaneeringu rakendamist võimaldava tulemuseni, arvestades ka Arco Vara poolt valitud ajaliselt pikka perspektiivi kinnistu arendamisel.

Aruande koostamise ajal on Tallinna Halduskohtus kohtuotsuse koostamine pooleli.

Tütarettevõtte OÜ Arco Ehitus poolt esitatud hagid

OÜ Kaanon Kinnistud pankrotiavaldus

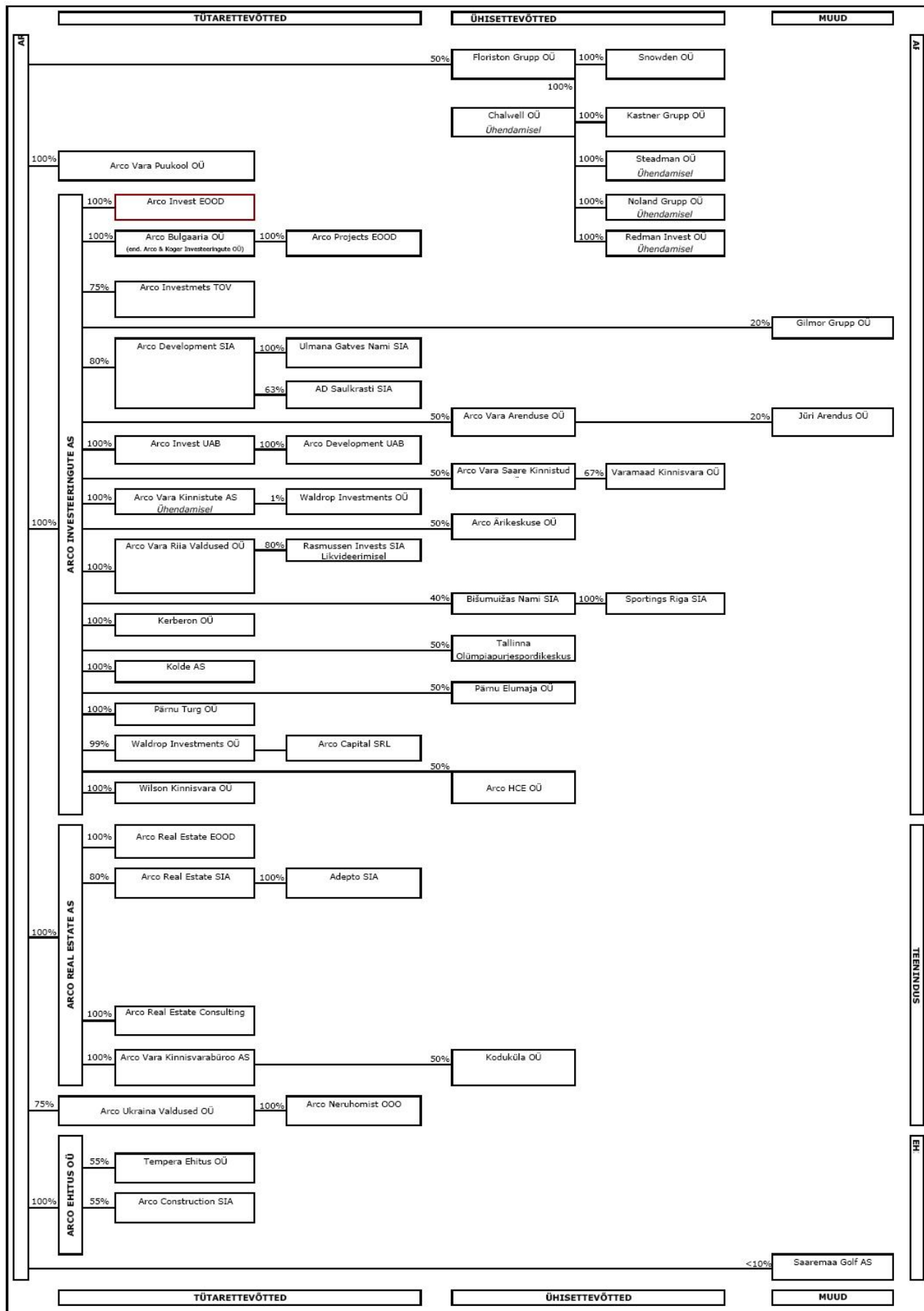
Arco Ehitus OÜ esitas 26.06.2008. a Harju Maakohtusse pankrotiavalduse, millega palus algatada OÜ Kaanon Kinnistud pankrotimenetlus ja kuulutada välja tema pankrot. Kontserni juhtkonna arvates on õigustatud pankrotiavalduse esitamine OÜ Kaanon Kinnistud vastu. Nimelt sõlmisid Arco Ehitus OÜ ja OÜ Kaanon Kinnistud 01.04.2006. a Ehituse töövõtulepingu, mille kohaselt oli lepingu objektiks reoveepuhasti projekteerimine, ehitamine, seadistamine ja ülepumpla ehitus. 31.07.2007. a esitas Arco Ehitus OÜ teostatud tööde akti kogu teostatud tööde ulatuses ja OÜ Kaanon Kinnistud allkirjastas nimetatud akti. Teostatud tööde kohta esitati OÜ-le Kaanon Kinnistud arved, mille mitteaktsepteerimisest pole OÜ Kaanon Kinnistud teatanud. 30.05.2008. a seisuga oli OÜ Kaanon Kinnistud koguvõlgnevus 1,887 tuhat krooni (põhivõlg 516 tuhat krooni ja viivised 1,371 tuhat krooni), eurodes vastavalt 121 tuhat eurot (põhivõlg 33 tuhat eurot ning viivised 88 tuhat eurot) ning Arco Ehitus OÜ esitas neile pankrotihoiatuse, millele OÜ Kaanon Kinnistud ei vastanud ega tasunud võlgnevust.

30.06.2008 seisuga on 100% Arco Ehitus OÜ nõudest Kaanon Kinnistud OÜ vastu hinnatud ebatõenäoliselt laekuvaks.

25. august 2008 tegi Harju Maakohus kohtumääruse, millega kohustas Arco Ehitus OÜ-d tasuma enne asja menetlusse võtmist ajutise halduri tasu 15 000 krooni. Kuna vahepeal oli asutud taas läbirääkimistesse OÜ Kaanon Kinnistud esindajatega ja üheks läbirääkimiste jätkamise tingimuseks oli avalduse tagasivõtmine, siis 11. september 2008. a esitas Arco Ehitus OÜ kohtule avalduse pankrotimenetluse lõpetamiseks.

Aruande koostamise ajaks on kohtumenetlus lõppenud.

24. Kontserni struktuur 31.12.2008 seisuga



Juhtkonna deklaratsioon konsolideeritud vahearuandele

Arco Vara AS juhatus on koostanud 2008. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuanne, mis on esitatud lehekülgedel 2-37.

Vahearuanne on koostatud , lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS) ning vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt Arco Vara AS finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Arco Vara AS on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Lembit Tampere
juhatuse esimees

Veiko Taveere
juhatuse liige

Heigo Metsoja
juhatuse liige