



# Arco Vara AS

2009. a. I kvartali vahearuanne

**2009. AASTA I KVARTALI JA 3 KUU  
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE  
(AUDITEERIMATA)**

Ärinimi: Arco Vara AS  
Registrikood: 10261718  
Aadress: Jõe 2b, 10151 Tallinn, Eesti Vabariik  
Telefon: +372 6 144 630  
Fax: +372 6 144 631  
E-mail: info@arcovara.ee  
Korporatiivne interneti kodulehekülg: [www.arcorealestate.com](http://www.arcorealestate.com)  
Põhitegevusalad: Hoonete ehitus (EMTAK 41000)  
Rajatiste ehitus (EMTAK 42000)  
Eriehitustööd (EMTAK 43000)  
Kinnisvaraalaane tegevus (EMTAK 6800)  
Majandusaasta: 1. jaanuar 2009 – 31. detsember 2009  
Aruandeperiood: 1. jaanuar 2009 – 31. märts 2009  
Nõukogu: Richard Tomingas, Hillar-Peeter Luitsalu, Ragnar Meitern,  
Kalev Tanner, Aare Tark  
Juhatus: Lembit Tampere, Heigo Metsoja, Veiko Taevere  
Audiitor: Ernst & Young Baltic AS

**SISUKORD**

<b>2009. AASTA I KVARTALI TEGEVUSARUANNE</b> .....	<b>4</b>
<b>KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE</b> .....	<b>16</b>
<b>KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE</b> .....	<b>16</b>
<b>KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE</b> .....	<b>17</b>
<b>KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE</b> .....	<b>18</b>
<b>KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE</b> .....	<b>19</b>
<b>LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE</b> .....	<b>20</b>
1. ARVESTUSPÕHIMÕTTED .....	20
2. SEGMENTIARUANDLUS ÄRISEGMENTIDE LÕIKES .....	21
3. MUUD ÄRITULUD JA KULUD .....	22
4. TURUSTUSKULUD .....	22
5. ÜLDHALDUSKULUD .....	22
6. FINANTSTULUD JA –KULUD .....	23
7. TAVA- JA LAHUSTATUD PUHASKASUM AKTSIA KOHTA .....	23
8. NÕUDED .....	24
9. VARUD .....	24
10. KINNISVARAINVESTEERINGUD .....	25
11. MATERIAALNE PÕHIVARA .....	25
12. IMMATERIAALNE PÕHIVARA .....	26
13. LAENUKOHUSTUSED .....	27
14. VÕLAD .....	28
15. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA .....	28
16. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED .....	30
17. KONTSERNI STRUKTUUR .....	32
<b>JUHTKONNA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE</b> .....	<b>33</b>

## 2009. aasta I kvartali tegevusaruanne

### ÜLDINFO

Arco Vara AS ning tema Kontserni kuuluvate ettevõtete (edaspidi Kontsern) tegevusvaldkond hõlmab mitmeid erinevaid kinnisvaraga seotud teenuseid ning tegevusi, mille võib jagada kolmeks äriüksuseks: teenindusdivisjon, arendusdivisjon ja ehitusdivisjon. 2009. aasta I kvartali lõpu seisuga kuulus Kontserni 29 tütarettevõtet (2008 I kvartal:33), 13 ühissettevõtet (2008 I kvartal: 20) ning 2 sidusettevõtet (2008 I kvartal: 2).

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

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

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

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

Kontserni koduturgudeks on Eesti, Läti, Bulgaaria ja Ukraina.

### Missioon, visioon ja ühtsed väärtused

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

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

Arco Vara põhiväärtused:

**Partnerlus**- meie klient on meie partner

**Usaldusväarsus**- oleme usaldusväärsed, avatud ja ausad

**Professionaalsus**- tagame oma teenuse kvaliteedi

**Hoolivus**- väärtustame klienti kui isiksust

**Vastutustunne**- peame kinni oma lubadustest

**KONTSERNI STRUKTUUR**

Ettevõtte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		31.03.2009	31.12.2008
%			
<b>Teeninduse segment</b>			
<b>Tütarettevõtted</b>			
Arco Real Estate EOOD <sup>1</sup>	Bulgaaria	100	100
Arco Real Estate AS	Eesti	100	100
Arco Ukraina Valdused OÜ <sup>1</sup>	Eesti	75	75
Arco Vara Kinnisvarabüroo <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Adepto SIA <sup>1</sup>	Läti	80	80
Arco Real Estate SIA <sup>1</sup>	Läti	80	80
Arco Neruhomist TOV <sup>1</sup>	Ukraina	75	75

Ettevõtte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		31.03.2009	31.12.2008
%			
<b>Arenduse segment</b>			
<b>Tütarettevõtted</b>			
Arco Invest EOOD <sup>1</sup>	Bulgaaria	100	100
Arco Facility Management EOOD <sup>1</sup>	Bulgaaria	80	-
Arco Project EOOD <sup>1</sup>	Bulgaaria	100	100
Arco Bulgaaria OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Arco Investeeringute AS	Eesti	100	100
Arco Vara Kinnistute AS <sup>1</sup>	Eesti	ühendatud	100
Arco Vara Puukool OÜ	Eesti	100	100
Arco Vara Riia Valdused OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Kerberon OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Kolde AS <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Pärnu Turg OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Waldrop Investments OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Wilson Kinnisvara OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
AD Saulkrasti SIA <sup>1</sup>	Läti	50,4	50,4
Arco Development SIA	Läti	80	80
Ulmana Gatves Nami SIA <sup>1</sup>	Läti	80	80
Arco Invest UAB <sup>1</sup>	Leedu	100	100
Arco Development UAB <sup>1</sup>	Leedu	100	100
Arco Capital SRL <sup>1</sup>	Rumeenia	100	100
Arco Investments TOV <sup>1</sup>	Ukraina	75	75
<b>Ühisettevõtted</b>			
Arco HCE OÜ <sup>1</sup>	Eesti	50	50
Arco Vara Arenduse OÜ <sup>1</sup>	Eesti	50	50
Arco Vara Saare Kinnistud OÜ <sup>1</sup>	Eesti	50	50
Arco Ärikeskus OÜ <sup>1</sup>	Eesti	50	50
Chalwell OÜ <sup>1</sup>	Eesti	ühendatud	50
Floriston Grupp OÜ	Eesti	50	50
Kastner Grupp OÜ <sup>1</sup>	Eesti	50	50
Koduküla OÜ <sup>1</sup>	Eesti	50	50
Noland Grupp OÜ <sup>1</sup>	Eesti	ühendatud	50
Pärnu Elumaja OÜ <sup>1</sup>	Eesti	50	50
Redman Invest OÜ <sup>1</sup>	Eesti	ühendatud	50



Snowden OÜ <sup>1</sup>	Eesti	50	50
Steadman OÜ <sup>1</sup>	Eesti	ühendatud	50
Tallinna Olümpiapurjespordikeskus AS <sup>1</sup>	Eesti	50	50
Varamaad Kinnisvara OÜ <sup>1</sup>	Eesti	33,4	33,4
Bišumuižas Nami SIA	Läti	40	40
Sporting Riga SIA <sup>1</sup>	Läti	40	40
<b>Sidusettevõtte</b>			
Gilmor Grupp OÜ (liikvideerimisel) <sup>1</sup>	Eesti	20	20
Jüri Arendus OÜ <sup>1</sup>	Eesti	20	20
<b>Ehituse segment</b>			
<b>Tütarettevõtted</b>			
Arco Ehitus OÜ	Eesti	100	100
Tempera Ehitus OÜ <sup>1, 2</sup>	Eesti	55	55
Arco Construction SIA <sup>1</sup>	Läti	55	55

<sup>1</sup> Osalus läbi tütarvõtte.

<sup>2</sup> 26.02.2009. a kuulutati Harju Maakohtu otsusega välja OÜ Tempera Ehitus pankrot. Tempera Ehitus OÜ-d ei konsolideerita.

## MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS

Arco Vara AS-i tütarvõtte Arco Investeeringute AS (Arco Vara AS osalus 100 %) asutas 16.01.2009 Bulgaarias tütarvõtte Arco Facility Management EOOD, mis hakkab pakkuma sealsele turule kompleksset haldusteenust.

Arco Vara AS-i 50% tütarvõtte Floriston OÜ on ühendanud endaga viimasele 100% kuulunud Chalwell OÜ, Noland Grupp OÜ, Redman Invest OÜ ja Steadman OÜ.

Arco Vara AS-i 100% tütarvõtte Arco Investeeringute AS ühendas endaga viimasele 100% kuulunud tütarvõtte Arco Vara Kinnistute AS-i. Ühinemise tulemusel lõppes Arco Vara Kinnistute AS ning Arco Investeeringute AS sai tema õigusjärglaseks. Äriregistri kanne ühendamise kohta tehti 15.04.2009.

Bilansipäevajärgsed muudatused Kontserni struktuuris:

Arco Vara AS-i tütarvõtte Arco Investeeringute AS suurendas enda osalust sidusettevõttes Bišumuižas Nami SIA-s 40%-lt 49,4%-ni. Osalus suurenes mitterahalise sissemaks kaudu, sest mõlemad projekti suuromanikud konverteerisid senised allutatud laenud omakapitaliks.

## 2009. AASTA I KVARTALI PÕHILISED NÄITAJAD

- I kvartali äritulud kokku moodustasid 95,6 mln krooni (6,1 mln eurot), 15% vähem kui eelmisel aastal
- Ärikahjum oli -13,9 mln krooni (-0,9 mln eurot), 53,2% parem kui eelmine aasta
- Puhaskahjum oli -14,7 mln krooni (-0,9 mln eurot), 12,0% parem kui eelmine aasta
- Omakapital moodustab 36,8% (2008 I kv: 54,3%) bilansimahust. Omakapitali tootlikkus oli -92,4% (2008 I kv: 7,8%). Investeeringute kapitali tootlikkus oli -46,7% (2008 I kv: 6,1%)
- Ehitusdivisjonis sõlmiti uusi lepinguid 103 mln krooni (6,6 mln euro) ulatuses, 2008 I kvartalis 111 mln krooni (7,1 mln eurot)
- Ehituslepingute järelejäänud maht on I kvartali lõpu seisuga 232,0 mln krooni (14,8 mln eurot), 2008 I kvartalis 358 mln krooni (22,9 mln eurot)
- Kvartali jooksul müüdi kortereid ja krunte kokku 14 tükki (2008 I kv: 11) ja broneeriti 13 tükki (2008 I kv: 48).

	EEK		EUR	
	I kvartal 2009	I kvartal 2008	I kvartal 2009	I kvartal 2008
miljonites				
<b>Müügitulu ja muu äritulu</b>	95,6	111,9	6,1	7,2
<b>Ärikahjum</b>	-13,9	-29,7	-0,9	-1,9
<i>s.h kinnisvarainvesteeringute ümberhindlused</i>	0,0	-12,4	0,0	-0,8
<b>Kahjum enne tulumaksu</b>	-14,7	-16,4	-0,9	-1,0
<i>s.h kasum või kahjum finantsvarade väärandamisest</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Puhaskahjum</b>	-14,7	-16,7	-0,9	-1,1
<b>EPS 1 (kroonides ja eurodes)</b>	-0,15	-0,16	-0,01	-0,01
<b>Varad kokku, perioodi lõpu seisuga</b>	1 894,2	3 521,8	121,1	225,1
<b>Investeeritud kapital, perioodi lõpu seisuga</b>	1 689,4	3 227,8	108,0	206,3
<b>Neto laenud, perioodi lõpu seisuga</b>	877,8	684,4	56,1	43,7
<b>Omakapital, perioodi lõpu seisuga</b>	697,1	1 911,3	44,6	122,2
<b>Lühiajaliste kohustuste kattekordaja</b>	1,9	2,1		
<b>ROIC (rolling 12 kuud)</b>	-46,7%	6,2%		
<b>ROE (rolling 12 kuud)</b>	-92,4%	7,8%		
<b>Töötajate arv perioodi lõpul</b>	258	654		

## Juhatuse esimehe kommentaarid

2009. aasta esimese kvartali jooksul müüdi Arco Vara projektides 14 korterit või krunti ning broneeriti 13 objekti.

Boulevard Residence Madrid'i projektis Sofias sõlmiti 30-aastane üürileping Austria supermarketi ketiga Billa, millega supermarket võtab üürile ca 900 m<sup>2</sup> hoone esimese korruse kaubanduspinnast.

Arco Vara arendusdivisjoni strateegia on poolel olevad korterid Kodukolde ja elamukrundid Merivälja2 Tallinnas, Bišumuiža-1 Riias, Boulevard Residence Madrid ja Manastirski Sofias soodsamaks muutunud ehitushindadega valmis ehitada ja realiseerida, vabastades investeeritud omakapitali ja vähendades Kontserni kohustusi. Koos ehitushindade langusega ja konkurentsis püsimise eesmärgiga oleme langetanud I kvartalis ka Arco Vara projektides kruntide ja korterite hindasid.

Ehitusdivisjonis sõlmiti I kvartali jooksul uusi lepinguid 103 mln krooni (6,6 mln euro) ulatuses (2008 : I kvartal 111 mln krooni, 7,1 mln eurot). Arvestades Eesti ehitusturu üldist olukorda on Arco Vara ehitusdivisjoni uute lepingute mahu vähenemine võrreldes eelmise aasta sama perioodiga olnud väike, 7,3 % võrra. Võrreldes eelmise aasta IV kvartaliga, kui olukord järsult kinnisvara- ja ehitussektoris muutus, on uute ehituslepingute maht kasvanud 35 %, 69 mln kroonilt (4,4 mln eurolt) 103 mln kroonini (6,6 mln euroni). Ehitusdivisjoni üks olulisemaid lähiaja eesmärke on sarnaselt Eestis läbiviidud kokkuhoiuprogrammile vähendada ka Läti tütaretevõtte üldhalduskulusid. Ilma erakorraliste koondamistasudeta oli Eesti ehitusdivisjoni ärikahjum ca 0,5 mln krooni (0,03 mln eurot).

Teenindusdivisjoni restruktureerimisega oleme oluliselt vähendanud divisjoni üldhalduskulusid. Töötajate arv on aastaga vähenenud 290 inimese võrra, ehk 80%, samas on käive kahenenud vähem. I kvartali jooksul muudeti mõnede väiksemate väljaspool pealinna asuvate kontorite töökorraldust, kus loobusime klassikalisest kontoripõhisest töökorraldusest kodukontorite süsteemi kasuks, säilitades samas kogu teenuste valiku. Teistes kontorites jätkatakse

koostöös töötajatega kuluefektiivsemate töökorraldusvormide rakendamist. Teenindusdivisjonis on haldusosakond suutnud käivet ning kasumlikkust säilitada ning bilansipäevajärgselt on Arco Vara Halduse portfelli lisandunud 2 objekti. Teenindusdivisjoni I kvartali erakorralised kulud summas 1,5 mln krooni (0,1 mln eurot) on tingitud koondamistasude maksimisest, lahkunud töötajate materiaalse põhivara ning nende kasutuses olnud transpordivahendite müügist, mis turuolukorrast tulenevalt toimus enamasti alla liisinglepingutes fikseeritud jääkmaksumuse, ning varasematel aastatel lühiajaliseks investeeringuks soetatud kinnistute müügist enamasti alla omahinna.

Teenindusdivisjoni eesmärk on jätkata osaliselt juba juurutatud ning praeguses turusituatsioonis end õigustanud töökorralduse sisseviimist ka välisturgudel, mis võimaldab piiratumate vahenditega suurendada teenuste pakkumist antud riikides, keskendudes edaspidi eelkõige Eestile, Lätile ning Bulgaariale.

Kokkuvõtvalt oleme suutnud Kontsernipõhiselt I kvartalis, võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, üldhaldus- ja turustuskuludelt kokku hoida üle 17 mln krooni (1,1 mln eurot), mis tähendab, et liigume oma sügisel seatud eesmärgist hoida kokku kuludid 60 mln krooni (4 mln eurot) aastas eespool. Kontsernis töötavate inimeste arv on vähenenud 654-lt inimeselt I kvartalis 2008 258-le inimesele I kvartalis 2009. Siiski teenis Kontsern I kvartaliga kahjumit 14,7 mln krooni (0,8 mln eurot), millest erakorraliste tegevuskulude osakaal oli ca 5 mln krooni (0,3 mln eurot).

## TULUD JA KASUM

	EEK		EUR	
	I kvartal 2009	I kvartal 2008	I kvartal 2009	I kvartal 2008
miljonites				
<b>Müügitulu ja muu äritulu</b>				
Teenindus	10,8	32,6	0,7	2,1
Arendus	30,1	29,7	1,9	1,9
Ehitus	58,9	89,5	3,8	5,7
Elimineerimised	-4,2	-39,9	-0,3	-2,5
<b>Müügitulu ja muu äritulu kokku</b>	<b>95,6</b>	<b>111,9</b>	<b>6,1</b>	<b>7,2</b>
<b>Ärikasum</b>				
Teenindus	-5,2	-8,2	-0,3	-0,5
Arendus	-0,3	-16,1	0,0	-1,0
Ehitus	-3,4	4,2	-0,2	0,3
Elimineerimised	-0,1	-4,6	0,0	-0,3
Jagamatud ärikulud	-4,9	-5,1	-0,3	-0,3
<b>Ärikasum kokku</b>	<b>-13,9</b>	<b>-29,7</b>	<b>-0,8</b>	<b>-1,8</b>
Intressitulud ja intressikulud	-5,0	5,0	-0,3	0,3
Muud finantstulud ja -kulud	4,3	8,3	0,3	0,5
Tulumaksukulu	0,0	-0,4	0,0	0,0
<b>Puhaskasum</b>	<b>-14,7</b>	<b>-16,7</b>	<b>-0,8</b>	<b>-1,0</b>

Kontsern müüs kortereid ja krunte kokku 14 tükki (2008 I kvartal 11 tükki). Äritulu suutis säilitada arendusdivisjon, ehitusdivisjoni käive langes 34% ja teenindusdivisjoni 67% võrra.

Praeguse madala valmistoodangu laoseisu tõttu on käibe paranemist oodata käesoleva aasta IV kvartalis. Sügisel lõpetatakse Sofias projekt Boulevard Residence Madrid, Tallinnas lisandub Kodukolde projektis üle 60 korteri ja Merivälja2 projektis üle 50 elamukrundi koos väljaarendatud infrastruktuuriga, senised broneeringud ning uued müügid kajastatakse käibena alles peale ehitamise lõppu ja kasutuslubade saamist.

I kvartalis olulisi varade ümberhindlusi ei toimunud. Võrreldes varasemaga kajastame makstud intresse rohkem ka intressikuluna, sest osa projekte on külmutatud ja Kontsern nende intresse enam ei kapitaliseeri. Finantstulusid ja -



kulusid mõjutas enim AS-i Ühendatud Kapital vastu USA dollarites kajastatud nõude valuutakursi kasum 4,2 mln krooni (0,3 mln eurot). Kontsernil on konsolideerituna kvartali lõpus likviidseid vahendeid 114,5 mln krooni (7,3 mln eurot). Intressikandvaid kohustusi on kokku 979,4 mln krooni (62,6 mln eurot), millest 477,3 mln krooni (30,5 mln eurot) on lühiajalisi.

## RAHAVOOD

	EEK		EUR	
	I kvartal 2009	I kvartal 2008	I kvartal 2009	I kvartal 2008
miljonites				
Äritegevuse rahavood	-1,1	-33,3	-0,1	-2,1
Investeeringustegevuse rahavood	27,6	-180,6	1,8	-11,6
Finantseerimistegevuse rahavood	-84,4	-69,4	-5,4	-4,4
<b>Perioodi rahavood kokku</b>	<b>-57,9</b>	<b>-283,3</b>	<b>-3,7</b>	<b>-18,1</b>
Raha ja raja ekvivalendid perioodi alguses	172,6	765,0	11,0	48,9
Valuutakursi mõju	-0,1	0,0	0,0	0,0
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>114,5</b>	<b>481,7</b>	<b>7,3</b>	<b>30,8</b>

Jaanuaris 2009 maksti erakorraliselt tagasi 40 mln krooni Tivoli ja Laeva projektidega seotud laenude põhiosa SEB pangale, vabastades seeläbi Kontserni 150 mln kroonisest (9,6 mln eurot) likviidsete vahendite hoidmise kohustusest SEB pangas.

Suurimad lühiajalised kohustused on lunastatavad võlakirjad ca 52 mln krooni (3,3 mln eurot), Ahtri projektiga seotud laen 97,2 mln krooni (6,2 mln eurot), ligi 77 mln krooni (4,9 mln eurot) on arvestuslikke põhiosatagastusi varade müügil („Kodukolde”, „Merivälja2” ja „Boulevard Residence Madrid”). Lühiajalisi kohustusi on enim mõjutanud projektide „Tivoli” ja „Laeva2” laenude kajastamine lühiajalisena, laenude saldod on summas 120 mln krooni (7,7 mln eurot) tähtajaga 31.03.2010. Jooksvalt on makstud laene projektis „Kodukolde” Tallinnas, Eestis ja „Bišumuiža-1” Riias, Lätis. Bilansipäevajärgselt on vastavad laenud refinantseeritud ja uus laenuteeninduse tase jääb allapoole müügihindasid, jättes Kontsernile rohkem vaba raha. Bilansipäevajärgselt on enamus Kontserni kohustusi eurodes.

## TEENINDUSDIVISJON

Sügisel alustatud kulude ja ärimudeli optimeerimine on andnud häid tulemusi, kuid ei ole olnud veel piisav puhaskasumi teenimiseks. Rahavooliselt on I kvartalis divisjoni kulud ja tulud tasakaalus ning emattevõtte dotatsiooni ei vajatud.

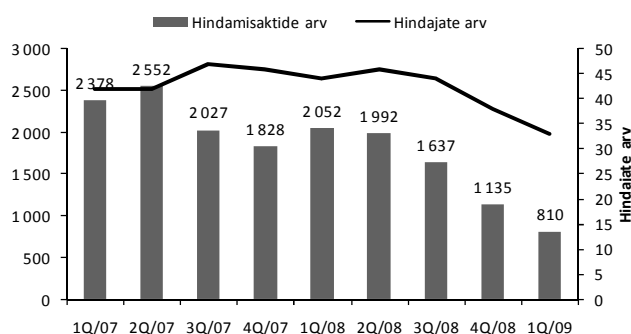
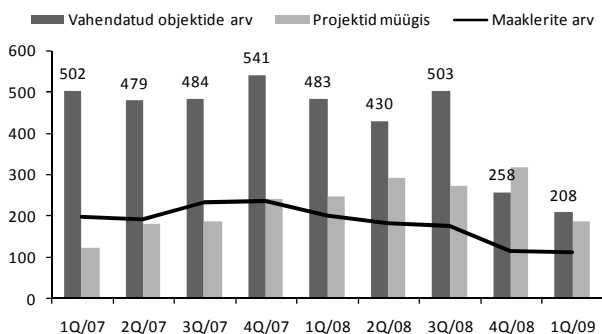
Seades esikohale ettevõtte likviidsuse müüs divisjon I kvartalis varasematel perioodidel lühiajaliseks investeringuks ostetud objekte, turuolukorrast sõltuvalt on tulnud müüa ka alla omahinna. Töötajate arv divisjonis on vähenenud 12 kuuga 80 % võrra, kokku 290 inimese võrra, kuid käive on kahanenud 60 % võrra. Kontserni vahendustehingute arv 12 kuu võrdluses on langenud 57%, hindamisaktide arv on langenud 60% võrra. Haldusosakond on suutnud käivet ning kasumlikkust säilitada, kus bilansipäevajärgselt on portfelli lisandunud ka veel 2 objekti.

Divisjoni erakorralised tegevuskulud ulatusid üle 1,5 mln krooni (0,1 mln euro), mis olid seotud koondamistasude ning varade müügiga alla omahinna.

Töötajate arv divisjonis on kvartali jooksul kahanenud 66 inimese võrra. I kvartali lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 73 inimest (2008 I kvartal: 360 inimest).

	I kv 2009	I kv 2008	muutus, %
Vahendatud objektide arv	208	483	-56,9%
Müügis olevad projektid, tk	186	247	-24,7%
Hindamisaktide arv	810	2 052	-60,5%
Hindajate arv*	33	44	-25,0%
Maaklerite arv*	111	201	-44,8%
Divisjoni töötajate arv perioodi lõpus	73	360	-79,7%

\* Sisaldab käsunduslepinguid



## ARENDUSDIVISJON

I kvartali jooksul müüdi 14 korterit või krunti ning broneeriti 13 objekti. Boulevard Residence Madrid'i projektis Sofias sõlmiti pikaajaline ja ca 900 m<sup>2</sup> hõlmav üürileping Austria supermarketi ketiga Billa. Tallinna Halduskohus tühistas Tivoli detailplaneeringu (vt. Lisa 16). Bilansipäevajärgselt on apellatsioonkaebus koostamisel.

Arendusdivisjoni suurimaks riskiks on kujunenud tühjade kruntide laenude refinantseerimine Eestis. Kuigi Kontserni rahavoog on pingeline, peame õigeks ehitada soodsamaks muutunud ehitushindadega poolleioleavad korterid ja krundid lõpuni, et reageerida turunõudlusele müügivalmis laovaruga. Uute investeeringutega ei ole planis alustada.

Likviidsusriski maandamiseks on juba töösolevates Baltikumi ja Sofia projektides müügi edendamiseks hindasid langetatud ning aasta jooksul planeime müüa rahavoogu genereerivaid projekte. Osadel töötajatel on vähendatud nii töötasusid kui ka tööaega. Märtsi lõpus töötas divisjonis kokku 43 inimest (2008 I kvartal: 55 inimest).

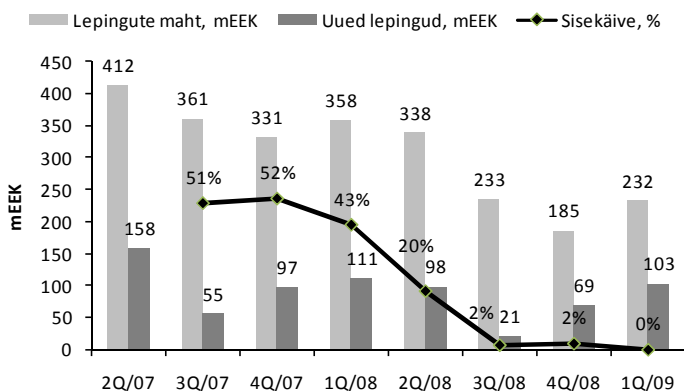
Projektide kohta leiab lisainfot: [www.arcorealestate.com/arendus](http://www.arcorealestate.com/arendus)

## EHITUSDIVISJON

Ehitusdivisjon on võitnud hankeid põhiliselt keskkonna- ja infrastruktuuriehituses. Hangete keskmine maht on langenud ja tellijaks on riik või omavalitsused.

I kvartalis olid suuremateks uuteks ehituslepinguteks Emajõe-Võhandu joogivee projekt ja Kohtla-Järve-Kiviõli kanalisatsiooni projekt.

I kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid 103 mln



krooni (6,6 mln euro) väärtuses, 2008 I kvartalis

111 mln krooni (7,1 mln eurot). Kvartali lõpu seisuga on ehituslepingute järelejäänud maht 232 mln krooni (14,8 mln eurot) ja kontsernisisene müügitulu moodustas kogutuludest 0%, 2008 I kvartalis oli ehituslepingute järelejäänud maht 358 mln krooni (22,9 mln eurot). I kvartali lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 127 inimest (2008 I kvartal: 195 inimest).

## PÕHILISTE PROJEKTIDE KOONDTABEL

Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Konto bilansis
Kommerts	Ahtri tn 3	Eesti, Tallinn	50%	ca 44.500m <sup>2</sup>	Kehtib vana planeering ja ehitusluba. Kooskõlastatud detailplaneering ehitusõiguse suurendamiseks on menetlemisel. Taotletavas planeeringus maapealne ehitusõigus 51 100 m <sup>2</sup> . Käib rentnike otsimine.	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Ilmarine	Eesti, Tallinn	50%	Ca 80.000 m <sup>2</sup>	Bilansipäevajärgselt on teemaplaneering "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas" on kehtestatud.	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Laeva 2	Eesti, Tallinn	100%	7.776 m <sup>2</sup>	DP kehtestatud. Ehitusluba hoone osale olemas. Rentnike otsimine.	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Paldiski mnt 80	Eesti, Tallinn	100%	24.000 m <sup>2</sup>	Ehitusõigust pole. Kooskõlastatud detailplaneering menetluses.	Kinnisvara-investeering
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Renditav pind	Hetkeolukord	Konto bilansis
Rahavoog	Enerpoint	Eesti, Kuressaare	100%	3.352 m <sup>2</sup>	I kvartalis 2009 valmis tootmishoone juurdeehitus. Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Kaarli 2	Eesti, Tallinn	33%	Krunt 4.791 m <sup>2</sup>	Kohvik üldpinnaga 242 m <sup>2</sup> ning parkla toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Kerberon	Eesti, Tallinn	100%	15.750 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas, hoonestusõigus, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Melon	Eesti, Tallinn	50%	5.728 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu. Taotleme hoovi lisa ehitusõigust ca 11 000 m <sup>2</sup> . Detailplaneeringu eskiis on Tallinna Linnaplaneerimise Ametis menetluses.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Pärnu turg	Eesti, Pärnu	100%	2.529 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Raekoja 10	Eesti, Kuressaare	50%	1.493 m <sup>2</sup>	Toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Rüütli tn. 16 / 18	Eesti, Tallinn	50%	980 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	TOP Äripinnad	Eesti, Tallinn	50%	17.754 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus hetkel olemasoleva hoonestuse järgi, toodab rahavoogu. Uus detailplaneering kehtestamisel kogumahuga vähemalt 74.675 m <sup>2</sup> .	Kinnisvara-investeering
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Konto bilansis
Korterid	Bišumuiža 1	Läti, Riia	80%	Müümata ehitusõigus 18.345 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus kehtestatud, korterite müük käib.	Varud
Korterid	Bišumuiža 2	Läti, Riia	40%	87.770 m <sup>2</sup>	Projekteerimine.	Varud
Korterid	Hills	Leedu, Vilnius	100%	6.500 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas. Projekt on müügis.	Varud
Korterid	Kolde	Eesti, Tallinn	100%	Müümata ehitusõigus 17.574 m <sup>2</sup>	Hoonestusõigus, ehitusõigus olemas. I kvartali 2009.a. jätkati IV etapi ehitust. Korterite müük käib.	Varud
Korterid	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata ehitusõigus 12.229 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas, ehitus ja müük käib.	Varud
Korterid	Manastirski	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata ehitusõigus 25.135 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas, ehitus ja müük käib.	Varud
Korterid	Tivoli	Eesti, Tallinn	100%	58.470 m <sup>2</sup>	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine lõppfaasis	Varud
Korterid	TOP Elupinnad	Eesti, Tallinn	50%	33.770 m <sup>2</sup>	Ehitusõigust pole, planeerimine algfaasis	Kinnisvara-investeering

Krandid	Baltezers-2	Läti, Riia	80%	1.940 m <sup>2</sup>	Müügiks on 7 krunti.	Kinnisvara-investeering
Krandid	Baltezers-3	Läti, Riia	80%	172.380 m <sup>2</sup> , maad on kokku 861.900 m <sup>2</sup>	Hoonestusõigus. 189 krunti. Käib ettevalmistus I etapi infrastruktuuri ehitamiseks (I etapp hõlmab 33 krunti).	Kinnisvara-investeering
Krandid	Baltezers-5	Läti, Riia	80%	Müümata kruntide arv 48	Ehitusõigus olemas. Ehitus on lõppenud ning käib müük.	Varud
Krandid	Merivälja 2	Eesti, Merivälja	100%	Müümata 63.572 m <sup>2</sup> , 52 krunti	Käib teede ja trasside ehitus ning kruntide müük.	Varud
Krandid	Pärtli	Eesti, Saue	50%	84 krunti, keskmine krunt 1.500 m <sup>2</sup>	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Kinnisvara-investeering
Krandid	Tooma	Eesti, Saue	50%	107 krunti, keskmine krunt 1.802 m <sup>2</sup>	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Varud
Krandid	Vahi	Eesti, Vääna	100%	21 krunti, keskmine krunt 3.363 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus ja ehitusprojekt olemas, sobiva turuseisu ootel.	Varud

**Märkus:** Kontserni arendusprojektide areng ja edu on paljuski sõltuv Kontsernivälisest 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 31.03.09	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 31.03.09	Bilansikirje saldo seisuga 31.03.09	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 31.03.09
miljonites				
Varad kokku	1 894,2	1 355,9	121,1	86,7
Varud	871,6	809,9	55,7	51,8
Kinnisvara-investeeringud	547,1	546,0	35,0	34,9
Materiaalne põhivara	53,5	0,0	3,4	0,0

## OLULISED MUUTUSED DETAILPLANEERIMISES 2009. AASTA 3 KUUGA:

Ilmarine: bilansipäevajärgselt kehtestati Tallinnas teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“

Tivoli: bilansipäevajärgselt otsustas Tallinna Halduskohus tunnistada kehtetuks Tivoli projekti detailplaneeringu (vt. Lisa 16).

## PERSONAL

Kontserni keskmine töötajate arv oli 2009. aasta I kvartalis 303 inimest, 2008. aasta I kvartalis 659 inimest. Töötasu koos kaasnevate maksudega moodustas 17,6 mln krooni (1,1 mln eurot), 2008. aasta I kvartalis 34,7 mln (2,2 mln eurot). Töötasu koos kaasnevate maksudega on langenud aasta baasil 49,3 % võrra.

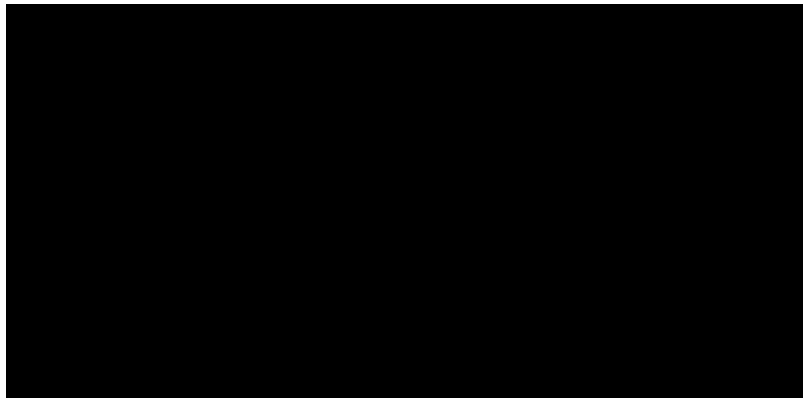
Kontserni juhatuse liikmetele on 2009. aasta I kvartalis arvestatud töötasusid koos kaasnevate maksudega kogusummas 1,1 mln krooni (0,07 mln eurot). 2008 aastal oli vastav näitaja 1,5 mln krooni (0,1 mln eurot).

Juhatuse liikmete töötasusid on I kvartalis vähendatud 10 % võrra.

## AKTSIA JA AKTSIONÄRID

Ettevõttel on kokku emiteeritud 95 284 150 aktsiat. I kvartali lõpu seisuga on ettevõttel kokku 1 826 aktsionäri, kellest 98,1% omab alla 100 000 aktsia. I kvartali lõpus sulgus aktsia hind tasemel 1,63 krooni (0,14 eurot), langeses kvartaliga 42%. Ettevõttele kuulub 450 000 omaaktsiat keskmise soetusmaksumusega 8,87 krooni (0,57 eurot).

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude muutust 2009. aasta I kvartali jooksul illustreerib alljärgnev graafik:



## Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Lembit Tampere	Juhatuse esimees	0	0.00%
Veiko Taevere	Juhatuse liige	0	0.00%
Heigo Metsoja	Juhatuse liige	0	0.00%
Richard Tomingas (Toletum OÜ)	Nõukogu esimees	20 757 258	21.8%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	20 790 953	21.8%
Aare Tark	Nõukogu liige	0	0.00%
Kalev Tanner	Nõukogu liige	0	0.00%
Ragnar Meitern	Nõukogu liige	0	0.00%
Kokku		41 548 211	43.60%



## PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

### Krediidiriskid

Krediidirisk esineb enim Kontserni ehitusdivisjonis. Pidevalt monitoorime lepingupartnerite senist maksekäitumist. I kvartalis oleme täheldanud maksekäitumise halvenemist, kuid ei ole pidanud veel olulisi krediidikahjumeid kandma.

### Likviidsusriskid

Vabu rahalisi vahendeid hoiab ettevõtte Eesti suurimates pankades üleöö- või fikseeritud intressiga lühiajalistel tähtajalistel hoiustel. Tähtajaliste hoiuste pikkused on tavaliselt kahenädalased. Kuigi Kontserni käibevara ületab 1,8 kordselt lühiajalisi kohustusi, on pidev rahavoogude juhtimine tänu kõrgele refinantseerimiskile pingeline. Kontserni raha ja raha ekvivalentide saldo on pidevalt madalam, kui järgmise 12 kuu jooksul refinantseerimist vajavate laenude saldod. Kaalutud keskmine intressikandvate kohustuste pikkus on 31.03.2009 seisuga 2,2 aastat, mis tähendab, et ligi pool kogu laenude saldost vajab iga aasta refinantseerimist.

### Intressiriskid

Enamus Kontserni laenulepingutest on sõlmitud Eurodes ja baasintressiks on 3- ja 6-kuu EURIBOR. Seega on Kontsern avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Hetkel on pikaajaline intressirisk tuletisinstrumentidega olulises osas maandamata. Kontserni intressikandvad kohustused on kvartaliga kahanenud 66,9 mln krooni (4,3 mln euro) võrra. Seisuga 31.03.2009 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 979,4 mln krooni (62,6 mln eurot). Reaalselt makstud intressikulu oli 2009. aasta I kvartalis 15,0 mln krooni (1,0 mln eurot) ning võrreldes 2008. aasta I kvartaliga on kaalutud keskmine intressikulu langenud 6.7%-lt 6.4%-ni.

### Valuutariskid

Ostu- ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: Eesti kroonides (EEK), Läti lantides (LVL) ja Bulgaaria levides (LEV). Üks konkreetne nõue summas 6 mln USD (70,7 mln krooni; 4,5 mln eurot) on sõlmitud USA dollarites. Konkreetse nõude valuutarisk ei ole maandatud. Kontsern ei ole kaitstud valuutade devalveerimise vastu. Enamus likviidsetest vahenditest hoitakse Eesti krooni deposiitides.

## 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 1** = emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / (perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv-oma aktsiad)

**Current Ratio (Lühiajaliste kohustuste kattekordaja)** = käibevaraperioodi lõpus / lühiajalised kohustused perioodi lõpus

Juhatus kinnitab, et tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate ettevõtte ja Kontserni äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Lembit Tampere

Juhatusesimees



29.05.2009

Veiko Taveere

Juhatuseliige



05.2009

Heigo Metsoja

Juhatuseliige



29.05.2009

## Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

### Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	EEK		EUR	
		I kvartal 2009	I kvartal 2008	I kvartal 2009	I kvartal 2008
tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		75 914	88 691	4 852	5 668
Müügitulu kaupade müügist		18 408	18 830	1 176	1 203
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>2</b>	<b>94 322</b>	<b>107 521</b>	<b>6 028</b>	<b>6 871</b>
Müüdnud toodangu kulu		-87 592	-86 327	-5 598	-5 517
<b>Brutokasum</b>		<b>6 730</b>	<b>21 194</b>	<b>430</b>	<b>1 354</b>
Muud äritulud	3	1 308	4 394	84	281
Turustuskulud	4	-879	-4 672	-56	-299
Üldhalduskulud	5	-20 602	-34 075	-1 317	-2 178
Muud ärikulud	3	-475	-16 512	-30	-1 055
<b>Ärikahjum</b>		<b>-13 918</b>	<b>-29 671</b>	<b>-889</b>	<b>-1 897</b>
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	6	7 772	14 011	497	895
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	6	-8 529	-703	-545	-45
<b>Kahjum enne tulumaksu</b>		<b>-14 675</b>	<b>-16 363</b>	<b>-937</b>	<b>-1 047</b>
Tulumaksukulu		0	-366	0	-23
<b>Aruandeperioodi puhaskahjum</b>		<b>-14 675</b>	<b>-16 729</b>	<b>-937</b>	<b>-1 070</b>
<b>Muu koondkahjum</b>					
Valuutakursi vahed välisettevõtte ümberarvestamisel		0	-278	0	-18
<b>Muu aruandeperioodi koondkahjum</b>		<b>-14 675</b>	<b>-17 007</b>	<b>-938</b>	<b>-1 087</b>
<b>Aruandeperioodi koonkahjum</b>		<b>-14 675</b>	<b>-17 007</b>	<b>-938</b>	<b>-1 087</b>
<b>Perioodi kasumi jaotus:</b>					
<i>Emaettevõtja osalus kahjumis</i>		-860	-1 442	-55	-92
<i>Vähemus osalus kahjumis</i>		-13 815	-15 287	-883	-977
		<b>-14 675</b>	<b>-16 729</b>	<b>-938</b>	<b>-1 069</b>
<b>Perioodi koondkasumi jaotus:</b>					
<i>Emaettevõtja osalus koondkahjumis</i>		-860	-1 442	-55	-92
<i>Vähemus osalus koondkahjumis</i>		-13 815	-15 565	-883	-995
		<b>-14 675</b>	<b>-17 007</b>	<b>-938</b>	<b>-1 087</b>
<b>Aksia puhaskasum</b>	<b>7</b>				
- tava		-0,15	-0,16	-0,01	-0,01
- lahustatud		-0,15	-0,16	-0,01	-0,01

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	EEK		EUR	
		31.03.2009	31.12.2008	31.03.2009	31.12.2008
tuhandetes					
Raha ja raha ekvivalendid		114 514	172 574	7 319	11 029
Finantsinvesteeringud		0	40 416	0	2 583
Nõuded	8	275 323	294 352	17 596	18 813
Ettemakstud kulud		6 934	6 165	443	394
Varud	9	871 588	849 440	55 705	54 289
Bioloogilised varad		2 940	3 679	188	235
<b>Käibevara kokku</b>		<b>1 271 299</b>	<b>1 366 626</b>	<b>81 251</b>	<b>87 343</b>
Finantsinvesteeringud		255	255	16	16
Nõuded	8	9 666	6 671	618	427
Kinnisvarainvesteeringud	10	547 114	542 753	34 967	34 688
Materiaalne põhivara	11	53 464	41 812	3 417	2 672
Immateriaalne põhivara	12	12 381	12 475	791	797
<b>Põhivara kokku</b>		<b>622 880</b>	<b>603 966</b>	<b>39 809</b>	<b>38 600</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>1 894 179</b>	<b>1 970 592</b>	<b>121 060</b>	<b>125 943</b>
Laenukohustused	13	477 342	353 417	30 508	22 587
Võlad	14	123 370	132 677	7 885	8 480
Ettemaksed		75 962	65 174	4 855	4 165
Eraldised		5 419	5 917	346	378
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>682 093</b>	<b>557 185</b>	<b>43 594</b>	<b>35 610</b>
Laenukohustused	13	502 089	692 919	32 089	44 286
Võlad	14	8 588	4 404	549	281
Edasilükkunud tulumaksukohustus		20	20	1	1
Eraldised		4 291	4 291	274	274
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>514 988</b>	<b>701 634</b>	<b>32 913</b>	<b>44 842</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>1 197 081</b>	<b>1 258 819</b>	<b>76 507</b>	<b>80 452</b>
Aktiikapital		952 842	952 842	60 898	60 898
Ülekurss		712 514	712 514	45 538	45 538
Kohustuslik reservkapital		31 463	31 463	2 011	2 011
Jaotamata kasum		-998 483	-984 668	-63 815	-62 932
Oma aktsiad (miinus)		-3 992	-3 992	-255	-255
<b>Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku</b>		<b>694 344</b>	<b>708 159</b>	<b>44 377</b>	<b>45 260</b>
Vähemusosalusele kuuluv omakapital		2 754	3 614	176	231
<b>Omakapital kokku</b>		<b>697 098</b>	<b>711 773</b>	<b>44 553</b>	<b>45 491</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>1 894 179</b>	<b>1 970 592</b>	<b>121 060</b>	<b>125 943</b>

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Lisa	EEK		EUR		
	I kvartal 2009	I kvartal 2008	I kvartal 2009	I kvartal 2008	
tuhandetes					
Puhaskasum (-kahjum)		-14 675	-16 729	-938	-1 070
Intressitulud ja intressikulud	6	5 014	-5 019	320	-321
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	6	-52	507	-3	32
Finantsvarade allahindluskulu	6	14	-13 264	1	-848
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus		1 094	1 325	70	85
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müügi kasum või kahjum	3	263	-1	17	-1
Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum või kahjum	3	43	4	3	1
Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara õiglase väärtuse muutus	3	0	12 437	0	795
Valuutakursi kasumid ja kahjumid	6	-4 219	4 468	-270	286
Ettevõtte tulumaksukulu	6	0	366	0	23
<b>Äritegevuse rahavood enne käibekapitali muutuseid</b>		<b>-12 518</b>	<b>-15 906</b>	<b>-800</b>	<b>-1 018</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		19 659	20 767	1 256	1 327
Varude muutus		-30 430	-44 466	-1 945	-2 842
Bioloogiliste varade muutus		447	-16	29	-1
Äritegevusega seotud kohustuste ettemaksude muutus		21 727	6 313	1 389	403
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-1 115</b>	<b>-33 308</b>	<b>-71</b>	<b>-2 131</b>
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-13 701	-7 242	-876	-463
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		341	89	22	6
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-5 100	-516	-326	-33
Kinnisvarainvesteeringute müük		205	103	13	7
Tütar- ja ühissetevõtete soetus		0	-82 616	0	-5 280
Muude finantsinvesteeringute soetus		0	-80 000	0	-5 113
Muude finantsinvesteeringute müük		41 123	8 332	2 628	533
Antud laenud		-942	-30 667	-60	-1 960
Antud laenude tagasimaksed		3 417	832	218	53
Saadud intressid		2 284	11 052	146	706
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>27 627</b>	<b>-180 633</b>	<b>1 765</b>	<b>-11 544</b>
Saadud laenud		28 720	12 115	1 836	774
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed		-98 978	-58 656	-6 326	-3 749
Arvelduskrediidi muutus		869	43	56	3
Kontsemikonto kohustuse muutus		0	-804	0	-51
Makstud intressid		-15 050	-17 156	-962	-1 096
Makstud dividendid		0	-2 557	0	-163
Makstud dividendide tulumaks		0	-2 338	0	-149
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-84 439</b>	<b>-69 353</b>	<b>-5 396</b>	<b>-4 431</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>-57 927</b>	<b>-283 294</b>	<b>-3 702</b>	<b>-18 106</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		172 574	765 008	11 029	48 893
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-57 927	-283 294	-3 702	-18 106
Valuutakursi mõju		-133	8	-9	0
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>114 514</b>	<b>481 722</b>	<b>7 318</b>	<b>30 787</b>



## Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital							Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Oma-aktiivid (miinus)	Jaotamata kasum	Kokku		
EEK tuhandetes									
<b>Saldo 31.12.2007</b>	<b>952 842</b>	<b>712 514</b>	<b>20 084</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>218 830</b>	<b>1 904 307</b>	<b>25 265</b>	<b>1 929 572</b>
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	0	0	0	-1 252	-1 252
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	-278	0	-15 287	-15 565	-1 442	-17 007
<b>Saldo 31.03.2008</b>	<b>952 842</b>	<b>712 514</b>	<b>20 084</b>	<b>-241</b>	<b>0</b>	<b>203 543</b>	<b>1 888 742</b>	<b>22 571</b>	<b>1 911 313</b>
<b>Saldo 31.12.2008</b>	<b>952 842</b>	<b>712 514</b>	<b>31 463</b>	<b>0</b>	<b>-3 992</b>	<b>-984 668</b>	<b>708 159</b>	<b>3 614</b>	<b>711 773</b>
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	0	0	-13 815	-13 815	-860	-14 675
<b>Saldo 31.03.2009</b>	<b>952 842</b>	<b>712 514</b>	<b>31 463</b>	<b>0</b>	<b>-3 992</b>	<b>-998 483</b>	<b>694 344</b>	<b>2 754</b>	<b>697 098</b>

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital							Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Oma-aktiivid (miinus)	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes									
<b>Saldo 31.12.2007</b>	<b>60 897</b>	<b>45 538</b>	<b>1 284</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>13 986</b>	<b>121 708</b>	<b>1 615</b>	<b>123 323</b>
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	0	0	0	-80	-80
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	-18	0	-977	-995	-92	-1 087
<b>Saldo 31.03.2008</b>	<b>60 897</b>	<b>45 538</b>	<b>1 284</b>	<b>-15</b>	<b>0</b>	<b>13 009</b>	<b>120 713</b>	<b>1 443</b>	<b>122 156</b>
<b>Saldo 31.12.2008</b>	<b>60 898</b>	<b>45 538</b>	<b>2 011</b>	<b>0</b>	<b>-255</b>	<b>-62 932</b>	<b>45 260</b>	<b>231</b>	<b>45 491</b>
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	0	0	-883	-883	-55	-938
<b>Saldo 31.03.2009</b>	<b>60 898</b>	<b>45 538</b>	<b>2 011</b>	<b>0</b>	<b>-255</b>	<b>-63 815</b>	<b>44 377</b>	<b>176</b>	<b>44 553</b>

## Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

### 1. Arvestuspõhimõtted

Auditeerimata, konsolideeritud Arco Vara AS 2009. aasta I kvartali ja 3 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 2008. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Ettevõtte aruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides (EEK). Tulenevalt NASDAQ OMX nõuetest on põhjaruanded ning lisad esitatud ka tuhandetes eurodes, kui ei ole viidatud mingile teisele rahaühikule. Kuna Eesti kroon on seotud euroga 1 euro = 15,6466 Eesti krooni, ei teki aruannete konverteerimisel valuutakursi erinevusi, kuid ümardamisest tulenevalt võivad tekkida aritmeetilised ebatäpsused 1 euro piires.

2008. aasta mais andis IASB välja oma esimese standardite muutuste kogumiku, mille eesmärk on vasturääkivuste kõrvaldamine ja sõnastuse täpsustamine. Kogumik sisaldab eraldi üleminekusätteid iga standardi kohta ning enamikke muudatustest kohaldatakse 01. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele. Kontserni hinnangul ei mõjuta need muutused oluliselt raamatupidamisaruandeid.

Muudatus IAS 40-s „Kinnisvarainvesteeringud” on Kontsernile oluline. Muudatuse kohaselt tuleb materiaalses põhivaras ja lõpetamata ehituses kajastatud investeerimisprojektid klassifitseerida kinnisvarainvesteeringuna kohe pärast ehitustegevuse algust. Kui sellise projekti õiglast väärtust ei saa usaldusväärselt hinnata, võib sellist investeeringut kajastada soetusmaksumus kuni ehituse valmimiseni või kuni õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav. Kuna uued sätted hakkavad kehtima 1. juulist, ei ole Kontsern veel hinnanud võimalike muudatuste mõju.

### Informatsiooni esitusviisi muutmise 2009. aastal

Seoses standardi IAS1 „Finantsaruannete esitamise” muudatustega, mis jõustusid 1. jaanuarist 2009, on Kontserni käesoleva aasta I kvartali vahearuanne asendatud konsolideeritud kasumiaruanne konsolideeritud koondkasumiaruandega. Seoses konsolideeritud koondkasumiaruande koostamisega muutus ka omakapitali muutuste aruande esitusviis. Vastavalt IAS1 on muudetud varasemat mõistet „Bilanss” mõistega „Finantsseisundi aruanne”. Põhjaruannete esitusviis ning uued mõisted ei mõjutanud tehingute ja saldode kajastamist ega arvestuspõhimõtteid.

## 2. Segmentiaruandlus ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	I kv 2009	I kv 2008	I kv 2009	I kv 2008	I kv 2009	I kv 2008	I kv 2009	I kv 2008	I kv 2009	I kv 2008
EEK tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	27 823	25 599	8 160	30 204	58 339	51 718	0	0	94 322	107 521
<i>Muutus</i>	9%		-73%		13%				-12%	
Kontserniväline muu äritulu	736	3 864	62	285	509	245	0	0	1 307	4 394
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	1 552	265	2 529	2 106	82	37 542	-4 163	-39 913	0	0
<b>Müügitulu ja muu äritulu kokku</b>	<b>30 111</b>	<b>29 728</b>	<b>10 751</b>	<b>32 595</b>	<b>58 930</b>	<b>89 505</b>	<b>-4 163</b>	<b>-39 913</b>	<b>95 629</b>	<b>111 915</b>
<b>Segmendi tulemus</b>	<b>-287</b>	<b>-16 062</b>	<b>-5 217</b>	<b>-8 157</b>	<b>-3 351</b>	<b>4 243</b>	<b>-133</b>	<b>-4 634</b>	<b>-8 988</b>	<b>-24 610</b>
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-4 930	-5 061
Ärikahjum	0	0	0	0	0	0	0	0	-13 918	-29 671
sh kinnisvara-investeeringute ümberhindlus	0	-12 437	0	0	0	0	0	0	0	-12 437
sh põhivara kulum ja väärtuse langus	-321	-321	-236	-497	-476	-176	0	0	-1 092	-1 308
Finantstulud	0	0	0	0	0	0	0	0	7 705	14 011
Finantskulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-8 462	-703
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-366
<b>Koondkahjum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-14 675</b>	<b>-16 729</b>

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	I kv 2009	I kv 2008	I kv 2009	I kv 2008	I kv 2009	I kv 2008	I kv 2009	I kv 2008	I kv 2009	I kv 2008
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	1 778	1 636	522	1 714	3 729	3 305	0	0	6 028	6 872
<i>Muutus</i>	9%		-70%		13%				-12%	
Kontserniväline muu äritulu	47	247	4	18	33	16	0	0	84	281
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	99	17	162	135	5	2 399	-266	-2 551	0	0
<b>Müügitulu ja muu äritulu kokku</b>	<b>1 924</b>	<b>1 900</b>	<b>688</b>	<b>1 867</b>	<b>3 767</b>	<b>5 720</b>	<b>-266</b>	<b>-2 551</b>	<b>6 112</b>	<b>7 153</b>
<b>Segmendi tulemus</b>	<b>-18</b>	<b>-1 027</b>	<b>-333</b>	<b>-605</b>	<b>-214</b>	<b>271</b>	<b>-9</b>	<b>-296</b>	<b>-574</b>	<b>-1 573</b>
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-315	-323
Ärikahjum	0	0	0	0	0	0	0	0	-890	-1 896
sh kinnisvara-investeeringute ümberhindlus	0	-795	0	0	0	0	0	0	0	-795
sh põhivara kulum ja väärtuse langus	-21	-21	-15	-31	-30	-11	0	0	-70	-84
Finantstulud	0	0	0	0	0	0	0	0	492	895
Finantskulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-541	-45
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-23
<b>Koondkahjum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-938</b>	<b>-1 069</b>

### 3. Muud äritulud ja kulud

TULUD	EEK		EUR	
	I kvartal 2009	I kvartal 2008	I kvartal 2009	I kvartal 2008
tuhandetes				
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 10)	0	3 580	0	229
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	43	0	3	0
Kasum materiaalse põhivara müügist	263	1	17	0
Muud tulud	1 002	813	64	52
<b>Muud äritulud kokku</b>	<b>1 308</b>	<b>4 394</b>	<b>84</b>	<b>281</b>

KULUD	EEK		EUR	
	I kvartal 2009	I kvartal 2008	I kvartal 2009	I kvartal 2008
tuhandetes				
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 10)	0	-16 017	0	-1 024
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	-4	0	0
Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest ja likvideerimisest	-288	-17	-18	-1
Viivised ja trahvid	-65	-168	-4	-11
Muud kulud	-122	-306	-8	-19
<b>Muud ärikulud kokku</b>	<b>-475</b>	<b>-16 512</b>	<b>-30</b>	<b>-1 055</b>

### 4. Turustuskulud

	EEK		EUR	
	I kvartal 2009	I kvartal 2008	I kvartal 2009	I kvartal 2008
tuhandetes				
Reklaamikulud	-558	-3 755	-36	-240
Vahendustasud	-107	-92	-7	-6
Turu-uuringud	-3	-5	0	0
Tööjõukulud	-69	-423	-4	-27
Muud turustuskulud	-142	-397	-9	-26
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-879</b>	<b>-4 672</b>	<b>-56</b>	<b>-299</b>

### 5. Üldhalduskulud

	EEK		EUR	
	I kvartal 2009	I kvartal 2008	I kvartal 2009	I kvartal 2008
tuhandetes				
Tööjõukulud	-10 836	-16 415	-693	-1 049
Büroo tegevuskulud	-4 538	-7 827	-290	-501
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-2 424	-5 007	-155	-320
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-524	-892	-33	-57
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	0	-852	0	-54
Sõidukite kulud	-1 468	-2 332	-94	-149
Muud kulud	-812	-750	-52	-48
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-20 602</b>	<b>-34 075</b>	<b>-1 317</b>	<b>-2 178</b>

## 6. Finantstulud ja –kulud

	EEK		EUR	
	I kvartal 2009	I kvartal 2008	I kvartal 2009	I kvartal 2008
tuhandetes				
Intressitulud	3 473	12 922	222	825
Kasum valuutakursi muutusest	4 219	48	270	3
Tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	80	1 041	5	67
<b>Finants- ja investeerimistegevuse tulud kokku</b>	<b>7 772</b>	<b>14 011</b>	<b>497</b>	<b>895</b>

	EEK		EUR	
	I kvartal 2009	I kvartal 2008	I kvartal 2009	I kvartal 2008
tuhandetes				
Intressikulud <sup>1</sup>	-8 487	-7 903	-542	-505
Kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	-28	-1 548	-2	-99
Kahjum valuutakursi muutustest	0	-4 516	0	-289
Finantsvarade allahindluskulu	-14	13 264	-1	848
<b>Finants- ja investeerimistegevuse kulud kokku</b>	<b>-8 529</b>	<b>-703</b>	<b>-545</b>	<b>-45</b>

## 7. Tava- ja lahustatud puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum(-kahjum) aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. Vastavalt Äriseadustiku paragrahvi 283 kohaselt ei anna omaaktsiad aktsiaseltsile mingeid aktsionäriõigusi ja seega ei kaasata neid kaalutud keskmise lihtaktsiate arvu leidmisel.

Seisuga 31.03.2009 on ettevõttel 450 000 omaaktsiat.

	EEK		EUR	
	I kvartal 2009	I kvartal 2008	I kvartal 2009	I kvartal 2008
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	94 834 150	95 284 150	94 834 150	95 284 150
Emaettevõtte omanikele kuuluv kahjum (tuhandetes)	-13 815	-15 287	-883	-977
<b>Kahjum aktsia kohta (kroonides aktsia kohta)</b>	<b>-0,15</b>	<b>-0,16</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,01</b>

Lahustatud puhaskasumi(-kahjumi) leidmiseks võetakse arvesse potentsiaalselt emiteeritavad aktsiad. Kontsernis ei olnud bilansipäeva 31.03.2009 seisuga potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu aruandekvartali lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta võrdus tavapuhaskasumiga.



## 8. Nõuded

### Lühiajalised nõuded

	EEK		EUR	
	31.03.2009	31.12.2008	31.03.2009	31.12.2008
tuhandetes				
<b>Nõuded ostjate vastu</b>				
Ostjate tasumata summad	85 642	96 263	5 474	6 152
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-6 075	-5 936	-388	-379
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>79 567</b>	<b>90 327</b>	<b>5 086</b>	<b>5 773</b>
<b>Muud lühiajalised nõuded</b>				
Nõuded ühissettevõtete vastu (lisa 15)	19 354	17 090	1 237	1 092
Antud laenud	93 894	94 563	6 001	6 044
Muud lühiajalised nõuded	30 470	28 765	1 947	1 839
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>143 718</b>	<b>140 418</b>	<b>9 185</b>	<b>8 975</b>
<b>Viitlaekumised</b>				
Intressid	189	1 329	12	85
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest	10 028	7 612	641	486
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	41 735	53 034	2 667	3 390
Muud viitlaekumised	86	1 632	5	104
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>52 038</b>	<b>63 607</b>	<b>3 325</b>	<b>4 065</b>
<b>Lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>275 323</b>	<b>294 352</b>	<b>17 596</b>	<b>18 813</b>

### Pikaajalised nõuded

	EEK		EUR	
	31.03.2009	31.12.2008	31.03.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Nõuded ühissettevõtete vastu (lisa 15)	5 785	5 750	370	368
Pikaajalised laenuõuded	3 539	254	226	16
Muud pikaajalised nõuded	342	667	22	43
<b>Pikaajalised nõuded kokku</b>	<b>9 666</b>	<b>6 671</b>	<b>618</b>	<b>427</b>

## 9. Varud

	EEK		EUR	
	31.03.2009	31.12.2008	31.03.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	809 240	785 906	51 720	50 229
Muud edasimüügiks ostetud kaubad	1 779	4 806	114	307
Materjalid ja valmistoodang	56	62	4	4
Ettemaksed tarnijatele	60 513	58 666	3 867	3 749
<b>Varud kokku</b>	<b>871 588</b>	<b>849 440</b>	<b>55 705</b>	<b>54 289</b>

## 10. Kinnisvarainvesteeringud

	EEK	EUR
tuhandetes		
<b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>	<b>999 999</b>	<b>63 912</b>
Soetused	520	33
Müügid	-4	0
Ümberklassifitseerimised varudesse	16 120	1 030
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 3)	-12 437	-795
<b>Saldo seisuga 31.03.2008</b>	<b>1 004 198</b>	<b>64 180</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2008</b>	<b>542 753</b>	<b>34 688</b>
Soetused	5 100	326
Müügid	-739	-47
<b>Saldo seisuga 31.03.2009</b>	<b>547 114</b>	<b>34 967</b>

## 11. Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitis ja ettemaksud	Materiaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes					
<b>Jääkväärtus 31.12.2007</b>	<b>26 940</b>	<b>5 134</b>	<b>7 983</b>	<b>101 806</b>	<b>141 863</b>
Ostud ja parendused	306	50	457	6 117	6 930
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	4 619	4 619
Müügid	0	-23	-100	0	-123
Ümberklassifitseerimised müügiootel põhivaraks	-1 701	0	0	0	-1 701
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks	0	0	0	-16 120	-16 120
Amortisatsioonikulu	-425	-388	-378	0	-1 191
<b>Jääkväärtus 31.03.2008</b>	<b>25 120</b>	<b>4 773</b>	<b>7 962</b>	<b>96 422</b>	<b>134 277</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>35 629</i>	<i>9 233</i>	<i>13 971</i>	<i>96 422</i>	<i>155 255</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-10 509</i>	<i>-4 460</i>	<i>-6 009</i>	<i>0</i>	<i>-20 978</i>
<b>Jääkväärtus 31.12.2008</b>	<b>22 115</b>	<b>2 496</b>	<b>6 537</b>	<b>10 664</b>	<b>41 812</b>
Ostud ja parendused	10 190	28		3 483	13 701
Müügid		-45	-1 004		-1 049
Amortisatsioonikulu	-271	-370	-359	0	-1 000
<b>Jääkväärtus 31.03.2009</b>	<b>32 034</b>	<b>2 109</b>	<b>5 174</b>	<b>14 147</b>	<b>53 464</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>44 140</i>	<i>7 717</i>	<i>14 050</i>	<i>14 147</i>	<i>80 054</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-12 106</i>	<i>-5 608</i>	<i>-8 876</i>	<i>0</i>	<i>-26 590</i>

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksud	Materiaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes					
<b>Jääkväärtus 31.12.2007</b>	<b>1 722</b>	<b>328</b>	<b>510</b>	<b>6 507</b>	<b>9 067</b>
Ostud ja parendused	19	3	29	391	442
Kapitalizeeritud laenukulutused	0	0	0	295	295
Lisandumised äriühendustest	0	-1	-6	0	-7
Müügid	-109	0	0	0	-109
Väljaminekud tütarettevõtte müügist	0	0	0	-1 030	-1 030
Amortisatsioonikulu	-27	-25	-24	0	-76
<b>Jääkväärtus 31.03.2008</b>	<b>1 605</b>	<b>305</b>	<b>509</b>	<b>6 163</b>	<b>8 582</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>2 277</i>	<i>590</i>	<i>893</i>	<i>6 162</i>	<i>9 922</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-672</i>	<i>-285</i>	<i>-384</i>	<i>0</i>	<i>-1 340</i>
<b>Jääkväärtus 31.12.2008</b>	<b>1 413</b>	<b>159</b>	<b>418</b>	<b>682</b>	<b>2 672</b>
Ostud ja parendused	651	2	0	223	876
Müügid	0	-3	-64	0	-67
Amortisatsioonikulu	-17	-24	-23	0	-64
<b>Jääkväärtus 31.03.2009</b>	<b>2 047</b>	<b>135</b>	<b>331</b>	<b>904</b>	<b>3 417</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>2 821</i>	<i>493</i>	<i>898</i>	<i>904</i>	<i>5 116</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-774</i>	<i>-358</i>	<i>-567</i>	<i>0</i>	<i>-1 699</i>

## 12. Immateriaalne põhivara

	Firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes			
<b>Jääkväärtus 31.12.2007</b>	<b>23 957</b>	<b>1 548</b>	<b>25 505</b>
Ostud ja parendused	0	92	92
Allahindlused väärtuse langusest	0	-3	-3
Amortisatsioonikulu	0	-118	-118
<b>Jääkväärtus 31.03.2008</b>	<b>23 957</b>	<b>1 519</b>	<b>25 476</b>
<b>Jääkväärtus 31.12.2008</b>	<b>11 855</b>	<b>620</b>	<b>12 475</b>
Ümber klassifitseerimine	-465	465	0
Amortisatsioonikulu	0	-94	-94
<b>Jääkväärtus 31.03.2009</b>	<b>11 390</b>	<b>991</b>	<b>12 381</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>11 390</i>	<i>1 203</i>	<i>12 593</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>		<i>-212</i>	<i>-212</i>

	Firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes			
<b>Jääkväärtus 31.12.2007</b>	<b>1 531</b>	<b>99</b>	<b>1 630</b>
Ostud ja parendused	0	6	6
Amortisatsioonikulu	0	-8	-8
<b>Jääkväärtus 31.03.2008</b>	<b>1 531</b>	<b>97</b>	<b>1 628</b>
<b>Jääkväärtus 31.12.2008</b>	<b>758</b>	<b>40</b>	<b>798</b>
Ümber klassifitseerimine	-30	30	0
Amortisatsioonikulu	0	-6	-6
<b>Jääkväärtus 31.03.2009</b>	<b>728</b>	<b>64</b>	<b>791</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>728</i>	<i>77</i>	<i>805</i>
<i>s.h akumulatsioonid</i>	<i>0</i>	<i>-14</i>	<i>-14</i>

### 13. Laenukohustused

	31.03.2009		31.12.2008	
	Kokku	s.h lühi-ajaline osa	Kokku	s.h lühi-ajaline osa
EEK tuhandetes				
Võlakirjad	46 369	46 369	59 303	59 303
Pangalaenud	858 722	394 461	911 946	256 095
Kapitalirendikohustused	4 740	1 242	5 462	1 708
Muud laenud	69 600	35 270	69 625	36 311
<b>Kokku</b>	<b>979 431</b>	<b>477 342</b>	<b>1 046 336</b>	<b>353 417</b>

	31.03.2009		31.12.2008	
	Kokku	s.h lühi-ajaline osa	Kokku	s.h lühi-ajaline osa
EUR tuhandetes				
Võlakirjad	2 964	2 964	3 790	3 790
Pangalaenud	54 882	25 211	58 284	16 367
Kapitalirendikohustused	303	79	349	109
Muud laenud	4 448	2 254	4 450	2 321
<b>Kokku</b>	<b>62 597</b>	<b>30 508</b>	<b>66 873</b>	<b>22 587</b>

**14.Võlad**

Lühiajalised võlad	EEK		EUR	
	31.03.2009	31.12.2008	31.03.2009	31.12.2008
tuhandetes				
<b>Võlad tarnijatele</b>	67 892	75 454	4 339	4 822
<b>Muud võlad</b>				
Võlad väärtpaberitehingutest	1 211	1 236	77	79
Muud võlad	20 320	16 329	1 299	1 044
<b>Muud võlad kokku</b>	<b>21 531</b>	<b>17 565</b>	<b>1 376</b>	<b>1 123</b>
<b>Maksuvõlad</b>				
Käibemaks	1 811	3 099	116	198
Dividendide tulumaks	1 661	0	106	0
Üksikisiku tulumaks	1 757	2 053	112	131
Sotsiaalmaks	3 392	3 569	217	228
Muud maksuvõlad	1 097	2 228	70	142
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>9 718</b>	<b>10 949</b>	<b>621</b>	<b>699</b>
<b>Viitvõlad</b>				
Intressivõlad	10 273	10 054	657	643
Võlad töövõtjatele	7 790	8 871	498	567
Dividendivõlad	1 232	1 232	79	79
Muud viitvõlad	4 934	8 552	315	547
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>24 229</b>	<b>28 709</b>	<b>1 549</b>	<b>1 836</b>
<b>Võlad kokku</b>	<b>123 370</b>	<b>132 677</b>	<b>7 885</b>	<b>8 480</b>

Pikaajalised võlad	EEK		EUR	
	31.03.2009	31.12.2008	31.03.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Võlad väärtpaberitehingutest	5 607	248	358	16
Tagatisrahad	1 498	1 402	96	89
Muud pikaajalised võlad	1 483	2 754	95	176
<b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>	<b>8 588</b>	<b>4 404</b>	<b>549</b>	<b>281</b>

**15.Tehingud seotud osapooltega**

	EEK		EUR	
	I kvartal 2009 või 31.03.2009	I kvartal 2008 või 31.12.2008	I kvartal 2009 või 31.03.2009	I kvartal 2008 või 31.12.2008
Aasta kohta või 31. detsembri seisuga				
tuhandetes				
<b>Tehingud ühisettevõtetega</b>				
Müügitulu	202	217	13	14
Ostetud teenused	339	12	22	1
Lühiajalised laenuõuded	16 936	50 552	1 082	3 231



Pikaajalised laenuõuded	4 971	50 225	318	3 210
Nõuded ostjate vastu	1 185	1 185	76	76
Lühiajalised intressinõuded	1 233	1 233	79	79
Pikaajalised intressinõuded	814	670	52	43
Lühiajalised võlad	0	5 568	0	356
<b>Tehingud Kontserni või Kontserni ettevõtete üle ühist kontrolli omavate ettevõtetega</b>				
Põhivara ost	10 190	0	651	0
Muud lühiajalised nõuded	0	1 809	0	116
Lühiajalised laenukohustused	1 296	49 253	83	3 148
Dividendivõlad	1 232	4 238	79	271
Võlad tarnijatele	92	92	6	6
Lühiajalised intressivõlad	20	1 063	1	68
Pikaajalised laenukohustused	43 993	38 387	2 812	2 453
Pikaajalised intressikohustused	1 090	670	70	43
<b>Tehingud Kontserni või Kontserni juhtkonna võtmeisikutega</b>				
Müügitulud	26	5 308	2	339
Ostetud teenused	298	0	19	0
Nõuded ostjate vastu	2 436	2 436	156	156
Lühiajalised laenukohustused	1 710	1 710	109	109
Intressivõlad	424	416	27	27
<b>Tehingud muude seotud osapooltega</b>				
Müügitulud	0	170	0	11
Ostetud teenused	298	73	19	5
Lühiajalised laenuõuded	12 321	12 321	787	787
Intressinõuded	1 847	1 847	118	118
Muud lühiajalised nõuded	1 279	1 279	82	82
Lühiajalised laenukohustused	298	298	19	19
Muud lühiajalised kohustused	16 750	30 599	1 071	1 956
Pikaajalised intressivõlad	0	1 145	0	73
Pikaajalised laenukohustused	0	7 335	0	469

<sup>1</sup> 09. märtsil 2009. aastal sõlmis Arco Vara tütarettevõtte Arco Ehitus võlaõigusliku ostu-müügilepingu büroohoone Odra tänav 16/Jakobi tänav 29 Tallinnas soetamiseks järelmaksuga. Büroohoone praegune omanik on Arco Vara nõukogu liikme Richard Tomingas'ega seotud OÜ Euro Shipping. Arco Ehitus on olnud eelnimetatud aadressil põhiüürnikuks viimased viis aastat ning maksnud OÜ-le Euro Shipping üüri. Lisaks on hoones ka teisi üürnikke. Tehingu maksumus on 10 190 tuhat krooni (651 tuhat eurot), millest suur osa tasutakse 2011 lõpus. Sõltumatu hindaja Pindi Kinnisvara hindas 19.02.2009 kinnistu turuväärtuseks 10 700 tuhat krooni (684 tuhat eurot).

Kontserni juhatuse liikmetele on 2009. aasta I kvartalis arvestatud töötasusid koos kaasnevate maksudega kogusummas 1,1 mln krooni (0,07 mln eurot). 2008 aastal oli vastav näitaja 1,5 mln krooni (0,1 mln eurot).

Juhatuse liikmete töötasusid on I kvartalis vähendatud 10 % võrra.

## **16. Tingimuslikud kohustused**

### **Arco Vara AS ja Arco Ehitus OÜ nõuded OÜ Tempera Ehitus vastu**

26.02.2009 kuulutati Harju Maakohtu otsusega välja OÜ Tempera Ehitus pankrot.

04.03.2009 esitas Arco Vara AS oma nõudeavalduse. Arco Vara AS nõude suurus on 2 343 tuhat krooni (150 tuhat eurot), mis tuleneb 07.08.2008 sõlmitud Krediidilepingust.

09.03.2009 esitas Arco Ehitus OÜ oma nõudeavalduse. Arco Ehituse OÜ nõude suurus on kokku 2 371 tuhat krooni (152 tuhat eurot), mis tuleneb laenulepingust ning objektijuhtimise- ja ehitusteenuse osutamise lepingust.

25.03.2009 toimus esimene võlausaldajate koosolek. Üldkoosolek otsustas mitte kinnitada pankrotihalduriks Maire Arm'i.

03.04.2009 esitasid võlausaldajad ühiselt kohtule nimekirja soovitatavatest pankrotihalduritest. Kohus kinnitas 09.04.2009 uueks pankrotihalduriks Katrin Prükk'i.

Pankrotihalduri aruandest nähtub, et võlgnikul on kohustusi kokku 13 588 tuhat krooni (868 tuhat eurot), kuid puudub igasugune materiaalne vara. Seega on juhatuse arvates ebatõenäoline, et Arco Vara AS'ile ja Arco Ehitus OÜ'le tasutakse OÜ Tempera Ehitus (pankrotis) võlgnevused.

Võrreldes eelmise aruandlusperioodiga menetluses muutusi või arenguid ei ole toimunud. Käesoleval hetkel on pankrotimenetlus pooleli.

### **Arco Investeeringute AS hagi AS Ühendatud Kapital vastu**

Arco Investeeringute AS, Sigma Real Estate Ltd ja AS Ühendatud Kapital vahel on sõlmitud 26.veebruari 2008 kavatsuste protokoll. Protokollis eesmärgiks oli sätestada põhitingimused ja -printsibid Arco Vara AS poolt 50% osaluse omandamiseks Küprose äriühingus, mis omakorda omab ja haldab Ukrainas paiknevate kaubanduskeskuste arendust. Kavatsuste protokollis kohaselt on Arco Investeeringud AS teinud ettemakse ja andnud allutatud laene kokku 10 000 tuhat USA dollarit (111 052 tuhat krooni; 7 098 tuhat eurot), mida on Arco Vara AS'il õigus tagasi nõuda ja mis on tagatud AS Ühendatud Kapital garantiiga. Arvestades asjaolu, et AS Ühendatud Kapital ja Sigma Real Estate Ltd ei olnud nõus Arco Investeeringute AS'i kompromissettepanekuga lisatagatiste seadmiseks ja võla ajatamiseks, alustati AS Ühendatud Kapital garantii realiseerimisega.

19.02.2009 esitas Arco Investeeringute AS Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraažikohtusse hagiavalduse 10 907 tuhat USA dollari (121 124 tuhat krooni; 7 741 mln euro) sissenõudmiseks AS'ilt Ühendatud Kapital ning taotluse hagi tagamiseks. Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraažikohtu Nõukogu edastas Arco Vara AS taotluse hagi tagamiseks Harju Maakohtule ning kohus tegi määruse, millega rahuldab hagi tagamise taotluse täies ulatuses.

Arco Vara AS hagi tagamiseks seadis Harju Maakohus AS Ühendatud Kapital tütarettevõtete aktsiate ja osade käsutamise keelumärked, arestis võlgniku rahalised vahendid Eesti krediidiasutustes ning seadis kohtulikke hüpoteegid ettevõtte kinnistutele.

12.03.2009 esitas AS Ühendatud Kapital Harju Maakohtu määrusele määruskaebuse leides, et Harju Maakohtu poolt kohaldatud hagi tagamise abinõud on äärmiselt koormavad. Arco Investeeringute AS vaidleb määruskaebusele vastu.

Käesoleva aruande koostamise ajal ei ole kohus teinud otsust määruskaebuse osas ning ei ole toimunud ka sisulist menetlust Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraažikohtus.

## Narva mnt 67 detailplaneeringu kehtestamine

19.05.2008 esitas Liivaoja elamukvartali elanik kaebuse Tallinna Linnavolikogu 17.04.2008 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 AS'ile, kaasati kontserni menetlusse kolmanda isikuna.

08.07.2008. tegi Tallinna Halduskohus määruse, millega rahuldab esialgse õiguskaitse taotluse ja peatas Tallinna Linnavolikogu 17.04.2008 otsuse nr 72 kehtivuse kuni kohtuvaidluse lõppemiseni ning kohtulahendi jõustumiseni.

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

11.08.2008 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 ühekülgsest 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 esitas Arco Investeeringute AS uuesti taotluse Tallinna Halduskohtule esialgse õiguskaitse 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 õiguskaitse kohaldamise määruses toodud detailplaneeringu puuduste osas. Vaatamata eeltoodule jättis kohus esialgse õiguskaitse määruse tühistamata.

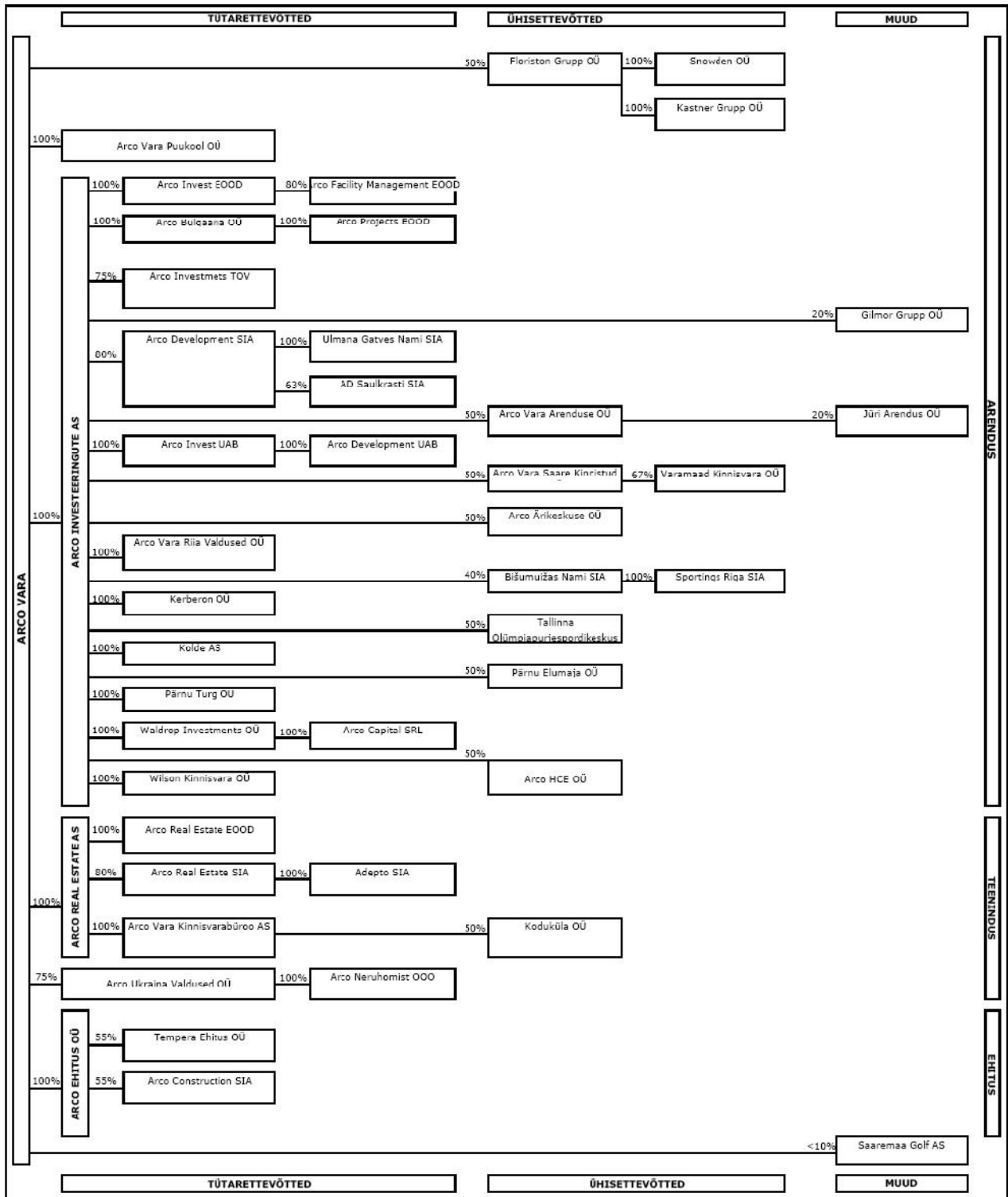
05.05.2009 tegi Tallinna Halduskohus otsuse, millega rahuldab kaebuse ja tühistas Tallinna Linnavolikogu otsuse millega kehtestati Narva mnt 67 kinnistu detailplaneering. Kohus toetus otsuses oma varasematele seisukohtadele. Nii Tallinna Linnavolikogu kui Arco Investeeringute AS on otsustanud esitada apellatsioonkaebuse, pidades Tallinna Halduskohtu otsust motiveerimatuks.

Kontserni juhtkond peab tõenäoliseks vaidluse jõudmist pikas perspektiivis detailplaneeringu rakendamist võimaldava tulemuseni, arvestades ka Kontserni poolt valitud ajaliselt pikka perspektiivi kinnistu arendamisel.

Bilansipäevajärgselt on apellatsioonkaebuse koostamine pooleli.

### 17. Kontserni struktuur

SEISUGA 31.03.09



## Juhtkonna deklaratsioon konsolideeritud vahearuandele

Arco Vara AS juhatus on koostanud 2009. aasta I kvartali konsolideeritud vahearuanne, mis on esitatud lehekülgedel 2-32.

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.

Tegevuse vahearuanne annab õige ja õiglase ülevaate majandusaasta esimese 3 kuu jooksul toimunud olulistest sündmustest ja nende mõjust raamatupidamisaruandele ning sisaldab peamiste riskide ja ebaselguste kirjeldust.

Aruande koostamise käigus on hinnatud kõiki olulisi asjaolusid, mis ilmnesis aruande koostamise kuupäevani 22. maini 2009 aastal.

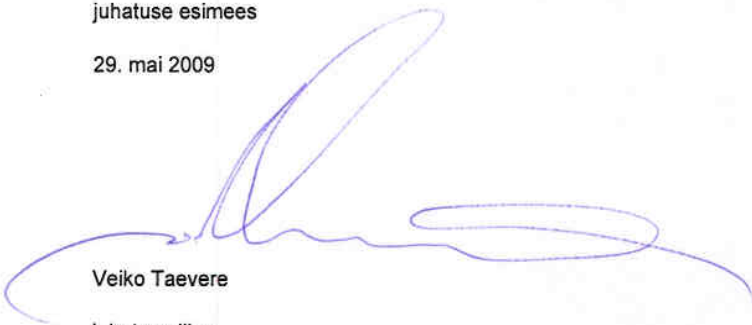


Lembit Tampere  
juhatuse esimees

29. mai 2009

Heigo Metsoja  
juhatuse liige

29. mai 2009



Veiko Taveere  
juhatuse liige

29. mai 2009