



Arco Vara AS

2009. a. II kvartali ja kuue kuu vahearuanne

2009. AASTA II KVARATLI JA 6 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Ärinimi: Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Aadress: Jõe 2b, 10151 Tallinn, Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630

Fax: +372 6 144 631

E-mail: info@arcovara.ee

Korporatiivne interneti kodulehekülg: www.arcorealestate.com

Põhitegevusalad: Hoonete ehitus (EMTAK 41000)
Rajatiste ehitus (EMTAK 42000)
Eriehitustööd (EMTAK 43000)
Kinnisvaraalane tegevus (EMTAK 6800)

Majandusaasta: 1. jaanuar 2009 – 31. detsember 2009

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2009 – 30. juuni 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

2009. AASTA II KVARTALI JA I POOLAASTA TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	17
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	17
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	19
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	20
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE	21
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	22
1. ARVESTUSPÕHIMÕTTED	22
2. SEGMENTIARUANDLUS ÄRISEGMENTIDE LÕIKES	23
3. MÜÜDUD TOODANGU KULU	25
4. MUUD ÄRITULUD JA KULUD	25
5. TURUSTUSKULUD	26
6. ÜLDHALDUSKULUD	27
7. FINANTSTULUD JA –KULUD	27
8. TAVA- JA LAHUSTATUD PUHASKASUM AKTSIA KOHTA	29
9. NÕUDED	29
10. VARUD	30
11. TEHINGUD TÜTAR-, ÜHIS- JA SIDUSETTEVÕTTE OSADEGA	30
12. KINNISVARAINVESTEERINGUD	30
13. MATERIAALNE PÕHIVARA	31
14. IMMATERIAALNE PÕHIVARA	32
15. LAENUKOHUSTUSED	33
16. VÕLAD	33
17. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	34
18. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED	35
19. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED	36
20. KONTSERNI STRUKTUUR	37
JUHTKONNA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE	38

2009. aasta II kvartali ja I poolaasta tegevusaruanne

ÜLDINFO

Arco Vara AS ning tema Kontserni kuuluvate ettevõtete (edaspidi Kontsern) tegevusvaldkond hõlmab mitmeid erinevaid kinnisvaraarendusega seotud teenuseid ning tegevusi, mille võib jagada kolmeks äriüksuseks: teenindusdivisjon, arendusdivisjon ja ehitusdivisjon.

2009. aasta I poolaasta lõpu seisuga kuulus Kontserni 29 tütarettevõtet (2008 I poolaasta: 33), 13 ühissettevõtet (2008 I poolaasta: 18) ning 1 sidusettevõtet (2008 I poolaasta: 1).

Kontserni iga divisjoni tulemust mõjutab sesoonsuse faktor. Teenindusdivisjoni tehingute mahud on tavaliselt sügisel ja kevadel kõrgemad kui suvel ja sügisel, 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

Usaldusväärsus- 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	
		30.06.2009	31.12.2008
%			
Teeninduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Real Estate EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco Real Estate AS	Eesti	100	100
Arco Ukraina Valdused OÜ ¹	Eesti	75	75
Arco Vara Kinnisvarabüroo ¹	Eesti	100	100
Adepto SIA ¹	Läti	80	80
Arco Real Estate SIA ¹	Läti	80	80
Arco Neruhomist TOV ¹	Ukraina	75	75

Ettevõtte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		30.06.2009	31.12.2008
%			
Arenduse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Invest EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco Facility Management EOOD ¹	Bulgaaria	80	-
Arco Project EOOD ¹	Bulgaaria	100	100
Arco Bulgaaria OÜ ¹	Eesti	100	100
Arco Investeeringute AS	Eesti	100	100
Arco Vara Kinnistute AS ¹	Eesti	ühendatud	100
Arco Vara Puukool OÜ ¹	Eesti	100	100
Arco Vara Riia Valdused OÜ ¹	Eesti	100	100
Kerberon OÜ ¹	Eesti	100	100
Kolde AS ¹	Eesti	100	100
Pärnu Turg OÜ ¹	Eesti	100	100
Waldrop Investments OÜ ¹	Eesti	100	100
Wilson Kinnisvara OÜ ¹	Eesti	100	100
AD Saulkrasti SIA ¹	Läti	50,4	50,4
Arco Development SIA ¹	Läti	80	80
Ulmana Gatves Nami SIA ¹	Läti	80	80
Arco Invest UAB ¹	Leedu	100	100
Arco Development UAB ¹	Leedu	100	100
Arco Capital SRL ¹	Rumneeia	100	100
Arco Investments TOV	Ukraina	75	75
Ühisettevõtted			
Arco HCE OÜ ¹	Eesti	50	50
Arco Vara Arenduse OÜ ¹	Eesti	50	50
Arco Vara Saare Kinnistud OÜ ¹	Eesti	50	50
Arco Ärikeskus OÜ ¹	Eesti	50	50
Chalwell OÜ ¹	Eesti	ühendatud	50
Floriston Grupp OÜ ¹	Eesti	50	50
Kastner Grupp OÜ ¹	Eesti	50	50
Koduküla OÜ ¹	Eesti	50	50
Noland Grupp OÜ ¹	Eesti	ühendatud	50

Pärnu Elumaja OÜ	Eesti	50	50
Redman Invest OÜ ¹	Eesti	ühendatud	50
Snowden OÜ ¹	Eesti	50	50
Steadman OÜ ¹	Eesti	ühendatud	50
Tallinna Olümpiapurjespordikeskus AS ¹	Eesti	50	50
Varamaad Kinnisvara OÜ ¹	Eesti	33,4	33,4
Bišumuižas Nami SIA ¹	Läti	49,83	40
Sporting Riga SIA ¹	Läti	49,83	40
Sidusettevõtte			
Gilmor Grupp OÜ (likvideerimisel)	Eesti	20	20
Jüri Arendus OÜ	Eesti	20	20
Ehituse segment			
Tütarettevõtted			
Arco Ehitus OÜ	Eesti	100	100
Arco Construction SIA ¹	Läti	55	55

¹ Osalus läbi tütarettevõtte.

MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS

Arco Vara AS-i tütarettevõtte Arco Investeeringute AS (Arco Vara AS osalus 100 %) asutas 16.01.2009 Bulgaarias tütarettevõtte Arco Facility Management EOOD, mis hakkab pakkuma sealsele turule kompleksset haldusteenust. Arco Vara AS-i 50% tütarettevõtte Floriston OÜ on ühendanud endaga viimasele 100% kuulunud Chalwell OÜ, Noland Grupp OÜ, Redman Invest OÜ ja Steadman OÜ.

Arco Vara AS-i 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS ühendas endaga viimasele 100% kuulunud tütarettevõtte Arco Vara Kinnistute AS-i. Ühinemise tulemusel lõppes Arco Vara Kinnistute AS ning Arco Investeeringute AS sai tema õigusjärglaseks.

26.02.2009. a kuulutati Harju Maakohtu otsusega välja OÜ Tempera Ehitus pankrot. Tempera Ehitus OÜ-d ei konsolideerita.

Arco Vara AS-i tütarettevõtte Arco Investeeringute AS suurendas enda osalust ühisettevõttes Bišumuiža Nami SIA 40% -lt 49,38%-ni. Osalust suurendati mitterahalisel teel. Tehingujärgselt on Bišumuiža Nami SIA 50,0% omanik SIA Linstow Baltic, 49,38 % osade omanik Arco Investeeringute AS ja 0,62% osade omanik SIA Mazais Baltezers. Sama tehingu tulemusena hakkas kehtima SIA Mazais Baltezers'il tähtajatu optsoon soetada Arco Investeeringute AS'ilt 9,38%-ne osalus nominaalhinnaga.

Bilansipäevajärgsed muudatused Kontserni struktuuris:

Arco Vara AS-i tütarettevõtte Arco Investeeringute AS suurendas enda osalust Läti Tütarettevõttes Arco Development SIA 80% -lt 99,99%-ni. Osalust suurendati mitterahalisel teel.

18.08.2009 jõustus Arco Vara Puukool OÜ (Arco Vara tütarettevõtte 100%) jagunemine eraldumise teel. Tehinguga eraldati Arco Vara põhitegevus kõrvaltegevusest, st kinnisvaraarendus metsataimede tootmisest. Eraldus ja registrisse kanti uus äriühing Arco Vara Ärikinnistute OÜ, mille 100% osanikuks on Arco Vara AS. Arco Vara Ärikinnistute OÜ-le kuulub Tartu linnas pool Turu tn 34a kinnistust.

I POOLAASTA PÕHILISED NÄITAJAD

- I poolaasta äritulud kokku moodustasid 277,0 mln krooni (17,7 mln eurot), mis on 19,7% vähem kui eelmisel aastal
- Ärikahjum oli -51,1 mln krooni (-3,3 mln eurot), mis on 3,9% suurem kui eelmise aasta samal perioodil
- Puhaskahjum oli -27,0 mln krooni (-1,7 mln eurot), mis on 40,0% väiksem kui eelmise aasta samal perioodil
- Omakapital moodustab 36,0% (2008 I pa: 56,1%) bilansimahust. Omakapitali tootlikkus oli negatiivne (2008 I pa: neg.). Investeeringute kapitali tootlikkus oli negatiivne (2008 I pa: 0,3%)
- Ehitusdivisjonis sõlmiti uusi lepinguid 116,1 mln krooni (7,4 mln euro) ulatuses, 2008 I poolaastal 209,1mln krooni (13,4mln eurot)
- Ehituslepingute järelejäänud maht on I poolaasta lõpu seisuga 142,6 mln krooni (9,1 mln eurot), 2008 I poolaastal 338,0 mln krooni (21,6 mln eurot)
- Poole aasta jooksul müüdi kortereid ja krunte kokku 25 tükki (2008 I pa: 47).

	EEK				EUR			
	I pa 2009	I pa 2008	II kvartal 2009	II kvartal 2008	I pa 2009	I pa 2008	II kvartal 2009	II kvartal 2008
miljonites								
Müügitulu ja muu äritulu	277,0	344,8	181,3	232,9	17,7	22,0	11,6	14,9
Ärikasum	-51,1	-49,2	-37,1	-19,5	-3,3	-3,1	-2,4	-1,2
<i>s.h kinnisvarainvesteeringute ja varude neto ümberhindlused</i>	-34,5	-16,9	-34,5	-4,4	-2,2	-1,1	-2,2	-0,3
Kasum enne tulumaksu	-26,2	-33,5	-11,6	-17,2	-1,7	-2,1	-0,7	-1,1
<i>s.h kasum või kahjum finantsvarade väärandamisest</i>	0,0	-19,5	0,0	-19,5	0,0	-1,2	0,0	-1,2
Puhaskasum	-27,0	-44,7	-12,4	-28,0	-1,7	-2,9	-0,8	-1,8
EPS (kroonides ja eurodes)	-0,28	-0,54	-0,13	-0,38	-0,02	-0,03	-0,01	-0,02
Varad kokku, perioodi lõpu seisuga	1 896,7	3 267,0			121,2	208,8		
Investeeringute kapital, perioodi lõpu seisuga	1 676,7	3 019,0			107,2	192,9		
Neto laenud, perioodi lõpu seisuga	875,4	815,4			55,9	52,1		
Omakapital, perioodi lõpu seisuga	683,7	1 832,7			43,7	117,1		
Laenude keskmine pikkus (aastates)	1,9	1,9			1,9	1,9		
Laenude keskmine intress (aastas)	5,7%	7,2%			5,7%	7,2%		
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	neg.	0,3%			neg.	0,3%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	neg.	neg.			neg.	neg.		
Töötajate arv perioodi lõpul	257	569			257	569		

Juhatuse esimehe kommentaarid

2009. aasta kuue kuuga müüdi Arco Vara projektides 25 korterit või krunti ning broneeriti 21 objekti. Boulevard Residence Madrid'i projektis Sofias sõlmiti 30-aastane üürileping Austria supermarketi ketiga Billa, millega supermarket võtab üürile ca 900 m² hoone esimese korruse kaubanduspinnast. Kuue kuuga on müüdud Tallinnas Kodukolde projektis 16 ja Lätis BM-1 projektis 7 korterit.

Arco Vara arendusdivisjoni strateegia on lõpetada soodsamaks muutunud ehitushindadega pooleliolevad korterid Kodukolde ja elamukrundid Merivälja2 projektides Tallinnas, korterid Bišumuiža-1 projektis Riias, korterid ning äripinnad Boulevard Residence Madrid ja Manastirski projektides Sofias. Valminud elamis- ja äripinnad realiseerida, vabastades investeeritud omakapitali ja vähendades Kontserni kohustusi. Konkurentsis püsimiseks ja müügitempo kiirendamiseks oleme langetanud ka II kvartalis Arco Vara projektides kruntide ja korterite hindasid, mille tulemusel hindasime alla projektide raamatupidamislikku maksumust.

Ehitusdivisjonis sõlmiti kuue kuuga uusi lepinguid 116,1 mln krooni (7,4 mln euro) ulatuses, millest 13,0 mln krooni (0,8 mln eurot) II kvartalis. Tulemus jäi alla II kvartaliks seatud eesmärgile. Arvestades suurt käibekapitali vajadust on divisjoni rahavood sügiseni pingelised, kuni saabuvad suuremahulised akteerimised ja laekumiste tähtajad.

Teenindusdivisjoni restruktureerimisega oleme oluliselt vähendanud divisjoni üldhalduskulusid ja kahjum on vähenenud 2 korda. Töötajate arv on kuue kuuga vähenenud 81 inimese võrra ja aasta arvestuses 257 inimese võrra. Divisjon on realiseerinud I poolaasta jooksul enamuse ajalooliselt lühiajaliseks investeeringuks soetatud kinnisvara objekte, mis on aidanud rahavooliselt divisjonil nulli jõuda.

I poolaasta 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.

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

Kokkuvõtvalt, ilma kinnisvara ümberhindlusteta ja laenude erakorraliste põhiosade tagastusteta oleks ettevõtte teeninud nii puhaskasumit kui ka positiivset rahavoogu. Kontsern suutis ilma kinnisvara ümberhindlust arvestamata teenida I poolaastaga 19,0 mln krooni (1,2 mln eurot) brutokasumit (2008 I pa: 50,7 mln krooni; 3,2 mln eurot) ja 7,5 mln krooni (0,5 mln eurot) puhaskasumit (2008 I pa: -27,8 mln krooni; -1,8 mln eurot), millest II kvartali ümberhindlusteta puhaskasum moodustas 22,1 mln krooni (1,4 mln eurot). Kulude kokkuhoiu programm on olnud oodatust edukam ja kui võrrelda 2008 I poolaasta kulubaasi, siis käesoleva aasta I poolaasta kulude tase on ca 65 mln krooni (4,1 mln eurot) madalam. Ilma pankade erakorraliste põhiosa tagastusteta oleks ka ettevõtte poolaasta rahavood positiivsed ca 10 mln krooniga (0,6 mln euroga). Sõltumata edukast kulude kokkuhoiu programmist ja ümberhindluste eelsest puhaskasumist on suurimaks riskiks Kontserni likviidsus, mille parandamiseks peab ettevõtte müüma olulisi projekte. Bilansipäevajärgselt on toimumas mitme olulise projekti suunatud enampakkumine nii kohalikele kui rahvusvahelistele investoritele.

TULUD JA KASUM

	EEK				EUR			
	I pa 2009	I pa 2008	II kvartal 2009	II kvartal 2008	I pa 2009	I pa 2008	II kvartal 2009	II kvartal 2008
miljonites								
Müügitulu ja muu äritulu								
Teenindus	20,2	65,5	9,5	32,8	71,0	116,6	-17,8	-26,8
Arendus	148,7	139,9	118,6	110,2	9,5	32,8	71,0	116,6
Ehitus	129,9	206,1	71,0	116,6	-17,8	-26,8	0,0	181,3
Elimineerimised	-21,9	-66,7	-17,8	-26,7	0,0	181,3	232,9	0,0
Müügitulu ja muu äritulu kokku	276,9	344,8	181,3	232,9	17,7	22,0	11,6	14,9
Ärikasum								
Teenindus	-10,6	-18,0	-5,4	-9,8	-0,7	-1,2	-0,3	-0,6
Arendus	-36,9	-22,2	-36,6	-6,1	-2,4	-1,4	-2,3	-0,4
Ehitus	-4,7	3,9	-1,3	-0,3	-0,3	0,2	-0,1	0,0
Elimineerimised	0,4	-1,9	0,6	2,6	0,0	-0,1	0,0	0,2
Jagamatud ärikulud	0,8	-11,0	5,7	-5,9	0,1	-0,7	0,4	-0,4
Ärikasum kokku	-51,0	-49,2	-37,1	-19,5	-3,3	-3,2	-2,3	-1,2
Intressitulud ja intressikulud	-13,5	16,0	-8,5	11,0	-0,9	1,0	-0,5	0,7
Muud finantstulud ja -kulud	38,3	-0,4	34,0	-8,7	2,5	0,0	2,2	-0,6
Tulumaksukulu	-0,8	-11,2	-0,8	-10,8	-0,1	-0,7	-0,1	-0,7
Puhaskasum	-27,0	-44,7	-12,3	-28,0	-1,8	-2,9	-0,7	-1,8

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.

Poolaasta koondtulemust mõjutavad enim I kvartali madalad tulemused. Kinnisvara ümberhindlusi arvestamata on II kvartal oluliselt parem esimesest. Bilansipäevajärgselt on näha, et III kvartal on alanud käibe poolelt samal tasemel II kvartali näitajatega. Olulist kasumlikkuse paranemist igapäevasest majandustegevusest II poolaastaks ei prognoosi. Põhilised kulude kärped on tehtud ja Kontserni fookus on suunatud käibe suurendamisele ja likviidsuse parandamisele läbi projektide müügi.

Kinnisvara ümberhindlusi arvestamata teenis Kontsern poolaastaga 7,5 mln krooni (0,5 mln eurot) puhaskasumit võrreldes -27,8 mln kroonise (-1,8 mln eurose) puhaskahjumiga eelmise aasta samal ajal. Poolaasta seisuga pole täiendavalt diskonteeritud nõuet AS Ühendatud Kapitali vastu, mille bilansiline maksumus on hetkel 66,5 mln krooni (4,2 mln eurot). Hiljemalt oktoobriks prognoosime Tallinna Arbitraažikohtu otsust. Peale otsust kaalub ettevõtte juhtkond uuesti nõude laekumise tõenäosust. II kvartalis tühistati 2008. aastal ühissettevõtte Bisumuizas Nami SIA-ga seotud nõude allahindlus summas 34,1 mln krooni (2,2 mln eurot), sest Bisumuizas Nami SIA omakapital seisuga 31.12.2008 oli -16,2 mln krooni (-1,0 mln eurot) ja seisuga 30.06.2009 45,9 mln krooni (2,9 mln eurot).

II kvartalis toimusid olulised varade allahindlused, kuna II kvartali jooksul langetas ettevõtte kõigis müüdavates elukondlikes projektides müügihindasid, mis vähendab projektide müügist teenitavat tulu. Suurim üleshindlus toimus Lätis, kus varudes kajastatud hoonestusõigus reklassifitseeriti ümber kinnisvarainvesteeringuks, sest lähiajal ei ole plaanis arendustegevusega alustada. Tegemist on elamukruntide projektiga 86 hektarilisel krundil asukohaga Mazais Baltezers'i järve lähedal Riia külje all. Vastavalt detailplaneeringule on lubatud rajada kokku 189 krunti elamutele kogumahuga 172 380 m² suletud brutopinda.

RAHAVOOD

	EEK		EUR	
	I poolaasta 2009	I poolaasta 2008	I poolaasta 2009	I poolaasta 2008
miljonites				
Äritegevuse rahavood	-8,2	-107,0	-0,5	-6,8
Investeeringustegevuse rahavood	21,7	-156,6	1,4	-10,0
Finantseerimistegevuse rahavood	-68,2	-267,9	-4,4	-17,1
Perioodi rahavood kokku	-54,7	-531,5	-3,5	-34,0
Raha ja raja ekvivalendid perioodi alguses	172,6	765,0	11,0	48,9
Valuutakursi mõju	-0,3	-0,3	0,0	0,0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	117,6	233,2	7,5	14,9

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. Erakorraliselt on tagastatud ka väiksemaid laene ja laenude põhiosasid. Kui erakorralised laenude tagasimaksud välja arvata, oleks tänu edukale kulude kokkuhoiuprogrammile Kontserni I poolaasta rahavood olnud ca 10 mln krooniga (0,6 mln euroga) positiivsed. Nimetatud refinantseerimistingud on kahandanud Kontserni üldist likviidsuspositsiooni.

Ahtri 3 projektiga seotud laene Sampo pangas on pikendatud summas 97,2 mln krooni (6,2 mln eurot), makstes tagasi põhiosa ainult 3,0 mln krooni (0,2 mln eurot). Bilansipäevajärgselt on pikendatud ja ümberstruktureeritud pooled kommertspaberid 26 mln krooni (1,6 mln euro) väärtuses.

Suurimad lühiajalised kohustused:

- Ahtri projektiga seotud laen 97,2 mln krooni (6,2 mln eurot),
- ligi 40 mln krooni (2,6 mln eurot) arvestuslikud põhiosatagastused varade müügilt („Kodukolde”, „Merivälja2” ja „Boulevard Residence Madrid”),
- projektide „Tivoli” ja „Laeva2” laenud kogusummas 114,5 mln krooni (7,3 mln eurot)
- „Kodukolde” projekti laen summas 73,4 mln krooni (4,7 mln eurot).

Jooksvalt on makstud laene tagasi projektides „Kodukolde” Tallinnas, Eestis ja „Bišumuiža-1” Riias, Lätis. Kevadel on vastavad laenud refinantseeritud ja uus laenuteeninduse tase jääb alla müügihindasid, jättes Kontsernile rohkem vaba raha. Enamus Kontserni kohustusi on eurodes.

TEENINDUSDIVISJON

Aasta tagasi 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 emaettevõtte dotatsiooni ei vajatud. Seades esikohale ettevõtte likviidsuse, müüs divisjon I poolaastal varasematel perioodidel lühiajaliseks investeeringuks ostetud objekte, turuolukorrast sõltuvalt on tulnud müüa ka alla omahinna. Bilansipäevajärgselt saab öelda, et juulikuus tegi teenindusdivisjon Eestis (kinnisvarabüroode operaator) käesoleva aasta esimese positiivse puhaskasumi, ca 0,4 mln krooni (0,0 mln eurot), Läti ja Bulgaaria bürood kokku jäid nulli.

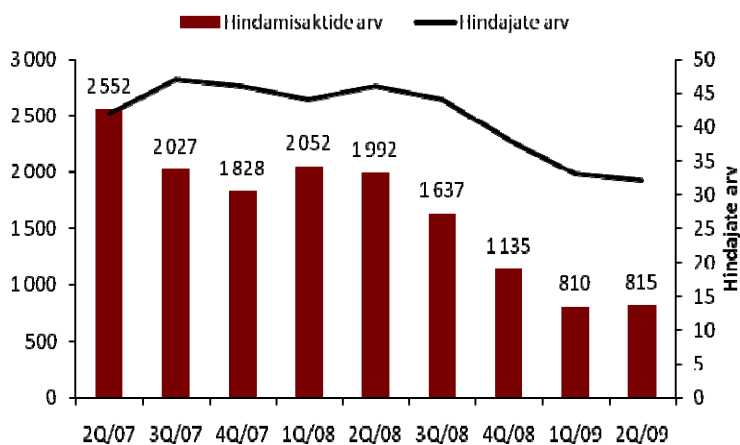
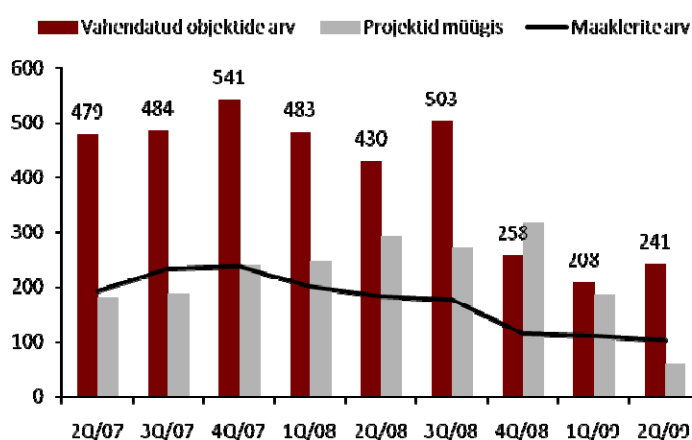
Kinnisvaraturu madalseisu tõttu on töötajate arv divisjonis vähenenud 12 kuuga 82 % võrra, kokku 257 inimese võrra. Kontserni vahendustehingute arv 12 kuu võrdluses on langenud 51%, hindamisaktide arv on langenud 60% võrra.

Divisjoni erakorralised tegevuskulud ulatusid üle 2,0 mln krooni (0,1 mln euro), mis olid seotud koondamistasude ning varade müügiga alla omahinna.

Poolaasta seisuga töötas divisjonis kokku 58 inimest (2008 I pa: 315 inimest).

	I pa 2009	I pa 2008	muutus, %	II kv 2009	II kv 2008	muutus, %
Vahendatud objektide arv	449	913	-51%	241	430	-44%
Müügis olevad projektid, tk	60	270	-78%	60	293	-80%
Hindamisaktide arv	1 625	4 044	-60%	815	1 992	-59%
Hindajate arv*	32	46	-30%			
Maaklerite arv*	102	183	-44%			
Divisjoni töötajate arv perioodi lõpus	58	315	-82%			

* Sisaldab käsunduslepinguid



ARENDSUDIVISJON

I poolaasta jooksul müüdi 25 korterit või krunti ning broneeriti 21 objekti. Boulevard Residence Madrid'i projektis Sofias sõlmiti pikaajaline ja ca 900 m² hõlmav üürileping Austria supermarketi ketiga Billa. Mais tühistas Tallinna Halduskohus Tivoli detailplaneeringu (vt. Lisa 18). Kontsern on esitanud apellatsioonkaebuse.

Arendusdivisjoni suurimaks riskiks on kujunenud hoonestamata kruntide laenude refinantseerimine Eestis. Kuigi Kontserni rahavoog on pingeline, peame õigeks ehitada soodsamaks muutunud ehitushindadega pooleliolevad korterid ja krundid lõpuni, et reageerida turunõudlusele müügivalmis laovaruga. Uute investeringutega ei ole esialgu plaanis alustada.

Likviidsusriski maandamiseks on juba töösolevates Baltikumi ja Sofia projektides müügi edendamiseks hindasid langetatud ning aasta jooksul plaanime müüa nii arendusprojekte kui ka rahavoogu genereerivaid projekte. Osadel töötajatel on vähendatud nii töötasusid kui ka tööaega. Märtsi lõpus töötas divisjonis kokku 41 inimest (2008 I pa: 49 inimest).

Projektide kohta leiab lisainfot: www.arcorealestate.com/arendus

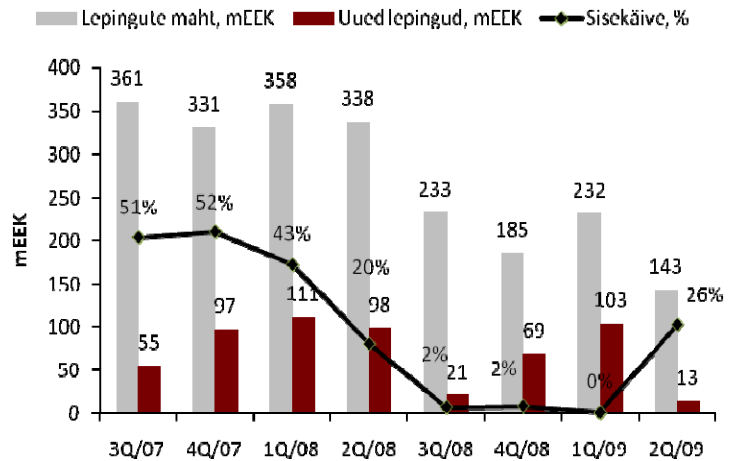
EHITUSDIVISJON

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

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

I poolaastal sõlmiti uusi ehituslepinguid 116,1

mln krooni (7,4 mln euro) väärtuses, millest 13,0 mln krooni (0,8 mln eurot) II kvartalis. Poolaasta lõpu seisuga on ehituslepingute järelejäänud maht 143 mln krooni (9,1 mln eurot). I poolaasta lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 143 inimest (2008 I pa: 181 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 44.500 m ²	Kehtib vana planeering ja ehitusluba. Koosõlastatud 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 vastu võetud. Käivad ettevalmistused detailplaneerimiseks.	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Laeva 2	Eesti, Tallinn	100%	7.776 m ²	DP kehtestatud. Ehitusluba hoone osale olemas. Rentnike otsimine.	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Paldiski mnt 80	Eesti, Tallinn	100%	24.000 m ²	Detailplaneering ehitusõiguse kehtestamiseks vastu võetud.	Kinnisvara-investeering
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Renditav pind	Hetkeolukord	Konto bilansis
Rahavoog	Enerpoint	Eesti, Kuressaare	100%	3.326 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Kaarli 2	Eesti, Tallinn	33%	Krunt 4.791 m ²	Kohvik üldpinnaga 242 m ² ning parkla toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Kerberon	Eesti, Tallinn	100%	15.750 m ²	Ehitusõigus olemas, hoonestusõigus, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Melon	Eesti, Tallinn	50%	5.728 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu. Taotleme hoovi lisa ehitusõigust ca 11 000 m ² . Detailplaneeringu eskiis on Tallinna Linnaplaneerimise Ametis menetluses.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Pärnu turg	Eesti, Pärnu	100%	2.529 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	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	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	TOP Äripinnad	Eesti, Tallinn	50%	17.981 m ²	Ehitusõigus hetkel olemasoleva hoonestuse järgi, toodab rahavoogu. Uus detailplaneering kehtestamisel kogumahuga vähemalt 74.675 m ² .	Kinnisvara-investeering
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Konto bilansis
Korterid	Bišumuiža 1	Läti, Riia	80%	Müümata/broneerimata ehitusõigus 18.156 m ²	Ehitusõigus kehtestatud, korterite müük käib.	Varud
Korterid	Bišumuiža 2	Läti, Riia	49,4%	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 16.933 m ²	Hoonestusõigus, ehitusõigus olemas. Korterite ehitus ja müük käib.	Varud
Korterid	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata ehitusõigus 12.577 m ²	Ehitusõigus olemas, ehitus ja müük käib.	Varud
Korterid	Manastirski	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata ehitusõigus 23.952 m ²	Ehitusõigus olemas, ehitus ja müük käib.	Varud
Korterid	Tivoli	Eesti, Tallinn	100%	58.470 m ²	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine lõppfaasis	Varud
Korterid	TOP Elupinnad	Eesti, Tallinn	50%	33.770 m ²	Ehitusõigust pole, planeerimine algfaasis	Kinnisvara-investeering
Krandid	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 (I etapp hõlmab 33 krunti).	Kinnisvara-investeering
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 61.206 m ² , 50 krunti	Käib teede ja trasside ehitus ning 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 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 30.06.09	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 30.06.09	Bilansikirje saldo seisuga 30.06.09	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 30.06.09
miljonites				
Varad kokku	1 896,7	1 398,5	121,2	89,4
Varud	815,7	767,2	52,1	49,0
Kinnisvara-investeeringud	656,4	631,3	42,0	40,3
Materiaalne põhivara	30,8	0	2,0	0

OLULISED MUUTUSED DETAILPLANEERIMISES 2009. AASTA 3 KUUGA:

Ilmarine: Kehtestati Tallinnas teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“, mille kohaselt saab krundile ehitada üle 80 000 m² suletud brutopinda. Teemaplaneering kohustab lahendama ala terviklikuna, kogu piirkonda koos külgneva tänavaruumiga käsitletava detailplaneeringuga, mille eelduseks on kokkulepped alal asuvate naaberkinnistute omanikega.

Tivoli: Tallinna Halduskohus tunnistada kehtetuks Tivoli projekti detailplaneeringu (vt. Lisa 18).

PM80: Detailplaneering võeti vastu Tallinna Linnavalitsuse istungil 13. mail 2009. aastal. Vastuvõtmise järgselt toimus 02. juunist kuni 16. juunini detailplaneeringu avalik väljapanek, mille käigus proteste ja ettepanekuid ei laekunud. Detailplaneering suunatakse enne kehtestamist Harju maavanemale heakskiidu saamiseks. Detailplaneering muudab kehtivat Tallinna üldplaneeringut korruselisuse osas.

Melon: Detailplaneeringu eskiis suunatakse kooskõlastamiseks Kesklinna Halduskogusse augustis 2009. Positiivse kooskõlastuse saamisel on täidetud eeldused detailplaneeringu algatamiseks. Taotletav lisa ehitusõigus on 11 030 m² suletud brutopinda.

TOP: hetkel käib detailplaneeringu keskkonnamõjude strateegiline hindamine.

PERSONAL

Kontserni keskmine töötajate arv oli 2009. aasta II kvartalis 257 inimest, 2008. aasta II kvartalis 569 inimest. Töötasu koos kaasnevate maksudega moodustas 40,7 mln krooni (2,6 mln eurot), 2008. aasta I poolaastal 79,7 mln krooni (5,1 mln eurot). Töötasu koos kaasnevate maksudega on langenud aasta baasil 49,0 % võrra.

Kontserni juhatuse liikmetele on 2009. aasta I poolaastal arvestatud töötasusid koos kaasnevate maksudega kogusummas 3,9 mln krooni (0,24 mln eurot). 2008 aastal oli vastav näitaja 12,1 mln krooni (0,77 mln eurot).

Juhatusel liikmete töötasusid on I poolaastal vähendatud 10 % võrra.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

Ettevõttel on kokku emiteeritud 95 284 150 aktsiat. I poolaasta lõpu seisuga on ettevõttel kokku 2 000 aktsionäri. I poolaasta lõpus sulgus aktsia hind tasemel 2,19 krooni (0,14 eurot), langedes poole aastaga 22,3%. 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 poolaasta jooksul kajastavad graafikud:

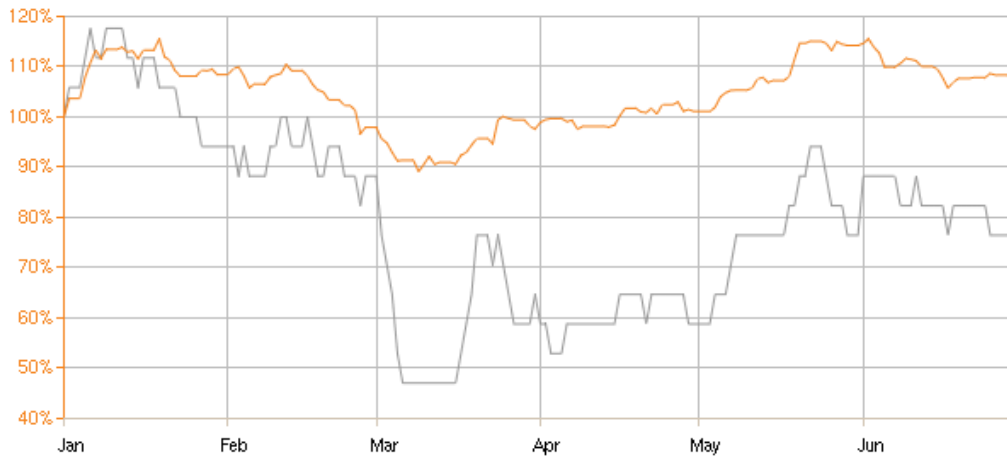
Eesti kroonides (EEK)



Eurodes (EUR)



Aktsiahinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn I. poolaastal 2009:



Index/Equity	01.01.2009	30.06.2009	+/-%
—OMX Tallinn	274,83	299,35	8,92
—ARC1T	0,17 EUR	0,14 EUR	-17,65

Suuremad aktsionärid seisuga 30.06.2009	Aktsiate arv	Osaluse %
FREIER PROJEKT OÜ	22 358 584	23,5%
OÜ Toletum	20 757 258	21,8%
OÜ HM Investeeringud	20 675 883	21,7%
SEB Ab Clients	11 355 362	11,9%
GAMMA HOLDING OÜ	3 980 000	4,2%
Central Securities Depository of Lithuania	1 645 292	1,7%
SEB KASVUFOND	1 330 050	1,4%
SEB PROGRESSIIVNE PF	684 471	0,7%
SEB PANK AS KAUPLEMINE	576 000	0,6%
Inter Baltic Invest oü	540 200	0,6%
Muud	11 381 050	11,9%
KOKKU	95 284 150	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Lembit Tampere	Juhatuse esimees	0	0.00%
Veiko Taveere	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	Nõukoogu 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 poolaastal oleme tähendanud 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. Rahavoogude juhtimine on 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 30.06.2009 seisuga 1,9 aastat, mis tähendab, et ligi pool kogu laenude saldost vajab iga aasta refinantseerimist. Kuigi grupi konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldo on 117,6 mln krooni (7,5 mln eurot), siis sellest 60,0 mln krooni (3,8 mln eurot) on otseselt ettevõtte enda kontrolli all, ülejäänud on kas ühissetevõtete või projektiettevõtete kontodel, kust rahade maksmised ülejäänud grupi ettevõtetele või emaettevõttele vajab kas partneri või panga nõusolekut. Neid vahendeid saavad vastavad ettevõtted kasutada igapäevaseks majandus- ja investeerimistegevuseks. Bilansipäevajärgselt on enda otsese kontrolli all oleva raha hulk vähenenud grupi üldhalduskulude katmise, „Kolde“ projekti ehitusinvesteeringute ja võlakirjade lunastuse tõttu. Augusti lõpu saldo on ca 18 mln krooni (1,1 mln eurot). Likviidsusrisk jääb kindlasti kõige tõsisemaks riskiks järgmiseks kuueks kuuks. Kontsern on bilansipäevajärgselt alustanud oluliste varade suunatud enampakkumise korraldamisega kohalikele ja rahvusvahelistele investoritele.

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 poolaastaga kahanenud ca 60 mln krooni (3,8 mln euro) võrra. Seisuga 30.06.2009 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 986 mln krooni (63 mln eurot). Reaalselt makstud intressikulu oli 2009. aasta I poolaastal 21,8 mln krooni (1,4 mln eurot) ning võrreldes 2008. aasta I poolaastaga on kaalutud keskmine intressikulu langenud 7,2%-lt 5,7%-ni.

Valuutariskid

Ostu- ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: Eesti kroonides (EEK), Läti lantides (LVL) ja Bulgaaria levides (LEV). Üks nõue bilansilise maksumusega 66,6 mln krooni (4,3 mln eurot) on sõlmitud USA dollarites. Antud 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 = 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

Juhatuse esimees



28.08.2009

Veiko Taevere

Juhatuse liige



28.08.2009

Heigo Metsoja

Juhatuse liige



28.08.2009

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	I poolaasta 2009	I poolaasta 2008	II kvartal 2009	II kvartal 2008
EEK tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		151 756	222 890	75 842	134 199
Müügitulu kaupade müügist		33 034	90 589	14 626	71 759
Müügitulu kokku	2	184 790	313 479	90 468	205 958
Müüdnud toodangu kulu	3	-274 865	-262 733	-187 273	-176 406
Brutokasum		-90 075	50 746	-96 805	29 552
Muud äritulud	2,4	92 165	31 342	90 857	26 948
Turustuskulud	5	-1 999	-9 238	-1 120	-4 566
Üldhalduskulud	6	-37 979	-72 913	-17 377	-38 840
Muud ärikulud	4	-13 171	-49 105	-12 696	-32 592
Äri kasum		-51 059	-49 168	-37 141	-19 498
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	7	15 141	31 569	7 369	17 558
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	7	9 692	-15 929	18 221	-15 228
Kasum enne tulumaksu		-26 226	-33 528	-11 551	-17 168
Tulumaksukulu		-809	-11 155	-809	-10 788
Aruandeperioodi puhaskasum(-kahjum)		-27 035	-44 683	-12 360	-27 956
Muu koondkahjum					
Valuutakursi vahed välisettvõtte ümberarvestamisel		125	64	8	4
Aruandeperioodi koondkasum(-kahjum)		-26 910	-44 619	-12 352	-27 952
Perioodi kasumi jaotus:					
<i>Emaettevõtja osalus kahjumis</i>		-26 259	-51 865	-12 561	-36 640
<i>Vähemusosalus kahjumis</i>		-651	7 246	209	8 688
		-26 910	-44 619	-12 352	-27 952
Perioodi koondkasumi jaotus:					
<i>Emaettevõtja osalus koondkahjumis</i>		-26 259	-51 865	-12 561	-36 640
<i>Vähemusosalus koondkahjumis</i>		-651	7 246	209	8 688
		-26 910	-44 619	-12 352	-27 952
Aksia puhaskasum	8				
- tava		-0,28	-0,54	-0,13	0,38
- lahustatud		-0,28	-0,54	-0,13	0,38

	Lisa	I poolaasta 2009	I poolaasta 2008	II kvartal 2009	II kvartal 2008
EUR tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		9 699	14 245	4 847	8 577
Müügitulu kaupade müügist		2 111	5 790	935	4 586
Müügitulu kokku	2	11 810	20 035	5 782	13 163
Müüdnud toodangu kulu	3	-17 567	-16 792	-11 969	-11 274
Brutokasum		-5 757	3 243	-6 187	1 889
Muud äritulud	2,4	5 890	2 003	5 807	1 722
Turustuskulud	5	-128	-590	-72	-292
Üldhalduskulud	6	-2 427	-4 660	-1 111	-2 482
Muud ärikulud	4	-842	-3 138	-811	-2 083
Äri kasum		-3 264	-3 142	-2 374	-1 246
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	7	968	2 018	471	1 122
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	7	619	-1 018	1 165	-973
Kasum enne tulumaksu		-1 677	-2 142	-738	-1 097
Tulumaksukulu		-52	-713	-52	-689
Aruandeperioodi puhaskasum(-kahjum)		-1 729	-2 855	-790	-1 786
Muu koondkahjum					
Valuutakursi vahed välisettevõtte ümberarvestamisel		8	4	1	0
Aruandeperioodi koondkasum(-kahjum)		-1 721	-2 851	-789	-1 786
Perioodi kasumi jaotus:					
<i>Emaettevõtja osalus kahjumis</i>		-1 678	-3 315	-803	-2 342
<i>Vähemusosalus kahjumis</i>		-42	463	13	555
		-1 720	-2 852	-790	-1 787
Perioodi koondkasumi jaotus:					
<i>Emaettevõtja osalus koondkahjumis</i>		-1 678	-3 315	-803	-2 342
<i>Vähemusosalus koondkahjumis</i>		-42	463	13	555
		-1 720	-2 852	-790	-1 787
Aktsia puhaskasum	8				
- tava		-0,02	-0,03	-0,01	0,02
- lahustatud		-0,02	-0,03	-0,01	0,02

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

Lisa	EEK		EUR	
	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Raha ja raha ekvivalendid	117 580	172 574	7 515	11 029
Finantsinvesteeringud	32	40 416	2	2 583
Nõuded	9	245 808	15 710	18 813
Ettemakstud kulud		6 204	397	394
Varud	10	815 692	52 132	54 289
Bioloogilised varad		1 299	83	235
Käibevara kokku		1 186 615	75 839	87 343
Finantsinvesteeringud		295	19	16
Nõuded	9	10 213	653	427
Kinnisvarainvesteeringud	12	656 436	41 954	34 688
Materiaalne põhivara	13	30 836	1 971	2 672
Immateriaalne põhivara	14	12 336	788	797
Põhivara kokku		710 116	45 385	38 600
VARAD KOKKU		1 896 731	121 224	125 943
Laenukohustused	15	501 282	32 038	22 587
Võlad	16	118 709	7 587	8 480
Ettemaksed		89 619	5 728	4 165
Eraldised		11 703	748	378
Lühiajalised kohustused kokku		721 313	46 101	35 610
Laenukohustused	15	485 059	31 001	44 286
Võlad	16	5 535	354	281
Edasilükkunud tulumaksukohustus		20	1	1
Eraldised		1 100	70	274
Pikaajalised kohustused kokku		491 714	31 426	44 842
KOHUSTUSED KOKKU		1 213 027	77 527	80 452
Aktsiakapital		952 842	60 898	60 898
Ülekurss		0	0	45 538
Kohustuslik reservkapital		31 463	2 011	2 011
Muud reservid		0	0	0
Jaotamata kasum		-298 413	-19 072	-62 932
Oma aktsiad		-3 992	-255	-255
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		681 900	43 582	45 260
Vähemusosalusele kuuluv omakapital		1 804	115	231
Omakapital kokku		683 704	43 697	45 491
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 896 731	121 224	125 943

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Lisa	EEK		EUR	
	I poolaasta 2009	I poolaasta 2008	I poolaasta 2009	I poolaasta 2008
tuhandetes				
Puhaskasum		-27 035	-1 729	-2 855
Intressitulud ja intressikulud	7	13 480	862	-1 023
Kasumid ja kahjumid tütar- ja ühissettevõtete müügist		0	0	1 245
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	7	-2 667	-170	94
Finantsvarade allahindluskulu	7	-31 634	-2 022	-1 614
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	3,4,6	2 382	152	235
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müügi kasum või kahjum	3,4,6	-1 056	-68	-1
Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum või kahjum	4	1 761	114	0
Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara õiglase väärtuse muutus	4	-74 420	-4 756	1 077
Varude ümberhindluse kasum/kahjum	3	108 924	6 962	0
Valuutakursi kasumid ja kahjumid	7	-4 012	-256	299
Ettevõtte tulumaksud		651	42	750
Äritegevuse rahavood enne käibekapitali muutuseid		-13 626	-869	-1 793
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		19 179	1 226	-3 111
Varude muutus		-42 996	-2 748	-3 018
Bioloogiliste varade muutus		2 190	140	30
Äritegevusega seotud kohustuste ettemaksude muutus		27 082	1 731	1 052
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-8 171	-520	-6 840
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-7 599	-486	-824
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		3 600	230	20
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-5 100	-326	-58
Kinnisvarainvesteeringute müük		205	13	1 853
Tütar- ja ühissettevõtete soetus		0	0	-8 072
Tütar- ja ühissettevõtete müük		0	0	64
Muude finantsinvesteeringute soetus		0	0	-8 085
Muude finantsinvesteeringute müük		45 739	2 923	6 871
Antud laenud		-23 480	-1 501	-3 179
Antud laenude tagasimaksud		5 429	347	219
Saadud intressid		2 921	187	1 180
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		21 715	1 387	-10 011
Saadud laenud		74 601	4 768	2 669
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksud		-120 987	-7 732	-14 552
Arvelduskrediidi muutus		0	0	-1
Kontsernikonto kohustuse muutus		0	0	-51
Makstud intressid		-21 819	-1 394	-2 296
Makstud dividendid		0	0	-2 702
Makstud dividendide tulumaksud		0	0	-186
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		-68 205	-4 358	-17 119
RAHAVOOD KOKKU		-54 661	-3 491	-33 970
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		172 574	11 029	48 893
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-54 661	-3 493	-33 970
Valuutakursi mõju		-333	-22	-21
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		117 580	7 515	14 901

Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital							Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Oma aktisad (miinus)	Jaotamata kasum	Kokku		
EEK tuhandetes									
Saldo 31.12.2007	952 842	712 514	20 084	37	0	218 830	1 904 307	25 265	1 929 572
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	0	-13 850	-13 850
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	0	-37 160	-37 160	-1 252	-38 412
Eraldised reservkapitali Aruandeperioodi koondkasum/kahjum	0	0	11 379	0	0	-11 379	0	0	0
	0	0	0	-37	0	-51 929	-51 966	7 246	-44 720
Saldo 30.06.2008	952 842	712 514	31 463	0	0	118 362	1 815 181	17 409	1 832 590
Saldo 31.12.2008	952 842	712 514	31 463	0	-3 992	-984 668	708 159	3 614	711 773
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	0	-1 159	-1 159
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/ kahjum	0	-712 514	0	0	0	712 514	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum/kahjum	0	0	0	0	0	-26 259	-26 259	-651	-26 910
Saldo 30.06.2009	952 842	0	31 463	0	-3 992	-298 413	681 900	1 804	683 704

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital							Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku			
EUR tuhandetes									
Saldo 31.12.2007	60 898	45 538	1 284	2	0	13 986	121 708	1 615	123 323
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	0	-885	-885
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	0	-2 375	-2 375	-80	-2 455
Eraldised reservkapitali Aruandeperioodi koondkasum/kahjum	0	0	727	0	0	-727	0	0	0
	0	0	0	-2	0	-3 319	-3 321	463	-2 858
Saldo 30.06.2008	60 898	45 538	2 011	0	0	7 565	116 012	1 113	117 125
Saldo 31.12.2008	60 898	45 538	2 011	0	-255	-62 932	45 260	231	45 491
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	0	-74	-74
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/ kahjum	0	-45 538	0	0	0	45 538	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum/kahjum	0	0	0	0	0	-1 678	-1 678	-42	-1 720
Saldo 30.06.2009	60 898	0	2 011	0	-255	-19 072	43 582	115	43 697

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

1. Arvestuspõhimõtted

Auditeerimata, konsolideeritud Arco Vara AS 2009. aasta II kvartali ja 6 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 soetusmaksumuses 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 muutmisest 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. Segmendiaruandlus ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	I pa 2009	I pa 2008	I pa 2009	I pa 2008	I pa 2009	I pa 2008	I pa 2009	I pa 2008	I pa 2009	I pa 2008
EEK tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	54 471	107 862	16 697	60 769	109 782	144 848	0	0	180 950	313 479
<i>Muutus</i>	-49%		-73%		-24%				-42%	
Kontserniväline muu äritulu	92 606	30 516	157	521	289	305	0	0	93 052	31 342
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	1 672	1 569	3 355	4 116	19 851	60 985	-21 925	-66 670	2 953	0
Müügitulu ja muu äritulu kokku	148 749	139 947	20 209	65 406	129 922	206 138	-21 925	-66 670	276 955	344 821
Segmenti tulemus	-36 916	-22 201	-10 755	-18 004	-4 654	3 968	426	-1 940	-51 899	-38 177
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	840	-10 991
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	0	0	-51 059	-49 168
Varude allahindlus neto	-108 924	0	0	0	0	0	-14 573	0	-123 497	0
Kinnisvara-investeeringute ümberhindlus neto	74 420	-16 855	0	0	0	0	0	0	74 420	-16 855
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-195	-688	-420	-1 001	-245	-1 145	0	0	-1 327	-3 700
Finantstulud									15 141	31 569
Finantskulud									9 692	-15 929
Tulumaksukulu									-809	-11 155
Puhaskasum									-27 035	-44 683

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	I pa 2009	I pa 2008	I pa 2009	I pa 2008	I pa 2009	I pa 2008	I pa 2009	I pa 2008	I pa 2009	I pa 2008
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	3 481	6 894	1 067	3 884	7 016	9 257	0	0	11 565	20 035
<i>Muutus</i>	-49%		-73%		-24%				-42%	
Kontserniväline muu äritulu	5 919	1 950	10	33	18	19	0	0	5 947	2 003
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	107	100	214	263	1 269	3 898	-1 401	-4 261	189	0
Müügitulu ja muu äritulu kokku	9 507	8 944	1 291	4 180	8 303	13 174	-1 401	-4 261	17 701	22 038
Segmenti tulemus	-2 359	-1 419	-687	-1 151	-297	254	27	-124	-3 317	-2 440
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	54	-702
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	0	0	-3 263	-3 142
Varude allahindlus neto	-6 962	0	0	0	0	0	-931	0	-7 893	0
Kinnisvara-investeeringute ümberhindlus neto	4 756	-1 077	0	0	0	0	0	0	4 756	-1 077
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-12	-44	-27	-64	-16	-73	0	0	-85	-236
Finantstulud									968	2 018
Finantskulud									619	-1 018
Tulumaksukulu									-52	-713
Puhaskasum									-1 728	-2 856

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	II kv 2009	II kv 2008	II kv 2009	II kv 2008	II kv 2009	II kv 2008	II kv 2009	II kv 2008	II kv 2009	II kv 2008
EEK tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	26 648	82 263	8 537	30 565	51 443	93 130	0	0	86 628	205 958
<i>Muutus</i>	-68%		-72%		-45%				-58%	
Kontserniväline muu äritulu	91 870	26 652	95	236	-220	60	0	0	93 052	31 342
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	120	1 304	826	2 010	19 769	23 443	-17 762	-26 757	2 953	0
Müügitulu ja muu äritulu kokku	118 638	110 219	9 458	32 811	70 992	116 633	-17 762	-26 757	181 326	232 906
Segmendi tulemus	-36 629	-6 139	-5 538	-9 847	-1 303	-275	559	2 694	-42 911	-13 567
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	5 770	-5 931
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	0	0	-37 141	-19 498
Varude allahindlus neto	-108 924	0	0	0	0	0	-14 573	0	-123 497	0
Kinnisvara-investeeringute ümberhindlus neto	74 420	-16 060	0	0	0	0	0	0	74 420	-16 060
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-174	-667	-405	-970	-215	-1 134	0	0	-794	-2 771
									0	0
Finantstulud									7 436	17 558
Finantskulud									18 154	-15 226
Tulumaksukulu									-809	-10 789
Puhaskasum									-12 360	-27 954

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	II kv 2009	II kv 2008	II kv 2009	II kv 2008	II kv 2009	II kv 2008	II kv 2009	II kv 2008	II kv 2009	II kv 2008
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	1 703	5 258	546	1 953	3 288	5 952	0	0	5 537	13 163
<i>Muutus</i>	-68%		-72%		-45%				-58%	
Kontserniväline muu äritulu	5 872	1 703	6	15	-14	4	0	0	5 947	2 003
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	8	83	53	128	1 263	1 498	-1 135	-1 710	189	0
Müügitulu ja muu äritulu kokku	7 583	7 044	605	2 096	4 537	7 454	-1 135	-1 710	11 673	15 166
Segmendi tulemus	-2 341	-392	-354	-629	-83	-18	36	172	-2 743	-867
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	369	-379
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	0	0	-2 374	-1 246
Varude allahindlus neto	-6 962	0	0	0	0	0	-931	0	-7 893	0
Kinnisvara-investeeringute ümberhindlus neto	4 756	-1 026	0	0	0	0	0	0	4 756	-1 026
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-11	-43	-26	-62	-14	-72	0	0	-51	-177
Finantstulud									475	1 122
Finantskulud									1 160	-973
Tulumaksukulu									-52	-690
Puhaskasum									-790	-1 787

3. Müüdnud toodangu kulu

	EEK		EEK	
	I poolaasta 2009	I poolaasta 2008	II kvartal 2009	II kvartal 2008
tuhandetes				
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus	-31 546	-77 328	-16 819	-62 042
Ostetud ehitusteenus	-101 861	-117 532	-45 897	-77 686
Haldustegevuse kulud	-9 184	-8 572	-4 189	-4 295
Tööjõukulud	-18 965	-45 946	-9 308	-23 918
Sõidukite kulud	-1 415	-4 550	-305	-2 389
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisad 13, 14)	-1 051	-1 561	-482	-1 145
Varude allahindlus ¹	-108 924	0	-108 924	0
Muud kulud	-1 919	-7 244	-1 349	-4 931
Müüdnud toodangu kulu kokku	-274 865	-262 733	-187 273	-176 406

	EUR		EUR	
	I poolaasta 2009	I poolaasta 2008	II kvartal 2009	II kvartal 2008
tuhandetes				
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus	-2 016	-4 942	-1 075	-3 965
Ostetud ehitusteenus	-6 510	-7 512	-2 933	-4 965
Haldustegevuse kulud	-587	-548	-268	-275
Tööjõukulud	-1 212	-2 936	-595	-1 529
Sõidukite kulud	-90	-291	-19	-153
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisad 13,14)	-67	-100	-31	-73
Varude allahindlus ¹	-6 962	0	-6 962	0
Muud kulud	-123	-463	-86	-314
Müüdnud toodangu kulu kokku	-17 567	-16 792	-11 969	-11 274

¹ Varudena kajastatud elamuarendusprojektid on allahinnatud, kuna reaalsed müügitehingud toimuvad võrreldes 31.12.2008 seisuga 10%-20% madalamal tasemel.

4. Muud äritulud ja kulud

Muud äritulud

	EEK		EEK	
	I poolaasta 2009	I poolaasta 2008	II kvartal 2009	II kvartal 2008
tuhandetes				
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest ¹ (lisa12)	84 703	29 916	84 703	26 336
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 759	0	1 716	0
Kasum materiaalse põhivara müügist	254	38	-9	36
Muud tulud	5 449	1 388	4 447	576
Muud äritulud kokku	92 165	31 342	90 857	26 948

	EUR		EUR	
	I poolaasta 2009	I poolaasta 2008	II kvartal 2009	II kvartal 2008
tuhandetes				
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest ¹ (lisa 12)	5 414	1 912	5 414	1 683
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	112	0	110	0
Kasum materiaalse põhivara müügist	16	2	-1	2
Muud tulud	348	89	284	37
Muud äritulud kokku	5 890	2 003	5 807	1 722

¹ Seoses juhatuse plaanide muutusega klassifitseeriti kinnistu Baltzers 3 varudest ümber kinnisvarainvesteeringuks ja hinnati õiglasele väärtusele sõltumatu hindaja poolt.

Muud ärikulud

	EEK		EEK	
	I poolaasta 2009	I poolaasta 2008	II kvartal 2009	II kvartal 2008
tuhandetes				
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 12)	-10 283	-46 775	-10 283	-30 758
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-81	0	-81	4
Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest, likvideerimisest ja müügist (lisa 13,14)	-1 304	-17	-1 016	0
Viivised ja trahvid	-302	-1 851	-237	-1 682
Muud kulud	-1 201	-462	-1 079	-156
Muud ärikulud kokku	-13 171	-49 105	-12 696	-32 592

	EUR		EUR	
	I poolaasta 2009	I poolaasta 2008	II kvartal 2009	II kvartal 2008
tuhandetes				
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 12)	-657	-2 989	-657	-1 966
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-5	0	-5	0
Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest, likvideerimisest ja müügist (lisa 13,14)	-83	-1	-65	0
Viivised ja trahvid	-19	-118	-15	-107
Muud kulud	-77	-30	-69	-10
Muud ärikulud kokku	-841	-3 138	-811	-2 083

5. Turustuskulud

	EEK		EEK	
	I poolaasta 2009	I poolaasta 2008	II kvartal 2009	II kvartal 2008
tuhandetes				
Reklaamikulud	-1 188	-7 117	-630	-3 362
Vahendustasud	-513	-6	-406	86
Turu-uuringud	-12	-88	-9	-83
Tööjõukulud	-77	-1 201	-8	-778
Muud turustuskulud	-209	-826	-67	-429
Turustuskulud kokku	-1 999	-9 238	-1 120	-4 566

	EUR		EUR	
	I poolaasta 2009	I poolaasta 2008	II kvartal 2009	II kvartal 2008
tuhandetes				
Reklaamikulud	-76	-455	-40	-215
Vahendustasud	-33	0	-26	5
Turu-uuringud	-1	-6	-1	-5
Tööjõukulud	-5	-77	-1	-50
Muud turustuskulud	-13	-53	-4	-27
Turustuskulud kokku	-128	-591	-72	-292

6. Üldhalduskulud

	EEK		EEK	
	I poolaasta 2009	I poolaasta 2008	II kvartal 2009	II kvartal 2008
tuhandetes				
Tööjõukulud	-21 615	-34 833	-10 779	-18 418
Büroo tegevuskulud	-7 643	-15 802	-3 105	-7 975
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-3 391	-12 336	-967	-7 329
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisa 13,14)	-1 327	-2 140	-803	-1 248
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	18	-1 710	18	-858
Sõidukite kulud	-2 764	-4 634	-1 276	-2 302
Muud kulud	-1 257	-1 458	-465	-710
Üldhalduskulud kokku	-37 979	-72 913	-17 377	-38 840

	EUR		EUR	
	I poolaasta 2009	I poolaasta 2008	II kvartal 2009	II kvartal 2008
tuhandetes				
Tööjõukulud	-1 381	-2 226	-689	-1 177
Büroo tegevuskulud	-488	-1 010	-198	-510
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-217	-788	-62	-468
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisa 13,14)	-85	-137	-51	-80
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	1	-109	1	-55
Sõidukite kulud	-177	-296	-82	-147
Muud kulud	-80	-94	-30	-45
Üldhalduskulud kokku	-2 427	-4 660	-1 111	-2 482

7. Finantstulud ja -kulud

Finants- ja investeerimistegevuse tulud

	EEK		EEK	
	I poolaasta 2009	I poolaasta 2008	II kvartal 2009	II kvartal 2008
tuhandetes				
Intressitulud	8 427	30 503	4 954	17 581
Kasum valuutakursi muutusest	4 036	17	-183	-41
Tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	2 678	1 049	2 598	18
Finants- ja investeerimistegevuse tulud kokku	15 141	31 569	7 369	17 558

	EUR		EUR	
	I poolaasta 2009	I poolaasta 2008	II kvartal 2009	II kvartal 2008
tuhandetes				
Intressitulud	539	1 950	317	1 124
Kasum valuutakursi muutusest	258	1	-12	-3
Tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	171	67	166	1
Finants- ja investeerimistegevuse tulud kokku	968	2 018	471	1 122

Finants- ja investeerimistegevuse kulud

	EEK		EEK	
	I poolaasta 2009	I poolaasta 2008	II kvartal 2009	II kvartal 2008
tuhandetes				
Kahjum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist	0	-1 534	0	-1 534
Kahjum ühissetevõtete osade ja aktsiate müügist	0	-17 942	0	-17 942
Intressikulud	-21 907	-14 499	-13 410	-6 596
Kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	-11	-2 514	17	-966
Kahjum valuutakursi muutustest	-24	-4 688	-34	-172
Finantsvarade allahindluskulu ¹	31 634	25 248	31 648	11 982
Finants- ja investeerimistegevuse kulud kokku	9 692	-15 929	18 221	-15 228

	EUR		EUR	
	I poolaasta 2009	I poolaasta 2008	II kvartal 2009	II kvartal 2008
tuhandetes				
Kahjum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist	0	-98	0	-98
Kahjum ühissetevõtete osade ja aktsiate müügist	0	-1 146	0	-1 146
Intressikulud	-1 400	-927	-857	-422
Kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	-1	-161	1	-62
Kahjum valuutakursi muutustest	-2	-300	-2	-11
Finantsvarade allahindluskulu ¹	2 022	1 614	2 023	766
Finants- ja investeerimistegevuse kulud kokku	619	-1 018	1 165	-973

¹ 2009. aasta II kvartalis tühistati 2008. aastal ühissetevõtte Bisumuizas Nami SIA-ga seotud nõude allahindlus summas 34 167 tuhat krooni (2 183 tuhat eurot), sest Bisumuizas Nami SIA omakapital seisuga 31.12.2008 oli -16 174 tuhat krooni (-1 034 tuhat eurot) ja seisuga 30.06.2009 45 864 tuhat krooni (2 931 tuhat eurot).

8. 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 30.06.2009 on ettevõttel 450 000 omaaktsiat.

	EEK		EEK	
	I poolaasta 2009	I poolaasta 2008	II kvartal 2009	II kvartal 2008
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	94 834 150	95 284 150	94 834 150	95 284 150
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes)	-26 259	-51 865	-12 561	-36 640
Puhaskasum aktsia kohta (kroonides aktsia kohta)	-0,28	-0,54	-0,13	0,38

	EUR		EUR	
	I poolaasta 2009	I poolaasta 2008	II kvartal 2009	II kvartal 2008
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	94 834 150	95 284 150	94 834 150	95 284 150
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes)	-1 678	-3 315	-803	-2 342
Puhaskasum aktsia kohta (kroonides aktsia kohta)	-0,02	-0,03	-0,01	0,02

Lahustatud puhaskasumi(-kahjumi) leidmiseks võetakse arvesse potentsiaalselt emiteeritavad aktsiad. Kontsernis ei olnud bilansipäeva 30.06.2009 seisuga potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu aruande kvartali lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta võrdus tavapuhaskasumiga.

9. Nõuded

	EEK		EUR	
	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Nõuded ostjate vastu				
Ostjate tasumata summad	61 509	96 263	3 931	6 152
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-6 062	-5 936	-387	-379
Nõuded ostjate vastu kokku	55 447	90 327	3 544	5 773
Muud lühiajalised nõuded				
Nõuded ühissettevõtete vastu	19 752	17 090	1 262	1 092
Antud laenud	93 426	94 563	5 971	6 044
Muud lühiajalised nõuded	22 396	28 765	1 431	1 838
Muud lühiajalised nõuded kokku	135 574	140 418	8 664	8 974
Viitlaekumised				
Intressid	4 063	1 329	260	85
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest	18 419	7 612	1 177	486
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	21 106	53 034	1 349	3 389
Muud viitlaekumised	11 199	1 632	716	104
Viitlaekumised kokku	54 787	63 607	3 502	4 064
Lühiajalised nõuded kokku	245 808	294 352	15 710	18 811

10. Varud

	EEK		EUR	
	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	774 004	785 906	49 468	50 229
Muud edasimüügiks ostetud kaubad	12 090	4 806	773	307
Materjalid ja valmistoodang	1 265	62	81	4
Ettemaksed tarnijatele	28 333	58 666	1 811	3 749
Varud kokku	815 692	849 440	52 133	54 289

11. Tehingud tütar-, ühis- ja sidusettevõtte osadega

Bišumuiža Nami SIA osaluse suurendamine

Arco Vara AS'i tütarettevõtte Arco Investeeringute AS suurendas enda osalust ühisettevõttes Bišumuiža Nami SIA 40% -lt 49,38%-ni. Osalust suurendati mitterahalisel teel. Tehingujärgselt on Bišumuiža Nami SIA 50,0% omanik SIA Linstow Baltic, 49,38 % osade omanik Arco Investeeringute AS ja 0,62% osade omanik SIA Mazais Baltezers. Sama tehingu tulemusena hakkas kehtima SIA Mazais Baltezers'il tähtajatu optioon soetada Arco Investeeringute AS'ilt 9,38%-ne osalus nominaalhinnaga.

Osaluse suurendamise mõju kontsernile:

	EEK	EUR
tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	1 464	94
Nõuded	119	8
Varud	27 734	1 773
Lühiajalised kohustused	55	4
Pikaajalised kohustused	20 551	1 313

12. Kinnisvarainvesteeringud

	EEK	EUR
tuhandetes		
Saldo seisuga 31.12.2007	999 999	63 912
Soetused	1 004	64
Müügid	-29 004	-1 854
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast (lisa 13)	20 029	1 280
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 4)	-16 855	-1 077
Saldo seisuga 30.06.2008	975 173	62 325
Saldo seisuga 31.12.2008	542 753	34 688
Soetused	25 128	1 606
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast (lisa13)	14 135	903
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 4)	74 420	4 756
Saldo seisuga 30.06.2009	656 436	41 953

13. Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksud	Materiaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes					
Jääkväärtus 31.12.2007	26 940	5 134	7 983	101 806	141 863
Ostud ja parendused	306	556	948	19 808	21 618
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	9 006	9 006
Lisandumised äriühendustest	0	2 559	59	0	2 618
Müügid	0	-68	-295	0	-363
Väljaminekud tütarettevõtte müügist	0	-58	-281	0	-339
Ümberklassifitseerimised müügiotel kinnisvaraks	-1 701	0	0	0	-1 701
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks (lisa12)	0	0	0	-20 029	-20 029
Amortisatsioonikulu (lisa3,4,6)	-1 080	-905	-1 432	0	-3 417
Jääkväärtus 30.06.2008	24 465	7 218	6 982	110 591	149 256
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>35 629</i>	<i>12 765</i>	<i>13 854</i>	<i>110 591</i>	<i>172 839</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-11 164</i>	<i>-5 547</i>	<i>-6 872</i>	<i>0</i>	<i>-23 583</i>
Jääkväärtus 31.12.2008	22 115	2 496	6 537	10 664	41 812
Ostud ja parendused	4 088	28	0	3 483	7 599
Müügid	-1 148	-45	-1 004	0	-2 197
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks (lisa12)	0	0	0	-14 135	-14 135
Amortisatsioonikulu (lisa3,4,6)	-1 097	-378	-768	0	-2 243
Jääkväärtus 30.06.2009	23 958	2 101	4 765	12	30 836
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>35 948</i>	<i>7 656</i>	<i>14 050</i>	<i>12</i>	<i>57 666</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-11 990</i>	<i>-5 555</i>	<i>-9 285</i>	<i>0</i>	<i>-26 830</i>
	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksud	Materiaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes					
Jääkväärtus 31.12.2007	1 722	328	510	6 507	9 067
Ostud ja parendused	20	36	61	1 265	1 382
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	575	575
Lisandumised äriühendustest	0	164	4	0	168
Müügid	0	-4	-19	0	-23
Väljaminekud tütarettevõtte müügist	0	-4	-18	0	-22
Ümberklassifitseerimised müügiotel kinnisvaraks	-109	0	0	0	-109
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks (lisa12)	0	0	0	-1 280	-1 280
Amortisatsioonikulu (lisa 3,4,6)	-69	-58	-92	0	-219
Jääkväärtus 30.06.2008	1 564	461	446	7 068	9 539
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>2 277</i>	<i>816</i>	<i>885</i>	<i>7 068</i>	<i>11 046</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-714</i>	<i>-355</i>	<i>-439</i>	<i>0</i>	<i>-1 508</i>
0					
Jääkväärtus 31.12.2008	1 413	159	417	682	2 671
Ostud ja parendused	261	2	0	223	486
Müügid	-73	-3	-64	0	-140
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks (lisa 12)	0	0	0	-903	-903
Amortisatsioonikulu (lisa 3,4,6)	-70	-24	-49	0	-143
Jääkväärtus 30.06.2009	1 531	134	304	2	1 971
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>2 297</i>	<i>489</i>	<i>897</i>	<i>2</i>	<i>3 685</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-766</i>	<i>-355</i>	<i>-593</i>	<i>0</i>	<i>-1 714</i>

14. Immateriaalne põhivara

	Firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes			
Jääkväärtus 31.12.2007	23 957	1 548	25 505
Ostud ja parendused	0	265	265
Lisandumised äriühendustest	4 310	0	4 310
Väljaminekud tütar- ja ühissetevõtete võõrandamisest	-4 014	-195	
Amortisatsioonikulu (lisa 4,6)	0	-283	-283
Jääkväärtus 30.06.2008	24 253	1 335	29 797
<i>s.h soetusmaksumus</i>	24 253	2 717	26 970
<i>s.h akumulatsioon amortisatsioon</i>	0	-1 382	-1 382
Jääkväärtus 31.12.2008	11 855	620	12 475
Ümber klassifitseerimised	-465	465	0
Amortisatsioonikulu (lisa 4,6)	0	-139	-139
Jääkväärtus 30.06.2009	11 390	946	12 336
<i>s.h soetusmaksumus</i>	11 390	1 203	12 593
<i>s.h akumulatsioon amortisatsioon</i>	0	-257	-257

	Firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes			
Jääkväärtus 31.12.2007	1 531	99	1 630
Ostud ja parendused	0	17	17
Lisandumised äriühendustest	275	0	275
Väljaminekud tütar- ja ühissetevõtete võõrandamisest	-257	-12	-269
Amortisatsioonikulu (lisa 4,6)	0	-18	-18
Jääkväärtus 30.06.2008	1 550	85	1 635
<i>s.h soetusmaksumus</i>	1 550	173	1 723
<i>s.h akumulatsioon amortisatsioon</i>	0	-88	-88
Jääkväärtus 31.12.2008	758	39	797
Ümber klassifitseerimised	-30	30	0
Amortisatsioonikulu (lisa 4,6)	0	-9	-9
Jääkväärtus 30.06.2009	728	60	788
<i>s.h soetusmaksumus</i>	728	77	805
<i>s.h akumulatsioon amortisatsioon</i>	0	-16	-16

15. Laenukohustused

	30.06.2009		31.12.2008	
	Kokku	s.h lühi-ajaline osa	Kokku	s.h lühi-ajaline osa
EEK tuhandetes				
Võlakirjad (lisa 19)	46 744	46 744	59 303	59 303
Pangalaenud	892 266	424 461	911 946	256 095
Kapitalirendikohustused	4 478	1 159	5 462	1 708
Muud laenud	42 853	28 918	69 625	36 311
Kokku	986 341	501 282	1 046 336	353 417
EUR tuhandetes				
Võlakirjad (lisa 19)	2 987	2 987	3 790	3 790
Pangalaenud	57 026	27 128	58 284	16 367
Kapitalirendikohustused	286	74	349	109
Muud laenud	2 740	1 849	4 450	2 321
Kokku	63 039	32 038	66 873	22 587

16. Võlad

	EEK		EUR	
	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Võlad tarnijatele	60 675	75 454	3 879	4 822
Muud võlad				
Võlad ühisettevõtete ees	0	0	0	0
Võlad väärtpaberitehingutest	15 464	1 236	988	79
Muud võlad	3 797	16 329	243	1 044
Muud võlad kokku	19 261	17 565	1 231	1 123
Maksuvõlad				
Käibemaks	1 275	3 099	81	198
Dividendide tulumaks	0	0	0	0
Üksikisiku tulumaks	1 940	2 053	124	131
Sotsiaalmaks	3 858	3 569	247	228
Muud maksuvõlad	2 289	2 228	146	142
Maksuvõlad kokku	9 362	10 949	598	700
Viitvõlad				
Intressivõlad	12 472	10 054	797	643
Võlad töövõtjatele	7 719	8 871	493	567
Dividendivõlad	1 252	1 232	80	79
Muud viitvõlad	7 968	8 552	509	547
Viitvõlad kokku	29 411	28 709	1 879	1 836
Võlad kokku	118 709	132 677	7 587	8 481

17. Tehingud seotud osapooltega

	EEK		EUR	
	I poolaasta 2009 või 30.06.2009	I poolaasta 2008 või 31.12.2008	I poolaasta 2009 või 30.06.2009	I poolaasta 2008 või 31.12.2008
tuhandetes				
Tehingud ühisettevõtetega				
Müügitulu	6	1 962	0	125
Ostetud teenused	0	-19	0	-1
Lühiajalised laenunõuded	18 722	13 855	1 197	885
Pikaajalised laenunõuded	5 750	5 750	367	367
Nõuded ostjate vastu	1 030	1 030	66	66
Lühiajalised intressinõuded	0	2 205	0	141
Tehingud Kontserni või Kontserni ettevõtete üle ühist kontrolli omavate ettevõtetega				
Ostetud teenused	0	-334	0	-21
Muud lühiajalised nõuded	8 623	13 348	551	853
Lühiajalised laenukohustused	3 740	16 377	239	1 047
Dividendivõlad	1 232	0	79	0
Võlad tarnijatele	0	368	0	24
Lühiajalised intressivõlad	0	968	0	62
Pikaajalised laenukohustused	5 750	0	367	0
Tehingud Kontserni või Kontserni juhtkonna võtmeisikutega				
Müügitulu	0	9 810	0	627
Nõuded ostjate vastu	0	262	0	17
Lühiajalised laenukohustused	313	85	20	5
Intressivõlad	13	0	1	0
Tehingud muude seotud osapooltega				
Põhivara ost ¹	10 190	0	651	0
Müügitulu	0	170	0	11
Ostetud teenused	298	-2	19	0
Muud lühiajalised nõuded	2 849	0	182	0
Muud lühiajalised võlad	15 465	0		
Lühiajalised laenukohustused	10 008	11 424	640	730
Pikaajalised laenukohustused ¹	5 998	31 151	383	1 991

¹ 09. märtsil 2009. aastal sõlmis Arco Vara tütarettevõtte Arco Ehitus võlaõigusliku ostu-müügilepingu büroohoone Odra tänav 16/Jakobi tänav 29 Tallinnas soetamiseks järelmaksuga. Büroohoone endine omanik oli 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 poolaastal arvestatud töötasusid koos kaasnevate maksudega kogusummas 3 886 tuhat krooni (248 tuhat eurot). 2008 aastal oli vastav näitaja 12 053 tuhat krooni (770 tuhat eurot). Juhatuse liikmete töötasusid on 2009. aasta I poolaastal vähendatud 10 % võrra.

18. 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. veebruaril 2008 kavatsuste protokoll. Protokoll eesmärgiks oli sätestada põhitingimused ja -printsibid Arco Vara AS poolt 50% osaluse omandamiseks Küprose äriühingus, mis omakorda omas ja haldas Ukrainas paiknevate kaubanduskeskuste arendust. Kavatsuste protokoll 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 tüdarettevõtete aktsiate ja osade käsutamise keelumärked, arestis võlgniku rahalised vahendid Eesti krediidiasutustes ning seadis kohtulikud 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 kontsern menetluse 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 Ringkonnakohtu 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.

03.06.2009 esitas Tallinn Linnavolikogu ja 04.06.2009 esitas Arco Investeeringute AS apellatsioonkaebused Tallinna Halduskohtu 05.05.2009 otsuse peale. Käesoleva aruande koostamise hetkeks pole kohus istungi aega veel määranud. Kontserni juhtkond peab tõenäoliseks vaidluse jõudmist pikas perspektiivis detailplaneeringu rakendamist võimaldava tulemuseni, arvestades ka Kontserni poolt valitud ajaliselt pikka perspektiivi kinnistu arendamisel.

Käesoleva aruande koostamise ajal on kohtumenetlus pooleli.

19. Bilansipäevajärgsed sündmused

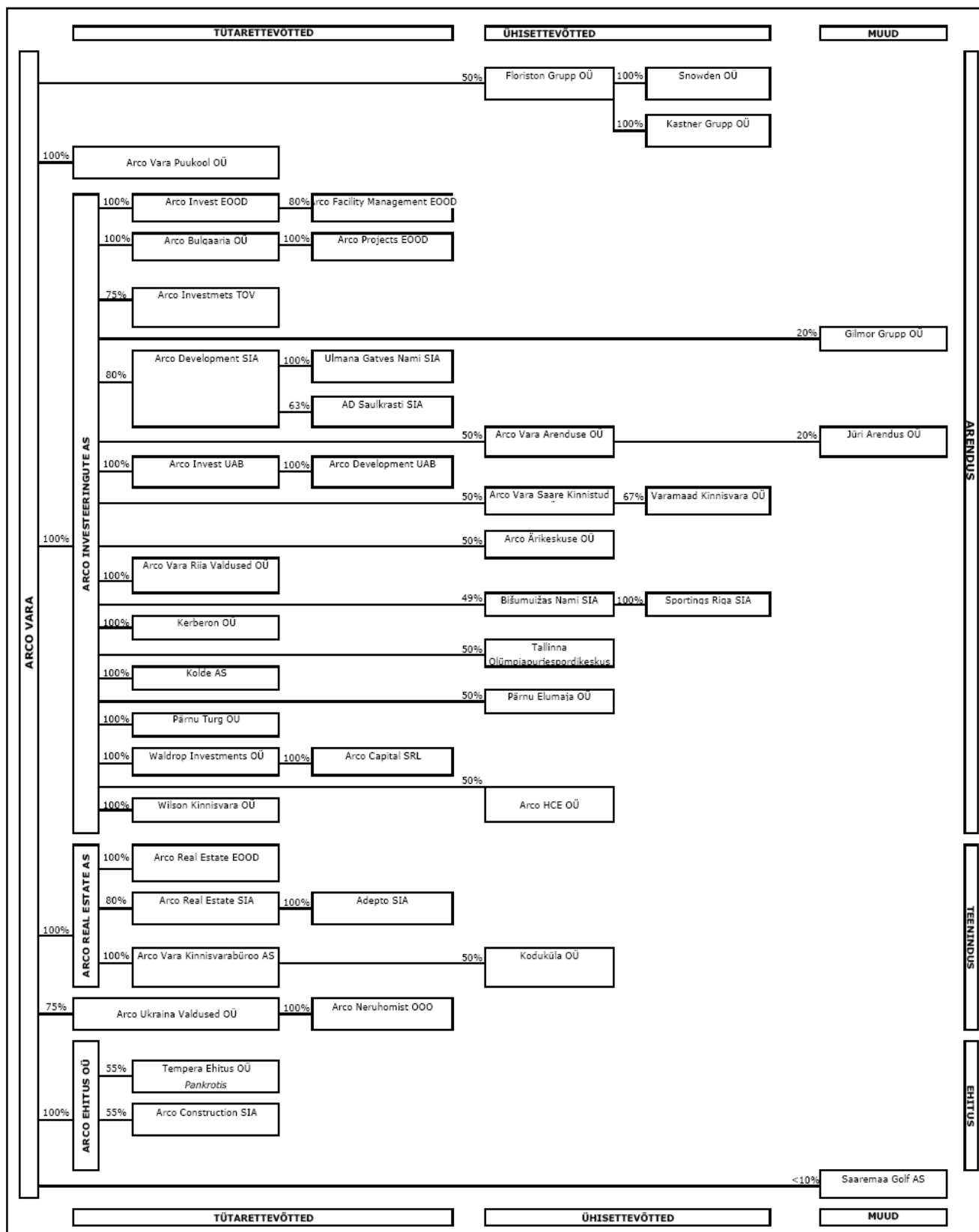
10.07.2009 lunastas Arco Vara AS 26 208 mln krooni (1 675 tuhat eurot) väärtuses, koos intressidega, kommertspabereid. Ülejäänud saldo kogusummas 26 208 tuhat krooni (1 675 tuhat eurot) pikendati lisatagatiste vastu kuni 31.05.2010 intressiga 16% aastas.

21.07.2009 Arco Vara AS'i tütarettevõtte Arco Investeeringute AS suurendas enda osalust Läti Tütarettevõttes Arco Development SIA 80% -lt 99,99%-ni. Osalust suurendati mitterahalisel teel.

18.08.2009 jõustus Arco Vara Puukool OÜ (Arco Vara tütarettevõtte 100%) jagunemine eraldumise teel. Tehinguga eraldati Arco Vara põhitegevus kõrvaltegevusest, st kinnisvaraarendus metsataimede tootmisest. Eraldus ja registrisse kanti uus äriühing Arco Vara Ärikinnistute OÜ, mille 100% osanikuks on Arco Vara AS. Arco Vara Ärikinnistute OÜ-le kuulub Tartu linnas pool Turu tn 34a kinnistust.

20. Kontserni struktuur

Seisuga 30.06.2009



Juhtkonna deklaratsioon konsolideeritud vahearuandele

Arco Vara AS juhatus on koostanud 2009. aasta II kvartali ja kuue kuu konsolideeritud vahearuande, mis on esitatud lehekülgedel 2-38.

Vahearuanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS) nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. 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 poolaasta jooksul toimunud olulistest sündmustest ja nende mõjust raamatupidamisaruandele ning sisaldab peamiste riskide ja ebaselguste kirjeldust.

Aruande koostamise käigus on hinnatud kõiki olulisi asjaolusid, mis ilmnesid aruande koostamise kuupäevani 27. augustini 2009 aastal.

Lembit Tampere
juhatuse esimees

28 august 2009

Heigo Metsoja
juhatuse liige

28 august 2009

Veiko Taevere
juhatuse liige

27 august 2009