



Arco Vara AS

2007. a. 12 kuu vahearuanne



Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Address: Jõe 2b, 10151 Tallinn, Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630

Fax: +372 6 144 631

E-mail: info@arcovara.ee

Korporatiivne interneti kodulehekülg: www.arcorealestate.com

Põhitegevusalad: Kinnisvaraarendus ja –investeeringud (EMTAK 701)

Kinnisvaraga seotud teenused (EMTAK 702, 703)

Ehitus (EMTAK 45)

Nõukogu: Arti Arakas, Hillar-Peeter Luitsalu, Richard Tomingas,

Aare Tark, Kalev Tanner

Juhatus: Aare Tammemäe, Avo Rõõmussaar

Veiko Taevere, Ahto Altjõe

Audiitor: Ernst & Young Baltic AS

SISUKORD

2007. A. IV KVARTALI JA 12 KUU TEGEVUSARUANNE	4
ARCO VARA AS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	14
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE (EEK)	14
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE (EUR)	15
KONSOLIDEERITUD BILANSS (EEK, EUR)	16
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE (EEK, EUR)	17
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI LIIKUMISE ARUANNE (EEK)	18
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI LIIKUMISE ARUANNE (EUR)	19
LISAD	20
1. ARVESTUSPÕHIMÕTTED.....	20
2. KONSOLIDEERIMISE ULATUS.....	21
3. KONTSERNI OSALUSTE VÕÕRANDAMISED TÜTAR – JA ÜHISETTEVÕTETES.....	22
4. ÄRIÜHENDUSED JA VÄHEMUSOSALUSE SOETUSED.....	23
5. SEGMENTIARUANDLUS ÄRISEGMENTIDE LÕIKES	25
6. FINANTS- JA INVESTEERIMISTEGEVUSE TULUD JA KULUD.....	27
7. PUHASKASUM AKTSIA KOHTA	28
8. NÕUDED	28
9. VARUD	29
10. PIKAAJALISED INVESTEERINGUD VÄÄRTPABERITESSE	30
11. KINNISVARAINVESTEERINGUD	30
12. MATERIAALNE PÕHIVARA	31
13. IMMATERIAALNE PÕHIVARA	32
14. LAENUKOHUSTUSED.....	33
15. VÕLAD.....	34
16. OMAKAPITAL	35
17. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLETAGA.....	35
18. KONTSERNI STRUKTUUR (SEISUGA 31.12.2007)	37
JUHTKONNA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE	38

2007. a. IV kvartali ja 12 kuu tegevusaruanne

PÕHILISED NÄITAJAD

- 12 kuu äritulud kokku moodustasid 886.1 mln krooni (56.6 mln eurot), 2.2% vähem kui eelmisel aastal
- Ärikasum oli 103.1 mln krooni (6.6 mln euroni), 60.4% vähem kui eelmisel aastal
- Puhaskasum ulatus 235,5 mln kroonini (15.1 mln euroni), kasvades 10,3% eelmise aastaga võrreldes
- Omakapital moodustab 54.1 % (2006 12 kuud: 32.8%) bilansimahust. Omakapitali tootlikkus oli 14.2% (2006 12 kuud: 31.5%). Investeeringud kapitali tootlikkus oli 10.0% (2006 12 kuud 15.7%)
- Ehituslepingute järelejäänud maht on 331.4 mln krooni (21.2 mln eurot)
- 12 kuu jooksul müüdi või broneeriti kortereid ja krunte kokku 110 tükki.

	EEK				EUR			
	12 kuud 2007	12 kuud 2006	IV kvartal 2007	IV kvartal 2006	12 kuud 2007	12 kuud 2006	IV kvartal 2007	IV kvartal 2006
miljonites								
Müügitulu ja muu äritulu	886.1	906.5	199.4	518.2	56.6	57.9	12.7	33.1
Ärikasum	103.1	260.4	-9.3	187.9	6.6	16.6	-0.6	12.0
<i>s.h kinnisvarainvesteeringute ümberhindlused</i>	76.6	374.9	10.5	353.9	4.9	24.0	0.7	22.6
Kasum enne tulumaksu	250.3	226.9	-28.9	168.3	16.0	14.5	-1.8	10.8
<i>s.h kasum finantsvarade väärandamisest</i>	131.1	0.0	8.1	0.0	8.4	0.0	0.5	0.0
Puhaskasum	235.5	217.3	-28.6	162.5	15.1	13.9	-1.8	10.4
EPS 1 (kroonides)	2.76	3.07	-0.30	2.26	0.18	0.20	-0.02	0.14
EPS 2 (kroonides)	2.39	3.07	-0.30	2.26	0.15	0.20	-0.02	0.14
Varad kokku, perioodi lõpu seisuga	3,564.0	2,257.4			227.9	144.3		
Investeeringud kapital, perioodi lõpu seisuga	3,283.6	1,898.7			209.9	121.3		
Neto laenud	517.7	1,142.5			33.1	73.0		
Omakapital, perioodi lõpu seisuga	1,929.6	741.9			123.3	47.4		
ROIC (rolling 12 kuud)	10.0%	15.7%			10.0%	15.7%		
ROE (rolling 12 kuud)	14.2%	31.5%			14.2%	31.5%		
Töötajate arv perioodi lõpul	664	478			664	478		

Lisainformatsioon: Heigo Metsoja, Investorsuhete juht, Arco Vara AS, heigo.metsoja@arcovara.ee

Juhatuse esimehe kommentaarid

- Kevadel alguse saanud keeruline turuolukord IV kvartalis Baltikumis jätkus. Tehingute mahtude langus on saavutanud kolme aasta taguse taseme ning tänaseks stabiliseerunud. Likviidsusprobleemid lükkavad suuremate projektide arendusi edasi, mis teistpidi pakub hästi kapitaliseeritud ettevõtjatele atraktiivseid investeerimisvõimalusi. Siiski liigub Kontserni fookus Ukrainasse ja Balkanile, kus esimese 112 korteri ehitus juba käib. Uued investeeringud on seotud pigem büroo- ja kaubanduspindade kinnisvaraarendustega.
- Ärikinnisvara nõudlus kesklinnades pole vähenenud. Näiteks Tallinna kesklinna A-kategooria büroo- ja kaubanduspindade vakantsused lähenevad nullile. Samande olukord valitseb Vilniuses, Kiievis ja Bucharestis. Selline olukord tõstab Kontserni olemasolevate rahavoogu genereerivate projektide väärtuseid ja loob head eeldused Tallinnas Ahtri 3 ja Laeva 2 projektide ehituse alustamiseks järgmise 6 kuu jooksul.
- Rõõmustab ehitusdivisjoni hea tulemus, mis näitab 2006. aastal alustatud saneerimise tulemuslikkust. 12 kuu ärikasum on paranenud pea 15.0 mln krooni võrra (0.9 mln eurot) ja saavutanud IV kvartalis 7.0 mln krooni (0.5 mln euro) taseme. Uutes lepingutes on ehitushinna risk tellijatega paremini jagatud.
- Teenindusdivisjoni tulemused näitavad paranemise märke. Kui 2007.a. kolmandas kvartalis oli divisjoni käive 16,4% väiksem kui 2006. aasta kolmandas kvartalis, siis neljanda kvartali tulemus pakkus üle ootuste head tulemust, ületades oluliselt eelmise aasta sama perioodi käivet. Vahendatavate objektide arv on stabiliseerunud.
- Aasta üheks suurimaks saavutuseks on oluliste planeeringute kiire edasiliikumine - Tivoli, Ahtri, Laeva, Baltezers-3, ning arendustegevuse laienemine Balkanile.
- AVEC Asset Management AS'i poolt juhitud kinnisvarainvesteeringu Explorer Property Fund – Baltic States AB viis juba kolmandas kvartalis lõpuni kaks aasta tagasi kaasatud kapitali täieliku investeerimise. Fondi maht on saavutanud 3,129 mln kroonise taseme (200 mln eurot) keskmise sisenemise tootlikkusega 8.35% (ingl. k. „entrance yield“).

TULUD JA KASUM

miljonites	EEK				EUR			
	12 kuud 2007	12 kuud 2006	IV kvartal 2007	IV kvartal 2006	12 kuud 2007	12 kuud 2006	IV kvartal 2007	IV kvartal 2006
Müügitulu ja muu äritulu								
Teenindus	139.6	119.4	43.2	34.5	8.9	7.6	2.8	2.2
Arendus	585.0	626.6	91.5	437.2	37.4	40.0	5.8	27.9
Ehitus	425.5	359.3	131.8	117.9	27.2	23.0	8.4	7.5
Elimineerimised	-264.1	-198.9	-67.1	-71.4	-16.9	-12.7	-4.3	-4.6
Müügitulu ja muu äritulu kokku	886.1	906.5	199.4	518.2	56.6	57.9	12.7	33.1
EBIT								
Teenindus	-16.5	8.6	-5.1	-1.0	-1.1	0.6	-0.3	-0.1
Arendus	162.0	278.2	16.7	181.9	10.4	17.8	1.1	11.6
Ehitus	16.9	1.0	7.0	14.0	1.1	0.1	0.4	0.9
Elimineerimised	-16.5	1.4	-5.2	7.8	-1.1	0.1	-0.3	0.5
Jagamatud ärikulud	-42.9	-28.8	-22.7	-14.8	-2.7	-0.6	-1.4	-0.9
EBIT	103.1	260.4	-9.3	187.9	6.6	17.9	-0.6	12.0
Intressitulud ja intressikulud	-3.7	-27.4	6.6	-13.5	-0.2	-1.8	0.4	-0.9
Muud finantstulud ja -kulud	150.9	-6.0	-26.3	-6.0	9.6	-0.4	-1.7	-0.4
Tulumaksukulu	-14.8	-9.6	0.3	-5.9	-0.9	-0.6	0.0	-0.4
Puhaskasum	235.5	217.3	-28.6	162.5	15.1	15.1	-1.8	10.4

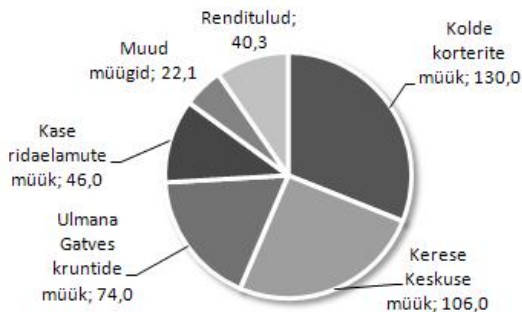
Kontserni olulisima tulu teenis arendusdivisjon. Realiseeriti kortereid ja kinnistuid kokku 381.3 mln krooni eest (24.4 mln eurot). Kolde korterite müük andis käivet 130.0 mln krooni (8.3 mln eurot), Kerese keskuse müük 106 mln krooni (6.8 mln eurot), Ulmana Gatves 74.0 mln krooni (4.7 mln krooni) ja Kase projekt 46.0 mln krooni (2.9 mln eurot).

Olulise osa Kontserni 2007. aasta puhaskasumist andsid finantstulu Sportings Riga SIA osade võõrandamisest summas 118.4 mln krooni (7.6 mln eurot), kinnisvarainvesteeringute ja põhivara ümberhindlused kokku 76,6 mln krooni (4.5 mln eurot, Kolde projekti puhaskasum 27.6 mln krooni (1.8 mln eurot), AVEC Asset Management AS'i finantstulud summas 42.6 mln krooni (2.7 mln eurot) ja osaluse müük Varamaad Kinnisvara OÜ's 8.4 mln krooni (0.5 mln eurot).

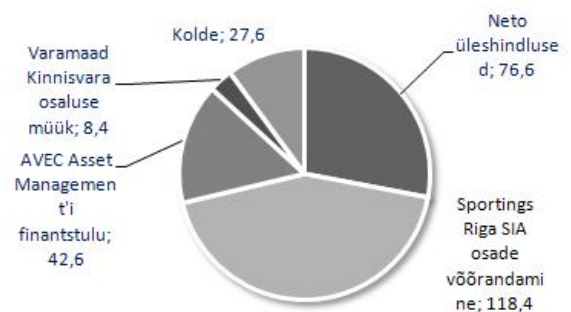
Negatiivselt mõjutas kasumit teenindusdivisjoni kiirest laienemisest võimendatud kahjum 16.5 mln krooni (1.0 mln eurot). Laienemist uutele turgudele peab Kontsern endiselt oluliseks.

Ehitusdivisjon teenis nii neljandas kvartalis kui 2007. aastal üle ootuste hea tulemuse. Viimase kvartali tulemus pole võrreldav 2006. aasta sama perioodiga, sest siis sõltus kasum mõnest projekti hinnatõusu vaidlusest tellijatega, mis Kontserni jaoks lahenesid positiivselt ja kajastuvad 2006. a. neljandas kvartalis. Põhiliseks kasumi allikaks ehitusdivisjoni 2007. a tulemustes on projektide tellimisraamatu (ing. k. „backlog“) struktuuri muutused - mitmed kahjulikud lepingud asendusid kasumlikematega.

Arendusdivisiooni põhilised käibe allikad, mEEK



Põhiliste tehingute mõju Kontserni kasumile, mEEK



RAHAVOOD

	EEK		EUR	
	12 kuud 2007	12 kuud 2006	12 kuud 2007	12 kuud 2006
miljonites				
Äritegevuse rahavood	-547.7	-117.5	-35.0	-7.5
Investeeringustegevuse rahavood	136.7	-341.9	8.7	-21.8
Finantseerimistegevuse rahavood	1,118.2	374.9	71.5	23.9
Perioodi rahavood kokku	707.1	-84.5	45.2	-5.4
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	58.3	144.0	3.7	9.2
Valuutakursi mõju	-0.5	-1.1	0.0	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	765.0	58.3	48.9	3.7

Äritegevuse rahavoogu mõjutas enim Bulgaarias ja Leedus tehtud väljaminekud kinnistute soetustel summas 348.3 mln krooni (22.2 mln eurot), investeeringud olemasolevatesse projektidesse summas 266.4 mln krooni (17.0 mln eurot) ja käibemaksu nõude suurenemine summas 91 mln krooni (5.9 mln eurot).

Investeeringutegevuse rahavoogu mõjutas 127.0 mln krooniga (8.1 mln euroga) osaluse müük BM-2 projektis ja 78,6 mln krooni (5.0 mln euro) investeerimine lühiajalistesse võlakirjadesse.

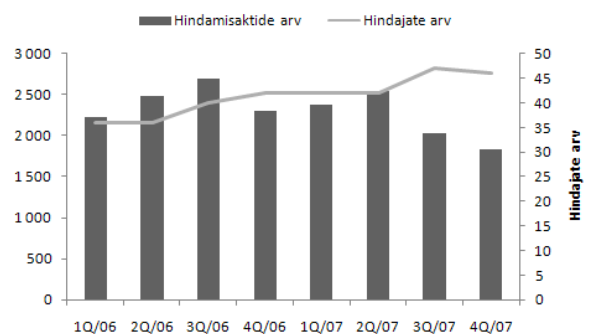
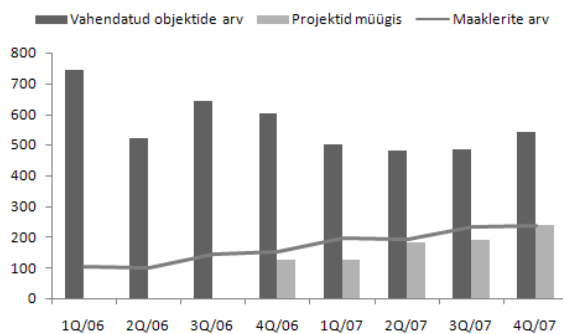
Finantseerimisegevuse rahavoogu mõjutasid enim IPO laekumised 987 mln krooniga (63.1 mln euroga).

TEENINDUSDIVISJON

Areng Leedu, Bulgaaria ja Rumeenia turul on olnud ootuspärane. Oluline elavnemine on toimunud ka Ukraina turul. Majanduslikult teenib hetkel parimat tulemust Bulgaaria büroo. Tugevat negatiivset mõju avaldab endiselt Eesti ja Läti turu jahtumine. Vähem vahendustehinguid turul avaldab mõju hindamisteenustele. Olukorraga toimetulekuks on Kontsern optimeerinud back-office kulusid ning vähendanud töötajate arvu. Nimetatud tegevuse tulemusel ootame kulude kokkuhoiu efekti alles 2008. aasta tulemustes. Kuigi Rumeenias ja Bulgaarias oli neljandas kvartalis tunda välisinvestorite huvi jahenemist, kavatsame jätkata aktiivse kasvu poliitikat.

Teenindusdivisjoni 2007. aasta 17%-line käibe kasv oli väiksem kui neljanda kvartali 25%-line käibe kasv, võrreldes 2006. aastaga. Uute büroode käibenumbrid mõjutavad järjest enam divisjoni üldtulemust. Kui 2007.a. kolmandas kvartalis oli käibe 16,4% väiksem kui 2006. aasta kolmandas kvartalis, siis neljanda kvartali tulemus pakkus üle ootuste head tulemust, ületades oluliselt eelmise aasta sama perioodi käivet.

Hindamisaktide arv 12 kuu arvestuses on langenud kokku 9%. Kuigi Leedu büroo näitab pidevat aktide arvu kasvu, siis järsk kukkumine Läti turul viib aktide kogumahu alla. Akte on väljastatud kuues riigis kokku 8,785 tükki (2006 12 kuud: 9,699). Endiselt käib uutel turgudel hindamisteenuse juurutamine ning Baltikumis alustati uue teenusega-kinnisvaraalse nõustamisega.



	12 kuud 2007	12 kuud 2006	muutus, %	IV kvartal 2007	IV kvartal 2006	muutus, %
Vahendatud objektide arv	2 007	2 509	-20%	542	603	-10%
Müügis olevad projektid, tk	240	124	94%	240	124	94%
Hindamisaktide arv	8 785	9 699	-9%	1 828	2 307	-21%
Hindajate arv	45	38	18%	46	42	10%
Maaklerite arv	215	126	71%	237	153	55%
Eesti	53	43	23%	58	44	32%
Läti	55	49	12%	55	50	10%
Leedu	31	11	182%	34	16	113%
Ukraina	47	19	147%	54	35	54%
Bulgaaria	18	3	500%	21	7	200%
Rumeenia	11	1	1000%	15	1	1400%
Perioodi keskmine töötajate arv	363	224	62%	395	276	43%

Projektimüügi lepingute maht oli 240 tükki, kasvades aastaga 94%. Kokku tehti vahendustehinguid 2,007 tükki, langedes aastaga 20%.

Kontserni ühisettevõtte AVEC Asset Management AS'i poolt juhitud kinnisvarainvesteeringu ettevõtte soetasid 12 kuu jooksul Kerese Keskuse Narvas, kolm kaubanduskeskust Jõhvis, Laracija büroomaja Leedus, Hotell Portus'e Tallinnas, AS'i Favor tootmiskompleksi Maardus, Jeruzalemes Centrs Riias ja Papiniidu Keskuse I osa Pärnus. Viimase soetamisega jõudis lõpuni AVEC Baltic Property Fund AB täielik investeerimine. Lisaks viidi 2007. a. kolmandas kvartalis edukalt lõpuni Arco Balti Kinnisvaraportfell AS'i aktsiaemissioon summas 56.5 mln krooni (3.6 mln eurot). Tehingute tulemusena on AVEC Asset Management AS'i poolt juhitud kinnisvarainvesteeringu ettevõtte varade mahud jõudnud 3,442 mln kroonini (220 mln euron).

ARENDSUDIVISJON

Arendud uutel turgudel ei suuda elimineerida jahedat turuolukorda Baltikumis. Arendajate põhiline mure pole mitte võõrkapitali hind, vaid refinantseerimisvõimaluste vähenemine tulenevalt globaalsest turbulentsist kapitaliturgudel. Taoline olukord on turuosalisi hirmutanud võimalikust majanduse stagneerumisest Eestis ja Lätis ning seetõttu lükatakse kinnisvarasoetused edasi. On hea, et Kontsern on suutnud säilitada likviidsuse ning reinvesteeri teenitud kasumi. Tänapäevaks on vahendatavate tehingute arv kontsernis näidanud seda, et olukord on stabiliseerumas ning turuosalisel hindavad tulevikuootusi positiivsemalt.

Arendusdivisjoni prioriteediks Baltikumi turul on juba ehitatavate projektide edasiarendamine, kommertsinnisvaraobjektide Ahtri3 ja Laeva2 ehituse algus ja läbi planeeringute kehtestamise varade riskitaseme vähendamine. Balkani piirkonnas Sofias on Kontsern juba alustanud Madrid'i projekti ehitust (112 korterit), millele järgneb Manastirski projekti arendus. Edasist maapanga loomist iseloomustab Balkanil suurem planeeringuriski võtmine ning võimaluste realiseerimine Ukrainas.

Arendusdivisjoni 2007. a. aasta käive oli 6.5% väiksem ja ärikasum 41.7% väiksem kui 2006. aastal, vastavalt 585.0 mln krooni (37.4 mln krooni) ja 162.0 mln krooni (10.4 mln eurot). Suured kõikumised kvartalikäivetes ja -kasumites on kinnisvaraarenduses tavaline nähtus. Olulisim on see, et 2007.a. neljandas kvartalis olid arendusdivisjoni kinnisvarainvesteeringute ja põhivara neto ümberhindlused 3,5 mln krooni (0.2 mln eurot) ja 2007. aastal kokku 71,6 mln krooni (4.6 mln eurot), mis tähendab, et arendusdivisjon teenis tänava positiivset äritegevuse rahavoogu ehk EBITDA-d 84.5 mln krooni (5.4 mln eurot).

2007.a. 12 kuu jooksul müüdi või broneeriti kortereid ja krunte kokku 110 tükki. Käimasolevates etappides on veel müümata 139 krunti või korterit. IV kvartalis müüdi või broneeriti 12 korterit või maatükki.

EHITUSDIVISJON

Ehitustellimuste vähenemine elukondliku kinnisvara sektoris avaldab lähiajal survet ehitushindade alanemisele antud valdkonnas. Äri- ja tootmishoonete ehituses veel tellimuste vähenemist tunda pole. Seoses Euroopa toetusfondide rahaeraldusega keskkonnaehituse sektorisse on lähiajal oodata sellealaste projektide kasvu turul. Keskkonnaehituse arendamine on juhtkonna põhiline fookus. Endiselt toimub palju avaliku sektori poolseid tellimusi omavalitsuste sotsiaalobjektide ehituses ja renoveerimises.

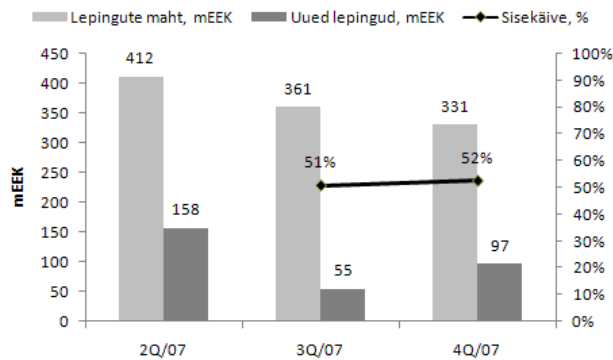
Ehitusdivisjoni müügitulu kasvas 18.4% ja ärikasum 17 korda, võrreldes eelmise aasta 12 kuuga. 2007. aasta ehitusdivisjoni müügitulu moodustas 425.5 mln krooni (27.2 mln eurot) ja ärikasum 16.9 mln krooni (1.1 mln eurot). Oluline kasumi paranemine toimus teises poolaastas, sest esimeses poolaastas lõppesid ära kaks aastat tagasi sõlmitud

kahjulikud fikseeritud hindadega lepingud Saaremaal keskkonnaehituses ja kommertsinnisvara ehituses Tallinnas. Hetke turuolukord jätab ehitajatele võimaluse ehitushinna riske paremini jagada.

Oluliseks tehinguks 2007. aastal oli 55%-lise osaluse soetamine Läti ehitusettevõttes Dinamo Buve SIA. Tehinguga viidi lõpuni Arco Vara Kontserni täieliku ärimudeli juurutamine Lätis. Konsolideerumine ehitussektoris jätkub.

Neljandas kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid 96.7 mln krooni (6.2 mln eurot) väärtuses, millest Lätis 77.6 mln krooni (5.0 mln krooni) ja Eestis 19.1 mln krooni (1.2 mln eurot).

Ehituslepingute järelejäänud maht neljanda kvartali lõpu seisuga on 331.4 mln krooni (21.2 mln eurot), millest suuremad lepingud on Matsalu veevärgi rekonstrueerimine 67.5 mln krooniga (4.31 mln euroga) ja Bišumuiža kortermajade ehitus 63.0 mln krooniga (4.0 mln euroga). 12 kuu kontsernisine müügitulu moodustas kogutuludest 57.2% (s.h 2007.a. IV kvartalis 52.4%). Töötajate arv divisjonis 31.12.07 seisuga oli 173, kellest 50.3% töötab Lätis.



PÕHILISTE PROJEKTIDE KOONDTABEL

Projekti liik	Projekti nimi	Riik	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Kommerts	Ahtri tn 3	Eesti, Tallinn	50%	47 075 m ²	Kehtib vana planeering ja ehitusluba. Alustasime ka uut detailplaneeringut ehitusõiguse suurendamiseks. Planeerimisprotsess lõppfaasis. Taotletavas planeeringus maapealne ehitusõigus ca 51 110 m ² .	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Ilmarine	Eesti, Tallinn	50%	Ca 80,000 m ²	Linnas praegu kõrghoonestuspiirkonna üldplaneerimine, käib olemasolevate hoonete osaline lammutustöö	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Kipsala	Läti, Riia	50%	50,000 m ²	Hetkel ehitusõigust pole, planeerimine	Nõuded
Kommerts	Laeva 2	Eesti, Tallinn	100%	7,697 m ²	Ehitusõigus olemas, ümberplaneerimine lõppfaasis	Lõpetamata Ehitus
Kommerts	Marsili, Vizni	Läti, Riia	80%	n/a	Ehitusõigust pole, projekt seisab	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Paldiski mnt 80	Eesti, Tallinn	100%	23,600 m ²	Ehitusõigust pole, planeerimine algfaasis	Kinnisvara-investeering
Korterid	Bišumuiža 1	Läti, Riia	80%	Müümata osa ehitusõigus 7,768 m ²	Ehitusõigus kehtestatud, ehitus ja korterite müük käib	Varud
Korterid	Bišumuiža 2	Läti, Riia	40%	95,970 m ²	Üldplaneeringus sihtosstarve kehtestatud. Arhitektuursete jooniste valmistamine	Varud
Korterid	Hills	Leedu, Vilnius	100%	6,500 m ²	Ehitusõigus olemas	Varud
Korterid	Kolde	Eesti, Tallinn	89%	Müümata osa ehitusõigus 21,539 m ²	Hoonestusõigus, Ehitusõigus olemas, ehitus ja korterite müük käib	Varud
Korterid	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	24,700 m ²	Ehitusõigus olemas, ehitus käib	Varud
Korterid	Manastirski	Bulgaaria, Sofia	100%	26,239 m ²	Ehitusõigus olemas, arhitektuuri muutmise	Varud
Korterid	Plavnieku centrs	Läti, Riia	40%	13,243 m ²	Ehitusõigus olemas, linnaga ühise äriplaaniga koostamine	Varud
Korterid	Tivoli	Eesti, Tallinn	100%	58,470 m ²	Ehitusõigust pole, planeerimine lõppfaasis	Varud
Korterid	TOP Elupinnad	Eesti, Tallinn	50%	33,770 m ²	Ehitusõigust pole, planeerimine algfaasis	Kinnisvara-investeering
Krundid	Baltezers-3	Läti, Riia	80%	n/a, maad on kokku 860,000 m ²	Hoonestusõigus. Ootab erastamist, praegu hoonestusõigus, ehitusõigust pole, üldplaneering kehtestatud, sihtosstarve elamumaa. Lähiajal ootame krundi detailplaneeringu kehtestamist ca 120 000 m ² individuaalelamute ehitamiseks.	Varud
Krundid	Baltezers-5	Läti, Riia	80%	53 krunti	Ehitusõigus olemas, ehitus ja müük käib	Varud
Krundid	Merivälja 2	Eesti, Merivälja	100%	n/a	Käivad läbirääkimised Tallinna linnaga maadevahetuse osas	Varud
Krundid	Pärtli	Eesti, Saue	50%	84 krunti, keskmine krunt 1,500 m ²	Ehitusõigust pole, eskiisid heaks kiidetud, sobiva turuseisu ootel	Varud
Krundid	Tooma	Eesti, Saue	50%	107 krunti, keskmine krunt 1,802 m ²	Ehitusõigust pole, eskiisid heaks kiidetud, sobiva turuseisu ootel	Varud
Krundid	Vahi	Eesti, Vääna	100%	21 krunti, keskmine krunt 3,363 m ²	Ehitusõigus olemas, sobiva turuseisu ootel	Varud

Projekti liik	Projekti nimi	Riik	Juriidiline osalus	Äriplaani järgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Rahavoog	Enerpoint	Eesti, Kuressaare	100%	3,201 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Kerberon	Eesti, Tallinn	83%	2,391 m ²	Ehitusõigus olemas, hoonestusõigus, toodab rahavoogu, ehitame konkreetsele kliendile müüdavat pinda juurde	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Melon	Eesti, Tallinn	50%	7,461 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu, taotleme lisa ehitusõigust ca 12,000m ²	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Pärnu turg	Eesti, Pärnu	100%	9,745 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Rüütli tn. 16 / 18	Eesti, Tallinn	50%	980 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Tallinna tn 77/79	Eesti, Kuressaare	100%	2,500 m ²	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	TOP Äripinnad	Eesti, Tallinn	50%	tegeleme uue planeeringu kehtestamisega vähemalt 74,675 m ² -le	Ehitusõigus hetkel olemasoleva hoonestuse järgi, toodab rahavoogu, praegu pinda kokku 17,000 m ² , ajame uut planeeringut, mis algaasis	Kinnisvara-investeering

Märkus: Kontserni arendusprojektide areng ja edu on paljuski sõltuv Kontserni välistest teguritest. Eriti mõjutab nende edukust planeeringute ja ehituslubade saamine omavalitsustest või planeerimisametitest. Tabelites kajastatud projektide andmed, nagu näiteks äriplaani järgne 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. Juhatus hindab pidevalt projektide portfelli ja on valmis müüma osa või kogu projekti igal ajahetkel, vastavalt tasuvusanalüüsidele.

Põhiliste projektide koondtabelites kajastatud projektide bilansilised maksumused moodustavad Kontserni varadest:

Bilansikirje	EEK		EUR	
	Bilansikirje saldo seisuga 31.12.07	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 31.12.07	Bilansikirje saldo seisuga 31.12.07	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 31.12.07
miljonites				
Varad kokku	3,565.0	2,097.6	227.8	134.1
Lühiajalised nõuded	297.2	33.7	19.0	2.2
Varud	1,148.4	1,059.3	73.4	67.7
Kinnisvarainvesteeringud	1,000.0	930.4	63.9	59.5
Lõpetamata ehitus	101.8	74.2	6.5	4.7

KORRIGEERITUD NAV

IPO käigus hindas Colliers International Kontserni olulisemaid projekte DCF (diskonteeritud rahavoogude analüüs) meetodil. Kuigi Kontserni kinnisvarainvesteeringud on raamatupidamisaruandes kajastatud õiglase väärtuse meetodil, ei saa Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standardite (IFRS) kohaselt kõiki projekte raamatupidamislikult DCF meetodil hinnata, sest DCF meetodi alusel võetakse arvesse äriplaani-kohaseid tulevikus toimuvaid investeeringuid ja rahavoogusid, mida aga rahavoogu mitte-genererivate objektide puhul raamatupidamisliku õiglase väärtuse leidmisel arvesse võtta ei tohi. Kontsern jätkab traditsiooni, et üks kord aastas tehakse sõltumatu rahvusvahelise kinnisvarahindamisbüroo poolt põhilistele projektidele lisaks võrreldavate tehingute meetodile ka DCF analüüs.

Kõikide varade hindamisel DCF meetodil suureneks 2007. aasta lõpu seisuga kinnisvaraobjektide raamatupidamislikud väärtused kokku 864 mln krooni (55.2 mln eurot), millest 76.0 mln krooni (4.8 mln eurot) kajastuks lõpetama ehituse, 335.8 mln krooni (21.5 mln eurot) varude ja 452.9 mln krooni (28.9 mln eurot) kinnisvarainvesteeringute real.

DCF analüüsi käigus analüüsiti järgmisi projekte: Ahtri3, Laeva2, Narva mnt 67 (Tivoli), TOP Elupindade potentsiaal, Ilmarine, Kaarli 2 ja Hills. Korrigeeritud NAV ei sisalda endas ehitus-, teenindus- ja varahaldusdivisjonide maksumust, nagu seda tehti IPO käigus. Oluline on teada, et Colliers International ei ole hinnanud hoonestusõiguse hinda Baltezers-3 projektis, kus sai detsembris kehtestatud piirkonna üldplaneering ja mille raamatupidamislik maksumus on 0,6 mln krooni (0,04 mln eurot). Lisaks ei ole hinnatud ka TOP'i äriplaani ja detailplaneeringu järgset kogu ehitusõiguse mahtu ca 110 000 m².

OLULISED MUUTUSED DETAILPLANEERIMISES 2007. AASTAL

Tivoli: Tallinna Linnavalitsus võttis planeeringu vastu ja suunas avalikule väljapanekule. Esitati 2 vaiet (korteriomaniik Kontsernile kuuluva kinnistu kõrval olevas elurajoonis ja Eesti Energia), milledest Eesti Energia on juba lahenenud. Ettevõtte juhatus ei näe nendel vaietel riski ehitusõigusele, pigem võivad need nihutada planeeringu kehtestamist kvartali jagu. Arhitektuurikonkursi tööde avaldamine toimus 23. novembril. Valiti välja parim lahendus ja alustatakse projekteerimistöödega. Tallinna Linnavalitsus saatis planeeringu Harju maavanemale järelevalvetoimingute teostamiseks. Pärast bilansipäeva jaanuaris 2008 andis Maavanem planeeringule heakskiidu ja tagastas selle kehtestamiseks.

Ahtri: Krundil kehtib hetkel detailplaneering koos ehitusõigusega. Siiski, esitasime linnale ka detailplaneeringu eskiisi uue planeeringu saamiseks. Kuni uut planeeringut pole, kehtib eelmise planeeringuga sätestatud ehitusõigus. Detailplaneeringu eskiisi kiideti linna planeerimisameti poolt heaks, kes ka valmistab ette detailplaneeringu algatamise eelnõud linnavalitsuse istungiks. Uues planeeringus taotletakse maapealset ehitusõigust 51 110m². Hetkel käib pankade sündikaadiga läbirääkimised I etapi finantseerimise osas, mille loodame lõpetada I kvartali lõpuks.

Laeva 2: Krundil kehtib hetkel detailplaneering. Siiski, algatasime ka uue detailplaneeringu, mis jätab ehitusmahu samaks, kuid muudab krundil ehitusala piire. Kontsern ootab, et 2008 märtsis järgneb linnavalitsuses planeeringu vastuvõtmine ja suunamine avalikule väljapanekule.

PM80: Linnavalitsusele esitati detailplaneeringu algatamiseks detailplaneeringu eskiis, mis ka heaks kiideti. Linnaplaneerimisamet valmistab ette detailplaneeringu algatamise eelnõud linnavalitsuse istungiks.

Baltezers-3: Kehtestati piirkonna üldplaneering, mille järgi on projektialuse maa sihtotstarve elamumaa.

MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS

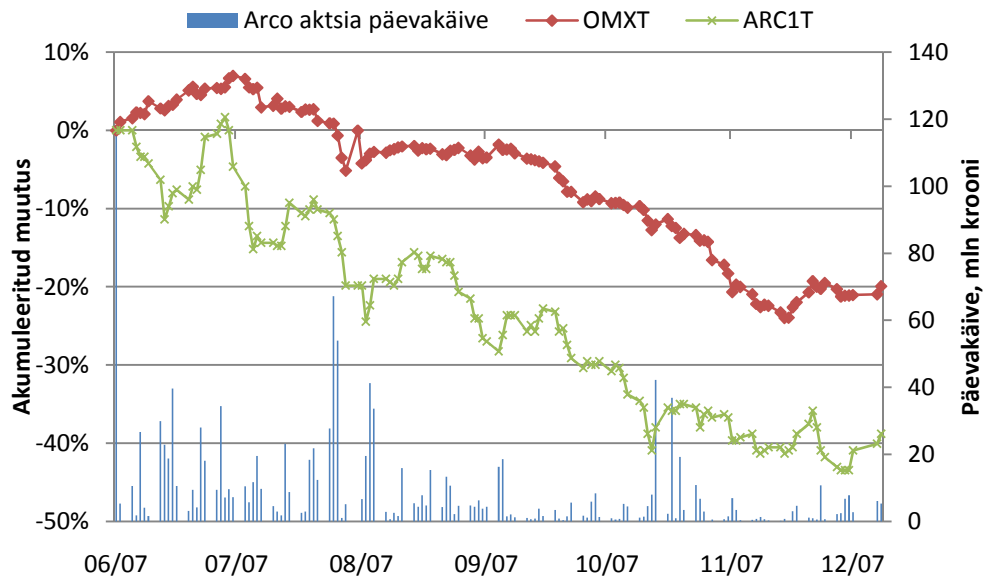
Kontsern on 2007. aasta jooksul jätkanud juriidilise struktuuri korrastamist ning müünud varem emaettevõtte omanduses olevaid ettevõtete aktsiaid ja osasid divisjonide emaettevõtetele, milleks on Arco Real Estate AS teenindusdivisjonis, Arco Investeeringute AS arendusdivisjonis ning Arco Ehitus OÜ ehitusdivisjonis. Antud tegevusega tagatakse Kontserni juriidilise struktuuri ning finantsaruandluses kasutatava segmendiaruandluse võimalikult suur sarnasus.

Lisaks juriidilistele ümberkorraldustele Kontsernis toimus palju osaluste võõrandamisi ja soetusi, mis puudutasid järgmisi äriühinguid: Arco HCE OÜ, Arco Capital TOV, Kramer Kinnisvara OÜ, Cromer Trade OÜ, Barrow Investments OÜ, Castleberry OÜ, Bišumuižas Nami SIA, Dreilini-Ulbroko-1 SIA, Varamaad Kinnisvara OÜ, Arco Construction SIA, Arco Vara Riia Valdused OÜ, Arco Vara Puukool OÜ, Arco Real Estate UAB ja Arco Rumeenia Valduste OÜ. Tehingute mõjud on kirjeldatud konsolideeritud raamatupidamise aruande lisades nr. 3 ja 4.

31.12.2007 seisuga ümberkujundatud Kontserni struktuur on toodud konsolideeritud raamatupidamise vahearuande lisas nr. 18.

AKTSIAINFO

Kolmele Kontserni emaettevõtte asutajale kuulub 31.12.07 63,8 % aktsiatest. Juhatusele ja teistele võtmeisikutele kuulub kokku 1,6 % aktsiatest. Ettevõttel on kokku 1 489 aktsionäri, kellest 81.2% omab alla 1,000 aktsia.



Suuremad aktsionärid seisuga 31.12.2007	Aktsiate arv	Osaluse %
OÜ Toletum	40 711 100	42,7%
HM Investeeringud OÜ	20 301 300	21,3%
JPMORGAN CHASE BANK, UK RESIDENTS	8 895 666	9,3%
DEUTSCHE BANK AG LONDON PRIME BROKERAGE	3 578 865	3,8%
Central Securities Depository of Lithuania	3 172 584	3,3%
J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A.	2 550 000	2,7%
Skandinaviska Enskilda Banken Ab Clients	2 223 350	2,3%
INVESTORS BANK & TRUST COMPANY	1 994 329	2,1%
MORGAN STANLEY & CO	1 550 000	1,6%
PICTET & CIE CLIENT ACCOUNT	879 465	0,9%

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.

EPS 2 = emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / aktsiate arv perioodi lõpul

Arco Vara AS konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud kasumiaruanne (EEK)

	Lisa	12 kuud 2007	12 kuud 2006	IV kvartal 2007	IV kvartal 2006
EEK tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		345,856	324,656	113,422	89,761
Müügitulu kaupade müügist		381,332	158,930	20,023	42,509
Müügitulu kokku	5	727,188	483,586	133,445	132,270
Müüdüd toodangu kulu		-542,135	-349,067	-107,194	-95,070
Brutokasum		185,053	134,519	26,251	37,200
Muud äritulud		158,868	422,928	65,943	385,942
Turustuskulud		-22,534	-18,595	-3,771	-4,381
Üldhalduskulud		-136,053	-115,713	-42,867	-69,951
Muud ärikulud		-82,276	-162,788	-54,816	-160,925
Äri kasum	5	103,058	260,351	-9,260	187,885
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	6	215,005	16,215	16,874	13,280
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	6	-67,744	-49,654	-36,515	-32,825
Kasum enne tulumaksu		250,319	226,912	-28,901	168,340
Tulumaksukulu		-14,808	-9,563	304	-5,852
Puhaskasum		235,511	217,349	-28,597	162,488
<i>s.h vähemusosanikele kuuluv puhaskasum</i>		7,924	9,404	-243	9,061
<i>s.h Arco Vara AS aktsionäridele kuuluv puhaskasum</i>		227,587	207,945	-28,354	153,427
Puhaskasum aktsia kohta (kroonides)	7				
- tava		2.76	3.07	-0.30	2.26
- lahustatud		2.76	3.07	-0.30	2.26

Konsolideeritud kasumiaruanne (EUR)

	Lisa	12 kuud 2007	12 kuud 2006	IV kvartal 2007	IV kvartal 2006
EUR tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		22,104	20,749	7,249	5,737
Müügitulu kaupade müügist		24,372	10,156	1,280	2,717
Müügitulu kokku	5	46,476	30,907	8,529	8,454
Müüdnud toodangu kulu		-34,649	-22,309	-6,852	-6,076
Brutokasum		11,827	8,596	1,678	2,378
Muud äritulud		10,154	27,030	4,215	24,666
Turustuskulud		-1,440	-1,188	-241	-280
Üldhalduskulud		-8,695	-7,395	-2,740	-4,470
Muud ärikulud		-5,259	-10,404	-3,503	-10,286
Ärikasum	5	6,587	16,639	-592	12,008
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	6	13,741	1,036	1,078	848
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	6	-4,330	-3,173	-2,334	-2,097
Kasum enne tulumaksu		15,997	14,502	-1,847	10,759
Tulumaksukulu		-946	-611	19	-374
Puhaskasum	7	15,052	13,891	-1,828	10,385
<i>s.h vähemusosanikele kuuluv puhaskasum</i>		506	601	-15	579
<i>s.h Arco Vara AS aktsionäridele kuuluv puhaskasum</i>		14,545	13,290	-1,812	9,806
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)					
- tava		0.18	0.20	-0.02	0.14
- lahustatud		0.18	0.20	-0.02	0.14

Konsolideeritud bilanss (EEK, EUR)

	Lisa	EEK		EUR	
		31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes					
Raha ja raha ekvivalendid		765,008	58,345	48,893	3,729
Lühiajalised finantsinvesteeringud		78,595	0	5,023	0
Nõuded	8	297,189	102,498	18,994	6,551
Ettemakstud kulud		10,450	4,429	667	283
Varud	9	1,148,433	431,817	73,399	27,598
Bioloogilised varad		8,360	6,141	534	392
Käibevara kokku		2,308,035	603,230	147,510	38,553
Nõuded	8	40,124	10,673	2,564	682
Pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse	10	48,515	65,769	3,101	4,203
Kinnisvarainvesteeringud	11	999,999	1,479,281	63,912	94,543
Materiaalne põhivara	12	141,863	81,713	9,067	5,222
Immateriaalne põhivara	13	25,505	16,705	1,630	1,069
Põhivara kokku		1,256,006	1,654,141	80,274	105,719
VARAD KOKKU		3,564,041	2,257,371	227,784	144,272
Laenukohustused	14	753,077	699,568	48,130	44,710
Võlad	15	223,591	249,275	14,290	15,932
Ettemaksed		47,216	63,427	3,018	4,054
Eraldised		3,468	1,953	222	124
Lühiajalised kohustused kokku		1,027,352	1,014,223	65,660	64,820
Laenukohustused	14	600,938	457,258	38,407	29,224
Võlad	15	4,607	41,561	294	2,657
Edasilükkunud tulumaksudkohustus		1,321	1,353	84	86
Eraldised		251	1,095	16	70
Pikaajalised kohustused kokku		607,117	501,267	38,802	32,037
KOHUSTUSED KOKKU		1,634,469	1,515,490	104,463	96,857
Aktsiakapital		952,842	304,530	60,898	19,463
Ülekurss		712,514	123,083	45,538	7,866
Kohustuslik reservkapital		20,084	5,486	1,284	351
Muud reservid		37	-184	2	-12
Jaotamata kasum		218,830	292,002	13,986	18,663
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		1,904,307	724,917	121,707	46,331
Vähemusosalusele kuuluv omakapital		25,265	16,964	1,615	1,084
Omakapital kokku	14	1,929,572	741,881	123,322	47,415
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		3,564,041	2,257,371	227,784	144,272

Konsolideeritud rahavoogude aruanne (EEK, EUR)

Lisa	EEK		EUR		
	12 kuud 2007	12 kuud 2006	12 kuud 2007	12 kuud 2006	
tuhandetes					
Ärikasum	103,058	260,351	6,587	16,639	
Ärikasumi korrigeerimised, s.h	-72,190	-333,738	-4,615	-21,330	
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	12, 13	-13,931	73,744	-890	4,713
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müügi kasum või kahjum	12, 13	-18	-6,346	-1	-406
Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum või kahjum		1,633	-25,224	104	-1,612
Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara õiglase väärtuse muutus		-59,874	-375,912	-3,827	-24,025
Ärikasum peale korrigeerimisi		30,868	-73,387	1,972	-4,690
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus ¹		-80,085	-18,255	-5,118	-1,167
Varude muutus ²		-424,728	-190,857	-27,144	-12,198
Bioloogiliste varade muutus		-174	204	-11	13
Äritegevusega seotud kohustuste ettemaksude muutus		-73,593	164,835	-4,703	10,535
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-547,712	-117,460	-35,005	-7,507
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus		-47,204	-294,375	-3,017	-18,814
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		8,436	11,944	539	763
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-12,000	-17,616	-767	-1,126
Kinnisvarainvesteeringute müük		51,834	57,087	3,313	3,649
Tütar- ja ühisettevõtete soetus		-20,176	-91,251	-1,289	-5,832
Tütar- ja ühisettevõtete müük		222,650	0	14,230	0
Muude finantsinvesteeringute soetus		-78,595	0	-5,023	0
Antud laenud		-52,681	-22,338	-3,367	-1,428
Antud laenude tagasimaksed		40,878	12,690	2,613	811
Saadud intressid		20,389	1,941	1,303	124
Saadud dividendid		3,147	0	201	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		136,678	-341,918	8,735	-21,853
Saadud laenud		800,488	723,267	51,161	46,225
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed		-572,650	-292,312	-36,599	-18,682
Arvelduskrediidi muutus		-18,516	10,116	-1,183	647
Kontsemikonto kohustuse muutus		382	0	24	0
Makstud intressid		-55,486	-45,412	-3,546	-2,902
Aktsiate emiteerimine		987,514	-1,223	63,114	-78
Makstud dividendid		-16,006	-13,263	-1,023	-848
Makstud ettevõtte tulumaks		-7,541	-6,297	-482	-402
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		1,118,185	374,876	71,465	23,959
RAHAVOOD KOKKU		707,151	-84,502	45,195	-5,401
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		58,345	143,985	3,729	9,202
Raha ja raha ekvivalentide muutus		707,151	-84,502	45,195	-5,401
Valuutakursi mõju		-488	-1,138	-32	-72
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		765,008	58,345	48,893	3,729

¹ Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus sisaldab muuhulgas Kontserni käibemaksunõude suurenemist summas 91,711 tuhat krooni (5,861 tuhat eurot). Vt lisaks nõuete muutuste kohta lisast 8.

² Varude muutus sisaldab olulises osas kortermajade arenduseks soetatud kinnistute soetuse ja ehituse eest tasumisi ja väljaminekuid. Vaata varude kohta lisainformatsiooni lisast 9.

Konsolideeritud omakapitali liikumise aruanne (EEK)

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku		
EEK tuhandetes								
Saldo 31.12.2005	304,530	123,083	420	474	100,811	529,318	51,427	580,745
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	-658	0	-658	0	-658
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	-43,667	-43,667
Dividendide jaotamine	0	0	0	0	-11,692	-11,692	-200	-11,892
Eraldised reservkapitali	0	0	5,062	0	-5,062	0	0	0
Reservkapitali muutus tütarettevõttega ühinemisest	0	0	4	0	0	4	0	4
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	207,945	207,945	9,404	217,349
Saldo 31.12.2006	304,530	123,083	5,486	-184	292,002	724,917	16,964	741,881
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	221	0	221	0	221
Fondiemissioon	373,312	-123,083	0	0	-250,229	0	0	0
Emiteeritud aktsiakapital	275,000	712,514	0	0	0	987,514	0	987,514
Eraldised reservkapitali	0	0	14,598	0	-14,598	0	0	0
Dividendide jaotamine	0	0	0	0	-25,430	-25,430	-200	-25,630
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	577	577
Vähemusosanike optsoonide esialgne arvelevõtmine	0	0	0	0	-10,502	-10,502	0	-10,502
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	227,587	227,587	7,924	235,511
Saldo 31.12.2007	952,842	712,514	20,084	37	218,830	1,904,307	25,265	1,929,572

Konsolideeritud omakapitali liikumise aruanne (EUR)

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Vähemus- osalus	Omakapital kokku
	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes								
Saldo 31.12.2005	19,463	7,866	27	30	6,444	33,830	3,286	37,116
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	-42	0	-42	0	-42
Vähemusaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	-2,791	-2,791
Dividendide jaotamine	0	0	0	0	-747	-747	-13	-760
Eraldised reservkapitali	0	0	324	0	-324	0	0	0
Reservkapitali muutus tütarettevõttega ühinemisest	0	0	0	0	0	0	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	13,289	13,289	601	13,890
Saldo 31.12.2006	19,463	7,866	351	-12	18,662	46,330	1,083	47,414
Realiseerimata kursivahe muutus	0	0	0	14	0	14	0	14
Fondiemissioon	23,859	-7,866	0	0	-15,993	0	0	0
Emiteeritud aktsiakapital	17,576	45,538	0	0	0	63,114	0	63,114
Eraldised reservkapitali	0	0	933	0	-933	0	0	0
Dividendide väljakuulutamine	0	0	0	0	-1,625	-1,625	-13	-1,638
Vähemusaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	39	39
Vähemusaluse optsoonide esialgne arvelevõtmine	0	0	0	0	-671	-671	0	-671
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	14,545	14,545	506	15,052
Saldo 31.12.2007	60,898	45,538	1,284	2	13,986	121,707	1,615	123,322

Lisad

1. Arvestuspõhimõtted

Auditeerimata, konsolideeritud Arco Vara AS 2007. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuanne on kooskõlas Rahvusvahelise Raamatupidamisstandardiga (IAS) 34 „Vahearuanne” sätestatud nõuetega ning kasutatud on samu arvestusmeetodeid ja põhimõtteid, mida kasutati 2006. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel. Lisaks on rakendatud järgmiseid uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, millel ei olnud mõju 2007. aasta IV kvartali ega 12 kuu finantstulemustele:

IFRS 7	Finantsinstrumendid: avalikustatav teave
IAS 1	Finantsaruannete esitamine (muudatused)
IFRIC 8	IFRS 2 rakendusala
IFRIC 9	Varjatud tuletisinstrumentide ümberhindamine
IFRIC 10	Vahearuanne ja varade väärtuse langus

Käesoleva aruande bilansipäevaks vastu võetud, kuid mitte veel jõustunud uued või muudetud standardid ja tõlgendused ei muuda juhtkonna hinnangul olulisi Kontserni poolt rakendatavaid arvestuspõhimõtteid. Nimetatud standardite ja tõlgenduste nõudeid hakatakse järgima nende jõustumise kuupäevast, milleks on Kontsernile rakenduvate standardite ja tõlgenduste puhul kas 01.01.2008 (IFRIC 11) või 01.01.2009 (IFRS 8):

IFRS 8	Äritegevuse segmendid
IFRIC 11	IFRS 2 – Kontsernisisesed tehingud ja tehingud omaaktsiatega

Finantsinstrumendid - täiendatud arvestuspõhimõtted

Tulenevalt kahest aktsionäride vahelisest lepingust oli 2007. aasta esimeses pooles Kontserni ettevõtete neljal vähemusaktsionäriil kehtivad müügioptsioonid, mis annavad vähemusaktsionäridele õiguse müüa ja Kontsernile kohustuse osta vähemusosanikele kuuluvad aktsiad või osad. Ühe aktsionäride lepingu puhul on müügioptsiooni hinnaks sätestatud summa, mis vastab nende aktsiate/osade turuväärtusele. Teise aktsionäride lepingu puhul oli müügioptsiooni hinnaks sätestatud proportsionaalne osa ettevõtte raamatupidamislikust omakapitalist.

Lähtuvalt IAS 32 paragrahv 23-st on Kontsern kajastanud antud müügioptsioonidega seoses finantskohustuse optsioonide realiseerimise puhul tasumisele kuuluva summa nüüdisväärtuses. Antud kohustuse suuruse arvutamisel lähtutakse vähemusaktsionäridele kuuluvate ettevõtete turuväärtusest ehk korrigeeritud omakapitalist või vastavalt ettevõtte raamatupidamislikust omakapitalist igal bilansipäeval. Esialgsel arvelevõtmisel kajastatakse vähemusaktsionäriile kuuluv osa ettevõtte korrigeeritud või raamatupidamislikust omakapitalist lühiajalise kohustusena ning eelmiste perioodide jaotamata kasumi korrigeerimisena. Hilisemad muutused finantskohustuse väärtuses kajastatakse otse kasumiaruandes finantstulude või finantskulude real.

2007. aasta kolmandas kvartalis tühistati ühe aktsionäride lepingu müügioptsioon, mille hinnaks oli sätestatud proportsionaalne osa ettevõtte raamatupidamislikust omakapitalist. Teise aktsionäride lepingu müügioptsioon on 31.12.07 seisuga endiselt kehtiv.

2. Konsolideerimise ulatus

	Eesti	Läti	Leedu	Ukraina	Bulgaaria	Rumeenia	Kokku
Tütaretevõtted							
Seisuga 31.12.2006	20	7	2	2	1	-	32
Lisandumised	1	2	1	1	1	1	7
Väljaminekud	-6	-2	-	-1	-	-	-9
Seisuga 30.06.2007	15	7	3	2	2	1	30
Lisandumised	-	-	-	-	-	-	-
Väljaminekud	-1	-	-	-	-	-	-1
Seisuga 30.09.2007	14	7	3	2	2	1	29
Lisandumised	1	1	-	-	-	1	3
Väljaminekud	-	-	-	-	-	-	-
Seisuga 31.12.2007	15	8	3	2	2	2	32
Ühisettevõtted							
Seisuga 31.12.2006	22	2	-	-	-	1	25
Lisandumised	1	2	-	-	1	-	4
Väljaminekud	-4	-1	-	-	-	-	-5
Seisuga 30.06.2007	19	3	0	0	1	1	24
Lisandumised	-	1	-	-	-	-	1
Väljaminekud	-	-1	-	-	-	-	-1
Seisuga 30.09.2007	19	3	0	0	1	1	24
Lisandumised	-	-	-	-	-	-	-
Väljaminekud	-1	-	-	-	-	-1	-2
Seisuga 31.12.2007	18	3	0	0	1	0	22
Sidusettevõtted (ei konsolideerita)							
Seisuga 31.12.2006	1	-	-	-	-	-	1
Lisandumised	-	-	-	-	-	-	-
Väljaminekud	-	-	-	-	-	-	-
Seisuga 31.12.2007	1	0	0	0	0	0	1

2007. aasta IV kvartalis suurenes konsolideeritavate ettevõtete arv ühe, Lätis asutatud arenduse segmendi ettevõtte võrra. 2007. Aasta oktoobris soetas Kontsern ühisettevõtte Arco Rumeenia Valdused OÜ teiselt omanikult 50% ettevõtte osadest, saavutades seeläbi 100%-lise osaluse ettevõtetes Arco Rumeenia Valdused OÜ ja Arco Real Estate Capital SRL. Nimetatud tehingu tulemusel klassifitseeris Kontsern kaks ühisettevõtet ümber tütaretevõteteks (lisa 4).

2007. aasta 12 kuu kohta kokku vähenes Kontserni konsolideeritavate ettevõtete arv kolme ettevõtte võrra s.h kuus tütaretevõtet ühendati teiste Kontserni ettevõtetega, seitse tütaretevõtet ning kaks ühisettevõtet asutati, üks tütaretevõtte omandati äriühenduse teel (lisa 4) ning müüdi üks tütaretevõtte ja kuus ühisettevõtet (lisa 3).

Arco Vara Kontserni tütar- ja ühisettevõtted ning muud investeeringud on esitatud lisa 18.

3. Kontserni osaluste võõrandamised tütar – ja ühissettevõtetes

2007. aasta alguses võõrandas Arco Vara AS 50%-lise osaluse tütaretevõttes Arco HCE OÜ. Müügihind osaluse võõrandamisel oli 22,711 tuhat krooni (1,451 tuhat eurot), millele lisaks tasus ostja 50% Arco Vara AS nõudest tütaretevõtte vastu summas 106,188 tuhat krooni (6,787 tuhat eurot).

Tütaretevõtte osaluse müügi ning seeläbi ühissetevõtteks kujunemise mõju Kontsernile oli alljärgnev:

	EEK	EUR
Tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid ¹	121,356	7,756
Muu käibevara	-2,423	-155
Pikaajalised nõuded	49,322	3,152
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 11)	-192,500	-12,303
Lühiajalised laenukohustused	-62,509	-3,995
Muud lühiajalised võlad	-46,351	-2,962
Pikaajalised laenukohustused	49,322	3,152

¹ Raha ja raha ekvivalentidena on näidatud Arco HCE OÜ osa võõrandamisest saadud osa müügihind ning 31.12.06 seisuga Kontserni nõuet Arco HCE OÜ vastu, mis ostja poolt Kontsernile tasuti.

Pärast osaluse võõrandamist suurendati Arco HCE OÜ osakapitali 20 tuhande krooni (ühe tuhande euro) võrra, kusjuures mõlema Arco HCE OÜ omaniku osa nimiväärtust suurendati proportsionaalselt nende osalusele. Osaluste suurendamise eest tasuti ülekursiga kokku 73,829 tuhat krooni (4,719 tuhat eurot), millest Kontserni poolt tasutud ülekurss moodustas 72,839 tuhat krooni (4,655 tuhat eurot).

Arco HCE OÜ 50%-lise osaluse võõrandamisega otseselt seotud kulutused ulatusid 2,360 tuhande kroonini (150,8 tuhande euronini).

2007. a. märtsis võõrandas Kontsern osaluse Ukraina tütaretevõttes Arco Capital TOV, saades tütaretevõtte müügist 2,649 tuhat krooni (169 tuhat eurot). Arco Capital TOV osaluse võõrandamise mõju Kontserni varadele ja kohustustele oli alljärgnev:

	EEK	EUR
Tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	-403	-26
Muu käibevara	-66	-4
Materiaalne põhivara (lisa 12)	-6,801	-435
Muud lühiajalised võlad	-44	-3

2007. a. märtsis võõrandas Kontsern oma osaluse ühissetevõttes Kramer Kinnisvara OÜ. Kramer Kinnisvara OÜ võõrandamise mõju Kontserni 2007. aasta tulemustele oli alljärgnev:

	EEK	EUR
Tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	-53	-3
Muu käibevara	-481	-31
Varud (lisa 9)	-14,624	-935
Lühiajalised laenukohustused	-2,385	-152
Muud lühiajalised võlad	-303	-19
Pikaajalised laenukohustused	-11,213	-717

2007.a. I poolaastal võõrandas Kontsern oma osalused ühissetevõtetes Cromer Trade OÜ, Barrow Investments OÜ ja Castleberry OÜ, saades müügist kokku 3,737 tuhat krooni (239 tuhat eurot). Nimetatud ettevõtted olid varudena

kajastatud kinnistut hoidvad projektettevõtted ning seetõttu on ühissettevõtete müük kajastatud kasumiaruandes müügituluna ning rahavoogude aruandes äritegevuse rahavoona.

18. mail 2007. aastal sõlmis Kontsern aktsiate ostulepingu SIA Linstow Baltic'uga 40% osaluse müügiks ettevõttes Bišumuižas Nami SIA. Bišumuižas Nami SIA tasus tehingu tingimuste kohaselt Kontserni tütarettevõtte Sportings Riga SIA soetuse eest Arco Vara AS-le ja Sportings Riga SIA vähemusosanikule 2007. a. augustis 19,220 tuhat eurot (300,728 tuhat krooni). Tehingu sulgemise järgselt omab Kontserni tütarettevõtte Arco Investeeringute AS 40% Bišumuižas Nami SIA aktsiatest ning Bišumuižas Nami SIA ning Sportings Riga SIA klassifitseeruvad Kontserni ühissettevõteteks. Kontsern sai tehingust kasumit 118,454 tuhat krooni (7,571 tuhat eurot), mis on kajastatud kasumiaruandes finantstuluna.

Tehingu mõju Kontserni varadele ja kohustustele ning tütarettevõttest ühissetvõtteks ümberklassifitseerimise mõju oli alljärgnev:

	EEK	EUR
Tuhandetes		
Muu käibevara	-6	0
Varud (lisa 9)	-8,083	-517
Materiaalne põhivara (lisa 12)	-94	-6
Lühiajalised võlad	-27	-2

2007. a. augustis müüs Kontsern Läti ühissetvõtte Dreilini-Ulbroko-1 SIA. Ettevõtte müügihind oli 22 tuhat krooni (1 tuhat eurot). Ühissetvõtte võõrandamisel ei olnud olulist mõju Kontserni finantspositsioonile, varadele ja kohustustele.

2007. aasta augustis võõrandas Kontsern osaluse 16,6%-lise osaluse ühissetvõttes Varamaad Kinnisvara OÜ. Osaluse müügihind oli 8,650 tuhat krooni (553 tuhat eurot), mis tasaarveldati Kontserni kohustusega osade soetaja ees. Peale tehingut on Kontserni osalus Varamaad Kinnisvara OÜ-s 33,4%.

4. Äriühendused ja vähemusosaluse soetused

2007. aasta 11. jaanuaril soetas Kontsern 55%-lise osaluse Läti Ehitusettevõttes Arco Construction SIA. Soetusmaksumus oli 4,303 tuhat krooni (275 tuhat eurot), millest 1,945 tuhat krooni (124 tuhat eurot) tasuti 2007. aasta jooksul rahas ning ülejäänud osa tasutakse kahe aasta jooksul 2010. aasta märtsiks. Kohustus ei kannu intressi ning seetõttu on seda diskonteeritud, mille lõpptulemusel moodustab soetusmaksumus 4,070 tuhat krooni (260 tuhat eurot). Soetatud netovara ja tekkinud firmaväärtus on toodud allolevas tabelis.

	EEK	EUR
Tuhandetes		
Soetusmaksumus	4,070	260
Soetatud netovara õiglase väärtus	710	45
Firmaväärtus	3,360	215

Soetusmaksumus jaguneb Arco Construction SIA varadele ja kohustustele alljärgnevalt:

	EEK	EUR
Tuhandetes		
Raha	179	11
Nõuded ja ettemaksed	3,239	207
Varud	559	36
Materiaalne põhivara	382	24
Firmaväärtus (lisa 13)	3,360	215
Kohustused	-3,649	-233
Soetusmaksumus	4,070	260

Kontserni 2007. aasta 12 kuu aruandesse on konsolideeritud Arco Construction SIA 12 kuu tulud ja kulud ning varad ja kohustused seisuga 31.12.2007. Arco Construction SIA kontserniväline müügitulu 2007.a. 12 kuu jooksul oli 37,664 tuhat krooni (2,407 tuhat eurot).

2007. aasta alguses soetas Kontsern vähemusosanikelt 25%, 25% ning 20% vastavalt tütarettevõtete Arco Vara Riia Valdused OÜ, Arco Vara Puukool OÜ ja Arco Real Estate UAB osadest. Tehingute tulemusel omab Kontsern 100% nimetatud ettevõtetest. Osaluste soetusmaksumus oli kokku 2,466 tuhat krooni (158 tuhat eurot) ning soetustel tekkis positiivne firmaväärtus kokku 2,581 tuhat krooni (165 tuhat eurot).

2007. aasta oktoobris soetas Kontsern ühisettevõtte Arco Rumeenia Valdused OÜ teiselt omanikult 50% ettevõtte osadest, saavutades seeläbi 100%-lise osaluse ettevõtetes Arco Rumeenia Valdused OÜ ja Arco Real Estate Capital SRL. Osaluste soetushind oli 20 tuhat krooni (1 tuhat eurot) ning soetusest tekkis positiivne firmaväärtus 2,458 tuhat krooni (157 tuhat eurot). Nimetatud tehingu tulemusel klassifitseeris Kontsern kaks ühisettevõtet ümber tütarettevõteteks. Ümberklassifitseerimise mõju Kontserni varadele ja kohustustele oli alljärgnev:

	EEK	EUR
tuhandetes		
Raha	399	26
Muu käibevara	276	18
Materiaalne põhivara (lisa 12)	576	37
Firmaväärtus (lisa 13)	2,458	157
Laenukohustused	1,522	97
Lühiajalised võlad	843	54

5. Segmendiaruandlus ärisegmentide lõikes

Müügitulu ja muu äritulu segmentide kaupa	EEK		EUR		Osakaal konsolideeritud tulust (%), 2007 12 kuu kohta
	12 kuud 2007	12 kuud 2006	12 kuud 2007	12 kuud 2006	
tuhandetes					
Teenindus	139,621	119,437	8,924	7,633	16
Kontserniväline müügitulu	115,184	107,264	7,362	6,855	13
Kontserniväline muu äritulu	8,588	702	549	45	1
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	15,849	11,471	1,013	733	2
Arendus	585,038	626,614	37,391	40,048	66
Kontserniväline müügitulu	418,372	199,655	26,739	12,760	47
Kontserniväline muu äritulu	152,524	421,764	9,748	26,956	17
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	14,142	5,195	904	332	2
Ehitus	425,484	359,345	27,193	22,966	48
Kontserniväline müügitulu	193,631	176,667	12,375	11,290	22
Kontserniväline muu äritulu	44	462	3	30	0
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	231,809	182,216	14,815	11,646	26
Segmentidevahelised elimineerimised	-264,087	-198,882	-16,879	-12,710	-30
Müügitulu ja muu äritulu kokku	886,056	906,514	56,629	57,937	100

	EEK		EUR	
	12 kuud 2007	12 kuud 2006	12 kuud 2007	12 kuud 2006
Ärikasum segmentide kaupa				
tuhandetes				
Teenindus	-16,540	8,624	-1,057	551
s.h amortisatsioonikulu	-1,575	-966	-101	-58
s.h negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine ja firmaväärtuse allahindlus	0	0	0	0
s.h kinnisvarainvesteeringute ümbrehindlus õiglasele väärtusele	7,000	170	447	11
Arendus	161,988	278,185	10,353	17,779
s.h amortisatsioonikulu	-948	-536	-61	-32
s.h negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine ja firmaväärtuse allahindlus	283	1,868	18	119
s.h materiaalse põhivara allahindlused ja likvideerimine	18,772	-72,805	1,200	-4,653
s.h kinnisvarainvesteeringute ja bioloogiliste varade ümbrehindlus õiglasele väärtusele	52,874	375,742	3,379	24,014
Ehitus	16,926	959	1,082	61
s.h amortisatsioonikulu	-1,789	-1,031	-114	-62
s.h negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine ja firmaväärtuse allahindlus	0	281	0	18
s.h materiaalse põhivara allahindlused ja likvideerimine	-30	-18	-2	-1
Segmentidevahelised elimineerimised	-16,455	1,408	-1,052	90
Jagamatud ärikulud	-42,861	-28,825	-2,739	-1,842
s.h amortisatsioonikulu	-821	-537	-52	-32
Ärikasum kokku	103,058	260,351	6,587	16,639
s.h amortisatsioonikulu	-5,133	-3,070	-328	-184
s.h negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine ja firmaväärtuse allahindlus	283	2,149	18	137
s.h materiaalse põhivara allahindlused ja likvideerimine	18,742	-72,823	1,198	-4,654
s.h kinnisvarainvesteeringute ja bioloogiliste varade ümbrehindlus õiglasele väärtusele	59,874	375,912	3,827	24,025

	EEK		EUR	
	12 kuud 2007	12 kuud 2006	12 kuud 2007	12 kuud 2006
Investeeringud põhivarasse				
tuhandetes				
Teenindus	14,220	9,449	909	604
Arendus	59,233	333,718	3,786	21,328
Ehitus	7,546	5,349	482	342
Kontserni jagamatud soetused	484	3,488	31	223
Investeeringud põhivarasse kokku	81,483	352,004	5,208	22,497

Varad	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes				
Teenindus	63,600	31,900	4,065	2,039
Arendus	2,395,424	2,054,015	153,095	131,275
Ehitus	126,767	92,240	8,102	5,895
Segmentidevahelised elimineerimised	-83,558	-20,665	-5,340	-1,321
Kontserni jagamatud varad	1,061,808	99,881	67,862	6,384
Varad kokku	3,564,041	2,257,371	227,784	144,272

Arenduse segmenti varade mahu muutus on tingitud Arco HCE OÜ 50%-l osaluse müügist ning seeläbi tütarettevõttest ühissetevõtteks kujunemisel (lisa 3), samuti varudena kajastatud kinnistute soetustest ning müükidest (lisa 9).

Kontserni jagamatud varad on suurenenud avaliku aktsiaemissiooni ning tütarettevõtete müükidest laekunud summade tõttu.

6. Finants- ja investeerimistegevuse tulud ja kulud

Finants- ja investeerimistegevuse tulud

	EEK		EUR	
	12 kuud 2007	12 kuud 2006	12 kuud 2007	12 kuud 2006
tuhandetes				
Kasum tütarettevõtte osade ja aktsiate müügist ¹	123,414	7,463	7,888	477
Kasum ühissetevõtte osade müügist	10,650	42	681	3
Intrassitulud	30,177	3,367	1,928	215
Kasum valuutakursi muutusest	39	0	2	0
Tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt ²	50,725	5,343	3,242	341
Finants- ja investeerimistegevuse tulud kokku	215,005	16,215	13,741	1,036

¹ Kasum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist sisaldab kasumit Bišuimuižas 2 projekti hoidva ettevõtte Sportings Riga SIA osaluse müügist summas 118,491 tuhat krooni (7,573 tuhat eurot) ning kasumit Ukraina tütarettevõtte Arco Capital TOV müügist summas 4,923 tuhat krooni (315 tuhat eurot).

² Tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt sisaldavad muuhulgas Kontserni ühissetevõttele kuuluva Explorer Property Fund AB õiglasele väärtusele hindamise kasumit summas 41,238 tuhat krooni (2,636 tuhat eurot) ning Arco Balti Kinnisarvarportfell AS õiglasele väärtusele hindamise kasumit summas 2,725 tuhat krooni (174 tuhat eurot). Seoses kolme vähemusaktsionäri müügioptsiooni tühistamisega teenis Kontsern 2007. aastal kasumit 3 330 tuhat krooni (213 tuhat eurot).

Finants- ja investeerimistegevuse kulud

	EEK		EUR	
	12 kuud 2007	12 kuud 2006	12 kuud 2007	12 kuud 2006
tuhandetes				
Kahjum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist	-2,981	0	-191	0
Kahjum sidusettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	0	-40	0	-3
Intressikulud	-33,840	-30,800	-2,163	-1,968
Kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	0	-6,411	0	-410
Kahjum valuutakursi muutustest	-2,291	-682	-146	-44
Finantsvarade allahindluskulu	-25,266	-11,721	-1,615	-748
Muud finantskulud	-3,366	0	-215	0
Finants- ja investeerimistegevuse kulud kokku	-67,744	-49,654	-4,330	-3,173

7. Puhaskasum aktsia kohta

	12 kuud 2007	12 kuud 2006	IV kvartal 2007	IV kvartal 2006
EEK kroonides				
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	82,516,293	67,784,150	95,284,150	67,784,150
Emettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum	227,587	207,945	-28,354	153,427
Puhaskasum aktsia kohta (kroonides aktsia kohta)	2.76	3.07	-0.30	2.26

8. Nõuded**Lühiajalised nõuded**

	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes				
Nõuded ostjate vastu	48,166	45,147	3,078	2,885
Nõuded ühissetevõtete vastu (lisa 17)	53,719	9,042	3,434	578
Muud lühiajalised nõuded	59,840	25,015	3,824	1,599
Viitlaekumised	135,464	23,294	8,658	1,489
Lühiajalised nõuded kokku	297,189	102,498	18,994	6,551

Oluline suurenemine real 'Nõuded ühissetevõtete vastu' on muuhulgas tingitud Arco HCE OÜ ümberklassifitseerimisest tütarettevõttest ühissetevõtteks. Kontsernil on seisuga 31.12.2007 nõue Arco HCE OÜ vastu summas 46,975 tuhat krooni (3,002 tuhat eurot).

2007. aastal klassifitseeris Kontsern ümber 31.12.06 seisuga real 'Pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse' kajastatud ettemaksu Läti ettevõtte Eurolines SIA aktsiate eest, mis on käesolevas aruandes kajastatud muu lühiajalise nõudena summas 33,675 tuhat krooni (2,152 tuhat eurot). Ümberklassifitseerimise tingis Kontserni ühissetevõtte Floriston Grupp OÜ väljumine Eurolines projektist.

Viitlaekumised seisuga 31.12.07 sisaldavad muuhulgas käibemaksunõuet summas 107 406 tuhat krooni (6,864 tuhat eurot).

Pikaajalised nõuded

	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes				
Nõuded ühissetevõtete vastu (lisa 17)	38,538	2,215	2,463	142
Pikaajalised laenuõuded	39	5,564	2	356
Ettemaksed pikaajaliste finantsinvesteeringute eest	0	2,781	0	178
Muud pikaajalised nõuded	1,547	113	99	7
Pikaajalised nõuded kokku	40,124	10,673	2,564	682

9. Varud

	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes				
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	1,111,527	415,567	71,040	26,560
Muud edasimüügiks ostetud kaubad	4,498	6,580	287	420
Materjalid ja valmistoodang	529	0	34	0
Ettemaksed tarnijatele	31,879	9,670	2,037	618
Varud kokku	1,148,433	431,817	73,399	27,598

Oluline suurenemine edasimüügiks soetatud ja arendatavate kinnistute real on seotud Tivoli projekti ümberklassifitseerimisega kinnisvarainvesteeringutest varudeks (lisa 11). Ümberklassifitseerimise 2007. a. alguses summas 300,000 tuhat krooni (19,173 tuhat eurot) tingis arenduse segmendi juhtkonna hinnang kinnistu tulevasele kasutuseesmärgile ning positiivsed arengud projekti detailplaneeringu kehtestamise protsessis.

Bulgaarias ja Leedus 2007. a. soetatud kinnistud suurendasid varusid summas 348,375 tuhat krooni (22,265 tuhat eurot) ning Eestis ja Lätis tehtud investeeringud olemasolevatesse projektidesse on suurendanud varude bilansilist maksumust 31.12.07 seisuga 173,994 tuhat krooni (11,120 tuhat eurot).

Lisaks eelpoolnimetatule müüdi 2007. aastal Ulmana Gatves kinnistud Riias, Kerese Keskus Narvas, korterid Kolde elamupiirkonnas ning Kase projekti ridaelamuboksid Tallinnas, millest tulenevalt vähenesid varud kokku summas 249,370 tuhat krooni (15,938 tuhat eurot).

Läbi ühissetevõtete müügi 2007. a. märtsis ja mais vähenesid varudena kajastatud pooleliolevad kinnisvaraobjektid 22,657 tuhande krooni (1,448 tuhande euro) võrra (lisa 3).

Ülejäänud muutused real ,Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud on seotud investeeringutega muudesse pooleliolevatesse arendusobjektidesse Eestis ja Lätis.

10. Pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse

	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes				
Pikaajalised investeeringud aktsiatesse - kajastatud soetusmaksumuses	128	131	8	8
Pikaajalised investeeringud aktsiatesse - kajastatud õiglases väärtuses	48,387	8,215	3,092	525
Ettemaksed aktsiate eest	0	57,423	0	3,670
Kokku pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse	48,515	65,769	3,101	4,203

Õiglases väärtuses kajastatud pikaajalised investeeringud aktsiatesse sisaldavad endas muuhulgas Kontserni ühisetevõttele kuuluva Explorer Property Fund AB aktsiaid, mille õiglasele väärtusele hindamise kasum 2007. aastal oli kokku 41,238 tuhat krooni (2,636 tuhat krooni).

11. Kinnisvarainvesteeringud

	EEK	EUR
tuhandetes		
Saldo seisuga 31.12.2005	851,104	54,395
Soetused	13,274	849
Kapitaliseeritud laenukulutused	551	35
Müügid	-26,559	-1,697
Lisandumised äriühendustest	14,031	897
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast	251,961	16,103
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest	374,919	23,962
Saldo seisuga 31.12.2006	1,479,281	94,543
Soetused	3,016	193
Müügid	-58,949	-3,768
Väljaminekud tütarettevõttes osaluse müügil ja ühisetevõtteks ümberkujundamisel (lisa 3)	-192,500	-12,303
Ümberklassifitseerimised varudesse (lisa 9)	-300,000	-19,173
Ümberklassifitseerimised varudest (lisa 9)	4,446	284
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast (lisa 12)	6,876	439
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest	57,829	3,696
Saldo seisuga 31.12.2007	999,999	63,912

12. Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes					
Jääkväärtus 31.12.2005	16,956	1,464	2,938	153,043	174,401
Ostud ja parendused	5,662	1,580	3,242	296,159	306,643
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	16,232	16,232
Sihtfinantseering	-723	-242	-315	-104	-1,384
Allahindlused ja likvideerimine	0	-10	-8	-72,805	-72,823
Müügid	-30	0	-98	-5,470	-5,598
Väljaminekud ühissetevõtte müügist	0	0	-5	0	-5
Ümberklassifitseerimised	297	0	-10	-333,256	-332,969
Amortisatsioonikulu	-833	-531	-1,420	0	-2,784
Jääkväärtus 31.12.2006	21,329	2,261	4,324	53,799	81,713
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>30,052</i>	<i>5,553</i>	<i>8,256</i>	<i>53,799</i>	<i>97,660</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-8,723</i>	<i>-3,292</i>	<i>-3,932</i>	<i>0</i>	<i>-15,947</i>
Ostud ja parendused	7,207	3,115	5,396	37,341	53,059
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	662	0	14,530	15,192
Lisandumised äriühendustest (lisa 4)	0	482	789	0	1,271
Allahindlused ja likvideerimine	0	0	0	18,778	18,778
Müügid	0	-569	-79	-8,965	-9,613
Väljaminekud tütarettevõtte müügist (lisa 3)	-96	0	0	-6,801	-6,897
Ümberklassifitseerimised	0	300	-300	0	0
Ümberklassifitseerimised varudeks (lisa 9)	-63	0	0	0	-63
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks (lisa 11)	0	0	0	-6,876	-6,876
Amortisatsioonikulu	-1,437	-1,117	-2,147	0	-4,701
Jääkväärtus 31.12.2007	26,940	5,134	7,983	101,806	141,863
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>37,083</i>	<i>9,108</i>	<i>13,637</i>	<i>101,806</i>	<i>161,634</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-10,143</i>	<i>-3,974</i>	<i>-5,654</i>	<i>0</i>	<i>-19,771</i>

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes					
Jääkväärtus 31.12.2005	1,084	94	188	9,781	11,146
Ostud ja parendused	362	101	207	18,928	19,598
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	1,037	1,037
Sihtfinantseering	-46	-15	-20	-7	-88
Allahindlused ja likvideerimine	0	-1	-1	-4,653	-4,654
Müügid	-2	0	-6	-350	-358
Ümberklassifitseerimised	19	0	-1	-21,299	-21,281
Amortisatsioonikulu	-53	-34	-91	0	-178
Jääkväärtus 31.12.2006	1,363	145	276	3,438	5,222
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>1,921</i>	<i>355</i>	<i>528</i>	<i>3,438</i>	<i>6,242</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-558</i>	<i>-210</i>	<i>-251</i>	<i>0</i>	<i>-1,019</i>

Jätk..

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksud	Materiaalne põhivara kokku
Ostud ja parandused	461	199	345	2,387	3,391
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	42	0	929	971
Lisandumised äriühendustest (lisa 4)	0	31	50	0	81
Allahindlused ja likvideerimine	0	0	0	1,200	1,200
Müügid	0	-36	-5	-573	-614
Väljaminekud tütarettevõtte müügist (lisa 3)	-6	0	0	-435	-441
Ümberklassifitseerimised	0	19	-19	0	0
Ümberklassifitseerimised varudeks (lisa 9)	-4	0	0	0	-4
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks (lisa 11)	0	0	0	-439	-439
Amortisatsioonikulu	-92	-71	-137	0	-300
Jääkväärtus 31.12.2007	1,722	328	510	6,507	9,067
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>2,370</i>	<i>582</i>	<i>872</i>	<i>6,507</i>	<i>10,330</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-648</i>	<i>-254</i>	<i>-361</i>	<i>0</i>	<i>-1,264</i>

13. Immateriaalne põhivara

	Firmaväärtus	Negatiivne firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes				
Jääkväärtus 31.12.2005	13,071	0	513	13,584
Ostud ja parandused	0	0	935	935
Lisandumised vähemusosanikult osade soetusel	3,768	-14,748	0	-10,980
Lisandumised äriühendustest	11,318		0	11,318
Müügid ja likvideerimine	0		-15	-15
Väärtuse langusest tulenevad allahindlused	-12,599	14,748	0	2,149
Firmaväärtuse tuluks kandmine	0		0	
Amortisatsioonikulu	0	0	-286	-286
Jääkväärtus 31.12.2006	15,558	0	1,147	16,705
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>15,558</i>	<i>0</i>	<i>1,840</i>	<i>17,398</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-693</i>	<i>-693</i>
Ostud ja parandused	0	0	825	825
Lisandumised vähemusosaniikelt osaluse soetusest (lisa 4)	8,399	-283	11	8,127
Müügid ja likvideerimine			-3	-3
Negatiivse firmaväärtuse tuluks kandmine	0	283	0	283
Amortisatsioonikulu	0	0	-432	-432
Jääkväärtus 31.12.2007	23,957	0	1,548	25,505
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>23,957</i>	<i>0</i>	<i>2,665</i>	<i>26,622</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-1,117</i>	<i>-1,117</i>

	Firmaväärtus	Negatiivne firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes				
Jääkväärtus 31.12.2005	835	0	33	868
Ostud ja parendused	0	0	60	60
Lisandumised vähemusosanikult osade soetusel	241	-943	0	-702
Lisandumised äriühendustest	723	0	0	723
Müügid ja likvideerimine	0	0	-1	-1
Väärtuse langusest tulenevad allahindlused	-805	943	0	137
Firmaväärtuse tuluks kandmine	0	0	0	0
Amortisatsioonikulu	0	0	-18	-18
Jääkväärtus 31.12.2006	994	0	73	1,068
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>994</i>	<i>0</i>	<i>118</i>	<i>1,112</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-44</i>	<i>-44</i>
Ostud ja parendused	0	0	53	53
Lisandumised vähemusosanikelt osaluse soetusest (lisa 4)	537	-18	1	519
Müügid ja likvideerimine	0	0	0	0
Negatiivse firmaväärtuse tuluks kandmine	0	18	0	18
Amortisatsioonikulu	0	0	-28	-28
Jääkväärtus 31.12.2007	1,531	0	99	1,630
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>1,531</i>	<i>0</i>	<i>170</i>	<i>1,701</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-71</i>	<i>-71</i>

2007. aastal äriühenduse kaudu tekkinud firmaväärtus summas 3,361 tuhat krooni (215 tuhat eurot) on seotud Arco Construction SIA kliendisuhete ning sõlmitud ehituslepingutega. Sõlmitud ehituslepinguid ning kliendisuheteid ei ole võimalik hinnata eraldiseisva immateriaalse varana.

Vähemusosanikelt osaluste soetusel tekkinud firmaväärtus summas 5,038 tuhat krooni (322 tuhat eurot) on seotud Kontserni ettevõtete kliendisuhete ning kasvavate turgudega, mida samuti ei ole võimalik eraldiseisva immateriaalse varana hinnata.

14. Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes				
Arvelduskrediit	14	18,530	1	1,184
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, s.h	69,086	18,822	4,415	1,203
Pangalaenud	65,538	17,751	4,189	1,134
Muud laenud	1,073	67	69	4
Kapitalirendikohustused	2,475	1,004	158	64
Lühiajalised pangalaenud ja võlakirjad	622,696	640,457	39,798	40,933
Muud lühiajalised laenud	61,281	21,759	3,917	1,391
Lühiajalised laenukohustused kokku	753,077	699,568	52,546	45,913

Pikaajalised laenukohustused

	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes				
Pikaajalised laenukohustused kokku	670,024	476,080	42,822	30,427
sh. kohustuste lühiajaline osa	69,086	18,822	4,415	1,203
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	600,938	457,258	38,407	29,224
<i>Pangalaenu</i>	<i>545,630</i>	<i>412,180</i>	<i>34,872</i>	<i>26,343</i>
<i>Muud laenu</i>	<i>51,071</i>	<i>42,107</i>	<i>3,264</i>	<i>2,691</i>
<i>Kapitalirendikohustused</i>	<i>4,237</i>	<i>2,971</i>	<i>123,781</i>	<i>89,888</i>

15. Võlad

Lühiajalised võlad

	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes				
Võlad tarnijatele	60,612	68,021	3,874	4,347
Muud võlad				
Võlad ühisettevõtete ees	6,386	1	408	0
Võlad väärtpaberitehingutest	48,616	9,540	3,107	610
Võlad põhivaretehingutest	2,107	5,000	135	320
Muud võlad	27,389	114,768	1,750	7,335
Muud võlad kokku	84,498	129,309	5,400	8,264
Maksuvõlad				
Käibemaks	1,761	9,459	113	605
Dividendide tulumaks	3,449	1,785	220	114
Üksikisiku tulumaks	2,535	2,054	162	131
Sotsiaalmaks	4,841	3,936	309	252
Muud maksuvõlad	4,037	5,175	258	331
Maksuvõlad kokku	16,623	22,409	1,062	1,432
Viitvõlad				
Intressivõlad	7,164	4,223	458	270
Võlad töövõtjatele	27,671	10,440	1,768	667
Dividendivõlad	8,743	3,897	559	249
Muud viitvõlad	18,280	10,976	1,168	701
Viitvõlad kokku	61,858	29,536	3,953	1,888
			0	0
Võlad kokku	223,591	249,275	14,290	15,932

PIKAAJALISED VÕLAD

	EEK		EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
tuhandetes				
Võlad väärtpaberitehingutest	1,211	39,562	77	2,528
Muud pikaajalised võlad	3,396	1,999	217	128
Muud pikaajalised võlad kokku	4,607	41,561	294	2,656

16. Omakapital

2007. aasta mais suurendas Arco Vara AS fondi emissiooni teel aktsiakapitali 373,331 tuhande krooni (23,860 tuhande euro) ulatuses aktsiaseltsi omakapitali arvel täiendavaid sissemaksid tegemata. Fondi emissiooni käigus lasti välja 37,311,113 uut 10-kroonise nimiväärtusega aktsiat.

2007. aasta juunis emiteeris Kontsern täiendavalt 27 500 tuhat 10-kroonise nimiväärtusega aktsiat. Uute aktsiate märkimine toimus esmase avaliku pakkumise raames Tallinna Väärtpaberibörsil. Aktsia märkimishinnaks kujunes 38 krooni, mille tulemusena tasuti Kontsernile rahas 1,045,000 tuhat krooni (66,788 tuhat eurot). Aktsiate emiteerimisega otseselt seotud kulud on kajastatud ülekursi vähendamisenä summä 57,486 tuhat krooni (3,674 tuhat eurot).

17. Tehingud seotud osapooltega

	EEK		EUR	
	2007. aasta kohta või 31.12.07 seisuga	2006 aasta kohta või 31.12.06 seisuga	2007. aasta kohta või 31.12.07 seisuga	2006 aasta kohta või 31.12.06 seisuga
tuhandetes				
Tehingud ühissettevõtetega				
Müügitulu	5,017	9,937	321	635
Ostetud teenused	-46	-72	-3	-5
Lühiajalised laenunõuded ¹	52,530	4,075	3,357	260
Pikaajalised laenunõuded ²	37,688	2,215	2,409	142
Laekumata arved	963	4,846	62	310
Muud lühiajalised nõuded	142	4,967	9	317
Muud pikaajalised nõuded	850	0	54	0
Lühiajalised võlad	5,566	1	356	0
Tehingud Kontserni või Kontserni ettevõtete üle ühist kontrolli omavate ettevõtetega				
Müügitulu	135	0	9	0
Ostetud teenused	-555	-103	-35	-7
Muud lühiajalised nõuded ³	4,907	0	314	0
Lühiajalised laenunõuded	868	113	55	7
Lühiajalised laenukohustused ⁴	51,852	3,240	3,314	207
Muud lühiajalised võlad ⁵	10,960	0	700	0
Pikaajalised laenukohustused	38,898	12,438	2,486	795
Muud pikaajalised võlad	815	0	52	0

Jätk..

	EEK		EUR	
	2007. aasta kohta või 31.12.07 seisuga	2006 aasta kohta või 31.12.06 seisuga	2007. aasta kohta või 31.12.07 seisuga	2006 aasta kohta või 31.12.06 seisuga
Tehingud Kontserni või Kontserni juhtkonna võtmeisikutega				
Müügitulu	5,093	0	326	0
Lühiajalised laenunõuded	0	5,017	0	321
Laekumata arved	1,377	104	88	7
Lühiajalised laenukohustused	1,945	268	124	17
Muud lühiajalised kohustused	373	0	24	0
Tehingud muude seotud osapooltega				
Müügitulu	14,395	249	920	16
Ostetud teenused	10,582	-27,756	676	-1,774
Lühiajalised laenunõuded ⁶	13,212	8,196	844	524
Muud lühiajalised nõuded	2,458	5,089	157	325
Pikaajalised laenunõuded	0	5,197	0	332
Lühiajalised laenukohustused	298	552	19	35
Muud lühiajalised kohustused	28,623	39,616	1,829	2,532
Muud pikaajalised kohustused	997	0	64	0
Pikaajalised laenukohustused	7,491	2,960	479	189

¹ Kontsern võõrandas 2007. aasta jaanuaris 50%-lise osaluse tütarettevõttes Arco HCE OÜ. Läbi osaluse müügi kujunes Arco HCE OÜ ühissetevõtteks ning tehingu tulemusel kajastatakse Kontserni nõuetest ühissetevõtte vastu konsolideeritud aruannetes 50%. Seisuga 31.12.2007 sisaldasid lühiajalised laenunõuded nõudeid ühissetevõtte Arco HCE OÜ vastu summas 46,975 tuhat krooni (3,002 tuhat eurot). Nimetatud laenu intress on 10% aastas.

² Pikaajalised laenunõuded ühissetevõtete vastu seisuga 31.12.07 sisaldavad muuhulgas ühissetevõttele Bišumuižas Nami SIA antud laenu summas 37,552 tuhat krooni (2,400 tuhat eurot). Laenu intressimäär on 7% aastas ning tähtaeg 31.12.2014.

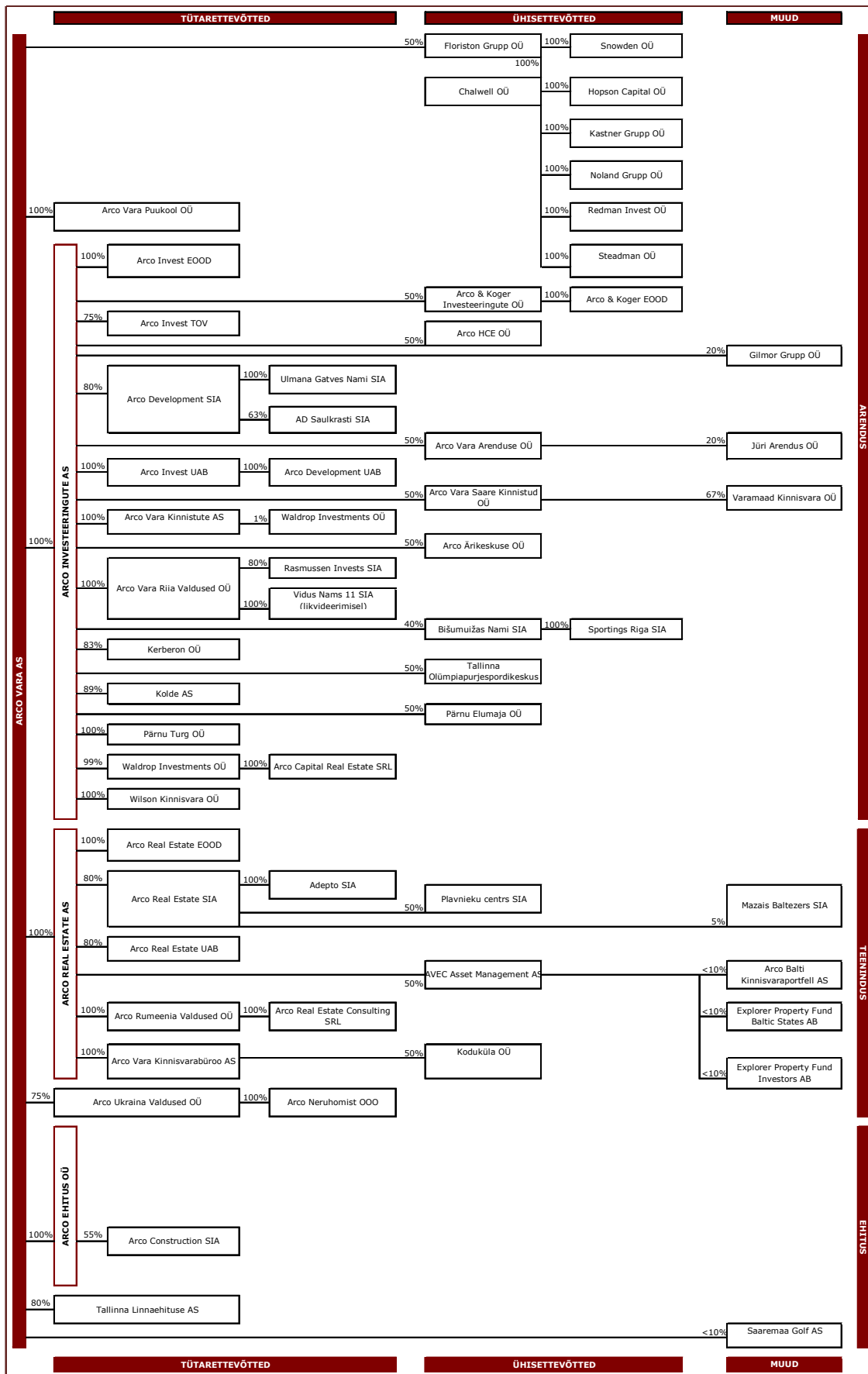
³ Muud lühiajalised nõuded Kontserni ettevõtete üle ühist Kontrolli omavate ettevõtete vastu seisuga 31.12.2007 sisaldasid Kontserni seotud osapoolte vastu olevate nõuete ülevõtmist Arco Vara AS omanikettevõtete poolt 2007. aasta II kvartalis summas 8,532 tuhat krooni (545 tuhat eurot). Nimetatud nõuded tasaarveldatakse dividendide väljamaksmisel Kontserni dividendikohustustega. Seisuga 31.12.07 on nimetatud nõuete jääk 3,487 tuhat krooni (223 tuhat eurot).

⁴ Lühiajalised laenukohustused sisaldasid kohustusi Arco HCE OÜ teise ühissetevõtja vastu summas 46,034 tuhat krooni (2,942 tuhat eurot). Laenukohustuse intressimäär on 10% aastas.

⁵ Muud lühiajalised võlad Kontserni ettevõtete üle ühist Kontrolli omavate ettevõtete ees seisuga 31.12.2007 sisaldasid dividendivõlga summas 8,477 tuhat krooni (542 tuhat eurot).

⁶ Muud lühiajalised nõuded muude seotud osapoolte vastu seisuga 31.12.2006 sisaldasid nõuet Arco Kinnisvaraholduse AS vastu kohustuste ülevõtmisest Kontserni ettevõtete vastu summas 3 810 tuhat krooni (243 tuhat eurot). Nimetatud nõue vormistati 2007. aasta alguses ümber laenuõudeks. Antud lühiajalised laenud Arco Kinnisvaraholduse AS vastu koos nimetatud nõude ümbervormistamisega moodustavad seisuga 31.12.2007 kokku 9 163 tuhat krooni (586 tuhat eurot). Laenud kannavad intressi 6% aastas.

18. Kontserni struktuur (seisuga 31.12.2007)



Juhtkonna deklaratsioon konsolideeritud vahearuandele

Arco Vara AS juhatus on koostanud 2007. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuande, mis on esitatud lehekülgedel 2-37.

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

Aare Tammemäe
juhatuse esimees

Veiko Taveere
juhatuse liige

Avo Rõõmussaar
juhatuse liige

Ahto Altjõe
juhatuse liige