



# Arco Vara AS

2009. a. III kvartali ja 9. kuu vahearuanne

**2009. AASTA III KVARATLI JA 9 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](http://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. september 2009  
Nõukogu: Richard Tomingas, Hillar-Peeter Luitsalu, Ragnar Meitern  
Kalev Tanner, Aare Tark  
Juhatus: Lembit Tampere  
Audiitor: Ernst & Young Baltic AS

**SISUKORD**

<b>2009. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU TEGEVUSARUANNE</b> .....	<b>3</b>
<b>KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE</b> .....	<b>18</b>
<b>KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE</b> .....	<b>20</b>
<b>KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE</b> .....	<b>21</b>
<b>KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE</b> .....	<b>22</b>
<b>LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE</b> .....	<b>23</b>
1. ARVESTUSPÕHIMÕTTED .....	23
2. SEGMENTIARUANDLUS ÄRISEGMENTIDE LÕIKES .....	24
3. MÜÜDUD TOODANGU KULU.....	26
4. MUUD ÄRITULUD JA KULUD.....	26
5. TURUSTUSKULUD .....	27
6. ÜLDHALDUSKULUD .....	28
7. FINANTSTULUD JA –KULUD.....	28
8. TAVA- JA LAHUSTATUD PUHASKASUM AKTSIA KOHTA.....	29
9. NÕUDED .....	30
10. VARUD.....	30
11. TEHINGUD TÜTAR-, ÜHIS- JA SIDUSETTEVÕTTE OSADEGA .....	31
12. KINNISVARAINVESTEERINGUD .....	32
13. MATERIAALNE PÕHIVARA .....	32
14. IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	33
15. LAENUKOHUSTUSED .....	34
16. VÕLAD.....	35
17. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	36
18. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED .....	37
19. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED .....	39
20. KONTSERNI STRUKTUUR .....	40
<b>JUHTKONNA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD VAHEARUANDELE</b> .....	<b>41</b>

## 2009. aasta III kvartali ja 9 kuu 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 äriliiniks: teenindusdivisjon, arendusdivisjon ja ehitusdivisjon.

2009. aasta III kvartali lõpu seisuga kuulus Kontserni 28 tütarettevõtet (2008 III kvartal: 34), 13 ühissettevõtet (2008 III kvartal: 18) ning 1 sidusettevõtet (2008 III kvartal: 1).

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

Teenindusdivisjoni põhitegevuseks on kinnisvara vahendamine ja hindamisteenused, kinnisvara haldamine ja nõustamine, samuti lühiajalised investeringud 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 müüdnud, 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, eesmärk ja ühtsed väärtused

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

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

Arco Vara põhiväärtused:

**Partnerlus**- meie klient on meie partner

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

**Professionaalsus**- tagame oma teenuse kvaliteedi

**Hoolivus**- väärtustame klienti kui isiksust

**Vastutustunne**- peame kinni oma lubadustest

## KONTSERNI STRUKTUUR

Ettevõtte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		30.09.2009	31.12.2008
%			
<b>Teeninduse segment</b>			
<b>Tütaretevõtted</b>			
Arco Real Estate EOOD	Bulgaaria	100	100
Arco Real Estate AS	Eesti	100	100
Arco Ukraina Valdused OÜ <sup>1</sup>	Eesti	75	75
Arco Vara Kinnisvarabüroo <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Adepto SIA <sup>1</sup>	Läti	80	80
Arco Real Estate SIA <sup>1</sup>	Läti	80	80
Arco Neruhomist TOV <sup>1</sup>	Ukraina	75	75

Ettevõtte	Asukohamaa	Kontserni osalus	
		30.09.2009	31.12.2008
%			
<b>Arenduse segment</b>			
<b>Tütaretevõtted</b>			
Arco Invest EOOD <sup>1</sup>	Bulgaaria	100	100
Arco Facility Management EOOD <sup>1</sup>	Bulgaaria	80	-
Arco Project EOOD <sup>1</sup>	Bulgaaria	100	100
Arco Bulgaaria OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Arco Investeeringute AS	Eesti	100	100
Arco Vara Kinnistute AS <sup>1</sup>	Eesti	ühendatud	100
Arco Vara Puukool OÜ <sup>1</sup>	Eesti	müüdüd	100
Arco Vara Riia Valdused OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Kerberon OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Kolde AS <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Pärnu Turg OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Waldrop Investments OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
Wilson Kinnisvara OÜ <sup>1</sup>	Eesti	100	100
AD Saulkrasti SIA <sup>1</sup>	Läti	50,4	50,4
Arco Development SIA <sup>1</sup>	Läti	99,9	80
Ulmana Gatves Nami SIA <sup>1</sup>	Läti	99,9	80
Arco Invest UAB <sup>1</sup>	Leedu	100	100
Arco Development UAB <sup>1</sup>	Leedu	100	100
Arco Capital SRL <sup>1</sup>	Rumeenia	100	100
Arco Investments TOV	Ukraina	75	75
<b>Ühisettevõtted</b>			
Arco HCE OÜ <sup>1</sup>	Eesti	50	50
Arco Vara Arenduse OÜ <sup>1</sup>	Eesti	50	50
Arco Vara Saare Kinnistud OÜ <sup>1</sup>	Eesti	50	50
Arco Ärikeskus OÜ <sup>1</sup>	Eesti	50	50
Chalwell OÜ <sup>1</sup>	Eesti	ühendatud	50
Floriston Grupp OÜ <sup>1</sup>	Eesti	50	50
Kastner Grupp OÜ <sup>1</sup>	Eesti	50	50
Koduküla OÜ <sup>1</sup>	Eesti	50	50
Noland Grupp OÜ <sup>1</sup>	Eesti	ühendatud	50
Pärnu Elumaja OÜ	Eesti	50	50

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

<sup>1</sup> Osalus läbi tütarettevõtte.

## MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS

16.01.2009 asutas Arco Vara AS-i tütarettevõtte Arco Investeeringute AS (Arco Vara AS osalus 100 %) 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.

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

15.04.2009 ühendas Arco Vara AS-i 100% tütarettevõtte Arco Investeeringute AS endaga viimasele 100% kuulunud tütarettevõtte Arco Vara Kinnistute AS-i. Ühinemise tulemusel lõppes Arco Vara Kinnistute AS ning Arco Investeeringute AS sai tema õigusjärglaseks.

22.05.2009 suurendas Arco Vara AS'i tütarettevõtte Arco Investeeringute AS enda osalust ühissetevõttes 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.

21.07.2009 suurendas Arco Vara AS'i tütarettevõtte Arco Investeeringute AS 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.

18.09.2009 Arco Vara AS võõrandas 100-protsendilise osaluse Arco Vara Puukool OÜ-s (100% Arco Vara AS tütarettevõtte), mille osakapital oli 0,04 mln krooni (0,003 mln eurot) vt lisaks Lisa 11.

### Bilansipäevajärgsed muudatused Kontserni struktuuris:

21.10.2009 võõrandas Arco Vara AS 100 % enda osalused Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-s ja Arco Ärikeskuse OÜ-s, mis moodustasid 50% äriühingute osa- või aktsiakapitalist ja 75% enda osalusest Floriston Grupp OÜ-s, mis moodustas 37,5% äriühingu osakapitalist. Arco Varal säilib Floriston Grupp OÜ-s 12,5% osalus.

Osalus võõrandati Marcel Vichmanni ja Olav Miiliga seotud äriühingutele.

## 9 KUU PÕHILISED NÄITAJAD

- 9 kuu äritulud kokku moodustasid 385,0 mln krooni (24,6 mln eurot), mis on 28,7% vähem kui eelmisel aastal
- Ärikahjum oli -228,2 mln krooni (-14,6 mln eurot), ilma kinnisvarainvesteeringute ja varude ümberhindlusteta -21,8 mln (-1,4 mln eurot).
- Puhaskahjum oli -229,9 mln krooni (-14,7 mln eurot), ilma kinnisvarainvesteeringute, varude ja finantsvarade ümberhindlusteta -51,1 mln krooni (-3,3 mln eurot).
- Omakapital moodustab 28,7% (2008 9 kuud: 55,5%) bilansimahust. Omakapitali tootlikkus oli negatiivne (2008 9 kuud: negatiivne). Investeeringute kapitali tootlikkus oli negatiivne (2008 9 kuud: negatiivne)
- Ehitusdivisjonis sõlmiti uusi lepinguid 136,8 mln krooni (8,7 mln euro) ulatuses, 2008. aasta 9 kuuga 229,8 mln krooni (14,7 mln eurot)
- Ehituslepingute järelejäänud maht on 9 kuu seisuga 105,8 mln krooni (6,8 mln eurot), 2008. aasta 9 kuu seisuga oli 233,4 mln krooni (14,9 mln eurot)
- 9 kuuga müüdi Arco Vara projektide kortereid ja krunte kokku 41 tükki (2008. aasta 9 kuuga: 72).

	EEK				EUR			
	9 kuud 2009	9 kuud 2008	III kvartal 2009	III kvartal 2008	9 kuud 2009	9 kuud 2008	III kvartal 2009	III kvartal 2008
miljonites								
<b>Müügitulu ja muu äritulu</b>	385,0	540,0	108,0	195,2	24,6	34,5	6,9	12,5
<b>Ärikasum</b>	-228,2	-106,7	-177,1	-57,6	-14,6	-6,8	-11,3	-3,7
<i>s.h kinnisvarainvesteeringute ja varude ümberhindlused</i>	-206,4	-61,2	-171,9	-44,4	-13,2	-3,9	-11,0	-2,8
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	-228,7	-91,8	-202,5	-58,2	-14,6	-5,9	-12,9	-3,7
<i>s.h kasum või kahjum finantsvarade väärandamisest</i>	-4,8	-36,6	-4,8	-17,1	-0,3	-2,3	-0,3	-1,1
<b>Puhaskasum</b>	-229,9	-102,5	-202,9	-57,9	-14,7	-6,6	-13,0	-3,7
<b>EPS 1 (kroonides ja eurodes)</b>	-2,41	-1,15	-2,15	-0,6	-0,15	-0,07	-0,14	-0,04
<b>Varad kokku, perioodi lõpu seisuga</b>	1 675,7	3 192,0			107,1	204,0		
<b>Investeeringute kapital, perioodi lõpu seisuga</b>	1 459,5	2 945,5			93,3	188,3		
<b>Neto laenud, perioodi lõpu seisuga</b>	915,6	855,8			58,5	54,7		
<b>Omakapital, perioodi lõpu seisuga</b>	481,3	1 770,2			30,8	113,1		
<b>Laenude keskmine pikkus (aastates)</b>	1,7	2,2			1,7	2,2		
<b>Laenude keskmine intress (aastas)</b>	5,3%	7,2%			5,3%	7,2%		
<b>ROIC (jooksev 4 kvartalit)</b>	neg	neg.			neg	neg.		
<b>ROE (jooksev 4 kvartalit)</b>	neg	neg.			neg	neg.		
<b>Töötajate arv perioodi lõpul</b>	260	546			260	546		

## ***Juhatuse esimehe kommentaarid***

2009. aasta 9 kuuga müüdi Arco Vara projektides 41 korterit või krunti. Boulevard Residence Madrid'i projektis Sofias sõlmiti 30-aastane üürileping Austria supermarketi ketiga Billa, millega supermarket võtab üürile ca 900 m<sup>2</sup> hoone esimese korruse kaubanduspinnast. Lisaks, bilansipäevajärgselt sõlmiti samas projektis 4 700 m<sup>2</sup> kontoripinnale pikaajaline rendileping finantsvahendusettevõttega. 9 kuuga on müüdud Tallinnas Kodukolde projektis 24 ja Lätis Bišumuiža-1 projektis 10 korterit ning Tallinnas Merivälja projektis 6 krunti.

Arco Vara arendusdivisjoni strateegia on lõpetada soodsamaks muutunud ehitushindadega pooleliolevad korterid Bišumuiža-1 projektis Riias, korterid ning äripinnad Boulevard Residence Madrid ja Manastirski projektides Sofias. Sügisel viidi lõpuni ehitustegevus Tallinnas Kodukolde ja Merivälja projektis. Valminud elamispinnad aitavad vabastada investeeritud omakapitali ja vähendada Kontserni kohustusi. Konkurentsipüsimeks ja müügitempo kiirendamiseks oleme langetanud 9 kuu jooksul kruntide ja korterite hindasid kõigis projektides.

Teenindusdivisjoni restruktureerimisega oleme oluliselt vähendanud divisjoni üldhalduskulusid ja 9 kuu ärikahjum on vähenenud üle 3 korra võrreldes 2008. aastaga. Töötajate arvu vähenemine on peatunud ning moodustab viiendiku eelmise aasta 9 kuu töötajate arvust. Divisjon on realiseerinud 9 kuuga enamuse kinnisvaraobjekte, mis olid soetatud lühiajaliseks investeringuks. See on aidanud divisjonil iseseisvalt toime tulla. Muudetud on väiksemate, väljaspool pealinna asuvate kontorite töökorraldust, kus loobusime klassikalisest kontoripõhisest töökorraldusest kodukontorite süsteemi kasuks, säilitades samas kogu teenuste valiku. Teistes kontorites jätkatakse töötajatega koostöös kuluefektiivsemate töökorraldusvormide rakendamist. Teenindusdivisjoni eesmärk on jätkata osaliselt juba juurutatud ning praeguses turusituatsioonis end õigustanud töökorralduse rakendamist ka välisturgudel. See võimaldab piiratumate vahenditega suurendada teenuste pakkumist antud riikides, keskendudes edaspidi eelkõige Eestile, Lätile ning Bulgaariale.

Ehitusdivisjonis sõlmiti 9 kuuga uusi lepinguid 137 mln krooni (8,7 mln euro) ulatuses, millest 21 mln krooni (1,3 mln eurot) III kvartalis.

Kokkuvõttelt: 9 kuu koondtulemust mõjutasid enim varade allahindlused. Brutokasum ilma varude allahindlusteta oli 35,5 mln krooni (2,3 mln eurot) ja puhaskahjum ilma kinnisvarainvesteeringute, varude ja finantsvarade ümberhindlusteta - 51,1 mln krooni (-3,3 mln eurot). Refinantseerimiste tulemusena tuli erakorraliselt intressikandvaid kohustusi tasuda 102 mln krooni (6,5 mln eurot). Ilma erakorraliste laenude tagasimakseteta olid 9 kuu rahavood -7,6 mln krooni (0,5 mln euro).

9 kuuga on kulude tase ca 132 mln krooni (8,4 mln eurot) madalam eelmise aasta samast perioodist. Likviidsuse parandamiseks on Kontsern jooksvalt müünud väiksemaid kinnisvarainvesteeringuid ja bilansipäevajärgselt osalused kolmes ühissetvõttes, mille käibevahendeid polnud täielikult Kontserni kontrolli all. Osaluste müügiga parandas ettevõtte märgatavalt oma likviidsuspositsiooni 55 mln krooniga (3,5 mln euroga). Seoses Arco Vara AS juhtimisstruktuuri vastavusse viimisega vähenenud tegevusmahuga ning kulude kokkuhoiduga, vähendati III kvartalis ka Arco Vara juhatuse liikmete arvu ning kutsuti tagasi kaks juhatuse liiget. Arco Vara juhatuse liikmena jätkab Lembit Tampere.



## TULUD JA KASUM

Madala valmistoodangu laoseisu tõttu on käibe paranemist oodata käesoleva aasta IV kvartalis või I kvartalis 2010. Sügisel lõpetatakse Sofias projekt Boulevard Residence Madrid, millele saadakse kasutusluba I kvartalis 2010. Müüki lisandus Kodukolde projektis üle 60 korteri ja Merivälja2 projektis üle 50 elamukrundi koos väljaarendatud infrastruktuuriga.

9 kuu koondtulemust mõjutavad enim varade allahindlused. III kvartalis kajastati varade allahindlusena bilansipäevajärgselt toimunud osaluste võõrandamise kahjum kolmes olulises ühissettevõttes. Konkreetse tehingu tulemusena hinnati 9 kuu lõpu seisuga alla kinnisvarainvesteeringuid 134,4 mln krooni (8,6 mln eurot) ja finantsvarasid 4,5 mln krooni (0,3 mln eurot). Kõigi kinnisvarade neto ümberhindlus oli -206,4 mln krooni (13,2 mln eurot).

Bilansipäevajärgselt on näha, et IV kvartal on alanud käibe poolelt kõrgemal tasemel võrreldes III kvartali näitajatega. Kontserni konsolideeritud käive oktoobris moodustas 48% Kontserni kogu III kvartali käibest. Aruande avaldamise hetkeks on müüdud 9 korterit ja 10 krunti. Olulist kasumlikkuse paranemist igapäevasest majandustegevusest IV kvartaliks ei prognoosi. Põhilised kulude kärped on tehtud ja töö kulude alandamise suunas on muutunud iga äriüksuse rutiiniks: eesmärgiks on hoida püsikulusid lisaks kokku 15,0 mln krooni (1,0 mln euro) ulatuses aasta arvestuses. Põhitähelepanu on suunatud käibe suurendamisele ja likviidsuse parandamisele läbi projektide ja laoseisu müügi.

III kvartalis tootsid teenindus- ja ehitusdivisjon positiivset ärikasumit. Varude ja kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusi arvestamata oli Kontserni 9 kuu EBIT -21,8 mln krooni (-1,4 mln eurot).

9 kuu seisuga pole täiendavalt diskonteeritud nõuet AS Ühendatud Kapitali vastu, mille bilansiline maksumus on hetkel 64,1 mln krooni (4,1 mln eurot). 20.11.2009 toimus Tallinna Arbitraažikohtu I istung, mille otsus tehakse osapooltele teatavaks eeldatavasti 21.12.2009. Peale otsust kaalub Kontserni juhtkond uuesti nõude laekumise tõenäosust. II kvartalis tühistati 2008. aastal ühissetevõtte 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 30.09.2009 45,5 mln krooni (2,9 mln eurot).

Suurim üleshindlus toimus Lätis, kus varudes kajastatud hoonestusõigus reklassifitseeriti ümber kinnisvarainvesteeringuks, sest lähiajal ei ole plaanis arendustegevusega alustada ning arendusprojektile otsitakse ostjat. 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 m<sup>2</sup> suletud brutopinda.

	EEK				EUR			
	9 kuud 2009	9 kuud 2008	III kvartal 2009	III kvartal 2008	9 kuud 2009	9 kuud 2008	III kvartal 2009	III kvartal 2008
miljonites								
<b>Müügitulu ja muu äritulu</b>								
Teenindus	28,7	90,5	8,5	25,1	45,0	117,2	-15,1	-2,8
Arendus	218,4	195,7	69,7	55,7	8,5	25,1	45,0	117,2
Ehitus	174,9	323,3	45,0	117,2	-15,1	-2,8	0,0	108,0
Elimineerimised	-37,1	-69,5	-15,1	-2,7	0,0	108,0	195,2	0,0
<b>Müügitulu ja muu äritulu kokku</b>	<b>384,9</b>	<b>540,0</b>	<b>108,1</b>	<b>195,3</b>	<b>24,6</b>	<b>34,5</b>	<b>6,9</b>	<b>12,5</b>
<b>Ärikasum</b>								
Teenindus <sup>1</sup>	-9,5	-30,7 <sup>1</sup>	1,3	-12,7	-0,6	-2,0	0,1	-0,8
Arendus	-172,8	-67,9	-135,9	-45,7	-11,0	-4,3	-8,7	-2,9
Ehitus	-2,9	7,7	1,8	3,7	-0,2	0,5	0,1	0,2
Elimineerimised	-26,3	-0,2	-26,8	1,7	-1,7	0,0	-1,7	0,1
Jagamatud ärikulud	-16,7	-15,6	-17,5	-4,7	-1,1	-1,0	-1,1	-0,3

<b>Ärikasum kokku</b>	<b>-228,2</b>	<b>-106,7</b>	<b>-177,1</b>	<b>-57,7</b>	<b>-14,6</b>	<b>-6,8</b>	<b>-11,3</b>	<b>-3,7</b>
Intressitulud ja intressikulud	-24,0	22,6	-10,6	6,6	-1,5	1,4	-0,7	0,4
Muud finantstulud ja -kulud	23,5	-7,6	-14,8	-7,2	1,5	-0,5	-0,9	-0,5
Tulumaksukulu	-1,2	-10,8	-0,4	0,4	-0,1	-0,7	0,0	0,0
<b>Puhaskasum</b>	<b>-229,9</b>	<b>-102,5</b>	<b>-202,9</b>	<b>-57,9</b>	<b>-14,7</b>	<b>-6,6</b>	<b>-12,9</b>	<b>-3,8</b>

<sup>1</sup> Alates 2008. aasta II kvartalist on Teenindusdivisjon lahutatud varahaldusest ning kuna ettevõtte varahaldus müüdi 2008. aastal, kajastatakse 2008. aasta varahaldust osana teenindusdivisjonist.

## RAHAVOOD

EEK

EUR

	9 kuud 2009	9 kuud 2008	III kvartal 2009	III kvartal 2008	9 kuud 2009	9 kuud 2008	III kvartal 2009	III kvartal 2008
miljonites								
Äritegevuse rahavood	-49,8	-101,4	-41,6	5,6	-3,2	-6,5	-2,7	0,4
Investeeringustegevuse rahavood	45,5	-128,7	23,8	27,9	2,9	-8,2	1,5	1,8
Finantseerimistegevuse rahavood	-105,4	-323,4	-37,2	-55,5	-6,7	-20,7	-2,4	-3,5
<b>Perioodi rahavood</b>	<b>-109,7</b>	<b>-553,6</b>	<b>-55,0</b>	<b>-22,1</b>	<b>-7,0</b>	<b>-35,4</b>	<b>-3,5</b>	<b>-1,4</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	172,6	765,0	117,6	233,2	11,0	48,9	7,5	14,9
Valuutakursi mõju	-0,3	0,1	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>62,6</b>	<b>211,5</b>	<b>62,6</b>	<b>211,5</b>	<b>4,0</b>	<b>13,5</b>	<b>4,0</b>	<b>13,5</b>

Jaanuaris 2009 maksti erakorraliselt tagasi 40 mln krooni Tivoli ja Laeva projektidega seotud laenude põhiosa SEB pangale, vabastades seeläbi Kontserni 150 mln kroonisest (9,6 mln eurot) likviidsete vahendite hoidmise kohustusest SEB pangas. Erakorraliselt on tagastatud ka väiksemaid laene ja laenude põhiosasid. Kui erakorralised laenude tagasimaksud välja arvata, oleks Kontserni 9 kuu rahavood 7,6 mln krooniga (0,5 mln euroga) negatiivsed. Nimetatud refinantseerimistehingud on kahandanud Kontserni üldist likviidsuspositsiooni 102 mln krooni (6,5 mln eurot) võrra ja sundinud realiseerima varasid. Bilansipäevajärgselt müüdi kolmes ühissettevõttes osalusi, mille tulemusena teenib Kontsern aasta lõpuks 55 mln krooni (3,5 mln eurot).

Pikendasime ja struktureerisime ümber pooled kommertsapaberid 26 mln krooni (1,6 mln euro) väärtuses, millest bilansipäevajärgselt on tasutud tagatisvarade müügi tulemusena ca 8 mln krooni (0,5 mln eurot).

Suurimad lühiajalised kohustused järgmise 12 kuu jooksul:

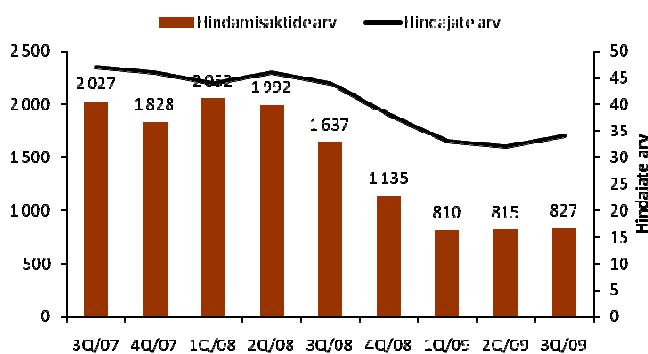
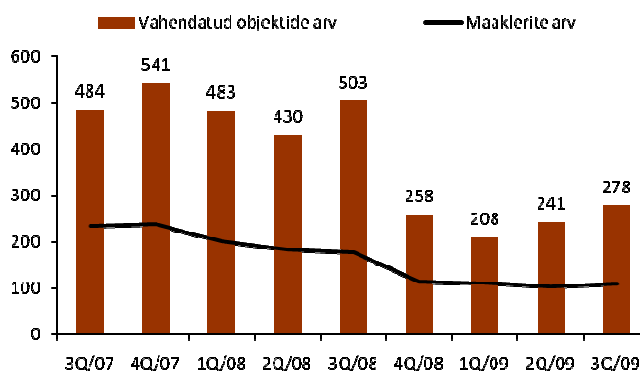
- Ahtri projektiga seotud laen 95,3 mln krooni (6,1 mln eurot),
- projektide „Tivoli” ja „Laeva2” laenud kogusummas 110,0 mln krooni (7,0 mln eurot),
- „Kodukolde” projekti laen summas 65,3 mln krooni (4,2 mln eurot),
- Bišumuiža-1 (BM-1) arendusprojekti laen Riias summas 49,8 mln krooni (3,2 mln eurot),
- Arvestuslik põhiosatagastus broneeritud pindade müügist projektis „Madrid” Sofias, sest maja valmib hiljemalt I kvartal 2010, summas 38,2 mln krooni (2,4 mln eurot),
- Kommertsapaberid summas 18 mln krooni (1,2 mln eurot).

Jooksvalt on makstud laene tagasi projektides „Kodukolde” ja Merivälja-2 Tallinnas ning „Bišumuiža-1” Riias. 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 9 kuuga divisjoni kulud ja tulud tasakaalus ning emattevõtte dotatsiooni ei vajatud. Seades esikohale ettevõtte likviidsuse, müüs divisjon 9 kuuga varasematel perioodidel lühiajaliseks investeringuks ostetud objekte, turuolukorrast sõltuvalt on tulnud müüa ka alla omahinna. Bilansipäevajärgselt saab öelda, et lisaks juulikuule tegi divisjon Eestis käesoleva aasta teise positiivse puhaskasumi oktoobris, Läti ja Bulgaaria bürood tegid oktoobris esimese positiivse puhaskasumi.

Kontserni vahendustehingute arv 12 kuu võrdluses on langenud 49%, kuid on viimased kaks kvartalit tõusnud. Hindamisaktide arv on langenud aasta võrdluses 57% võrra, kuid arv on viimased kaks kvartalit näidanud väikest tõusu. 9 kuu lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 62 inimest (2008 9 kuud: 305 inimest).



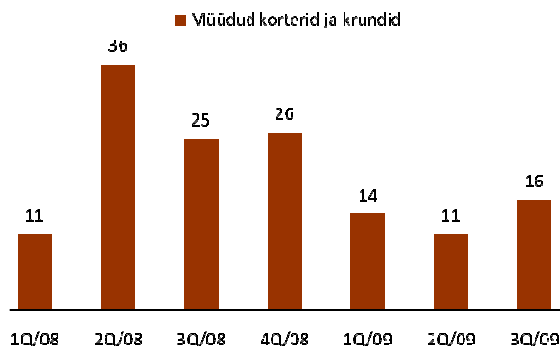
	9 kuud 2009	9 kuud 2008	muutus, %	III kv 2009	III kv 2008	muutus, %
Vahendatud objektide arv	727	1 416	-49%	278	503	-45%
Müügis olevad projektid, tk	144	271	-47%	186	272	-32%
Hindamisaktide arv	2 452	5 681	-57%	827	1 637	-49%
Hindajate arv*	34	44	-23%			
Maaklerite arv*	109	177	-38%			
Divisjoni töötajate arv perioodi lõpus	62	305	-80%			

\* Sisaldab käsunduslepinguid

## ARENDUSDIVISJON

9 kuuga müüdi Arco Vara projektides 41 korterit või krunti, millest 16 ühikut III kvartalis. Aruande avaldamise hetkeks on juba müüdnud IV kvartalis 19 ühikut. Boulevard Residence Madrid'i projektis Sofias sõlmiti pikaajaline ja ca 900 m<sup>2</sup> hõlmav üürileping Austria supermarketi ketiga Billa. Lisaks, bilansipäevajärgselt sõlmiti samas projektis 4 700 m<sup>2</sup> kontoripinnale pikaajaline rendileping

finantsvahendustevõttega. Bilansipäevajärgselt lõpetati kohtumenetlus Tivoli projekti detailplaneeringu kehtestamise osas ning tühistati Tallinna Halduskohtu otsus. Otsuse tulemusel jääb kinnistul kehtima algne detailplaneering muutmata kujul.



Arendusdivisjoni suurimaks riskiks on ja jääb aastaks hoonestamata kruntide laenude refinantseerimine Eestis. Kuigi Kontserni rahavoog on pingeline, peame õigeks ehitada, soodsamaks muutunud ehitushindade tõttu, pooleliolevad korterid ja krundid lõpuni, et reageerida turunõudlusele müügivalmis laovaruga ning parandada ka laenude tagatisvara. Jooksvalt tehakse ettevalmistusi Tallinnas Kodukolde ja Tivoli projektides ja peetakse pankadega läbirääkimisi ehituse finantseerimiseks.

Likviidsusriski maandamiseks on juba töösolevates Baltikumi ja Sofia projektides müügi edendamiseks hindasid langetatud ning bilansipäevajärgselt oleme müünud osalusi kolmes olulisel ühissettevõttes. Osadel töötajatel on vähendatud nii töötasusid kui ka tööaega. 9 kuu lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 38 inimest (2008 9 kuud: 48 inimest).

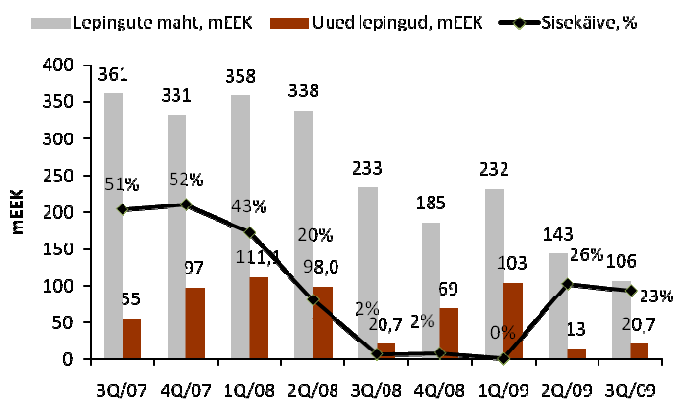
Projektide kohta leiab lisainfot: [www.arcorealestate.com/arendus](http://www.arcorealestate.com/arendus)

## EHITUSDIVISJON

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

9 kuuga olid suuremateks uuteks ehituslepinguteks Emajõe-Võhandu joogivee projekt ja Kohtla-Järve-Kiviõli kanalisatsiooni projekt.

9 kuuga sõlmiti uusi ehituslepinguid 137 mln krooni (8,8 mln euro) väärtuses, millest 21 mln krooni (1,3 mln eurot) III kvartalis. Ehituslepingute järelejäänud maht on 9 kuu seisuga 105,8 mln krooni (6,8 mln eurot). 9 kuu lõpu seisuga töötas divisjonis kokku 145 inimest (2008 9 kuud: 171 inimest).



## PÕHILISTE PROJEKTIDE KOONDTABEL

Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaanijärgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Kommerts	Ahtri tn 3	Eesti, Tallinn	50%	ca 44.500 m <sup>2</sup>	Kehtib vana planeering ja ehitusluba. Detailplaneering ehitusõiguse suurendamiseks on vastu võetud ja suunatakse avalikule väljapanekule. Taotletavas planeeringus maapealne ehitusõigus 51 100 m <sup>2</sup> .	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Ilmarine <sup>1</sup>	Eesti, Tallinn	50%	Ca 80.000 m <sup>2</sup>	Teemaplaneering "Kõrghoonete paiknemine Tallinnas" on kehtestatud. Käivad ettevalmistused detailplaneerimiseks.	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Laeva 2	Eesti, Tallinn	100%	7.776 m <sup>2</sup>	DP kehtestatud. Ehitusluba hoone osale olemas. Rentnike otsimine.	Kinnisvara-investeering
Kommerts	Paldiski mnt 80	Eesti, Tallinn	100%	24.000 m <sup>2</sup>	Detailplaneering ehitusõiguse kehtestamiseks lõppjärgus.	Kinnisvara-investeering
Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Renditav pind	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Rahavoog	Enerpoint	Eesti, Kuressaare	100%	3.326 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Kaarli 2	Eesti, Tallinn	33%	Krunt 4.791 m <sup>2</sup>	Kohvik üldpinnaga 242 m <sup>2</sup> ning parkla toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Kerberon	Eesti, Tallinn	100%	15.750 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas, hoonestusõigus, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Melon <sup>1</sup>	Eesti, Tallinn	50%	5.728 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu. Taotleme hoovi lisa ehitusõigust ca 11 000 m <sup>2</sup> . Detailplaneeringu eskiis on kooskõlastamisel.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Pärnu turg	Eesti, Pärnu	100%	2.529 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering

Rahavoog	Raekoja 10	Eesti, Kuressare	50%	1.493 m <sup>2</sup>	Toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	Rüütli tn. 16 / 18	Eesti, Tallinn	50%	980 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas, toodab rahavoogu.	Kinnisvara-investeering
Rahavoog	TOP Äripinnad <sup>1</sup>	Eesti, Tallinn	50%	17.981 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus hetkel olemasoleva hoonestuse järgi, toodab rahavoogu. Uus detailplaneering kehtestamisel kogumahuga vähemalt 74.675 m <sup>2</sup> .	Kinnisvara-investeering

Projekti liik	Projekti nimi	Asukoht	Juriidiline osalus	Äriplaani järgne ehitusõiguse kirjeldus	Hetkeolukord	Klassifitseerimine bilansis
Korterid	Bišumuiža 1	Läti, Riia	100%	Müümata/broneerimata ehitusõigus 17.875 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus kehtestatud, korterite müük käib.	Varud
Korterid	Bišumuiža 2	Läti, Riia	49,4%	87.770 m <sup>2</sup>	Projekteerimine.	Varud
Korterid	Hills	Leedu, Vilnius	100%	6.500 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas. Projekt on müügis.	Varud
Korterid	Kolde	Eesti, Tallinn	100%	Müümata ehitusõigus 14.228 m <sup>2</sup>	Hoonestusõigus, ehitusõigus olemas. Korterite müük käib.	Varud
Korterid	Madrid	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata ehitusõigus 12.499 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas, ehitus ja müük käib.	Varud
Korterid	Manastirski	Bulgaaria, Sofia	100%	Müümata/broneerimata ehitusõigus 23.778 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus olemas, ehitus ja müük käib.	Varud
Korterid	Tivoli	Eesti, Tallinn	100%	58.470 m <sup>2</sup>	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine lõppfaasis	Varud
Korterid	TOP Elupinnad <sup>1</sup>	Eesti, Tallinn	50%	33.770 m <sup>2</sup>	Ehitusõigust pole, planeerimine algfaasis	Kinnisvara-investeering
Krundid	Baltezers-2	Läti, Riia	100%	Müümata 9.700 m <sup>2</sup> , 7 krunti.	Käib kruntide müük.	Kinnisvara-investeering
Krundid	Baltezers-3	Läti, Riia	100%	172.380 m <sup>2</sup> , maad on kokku 861.900 m <sup>2</sup>	Hoonestusõigus. 189 krunti. Käib ettevalmistus I etapi infrastruktuuri ehitamiseks (I etapp hõlmab 33 krunti).	Kinnisvara-investeering
Krundid	Baltezers-5	Läti, Riia	100%	Müümata kruntide arv 46	Ehitusõigus olemas. Ehitus on lõppenud ning käib müük.	Varud
Krundid	Merivälja 2	Eesti, Merivälja	100%	Müümata 57.382 m <sup>2</sup> , 46 krunti	Teed ja trassid on valmis ehitatud, käib kruntide müük.	Varud
Krundid	Pärtli	Eesti, Saue	50%	84 krunti, keskmine krunt 1.500 m <sup>2</sup>	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Kinnisvara-investeering
Krundid	Tooma	Eesti, Saue	50%	107 krunti, keskmine krunt 1.802 m <sup>2</sup>	Ehitusõigust pole, detailplaneerimine, sobiva turuseisu ootel.	Varud
Krundid	Vahi	Eesti, Vääna	100%	21 krunti, keskmine krunt 3.363 m <sup>2</sup>	Ehitusõigus ja ehitusprojekt olemas, sobiva turuseisu ootel.	Varud

**Märkus:** Kontserni arendusprojektide areng ja edu on paljuski sõltuv Kontsernivälisest teguritest. Eriti mõjutab nende edukust planeeringute ja ehituslubade saamine kohalikest omavalitsustest või planeerimisametitest. Tabelites kajastatud projektide andmed (näiteks 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. Juhatuse hindab pidevalt projektide portfelli ja on valmis müüma osa või kogu projekti igal ajahetkel vastavalt tasuvusanalüüsidele.

<sup>1</sup> Bilansipäevajärgselt võrrandas Arco Vara AS enda osalused Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-s ja Arco Ärikeskuse OÜ-s ning 37,5% Floriston Grupp OÜ-s. Kontsernil säilib Floriston Grupp OÜ-s 12,5% osalus.

## Põhiliste projektide koondtabelites kajastatud projektide bilansilised maksumused moodustavad

### Kontserni varadest:

Bilansikirje	EEK		EUR	
	Bilansikirje saldo seisuga 30.09.09	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 30.09.09	Bilansikirje saldo seisuga 30.09.09	Projektide koondtabelis esitatud maksumus seisuga 30.09.09
miljonites				
Varad kokku	1 678,2	1 237,7	107,3	79,1
Varud	787,2	731,4	50,3	46,7
Kinnisvarainvesteeringud	532,9	506,3	34,1	32,4
Materiaalne põhivara	23,3		1,5	0,0

## **OLULISED MUUTUSED DETAILPLANEERIMISES 2009. AASTA 9 KUUGA:**

Tivoli: Detailplaneering kehtestati Tallinna Linnavolikogus 17.aprillil 2008. aastal. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus on järgmine: kuni viiekorruseliste korterelamute suletud brutopinna maht 51 400 m<sup>2</sup>, äripindade maht 7 000 m<sup>2</sup>, lisaks näeb detailplaneering ette kuni 780 (21 150 m<sup>2</sup>) parkimiskohta maa all.

Kõrvalasuva elumupiirkonna elanik vaidlustas detailplaneeringu kohtus ja kohus on I astmes tühistanud detailplaneeringu kehtestamise otsuse. Tallinna Linn ja Arco Investeeringute AS kui huvitatud isik esitasid seoses kohtuotsusega apellatsioonikaebused. II astme kohtuistung toimus oktoobri lõpus 2009.a., kus lõpetati kohtumenetlus ning tühistati Tallinna Halduskohtu otsus. Otsuse tulemusel jääb kinnistul kehtima algne planeering muutmata kujul.

Ahtri: Kinnistul on kehtiv detailplaneering koos ehitusõigusega. Seoses uue arhitektuurse lahendusega ja sihtotstarbe muutusega esitati 21. augustil 2008. aastal Tallinna Linnaplaneerimise Ametile taotlus uue detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Uus detailplaneering algatati 07. mail 2008. aastal ja näeb ette maapealse ehitusõigusena 51 110 m<sup>2</sup> suletud brutopinda. Detailplaneering võeti vastu 16. septembril 2009. Aastal. Detailplaneering suunatakse avalikule väljapanekule ja seejärel kehtestatakse.

Kuni uus detailplaneering pole kehtestatud, kehtib eelmise planeeringuga sätestatud ehitusõigus.

PM80: Detailplaneering võeti vastu 13. mail 2009. aastal Tallinna Linnavalitsuse istungil. Vastuvõtmise järgselt toimus 02. juunist kuni 16. juunini detailplaneeringu avalik väljapanek, mille käigus proteste ja ettepanekuid ei laekunud. Detailplaneering sai heakskiidu Harju maavanemalt ning kehtestamine on lõppjärgus. Detailplaneering muudab kehtivat Tallinna üldplaneeringut korruselisuse osas.

## **PERSONAL**

Kontserni keskmine töötajate arv oli 2009. aasta III kvartalis 260 inimest, 2008. aasta III kvartalis 546 inimest. Töötasu koos kaasnevate maksudega moodustas 58,1 mln krooni (3,7 mln eurot), 2008. aastal oli vastav näitaja 116,9 mln krooni (7,5 mln eurot). Töötasu koos kaasnevate maksudega on langenud aasta baasil 50,3 % võrra.

Kontserni juhatuse liikmetele on 2009. aasta 9 kuu jooksul arvestatud töötasusid koos kaasnevate maksudega kogusummas 4,9 mln krooni (0,3 mln eurot). 2008. aastal oli vastav näitaja 7,9 mln krooni (0,5 mln eurot).

Alates 5. septembrist 2009 on Kontsernil üks juhatuse liige- Lembit Tampere.

## **AKTSIA JA AKTSIONÄRID**

Ettevõttel on kokku emiteeritud 95 284 150 aktsiat. 9 kuu lõpu seisuga on ettevõttel kokku 2 368 aktsionäri ja aktsia hind sulgus tasemel 5,32 krooni (0,34 eurot), tõustes 9 kuuga 88,6%. Ettevõttele kuulub 450 000 omaaktsiat keskmise soetusmaksumusega 8,87 krooni (0,57 eurot).

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude muutust 2009. aasta 9 kuu jooksul kajastavad graafikud:

Eesti kroonides (EEK)



Eurodes (EUR)



Aktsiahinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 9 kuu jooksul:



Indeks/aktsia	01.01.2009	30.09.2009	+/-%
OMX Tallinn	274,83	445,55	62,12
ARC1T	0,17 EUR	0,34 EUR	100,00

Suuremad aktsionärid seisuga 30.09.2009	Aktsiate arv	Osaluse %
FREIER PROJEKT OÜ	22 358 584	23,5%
OÜ TOLETUM	20 757 258	21,8%
HM INVESTEERINGUD OÜ	20 722 383	21,7%
SEB Ab Clients	6 687 955	7,0%
GAMMA HOLDING OÜ	4 774 200	5,0%
Central Securities Depository of Lithuania	2 187 253	2,3%
SEB PANK AS KAUPLEMINE	824 000	0,9%
RIMONNE BALTIC OÜ	702 000	0,7%
SEB KASVUFOND	610 725	0,6%
INTER BALTIC INVEST OÜ	580 200	0,6%
Muud	15 079 592	15,8%
KOKKU	95 284 150	100,0%

### Juhatus ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid

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

### PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

#### Krediidiriskid

Krediidiriski esineb enim Kontserni ehitusdivisjonis. Pidevalt monitoorime lepingupartnerite senist maksekäitumist. 9 kuuga 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 nädalased. 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 30.09.2009 seisuga 1,7 aastat, mis tähendab, et üle poole kogu laenude saldost vajab igal aasta refinantseerimist. Kuigi Kontserni konsolideeritud raha- ja raha ekvivalentide saldo oli 9 kuu lõpus 62,6 mln krooni (4,0 mln eurot), siis sellest 8,5 mln krooni (0,5 mln eurot) oli otseselt ettevõtte enda kontrolli all, ülejäänud on kas ühissettevõtete või projektiettevõtete kontodel, kust rahade maksused ülejäänud Kontserni ettevõtetele või emaettevõttele vajab kas partneri või panga nõusolekut. Neid vahendeid saavad vastavad ettevõtted kasutada igapäevaseks majandus- ja investeerimistegevuseks. Likviidsusrisk jääb kindlasti kõige tõsisemaks riskiks järgmiseks kuueks kuuks. Parandamiseks likviidsuspositsiooni on



Kontsern müünud bilansipäevajärgselt osalused kolmas Kontserni ühissettevõttes. Tehing parandab Kontserni likviidsust aasta lõpuks 55 mln krooni (3,5 mln eurot) ja vähendab kohustusi 117 mln krooni (7,5 mln euro) võrra.

#### 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 9 kuuga kahanenud ca 76,9 mln krooni (4,9 mln euro) võrra. Seisuga 30.09.2009 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 978,1 mln krooni (62,5 mln eurot). Reaalselt makstud intressikulu oli 2009. aasta 9 kuuga 37,1 mln krooni (2,4 mln eurot) ning võrreldes 2008. aasta 9 kuuga on kaalutud keskmine intressikulu langenud 7,2%-lt 5,3%-ni.

#### Valuutariskid

Ostu- ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: Eesti kroonides (EEK), Läti lantides (LVL) ja Bulgaaria levides (LEV). Üks nõue bilansilise maksumusega 64,1 mln krooni (4,1 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 lühiajalistes deposiitides.

### **Suhtarvude valemid**

**Investeeringud kapital** = lühiajalised intressikandvad kohustused + pikaajalised kohustused + omakapital

**Neto laenu** = 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 investeeringud kapital** = viimase nelja kvartali lühiajaliste intressikandvate kohustuste, pikaajaliste kohustuste ja omakapitali summa/4

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

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

**Current Ratio (Lühiajaliste kohustuste kattekordaja)** = käibeväru perioodi 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

Juhatuses liige

21.11.2009



## Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

### Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	9 kuud 2009	9 kuud 2008	III kvartal 2009	III kvartal 2008
EEK tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		224 812	368 828	73 056	145 938
Müügitulu kaupade müügist		51 366	138 819	18 332	48 230
<b>Müügitulu kokku</b>		<b>276 178</b>	<b>507 647</b>	<b>91 388</b>	<b>194 168</b>
Müüdnud toodangu kulu	3	-375 799	-430 713	-100 934	-167 980
<b>Brutokasum</b>		<b>-99 621</b>	<b>76 934</b>	<b>-9 546</b>	<b>26 188</b>
Muud äritulud	4	108 778	32 364	16 613	1 022
Turustuskulud	5	-3 320	-11 776	-1 321	-2 538
Üldhalduskulud	6	-57 391	-109 945	-19 412	-37 032
Muud ärikulud	4	-176 621	-94 310	-163 450	-45 205
<b>Ärikasum</b>		<b>-228 175</b>	<b>-106 733</b>	<b>-177 116</b>	<b>-57 565</b>
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	7	15 561	56 141	420	24 572
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	7	-16 098	-41 168	-25 790	-25 239
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>-228 712</b>	<b>-91 760</b>	<b>-202 486</b>	<b>-58 232</b>
Tulumaksukulu		-1 235	-10 787	-426	368
<b>Aruandeperioodi puhaskasum(-kahjum)</b>		<b>-229 947</b>	<b>-102 547</b>	<b>-202 912</b>	<b>-57 864</b>
<b>Perioodi kasumi jaotus:</b>	8				
<i>Emaettevõtja osalus kahjumis</i>		-229 837	-109 743	-203 453	-57 814
<i>Vähemus osalus kahjumis</i>		-110	7 196	541	-50
<b>Muu koondkahjum</b>					
Valuutakursi vahed välisettevõtte ümberarvestamisel		617	-628	39	-624
<b>Aruandeperioodi koondkasum(-kahjum)</b>		<b>-229 330</b>	<b>-103 175</b>	<b>-202 873</b>	<b>-58 488</b>
<i>Emaettevõtja osalus koondkahjumis</i>		-229 186	-110 371	-203 380	-58 438
<i>Vähemus osalus koondkahjumis</i>		-144	7 196	507	-50
<b>Aksia puhaskasum:</b>	8				
- tava		-2,41	-1,15	-2,15	-0,61
- lahustatud		-2,41	-1,15	-2,15	-0,61

	Lisa	9 kuud 2009	9 kuud 2008	III kvartal 2009	III kvartal 2008
EUR tuhandetes					
Müügitulu teenuste müügist		14 368	23 572	4 669	9 327
Müügitulu kaupade müügist		3 283	8 872	1 172	3 082
<b>Müügitulu kokku</b>		<b>17 651</b>	<b>32 444</b>	<b>5 841</b>	<b>12 409</b>
Müüdnud toodangu kulu	3	-24 018	-27 528	-6 451	-10 736
<b>Brutokasum</b>		<b>-6 367</b>	<b>4 916</b>	<b>-610</b>	<b>1 673</b>
Muud äritulud	4	6 952	2 068	1 062	65
Turustuskulud	5	-212	-753	-84	-162
Üldhalduskulud	6	-3 668	-7 027	-1 241	-2 367
Muud ärikulud	4	-11 288	-6 028	-10 446	-2 889
<b>Ärikasum</b>		<b>-14 583</b>	<b>-6 824</b>	<b>-11 319</b>	<b>-3 680</b>
Finants- ja investeerimistegevuse tulud	7	995	3 588	27	1 570
Finants- ja investeerimistegevuse kulud	7	-1 029	-2 631	-1 648	-1 613
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>-14 617</b>	<b>-5 867</b>	<b>-12 940</b>	<b>-3 723</b>
Tulumaksukulu		-79	-689	-27	24
<b>Aruandeperioodi puhaskasum(-kahjum)</b>	<b>8</b>	<b>-14 696</b>	<b>-6 556</b>	<b>-12 967</b>	<b>-3 699</b>
<b>Perioodi kasumi jaotus:</b>					
<i>Emaettevõtja osalus kahjumis</i>		-14 689	-7 014	-13 003	-3 695
<i>Vähemus osalus kahjumis</i>		-7	460	35	-3
<b>Muu koondkahjum</b>					
Valuutakursi vahed välisettvõtte ümberarvestamisel		39	-40	2	-40
<b>Aruandeperioodi koondkasum(-kahjum)</b>		<b>-14 657</b>	<b>-6 596</b>	<b>-12 965</b>	<b>-3 739</b>
<i>Emaettevõtja osalus koondkahjumis</i>		-14 648	-7 054	-12 998	-3 735
<i>Vähemus osalus koondkahjumis</i>		-9	460	32	-3
Aksia puhaskasum	8				
- tava		-0,15	-0,07	-0,14	-0,04
- lahustatud		-0,15	-0,07	-0,14	-0,04

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	EEK		EUR	
		30.09.2009	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2008
tuhandetes					
Raha ja raha ekvivalendid		62 577	172 574	3 999	11 029
Finantsinvesteeringud		0	40 416	0	2 583
Nõuded	9	247 596	294 352	15 824	18 813
Ettemakstud kulud		6 094	6 165	389	394
Varud	10	787 226	849 440	50 313	54 289
Bioloogilised varad		0	3 679	0	235
<b>Käibevara kokku</b>		<b>1 103 493</b>	<b>1 366 626</b>	<b>70 525</b>	<b>87 343</b>
Finantsinvesteeringud		255	255	16	16
Nõuded	9	7 402	6 671	473	427
Kinnisvarainvesteeringud	12	532 930	542 753	34 060	34 688
Materiaalne põhivara	13	23 269	41 812	1 487	2 672
Immateriaalne põhivara	14	8 382	12 475	536	797
<b>Põhivara kokku</b>		<b>572 238</b>	<b>603 966</b>	<b>36 572</b>	<b>38 600</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>1 675 731</b>	<b>1 970 592</b>	<b>107 097</b>	<b>125 943</b>
Laenukohustused	15	461 862	353 417	29 518	22 587
Võlad	16	118 185	132 677	7 553	8 480
Ettemaksed		86 745	65 174	5 544	4 165
Eraldised		11 318	5 917	723	378
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>678 110</b>	<b>557 185</b>	<b>43 338</b>	<b>35 610</b>
Laenukohustused	15	509 799	692 919	32 582	44 286
Võlad	16	5 384	4 404	344	281
Edasilükkunud tulumaksukohustus		20	20	1	1
Eraldised		1 100	4 291	69	274
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>516 303</b>	<b>701 634</b>	<b>32 996</b>	<b>44 842</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>1 194 413</b>	<b>1 258 819</b>	<b>76 334</b>	<b>80 452</b>
Aktsiakapital		952 842	952 842	60 898	60 898
Ülekurss		0	712 514	0	45 538
Kohustuslik reservkapital		31 463	31 463	2 011	2 011
Jaotamata kasum		-501 340	-984 668	-32 041	-62 932
Oma aktsiad		-3 992	-3 992	-255	-255
<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku</b>		<b>478 973</b>	<b>708 159</b>	<b>30 613</b>	<b>45 260</b>
Vähemusosalusele kuuluv omakapital		2 345	3 614	150	231
<b>Omakapital kokku</b>		<b>481 318</b>	<b>711 773</b>	<b>30 763</b>	<b>45 491</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>1 675 731</b>	<b>1 970 592</b>	<b>107 097</b>	<b>125 943</b>

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Lisa	EEK		EUR	
	9 kuud2009	9 kuud2008	9 kuud2009	9 kuud2008
tuhandetes				
Puhaskasum	-229 947	-102 547	-14 696	-6 556
Intressitulud ja intressikulud	7 24 032	-22 592	1 536	-1 444
Kasumid ja kahjumid tütar- ja ühissettevõtete müügist	4 771	36 643	305	2 342
Tulud ja kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	7 -3 136	1 477	-200	94
Finantsvarade allahindluskulu	7 -27 556	-25 258	-1 761	-1 614
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	3,4,6 3 406	5 352	218	341
Firmaväärtuse allahindlus ja negatiivse firmaväärtuse tulusse kandmine	0	5 171		329
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müügi kasum või kahjum	3,4,6 1 055	38	66	3
Kinnisvarainvesteeringute müügi kasum või kahjum	4 -1 001	-617	-63	-39
Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara õiglase väärtuse muutus	4 71 321	61 223	4 558	3 913
Varude ümberhindluse kasum/kahjum	3 135 067	0	8 632	0
Valuutakursi kasumid ja kahjumid	7 2 426	-5 243	155	-335
Ettevõtte tulumaksud	0	10 787	0	689
<b>Äritegevuse rahavood enne käibekapitali muutuseid</b>	<b>-19 562</b>	<b>-35 566</b>	<b>-1 250</b>	<b>-2 277</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	-42 901	-3 052	-2 742	-194
Varude muutus	-15 074	-83 918	-963	-5 363
Bioloogiliste varade muutus	2 190	0	140	0
Äritegevusega seotud kohustuste ettemaksude muutus	25 585	21 120	1 635	1 350
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>-49 762</b>	<b>-101 416</b>	<b>-3 180</b>	<b>-6 484</b>
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-1 638	-21 775	-105	-1 392
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	2 010	443	128	28
Kinnisvarainvesteeringute soetus	-5 898	-1 173	-377	-75
Kinnisvarainvesteeringute müük	4 984	29 000	319	1 853
Tütar- ja ühissettevõtete soetus	-502	-126 312	-32	-8 073
Tütar- ja ühissettevõtete müük	600	1 002	38	64
Muude finantsinvesteeringute soetus	0	-202 665	0	-12 953
Muude finantsinvesteeringute müük	40 416	214 161	2 583	13 687
Antud laenud	-696	-50 546	-44	-3 230
Antud laenude tagasimaksud	4 218	3 784	270	242
Saadud intressid	1 993	25 339	127	1 619
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>45 487</b>	<b>-128 742</b>	<b>2 907</b>	<b>-8 230</b>
Saadud laenud	107 095	235 961	6 845	15 081
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksud	-175 432	-435 147	-11 212	-27 811
Arvelduskrediidi muutus	0	-14	0	-1
Oma aktsiate tagasiost	0	-3 992	0	-255
Makstud intressid	-37 052	-62 525	-2 368	-3 996
Makstud dividendid	0	-42 274	0	-2 702
Makstud dividendide tulumaksud	0	-15 444	0	-987
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>-105 389</b>	<b>-323 435</b>	<b>-6 735</b>	<b>-20 671</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>-109 664</b>	<b>-553 593</b>	<b>-7 008</b>	<b>-35 385</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	172 574	765 008	11 029	48 893
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-109 664	-553 593	-7 009	-35 385
Valuutakursi mõju	-333	52	-22	3
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>62 577</b>	<b>211 467</b>	<b>3 999</b>	<b>13 510</b>

## Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aktiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Oma aktisad (miinus)	Jaotamata kasum	Kokku		
EEK tuhandetes								
<b>Saldo 31.12.2007</b>	<b>952 842</b>	<b>712 514</b>	<b>20 084</b>	<b>0</b>	<b>218 867</b>	<b>1 904 307</b>	<b>25 265</b>	<b>1 929 572</b>
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	-13 828	-13 828
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	-37 160	-37 160	-1 252	-38 412
Eraldised reservkapitali	0	0	11 379	0	-11 379	0	0	0
Omaaktsiate tagasiost Aruandeperioodi koondkasum/kahjum	0	0	0	-3 992	0	-3 992	0	-3 992
<b>Saldo 30.09.2008</b>	<b>952 842</b>	<b>712 514</b>	<b>31 463</b>	<b>0</b>	<b>59 957</b>	<b>1 752 784</b>	<b>17 381</b>	<b>1 770 165</b>
<b>Saldo 31.12.2008</b>	<b>952 842</b>	<b>712 514</b>	<b>31 463</b>	<b>-3 992</b>	<b>-984 668</b>	<b>708 159</b>	<b>3 614</b>	<b>711 773</b>
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	-1 125	-1 125
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/ kahjum	0	-712 514	0	0	712 514	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum/kahjum	0	0	0	0	-229 186	-229 186	-144	-229 330
<b>Saldo 30.09.2009</b>	<b>952 842</b>	<b>0</b>	<b>31 463</b>	<b>-3 992</b>	<b>-501 340</b>	<b>478 973</b>	<b>2 345</b>	<b>481 318</b>

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aktiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital		Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes								
<b>Saldo 31.12.2007</b>	<b>60 898</b>	<b>45 538</b>	<b>1 284</b>	<b>0</b>	<b>13 988</b>	<b>121 708</b>	<b>1 615</b>	<b>123 323</b>
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	-884	-884
Dividendide väljakuulutamise	0	0	0	0	-2 375	-2 375	-80	-2 455
Eraldised reservkapitali	0	0	727	0	-727	0	0	0
Omaaktsiate tagasiost Aruandeperioodi koondkasum/kahjum	0	0	0	-255	0	-255	0	-255
<b>Saldo 30.09.2008</b>	<b>60 898</b>	<b>45 538</b>	<b>2 011</b>	<b>-255</b>	<b>3 832</b>	<b>112 024</b>	<b>1 111</b>	<b>113 135</b>
<b>Saldo 31.12.2008</b>	<b>60 898</b>	<b>45 538</b>	<b>2 011</b>	<b>-255</b>	<b>-62 932</b>	<b>45 260</b>	<b>231</b>	<b>45 491</b>
Vähemusosaluse muutus Kontserni osaluse muutusest tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	-72	-72
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/ kahjum	0	-45 538	0	0	45 538	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum/kahjum	0	0	0	0	-14 648	-14 648	-9	-14 657
<b>Saldo 30.09.2009</b>	<b>60 898</b>	<b>0</b>	<b>2 011</b>	<b>-255</b>	<b>-32 042</b>	<b>30 612</b>	<b>150</b>	<b>30 762</b>

## Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

### 1. Arvestuspõhimõtted

Auditeerimata, konsolideeritud Arco Vara AS 2009. aasta III kvartali ja 9 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. Antud muudatuste mõju kontsernile puudub, kuna aruande koostamise hetkeks ei ole kontsernil olulisi kinnisvarainvesteeringuid lõpetamata ehituse real kajastatud.

### Informatsiooni esitusviisi muutmise 2009. aastal

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



## 2. Segmentiaruandlus ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	9 kuud 2009	9 kuud 2008	9 kuud 2009	9 kuud 2008	9 kuud 2009	9 kuud 2008	9 kuud 2009	9 kuud 2008	9 kuud 2009	9 kuud 2008
EEK tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	87 435	164 194	24 009	82 996	141 762	260 457	0	0	253 206	507 647
<i>Muutus</i>	<i>-47%</i>	<i>-58%</i>	<i>-71%</i>	<i>-33%</i>	<i>-46%</i>	<i>118%</i>			<i>-50%</i>	<i>-15%</i>
Kontserniväline muu äritulu	130 908	31 094	218	1 177	624	93	0	0	131 750	32 364
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	56	406	4 440	6 333	32 559	62 747	-37 055	-69 486	0	0
<b>Müügitulu ja muu äritulu kokku</b>	<b>218 399</b>	<b>195 694</b>	<b>28 667</b>	<b>90 506</b>	<b>174 945</b>	<b>323 297</b>	<b>-37 055</b>	<b>-69 486</b>	<b>384 956</b>	<b>540 011</b>
<b>Segmendi tulemus</b>	<b>-172 799</b>	<b>-67 880</b>	<b>-9 465</b>	<b>-30 654</b>	<b>-2 859</b>	<b>7 664</b>	<b>-26 336</b>	<b>-206</b>	<b>-211 459</b>	<b>-91 076</b>
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-16 716	-15 657
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	0	0	-228 175	-106 733
Varude allahindlus neto	-144 854	0	0	0	0	0	0	0	-144 854	0
Kinnisvara-investeeringute ümberhindlus neto	-71 003	-61 223	0	0	-318	0	0	0	-71 321	-61 223
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-840	-1 058	-654	-1 386	-1 330	-1 760	0	326	-3 406	-5 259
FV allahindlused ja neg. FV tulusse kandmised	0	0	0	-4 539	-3 361	-632	0	0	-3 361	-5 171
Finantstulud	0	0	0	0	0	0	0	0	15 561	56 141
Finantskulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-16 098	-41 168
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 235	-10 787
<b>Puhaskasum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-229 947</b>	<b>-102 547</b>

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	9 kuud 2009	9 kuud 2008	9 kuud 2009	9 kuud 2008	9 kuud 2009	9 kuud 2008	9 kuud 2009	9 kuud 2008	9 kuud 2009	9 kuud 2008
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	5 588	10 494	1 534	5 304	9 060	16 646	0	0	16 183	32 445
<i>Muutus</i>	<i>-47%</i>	<i>-58%</i>	<i>-71%</i>	<i>-33%</i>	<i>-46%</i>	<i>118%</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-50%</i>	<i>-15%</i>
Kontserniväline muu äritulu	8 367	1 987	14	75	40	6	0	0	8 420	2 068
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	4	26	284	405	2 081	4 010	-2 368	-4 441	0	0
<b>Müügitulu ja muu äritulu kokku</b>	<b>13 959</b>	<b>12 507</b>	<b>1 832</b>	<b>5 784</b>	<b>11 181</b>	<b>20 662</b>	<b>-2 368</b>	<b>-4 441</b>	<b>24 603</b>	<b>34 513</b>
<b>Segmendi tulemus</b>	<b>-11 044</b>	<b>-4 338</b>	<b>-605</b>	<b>-1 959</b>	<b>-183</b>	<b>490</b>	<b>-1 683</b>	<b>-13</b>	<b>-13 515</b>	<b>-5 821</b>
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 068	-1 001
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	0	0	-14 583	-6 821
Varude allahindlus neto	-9 258	0	0	0	0	0	0	0	-9 258	0
Kinnisvara-investeeringute ümberhindlus neto	-4 538	-3 913	0	0	-20	0	0	0	-4 558	-3 913
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-54	-68	-42	-89	-85	-112	0	21	-218	-336
FV allahindlused ja neg. FV tulusse kandmised	0	0	0	-290	-215	-40	0	0	-215	-330
Finantstulud	0	0	0	0	0	0	0	0	995	3 588
Finantskulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 029	-2 631
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	0	0	-79	-689
<b>Puhaskasum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-14 696</b>	<b>-6 554</b>

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	III kv 2009	III kv 2008	III kv 2009	III kv 2008	III kv 2009	III kv 2008	III kv 2009	III kv 2008	III kv 2009	III kv 2008
EEK tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	32 964	56 332	7 312	22 227	31 980	115 609	0	0	72 256	194 168
<i>Muutus</i>	-41%		-67%		-72%				-63%	
Kontserniväline muu äritulu	38 302	578	61	656	335	-212	0	0	38 698	1 022
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	-1 616	-1 163	1 085	2 217	12 708	1 762	-15 130	-2 816	-2 953	0
<b>Müügitulu ja muu äritulu kokku</b>	<b>69 650</b>	<b>55 747</b>	<b>8 458</b>	<b>25 100</b>	<b>45 023</b>	<b>117 159</b>	<b>-15 130</b>	<b>-2 816</b>	<b>108 001</b>	<b>195 190</b>
<b>Segmendi tulemus</b>	<b>-135 883</b>	<b>-45 679</b>	<b>1 290</b>	<b>-12 650</b>	<b>1 795</b>	<b>3 696</b>	<b>-26 762</b>	<b>1 734</b>	<b>-159 560</b>	<b>-52 899</b>
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-17 556	-4 666
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	0	0	-177 116	-57 565
Varude allahindlus neto	-21 357	0	0	0	0	0	0	0	-21 357	0
Kinnisvara-investeeringute ümberhindlus neto	-145 423	-44 368	0	0	-318	0	0	0	-145 741	-44 368
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-645	-370	-234	-385	-1 085	-615	0	326	-2 079	-1 559
FV allahindlused ja neg. FV tulusse kandmised	0	0	0	-4 539	-3 361	-632	0	0	-3 361	-5 171
Finantstulud	0	0	0	0	0	0	0	0	420	24 572
Finantskulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-25 790	-25 239
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	0	0	-426	368
<b>Puhaskasum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-202 912</b>	<b>-57 864</b>

Segment	Arendus		Teenindus		Ehitus		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	III kv 2009	III kv 2008	III kv 2009	III kv 2008	III kv 2009	III kv 2008	III kv 2009	III kv 2008	III kv 2009	III kv 2008
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	2 107	3 600	467	1 421	2 044	7 389	0	0	4 618	12 410
<i>Muutus</i>	-41%		-67%		-72%				-63%	
Kontserniväline muu äritulu	2 448	37	4	42	21	-14	0	0	2 473	65
Müügitulu ja muu äritulu teistelt segmentidelt	-103	-74	69	142	812	113	-967	-180	-189	0
<b>Müügitulu ja muu äritulu kokku</b>	<b>4 452</b>	<b>3 563</b>	<b>540</b>	<b>1 605</b>	<b>2 877</b>	<b>7 488</b>	<b>-967</b>	<b>-180</b>	<b>6 902</b>	<b>12 475</b>
<b>Segmendi tulemus</b>	<b>-8 685</b>	<b>-2 919</b>	<b>82</b>	<b>-808</b>	<b>115</b>	<b>236</b>	<b>-1 710</b>	<b>111</b>	<b>-10 198</b>	<b>-3 381</b>
Jagamatud kulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 122	-298
Ärikasum	0	0	0	0	0	0	0	0	-11 320	
Varude allahindlus neto	-1 365	0	0	0	0	0	0	0	-1 365	-3 679
Kinnisvara-investeeringute ümberhindlus	-9 294	-2 836	0	0	-20	0	0	0	-9 315	-2 836
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-41	-24	-15	-25	-69	-39	0	21	-133	-100
FV allahindlused ja neg. FV tulusse kandmised	0	0	0	-290	-215	-40	0	0	-215	-330
Finantstulud	0	0	0	0	0	0	0	0	27	1 570
Finantskulud	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 648	-1 613
Tulumaksukulu	0	0	0	0	0	0	0	0	-27	24
<b>Puhaskasum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-12 968</b>	<b>-3 698</b>

### 3. Müüdnud toodangu kulu

	EEK		EEK	
	9 kuud 2009	9 kuud 2008	III kvartal 2009	III kvartal 2008
tuhandetes				
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus	-46 836	-110 424	-15 290	-33 096
Ostetud ehitusteenus	-144 850	-221 340	-42 989	-103 808
Haldustegevuse kulud	-14 132	-12 192	-4 948	-3 621
Tööjõukulud	-27 854	-63 462	-8 889	-17 516
Sõidukite kulud	-3 580	-6 336	-2 165	-1 786
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisad 13,14)	-1 500	-1 840	-449	-279
Varude allahindlus	-135 067	0	-26 143	0
Muud kulud	-1 980	-15 119	-61	-7 874
<b>Müüdnud toodangu kulu kokku</b>	<b>-375 799</b>	<b>-430 713</b>	<b>-100 934</b>	<b>-167 980</b>

	EUR		EUR	
	9 kuud 2009	9 kuud 2008	III kvartal 2009	III kvartal 2008
tuhandetes				
Müüdnud kinnistute soetusmaksumus	-2 993	-7 057	-977	-2 115
Ostetud ehitusteenus	-9 258	-14 146	-2 747	-6 635
Haldustegevuse kulud	-903	-779	-316	-231
Tööjõukulud	-1 780	-4 056	-568	-1 119
Sõidukite kulud	-229	-405	-138	-114
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisad 13,14)	-96	-118	-29	-18
Varude allahindlus	-8 632	0	-1 671	0
Muud kulud	-127	-966	-4	-503
<b>Müüdnud toodangu kulu kokku</b>	<b>-24 018</b>	<b>-27 527</b>	<b>-6 450</b>	<b>-10 735</b>

<sup>1</sup> Varudena kajastatud elamuarendusprojektid on alla hinnatud, kuna reaalsed müügitehingud toimuvad võrreldes 31.12.2008 seisuga 10%-20% madalamal tasemel.

### 4. Muud äritulud ja kulud

#### Muud äritulud

	EEK		EEK	
	9 kuud 2009	9 kuud 2008	III kvartal 2009	III kvartal 2008
tuhandetes				
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 12 )	101 538	29 903	16 835	-13
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 082	617	-677	617
Kasum materiaalse põhivara müügist	249	42	-5	4
Muud tulud	5 909	1 802	460	414
<b>Muud äritulud kokku</b>	<b>108 778</b>	<b>32 364</b>	<b>16 613</b>	<b>1 022</b>

	EUR		EUR	
	9 kuud 2009	9 kuud 2008	III kvartal 2009	III kvartal 2008
tuhandetes				
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 12 )	6 489	1 911	1 076	-1
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	69	39	-43	39
Kasum materiaalse põhivara müügist	16	3	0	0
Muud tulud	378	115	29	26
<b>Muud äritulud kokku</b>	<b>6 952</b>	<b>2 068</b>	<b>1 062</b>	<b>64</b>

<sup>1</sup> Seoses juhatuse plaanide muutusega klassifitseeriti kinnistu Baltzers 3 varudest ümber kinnisvarainvesteeringuks ja hinnati õiglasele väärtusele.

**Muud ärikulud**

	EEK		EEK	
	9 kuud 2009	9 kuud 2008	III kvartal 2009	III kvartal 2008
tuhandetes				
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 12 ) <sup>1</sup>	-172 859	-91 126	-162 576	-44 351
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-81	0	0	0
Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest, likvideerimisest ja müügist	-1 304	-80	0	-63
Viivised ja trahvid	-666	-2 414	-364	-563
Muud kulud	-1 711	-690	-510	-228
<b>Muud ärikulud kokku</b>	<b>-176 621</b>	<b>-94 310</b>	<b>-163 450</b>	<b>-45 205</b>

	EUR		EUR	
	9 kuud 2009	9 kuud 2008	III kvartal 2009	III kvartal 2008
tuhandetes				
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 12 ) <sup>1</sup>	-11 048	-5 824	-10 391	-2 835
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-5	0	0	0
Kahjum materiaalse põhivara allahindlusest, likvideerimisest ja müügist	-83	-5	0	-4
Viivised ja trahvid	-43	-154	-23	-36
Muud kulud	-109	-44	-33	-15
<b>Muud ärikulud kokku</b>	<b>-11 288</b>	<b>-6 027</b>	<b>-10 447</b>	<b>-2 890</b>

<sup>1</sup> Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest sisaldab muuhulgas kahjumit bilansipäevajärgsest osaluste võõrandamise tehingust, kus Kontsern võõrandas enda 50% osaluse AS-is Tallinna Olümpiapurjespordikeskus, 37,5% OÜ-s Floriston Grupp ja 50%-lise osaluse OÜ-s Arco Ärikeskus. Tehingu mõju kahjumile kajastati 9 kuu tulemustes läbi kinnisvarade väärtuse languse vastavates projektettevõtetes kokku summas 134 407 tuhat krooni ( 8 590 tuhat eurot).

**5. Turustuskulud**

	EEK		EEK	
	9 kuud 2009	9 kuud 2008	III kvartal 2009	III kvartal 2008
tuhandetes				
Reklaamikulud	-1 804	-8 988	-616	-1 871
Vahendustasud	-579	-41	-66	-35
Turu-uuringud	-26	-187	-14	-99
Tööjõukulud	-633	-1 589	-556	-388
Muud turustuskulud	-278	-971	-69	-145
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-3 320</b>	<b>-11 776</b>	<b>-1 321</b>	<b>-2 538</b>

	EUR		EUR	
	9 kuud 2009	9 kuud 2008	III kvartal 2009	III kvartal 2008
tuhandetes				
Reklaamikulud	-115	-574	-39	-120
Vahendustasud	-37	-3	-4	-2
Turu-uuringud	-2	-12	-1	-6
Tööjõukulud	-40	-102	-36	-25
Muud turustuskulud	-18	-62	-4	-9
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-212</b>	<b>-753</b>	<b>-84</b>	<b>-162</b>

## 6. Üldhalduskulud

	EEK		EEK	
	9 kuud 2009	9 kuud 2008	III kvartal 2009	III kvartal 2008
tuhandetes				
Tööjõukulud	-29 675	-51 862	-8 060	-17 029
Büroo tegevuskulud	-10 599	-22 740	-2 956	-6 938
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-4 807	-15 425	-1 416	-3 089
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisad 13,14 )	-1 905	-3 512	-578	-1 372
Firmaväärtuse allahindlused ja tuluks kandmine (Lisa 14)	-3 725	-5 171	-3 725	-5 171
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-77	-1 716	-95	-6
Sõidukite kulud	-4 073	-7 102	-1 309	-2 468
Muud kulud	-2 530	-2 417	-1 273	-959
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-57 391</b>	<b>-109 945</b>	<b>-19 412</b>	<b>-37 032</b>
	EUR		EUR	
	9 kuud 2009	9 kuud 2008	III kvartal 2009	III kvartal 2008
tuhandetes				
Tööjõukulud	-1 897	-3 315	-515	-1 088
Büroo tegevuskulud	-677	-1 453	-189	-443
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-307	-986	-90	-197
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus (lisad 13,14 )	-122	-224	-37	-88
Firmaväärtuse allahindlused ja tuluks kandmine (Lisa 14)	-238	-330	-238	-330
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-5	-110	-6	0
Sõidukite kulud	-260	-454	-84	-158
Muud kulud	-162	-155	-81	-61
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-3 668</b>	<b>-7 027</b>	<b>-1 240</b>	<b>-2 365</b>

## 7. Finantstulud ja -kulud

### Finants- ja investeerimistegevuse tulud

	EEK		EEK	
	9 kuud 2009	9 kuud 2008	III kvartal 2009	III kvartal 2008
tuhandetes				
Intressitulud	8 723	45 104	296	14 601
Kasum valuutakursi muutusest	4 153	9 987	117	9 970
Tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	2 685	1 050	7	1
<b>Finants- ja investeerimistegevuse tulud kokku</b>	<b>15 561</b>	<b>56 141</b>	<b>420</b>	<b>24 572</b>
	EUR		EUR	
	9 kuud 2009	9 kuud 2008	III kvartal 2009	III kvartal 2008
tuhandetes				
Intressitulud	558	2 883	19	933
Kasum valuutakursi muutusest	265	638	8	637
Tulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	172	67	0	0
<b>Finants- ja investeerimistegevuse tulud kokku</b>	<b>995</b>	<b>3 588</b>	<b>27</b>	<b>1 570</b>

**Finants- ja investeerimistegevuse kulud**

	EEK		EEK	
	9 kuud 2009	9 kuud 2008	III kvartal 2009	III kvartal 2008
tuhandetes				
Kahjum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist	-4 771	-1 533	-4 771	1
Kahjum ühissetevõtete osade ja aktsiate müügist	0	-35 086	0	-17 144
Intressikulud	-32 755	-22 512	-10 848	-8 013
Kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	451	-2 551	462	-37
Kahjum valuutakursi muutustest	-6 579	-4 744	-6 555	-56
Finantsvarade allahindluskulu	27 556	25 258	-4 078	10
<b>Finants- ja investeerimistegevuse kulud kokku</b>	<b>-16 098</b>	<b>-41 168</b>	<b>-25 790</b>	<b>-25 239</b>
	EUR		EUR	
	9 kuud 2009	9 kuud 2008	III kvartal 2009	III kvartal 2008
tuhandetes				
Kahjum tütarettevõtete osade ja aktsiate müügist	-305	-98	-305	0
Kahjum ühissetevõtete osade ja aktsiate müügist	0	-2 242	0	-1 095
Intressikulud	-2 093	-1 439	-693	-512
Kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	29	-163	30	-3
Kahjum valuutakursi muutustest	-420	-303	-419	-4
Finantsvarade allahindluskulu	1 760	1 614	-261	1
<b>Finants- ja investeerimistegevuse kulud kokku</b>	<b>-1 029</b>	<b>-2 631</b>	<b>-1 648</b>	<b>-1 613</b>

<sup>1</sup> Finantsvarade allahindluskulu 2009. aastal sisaldab tühistatud 2008. aasta ühissetevõtte Bisumuizas Nami SIA-ga seotud nõude allahindlust summas 34 167 tuhat krooni (2 183 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 30.09.2009 on ettevõttel 450 000 omaaktsiat.

Perioodi koondkasumi jaotus:	EEK		EEK	
	9 kuud 2009	9 kuud 2008	III kvartal 2009	III kvartal 2008
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tk)	94 834 150	95 166 077	94 834 150	95 166 077
Emettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes)	-228 602	-109 743	-203 453	-57 814
<b>Puhaskasum aktsia kohta (kroonides aktsia kohta)</b>	<b>-2,41</b>	<b>-1,15</b>	<b>-2,15</b>	<b>-0,61</b>
	EUR		EUR	
	9 kuud 2009	9 kuud 2008	III kvartal 2009	III kvartal 2008
Valuutakursi vahed välisettevõtte ümberarvestamisel	94 834 150	95 166 077	94 834 150	95 166 077
Emettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes)	-14 610	-7 014	-13 003	-3 695
<b>Puhaskasum aktsia kohta (kroonides aktsia kohta)</b>	<b>-0,15</b>	<b>-0,07</b>	<b>-0,14</b>	<b>-0,04</b>

Lahustatud puhaskasumi(-kahjumi) leidmiseks võetakse arvesse potentsiaalselt emiteeritavad aktsiad. Kontsernis ei olnud bilansipäeva 30.09.2009 seisuga potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu aruande kvartali lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta võrdus tavapuhaskasumiga.

## 9. Nõuded

### Lühiajalised nõuded

	EEK		EUR	
	30.09.2009	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2008
tuhandetes				
<b>Nõuded ostjate vastu</b>				
Ostjate tasumata summad	79 986	96 263	5 112	6 152
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-6 060	-5 936	-387	-379
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>73 926</b>	<b>90 327</b>	<b>4 725</b>	<b>5 773</b>
<b>Muud lühiajalised nõuded</b>				
Nõuded ühisettevõtete vastu	0	17 090	0	1 092
Antud laenud	99 074	94 563	6 332	6 044
Muud lühiajalised nõuded	28 098	28 765	1 796	1 839
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>127 172</b>	<b>140 418</b>	<b>8 128</b>	<b>8 975</b>
<b>Viitlaekumised</b>				
Intressid	3 696	1 329	236	85
Viitlaekumised pikaajalistest ehituslepingutest	10 915	7 612	698	487
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	25 605	53 034	1 636	3 389
Muud viitlaekumised	6 282	1 632	401	104
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>46 498</b>	<b>63 607</b>	<b>2 971</b>	<b>4 065</b>
<b>Lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>247 596</b>	<b>294 352</b>	<b>15 824</b>	<b>18 813</b>

### Pikaajalised nõuded

	EEK		EUR	
	30.09.2009	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Nõuded ühisettevõtete vastu	4 311	5 750	276	367
Pikaajalised laenuõuded	2 950	254	189	16
Ettemaksed pikaajaliste finantsinvesteeringute eest	0	0	0	0
Muud pikaajalised nõuded	141	667	8	44
<b>Pikaajalised nõuded kokku</b>	<b>7 402</b>	<b>6 671</b>	<b>473</b>	<b>427</b>

## 10. Varud

	EEK		EUR	
	30.09.2009	31.12.2008	30.06.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	740 663	785 906	47 337	50 229
Muud edasimüügiks ostetud kaubad	14 426	4 806	922	307
Materjalid ja valmistoodang	2 983	62	191	4
Ettemaksed tarnijatele	29 154	58 666	1 863	3 749
<b>Varud kokku</b>	<b>787 226</b>	<b>849 440</b>	<b>50 313</b>	<b>54 289</b>

## 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 optsoon 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

### Arco Vara Puukooli OÜ osade võõrandamine

Arco Vara AS võõrandas 100-protsendilise osaluse Arco Vara Puukool OÜ-s. Tehingu eesmärk oli eraldada kõrvaltegevus Kontserni põhitegevusest. Arco Vara Puukool OÜ tegeles metsataimede tootmisega. 100-protsendilise osaluse Arco Vara Puukool OÜ-s omandas Metsamarket OÜ, mille juhatuse liige on Lehar Lindre. Tegemist oli tehinguga seotud isikuga NASDAQ OMX Tallinna Börsi reglemendi osa "Nõuded Emitentidele" tähenduses. Lehar Lindre oli Arco Vara AS 100-protsendilise tütarettevõtte Arco Vara Puukool OÜ juhatuse liige.

Tehingu maksumus oli 600 tuhat krooni (38 tuhat eurot). Tehing ei avalda olulist mõju Arco Vara kontserni tegevusele ega ole käsitletav olulise osaluse võõrandamisena. Arco Vara AS nõukogu ja juhatuse liikmed ei ole tehingust muul viisil isiklikult huvitatud.

Ettevõtte	%	EEK		EUR	
		Võõrandatud osaluse suurus Kontsernis	Müügihind	Kasum või kahjum võõrandamisest	Müügihind
tuhandetes					
<b>Tütarettevõtted</b>					
Arco Vara Puukool OÜ	100	600	-4 771	38	-305
<b>Kokku</b>		<b>600</b>	<b>-4 771</b>	<b>38</b>	<b>-305</b>

### Arco Vara Puukool OÜ võõrandamise mõju Kontserni varadele ja kohustustele

	EEK	EUR
tuhandetes		
Raha ja raha ekvivalendid	-218	-14
Muu käibevara	-1 502	-96
Materiaalne põhivara (lisa 13)	-4 899	-317
Lühiajalised kohustused	-1 249	-80
Pikaajalised kohustused	-413	-26



## 12. Kinnisvarainvesteeringud

	EEK	EUR
tuhandetes		
<b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>	<b>999 999</b>	<b>63 912</b>
Soetused	1 277	82
Müügid	-31 682	-2 025
Väljaminekud tütarettevõttes osaluse müügil ja ühissetevõtteks ümberkujundamisel	0	0
Ümberklassifitseerimised varudesse	0	0
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast (lisa )	20 042	1 281
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa )	-61 223	-3 913
<b>Saldo seisuga 30.09.2008</b>	<b>928 413</b>	<b>59 337</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2008</b>	<b>542 753</b>	<b>34 688</b>
Soetused	49 033	3 134
Müügid	-2 779	-178
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast	15 244	974
Kasum või kahjum õiglase väärtuse muutusest	-71 321	-4 558
<b>Saldo seisuga 30.09.2009</b>	<b>532 930</b>	<b>34 060</b>

## 13. Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksud	Materiaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes					
<b>Jääkväärtus 31.12.2007</b>	<b>26 940</b>	<b>5 134</b>	<b>7 983</b>	<b>101 806</b>	<b>141 863</b>
Ostud ja parendused	313	793	1 595	23 908	26 609
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	13 822	13 822
Lisandumised äriühendustest	0	2 559	59	0	2 618
Müügid	0	-300	-784	0	-1 084
Väljaminekud tütarettevõtte müügist	0	-58	-281	0	-339
Ümberklassifitseerimised müügiotel kinnisvaraks	-1 701	0	0	0	-1 701
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks (lisa 12)	0	0	0	-20 029	-20 029
Amortisatsioonikulu (lisa 3,6)	-1 679	-1 384	-1 764	0	-4 827
<b>Jääkväärtus 30.09.2008</b>	<b>23 873</b>	<b>6 744</b>	<b>6 808</b>	<b>119 507</b>	<b>156 932</b>
s.h soetusmaksumus	35 636	12 588	13 868	119 507	181 599
s.h akumulatsioon	-11 763	-5 844	-7 060	0	-24 667
<b>Jääkväärtus 31.12.2008</b>	<b>22 115</b>	<b>2 496</b>	<b>6 537</b>	<b>10 664</b>	<b>41 812</b>
Ostud ja parendused	3 151	697	151	4 966	8 965
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	0	0
Müügid	-2 664	-717	-761	0	-4 142
Väljaminekud tütarettevõtte müügist (lisa 11)	-2 902	-716	-1 281	0	-4 899
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks (lisa 12)	0	0	0	-15 244	-15 244
Amortisatsioonikulu (lisa 3,6)	-1 339	-339	-1 545	0	-3 223
<b>Jääkväärtus 30.09.2009</b>	<b>18 361</b>	<b>1 421</b>	<b>3 101</b>	<b>386</b>	<b>23 269</b>
s.h soetusmaksumus	26 533	5 815	10 304	386	43 038
s.h akumulatsioon	-8 172	-4 394	-7 203	0	-19 769

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksud	Materiaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes					
<b>Jääkväärtus 31.12.2007</b>	<b>1 722</b>	<b>328</b>	<b>510</b>	<b>6 507</b>	<b>9 067</b>
Ostud ja parendused	20	51	102	1 527	1 700
Kapitaliseeritud laenukulutused	0	0	0	882	882
Lisandumised äriühendustest	0	164	4	0	168
Müügid	0	-19	-50	0	-69
Väljaminekud tütarettevõtte müügist	0	-4	-18	0	-22
Ümberklassifitseerimised müügiotel kinnisvaraks	-109	0	0	0	-109
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks (Lisa 12)	0	0	0	-1 280	-1 280
Amortisatsioonikulu (lisa 3,6)	-107	-88	-113	0	-308
<b>Jääkväärtus 30.09.2008</b>	<b>1 526</b>	<b>431</b>	<b>435</b>	<b>7 638</b>	<b>10 029</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>2 278</i>	<i>805</i>	<i>886</i>	<i>7 638</i>	<i>11 607</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-752</i>	<i>-373</i>	<i>-451</i>	<i>0</i>	<i>-1 576</i>
<b>Jääkväärtus 31.12.2008</b>	<b>1 413</b>	<b>159</b>	<b>417</b>	<b>682</b>	<b>2 671</b>
Ostud ja parendused	201	45	10	317	573
Müügid	-170	-46	-49	0	-265
Väljaminekud tütarettevõtte müügist (lisa 11)	-185	-46	-82	0	-313
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuteks (lisa 12)	0	0	0	-974	-974
Amortisatsioonikulu (lisa 3,6)	-86	-22	-99	0	-206
<b>Jääkväärtus 30.09.2009</b>	<b>1 173</b>	<b>90</b>	<b>197</b>	<b>25</b>	<b>1 486</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>1 696</i>	<i>372</i>	<i>659</i>	<i>25</i>	<i>2 751</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>-522</i>	<i>-281</i>	<i>-460</i>	<i>0</i>	<i>-1 263</i>

## 14. Immateriaalne põhivara

	Firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
EEK tuhandetes			
<b>Jääkväärtus 31.12.2007</b>	<b>23 957</b>	<b>1 548</b>	<b>25 505</b>
Ostud ja parendused	0	482	482
Lisandumised äriühendustest	632	-1	631
Väljaminekud tütar- ja ühissetevõtete võõrandamisest	-4 014	-195	-4 209
Allahindlused väärtuse langusest	-5 171	0	-5 171
Amortisatsioonikulu (lisa 3,6)	0	-432	-432
<b>Jääkväärtus 30.09.2008</b>	<b>15 404</b>	<b>1 402</b>	<b>16 806</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>15 404</i>	<i>2 933</i>	<i>18 337</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>0</i>	<i>-1 531</i>	<i>-1 531</i>
<b>Jääkväärtus 31.12.2008</b>	<b>11 855</b>	<b>620</b>	<b>12 475</b>
Müügid ja likvideerimine	-459	410	-49
Väljaminekud tütar- ja ühissetevõtete võõrandamisest	-500	0	-500
Allahindlused väärtuse langusest	-3 361	0	-3 361
Amortisatsioonikulu (lisa 3,6)	0	-183	-183
<b>Jääkväärtus 30.09.2009</b>	<b>7 535</b>	<b>847</b>	<b>8 382</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>7 535</i>	<i>2 456</i>	<i>9 991</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>0</i>	<i>-1 609</i>	<i>-1 609</i>

	Firmaväärtus	Arvuti tarkvara	Immateriaalne põhivara kokku
EUR tuhandetes			
<b>Jääkväärtus 31.12.2007</b>	<b>1 531</b>	<b>99</b>	<b>1 630</b>
Ostud ja parendused	0	31	31
Lisandumised äriühendustest	40	0	40
Väljaminekud tütar- ja ühissetevõtete võõrandamisest	-257	-12	-269
Allahindlused väärtuse langusest	-330	0	-330
Amortisatsioonikulu (lisa3,6)	0	-28	-28
<b>Jääkväärtus 30.09.2008</b>	<b>984</b>	<b>90</b>	<b>1 074</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>984</i>	<i>186</i>	<i>1 170</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>0</i>	<i>-98</i>	<i>-98</i>
<b>Jääkväärtus 31.12.2008</b>	<b>758</b>	<b>39</b>	<b>797</b>
Müügid ja likvideerimine	-29	26	-3
Väljaminekud tütar- ja ühissetevõtete võõrandamisest	-32	0	-32
Allahindlused väärtuse langusest	-215	0	-215
Amortisatsioonikulu (lisa3,6)	0	-12	-12
<b>Jääkväärtus 30.09.2009</b>	<b>482</b>	<b>54</b>	<b>536</b>
<i>s.h soetusmaksumus</i>	<i>482</i>	<i>157</i>	<i>639</i>
<i>s.h akumuleerunud amortisatsioon</i>	<i>0</i>	<i>-103</i>	<i>-103</i>

## 15. Laenukohustused

	30.09.2009		31.12.2008	
	Kokku	s.h lühi-ajaline osa	Kokku	s.h lühi-ajaline osa
EEK tuhandetes				
Võlakirjad	26 208	26 208	59 303	59 303
Pangalaenu	899 156	405 760	911 946	256 095
Kapitalirendikohustused	3 800	1 189	5 462	1 708
Muud laenu	42 497	28 705	69 625	36 311
<b>Kokku</b>	<b>971 661</b>	<b>461 862</b>	<b>1 046 336</b>	<b>353 417</b>

	30.09.2009		31.12.2008	
	Kokku	s.h lühi-ajaline osa	Kokku	s.h lühi-ajaline osa
EUR tuhandetes				
Võlakirjad	1 675	1 675	3 790	3 790
Pangalaenu	57 466	25 932	58 284	16 367
Kapitalirendikohustused	243	76	349	109
Muud laenu	2 716	1 835	4 450	2 321
<b>Kokku</b>	<b>62 100</b>	<b>29 518</b>	<b>66 873</b>	<b>22 587</b>

**16. Võlad****Lühiajalised võlad**

	EEK		EUR	
	30.09.2009	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2008
tuhandetes				
<b>Võlad tarnijatele</b>	65 388	75 454	4 179	4 822
<b>Muud võlad</b>				
Võlad väärtpaberitehingutest	15 464	16 775	988	1 072
Muud võlad	8 746	790	559	50
<b>Muud võlad kokku</b>	<b>24 210</b>	<b>17 565</b>	<b>1 547</b>	<b>1 122</b>
<b>Maksuvõlad</b>				
Käibemaks	556	3 099	36	198
Üksikisiku tulumaks	1 134	2 053	73	131
Sotsiaalmaks	1 948	3 569	124	228
Muud maksuvõlad	3 634	2 228	232	142
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>7 272</b>	<b>10 949</b>	<b>465</b>	<b>700</b>
<b>Viitvõlad</b>				
Intressivõlad	8 548	10 054	546	643
Võlad töövõtjatele	7 820	8 871	500	567
Dividendivõlad	455	1 232	29	79
Muud viitvõlad	4 492	8 552	287	547
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>21 315</b>	<b>28 709</b>	<b>1 362</b>	<b>1 836</b>
<b>Võlad kokku</b>	<b>118 185</b>	<b>132 677</b>	<b>7 553</b>	<b>8 480</b>

**Pikaajalised võlad**

	EEK		EUR	
	30.09.2009	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2008
tuhandetes				
Võlad väärtpaberitehingutest	0	248	0	16
Tagatisrahad	1 100	1 402	70	89
Muud pikaajalised võlad	4 284	2 754	274	176
<b>Pikaajalised võlad kokku</b>	<b>5 384</b>	<b>4 404</b>	<b>344</b>	<b>281</b>

## 17. Tehingud seotud osapooltega

	EEK		EUR	
	9 kuud 2009 või 30.09.2009	9 kuud 2008 või 31.12.2008	9 kuud 2009 või 30.09.2009	9 kuud 2008 või 31.12.2008
tuhandetes				
<b>Tehingud ühisettevõtetega<sup>1</sup></b>				
Müügitulu	6	1 962	0	125
Ostetud teenused	0	-19	0	-1
Lühiajalised laenuõuded	3 849	13 855	246	885
Pikaajalised laenuõuded	0	5 750	0	367
Nõuded ostjate vastu	462	1 030	30	66
Lühiajalised intressinõuded	0	2 205	0	141
<b>Tehingud Kontserni või Kontserni ettevõtete üle ühist kontrolli omavate ettevõtetelega</b>				
Põhivara ost <sup>1</sup>	10 190	0	651	0
Ostetud teenused	0	-334	0	-21
Muud lühiajalised nõuded	12 343	13 348	789	853
Lühiajalised intressinõuded	2 467	0	158	0
Lühiajalised laenukohustused	3 828	16 377	245	1 047
Dividendivõlad	2 454	0	157	0
Võlad tarnijatele	0	368	0	24
Lühiajalised intressivõlad	0	968	0	62
Pikaajalised laenukohustused	5 750	0	367	0
<b>Tehingud Kontserni või Kontserni juhtkonna võtmeisikutega</b>				
Müügitulu <sup>2</sup>	600	9 810	38	627
Nõuded ostjate vastu	0	262	0	17
Lühiajalised laenukohustused	313	85	20	5
Intressivõlad	21	0	1	0
<b>Tehingud muude seotud osapooltega</b>				
Müügitulu	0	170	0	11
Ostetud teenused	298	-2	19	0
Muud lühiajalised nõuded	3 838	0	245	0
Muud lühiajalised võlad	15 464	0	988	0
Lühiajalised laenukohustused	10 427	11 424	666	730
Pikaajalised laenukohustused <sup>1</sup>	5 998	31 151	383	1 991

<sup>1</sup> 09. märtsil 2009. aastal sõlmis Arco Vara tütarettevõtte Arco Ehitus võlaõigusliku ostu-müügilepingu büroohoone Odra tänav 16/Jakobi tänav 29 Tallinnas soetamiseks järelmaksuga. Büroohoone 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).

<sup>2</sup> Arco Vara AS võõrandas 100-protsendilise osaluse Arco Vara Puukool OÜ-s. Tehingu eesmärk oli eraldada kõrvaltegevus Kontserni põhitegevusest. Arco Vara Puukool OÜ tegeles metsataimede tootmisega. 100-protsendilise osaluse Arco Vara Puukool OÜ-s omandas Metsamarket OÜ, mille juhatuse liige on Lehar Lindre. Lehar Lindre oli Arco Vara AS 100-protsendilise tütarettevõtte Arco Vara Puukool OÜ juhatuse liige.

Tehingu maksumus oli 600 tuhat krooni (38 tuhat eurot). Tehing ei avalda olulist mõju Arco Vara kontserni tegevusele ega ole käsitletav olulise osaluse võõrandamisena. Arco Vara AS nõukogu ja juhatuse liikmed ei ole tehingust muul viisil isiklikult huvitatud. Vaata lisaks lisa 11.

Kontserni juhatuse liikmetele on 2009. aasta 9 kuu jooksul arvestatud töötasusid koos kaasnevate maksudega kogusummas 4 855 tuhat krooni (310 tuhat eurot). 2008 aastal oli vastav näitaja 7 921 tuhat krooni (506 tuhat eurot).

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

19.02.2009 esitas Arco Investeeringute AS Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraažikohtusse hagiavalduse 10 907 tuhat USA dollari (113 157 tuhat krooni; 7 232 tuhat euro) sissenõudmiseks AS'ilt Ühendatud Kapital ning taotluse hagi tagamiseks. Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraažikohtu Nõukogu edastas Arco Vara AS taotluse hagi tagamiseks Harju Maakohtule ning kohus tegi määruse, millega rahuldab hagi tagamise taotluse täies ulatuses.

Arco Vara AS hagi tagamiseks seadis Harju Maakohus AS Ühendatud Kapital tütarettevõtete aktsiate ja osade käsutamise keelumärked, arestis võlgniku rahalised vahendid Eesti krediidiasutustes ning seadis 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 vaidles määruskaebusele vastu. 22.06.2009 tegi Tallinna Ringkonnakohtu otsuse, milles osaliselt nõustus AS Ühendatud Kapital määruskaebusega ning leidis, et arestid pangakontodele piiravad ettevõtte tegutsemisvabadust ning kontod tuleks aresti alt vabastada. Arco

Investeeringute AS esitas omakorda määruskaebuse Riigikohtusse ringkonnakohtu määrusele, kuid Riigikohus jättis oma 14.09.2009 kohtumäärusega Arco Investeeringute AS määruskaebuse rahuldamata.

08.10.2009 oli määratud Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraažikohtu istung, mis lükati AS Ühendatud Kapital palvel edasi, kuna AS Ühendatud Kapital vahetas taaskord oma esindajat ning palus lisaega istungiks ettevalmistamisele.

8.10.2009 esitas Arco Investeeringute AS Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Arbitraažikohtule täiendava hagi tagamise taotluse. 12.10.2009 arbitraažkohus tegi hagi tagamise otsuse ning seadis käsutamise keelumärked AS Ühendatud Kapital tütaretevõtte OÜ Auto Forte Baltic osadele.

Kontserni juhtkond usub, et arbitraažkohtu istung toimub novembris ning Arco Investeeringute AS nõude rahuldamine on jätkuvalt võimalik.

20.11.2009 toimus Tallinna Arbitraažikohtu I istung, mille otsus tehakse osapooltele teatavaks eeldatavasti 21.12.2009.

### **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 Ringkonnakohus kohtumäärusele esitatud määruskaebust ja jättis Tallinna Linnavolikogu ja Arco Investeeringute AS määruskaebused rahuldamata.

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

- Kohus on sisustanud avalikku huvi ühekülgsest ja ei ole detailplaneeringu kehtivuse peatamisel arvestanud kolmanda isiku huvidega.
- Kaebaja käitumine ei ole kooskõlas hea usu põhimõttega.
- Detailplaneeringu liikluskorraldus on kooskõlas üldplaneeringu, lähialade planeeringute ja asjakohase standardiga EVS 843:2003 „Linnatänavad“, liikluslahendust on otsuses piisavalt motiveeritud .
- Parkimise arengukava ei ole õigustloov haldusakt vaid hea tava, mis ei ole automaatselt järgimiseks kohustuslik.
- Seisukohad keskkonnamõju hindamise osas on piisavad.

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

05.05.2009 tegi Tallinna Halduskohus otsuse, millega rahuldab kaebuse ja tühistas Tallinna Linnavolikogu otsuse millega kehtestati Narva mnt 67 kinnistu detailplaneering. Kohus toetus otsuses oma varasematele seisukohtadele.

03.06.2009 esitas Tallinn Linnavolikogu ja 04.06.2009 esitas Arco Investeeringute AS apellatsioonkaebused Tallinna Halduskohtu 05.05.2009 otsuse peale. Tallinna Ringkonnakohus määras kohtuistungi toimumise ajaks 29.10.2009.

27.10.2009 esitas detailplaneeringu vaidlustaja Tallinna Ringkonnakohtule avalduse kaebusest loobumiseks, mille ringkonnakohus oma määrusega rahuldab, tühistas Tallinna Halduskohtu otsuse millega algselt tühistati detailplaneering ja lõpetas menetluse. Sellega jõustus Narva mnt 67 kinnistu detailplaneering oma algsel kujul.

Käesoleva aruande koostamise ajal on kohtumenetlus lõppenud.

## **19. Bilansipäevajärgsed sündmused**

### Arco Vara võõrandas osalused kolmes ühissettevõttes

Arco Vara võõrandas 21. oktoobril 100 % enda osalused Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-s ja Arco Ärikeskuse OÜ-s, mis moodustasid 50 % äriühingute osa- või aktsiakapitalist ja 75 % enda osalusest Floriston Grupp OÜ-s, mis moodustas 37,5 % äriühingu osakapitalist. Arco Varal säilib Floriston Grupp OÜ-s 12,5 % osalus.

Tehingu mõju kahjumile kajastati 9 kuu tulemustes läbi varade väärtuse languse vastavates projektettevõtetes kokku summas 138 909 tuhat krooni ( 8 878 tuhat eurot).

### Arco Vara AS erakorralise aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumine

Arco Vara AS erakorraline aktsionäride üldkoosolek toimub 11. detsembril 2009. Erakorralise üldkoosoleku päevakorra punkt 4 on aktsiakapitali vähendamise üle otsustamine.

#### Aktsiakapitali vähendamine

Selleks, et vähendada Arco Vara AS aktsia hinna volatiilsust ja võimaldada aktsia efektiivsemat hinnastamist börsil ning samuti et luua võimalused kapitalistruktuuri edasiseks tugevdamiseks, teeb nõukogu aktsionäridele ettepaneku vähendada Arco Vara AS aktsiakapitali selliselt, et:

4.1. esmajärjekorras vähendatakse aktsiakapitali 10 aktsia tühistamisega, kusjuures 5 aktsiat tühistatakse Toletum OÜ-le (registrikood 11011219) ja 5 aktsiat HM Investeeringud OÜ-le (registrikood 10963165) (edaspidi „Kompenseerivad aktsionärid“) kuuluvate aktsiate hulgast; ning

4.2. seejärel vähendatakse 19/20 kõigist aktsiatest selliselt, et:

4.2.1. iga aktsionäri kuuluvatest aktsiatest tühistatakse 19/20 ning

4.2.2. kui mõne aktsionäri (edaspidi „Kompenseeritav aktsionär“) omandis olevate aktsiate arv ei võimalda tühistada täpselt täisarvu aktsiaid, tühistatakse täisarv Kompenseeritavale aktsionäri kuuluvaid aktsiaid (ümardatuna alla) ning Kompenseerivatelt aktsionäridelt tühistatakse täiendavalt nii mitu aktsiat (edaspidi „Kompensatsiooniaktsiad“) kui mitu aktsiat oleks Kompenseeritaval aktsionäri pidanud täiendavalt olema selleks, et talle kuuluvate aktsiate arv oleks võimaldanud tühistada täpselt täisarvu aktsiaid ilma ümardamiseta (nt kui Kompenseeritavale aktsionäri kuulub enne aktsiakapitali vähendamist 30 aktsiat, siis tühistatakse talle kuuluvatest aktsiatest 28 (s.t talle jääb pärast kapitali vähendamist 2 aktsiat) ning täiendavalt Kompenseerivatele aktsionäridele kuuluvatest aktsiatest tühistatakse 10 Kompensatsiooniaktsiat);

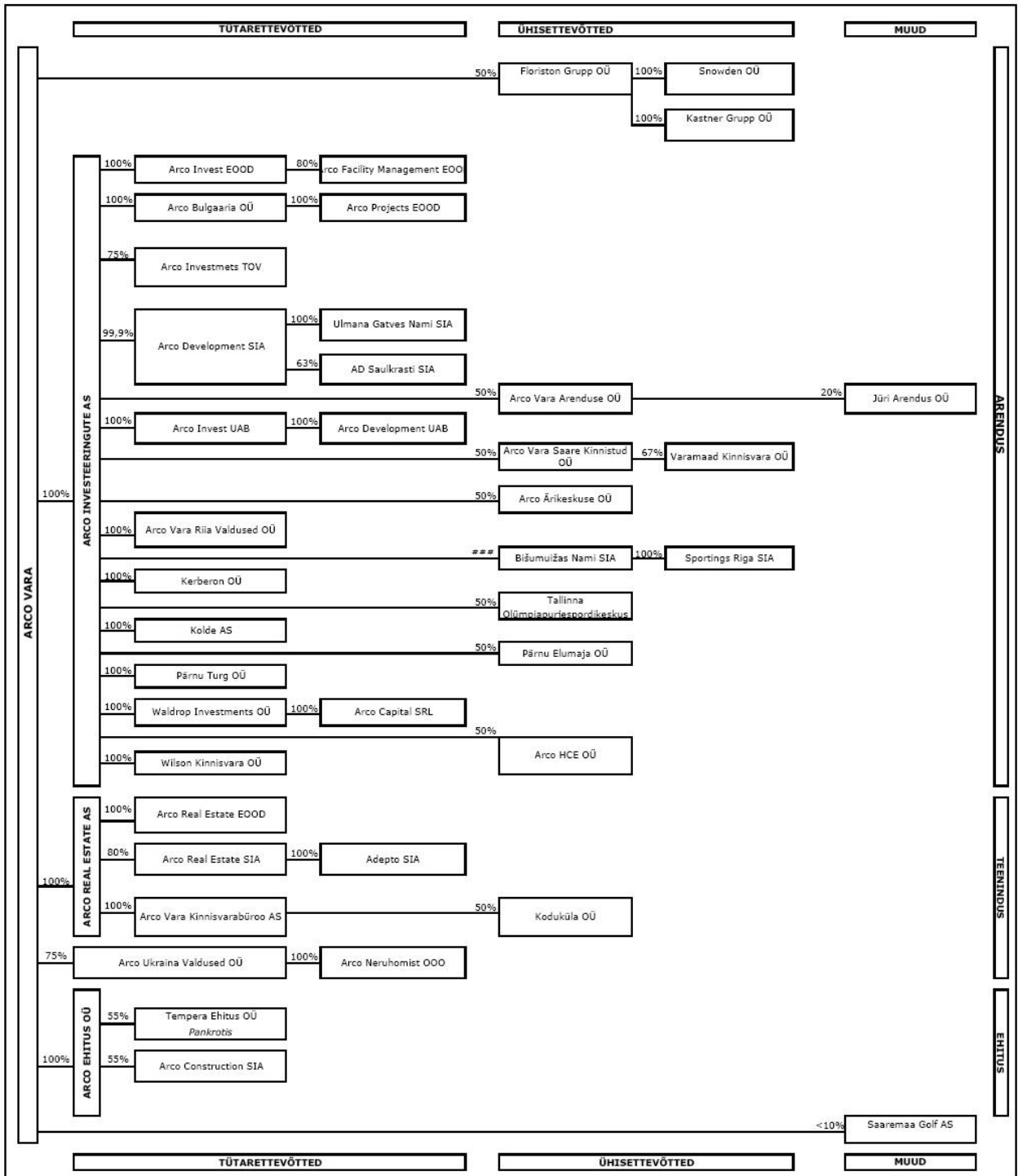
4.2.3. Kompenseerivatelt aktsionäridelt tühistatakse Kompensatsiooniaktsiaid võrdselt. Kui Kompensatsiooniaktsiaid ei ole võimalik Kompenseerivatelt aktsionäridelt võrdselt tühistada, tühistatakse HM Investeeringud OÜ-lt rohkem aktsiaid.

Vähendamise tulemusena jääb aktsiate arvuks 47 64 207, s.t tühistatakse 90 519 943 aktsiat. Aktsiakapitali vähendatakse seega 905 199 tuhat krooni (57 853 tuhat eurot) ulatuses.



## 20. Kontserni struktuur

Seisuga 30.09.2009



## Juhtkonna deklaratsioon konsolideeritud vahearuandele

Arco Vara AS juhatus on koostanud 2009. aasta III kvartali ja üheksa kuu konsolideeritud vahearuanne, mis on esitatud lehekülgedel 2-41.

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 9 kuu jooksul toimunud olulistest sündmustest ja nende mõjust raamatupidamisaruandele ning sisaldab peamiste riskide ja ebaselguste kirjeldusi.

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



Lembit Tampere  
juhatuse liige

*LT*  
..... november 2009